

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة منتوري *قسنطينة*

كلية علوم الأرض، الجغرافيا و التهيئة العمرانية
قسم التهيئة العمرانية

الرقم التسلسلي
السلسلة

السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية

مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية

من إعداد: لمياء بولجر

تحت إشراف الأستاذ: د.محمد الهادي لعروق

لجنة المناقشة:

أ.د صلاح الدين شراد	رئيسا	جامعة قسنطينة
أ.د محمد الهادي لعروق	مشرفا	جامعة قسنطينة
أ.د عبد الغاني غانم	ممتحنا	جامعة قسنطينة
أ.د عبد الوهاب لكحل	ممتحنا	جامعة قسنطينة

السنة الجامعية 2005-2006

مقدمة عامة

أصبح "مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة يتعدى معنى المأوى المجرى بمواصفاته التخطيطية و النوعية، ليمتد إلى الاهتمام براحة الإنسان و صحته، و تمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية و الجماعية، و استعمال التجهيزات و استهلاك الخدمات، وتعزيز التلاحم الاجتماعي و حماية البيئة"⁽¹⁾، مما جعله محل اهتمام الحكومات و الدول، **فالحصول على مسكن هو ضمان للكرامة وحق المواطنة، إنتاجه لا يزال في صميم الرهانات الاجتماعية و الاقتصادية الكبرى بالجزائر.**

لقد عرفت السياسة الوطنية للسكن تطورا مهما منذ الاستقلال في إطار العقار، التسيير، التمويل... الخ، وتميزت بـ:

ñ احتكار الدولة للقطاع لأكثر من عشرينين، حيث استأثرت بإنتاج السكن الحضري استجابة للنمو الديموغرافي المتزايد و التعمير المتسارع، فكانت المخطط، الممول، المسير، المنجز و الموزع الوحيد له، ركزت كل وسائلها المالية و الإدارية لإنتاج السكن الاجتماعي، لكن النقائص المسجلة من تأخر الإنجاز و تضاعف التكاليف أدت إلى بروز أزمة سكنية، ازدادت حدتها بعد تخلي الدولة عن تمويل هذه البرامج بسبب انخفاض سعر البترول سنة 1986، و الركود الاقتصادي الذي عانت منه البلاد.

ñ تقليص صلاحيات الدولة و توسيع دائرة المساهمين في إنتاج السكن، إثر التحولات الاقتصادية و السياسية للانفتاح على اقتصاد السوق بعد سنة 1990، بإجراء تغييرات جذرية منها:
ن خلق سوق عقاري تنافسي بصدور قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 12-11-1990.

ن تسهيل الحصول على الأراضي للتعمير بصدور قانون التهيئة و التعمير 90-29 المؤرخ في 1-12-1990 و القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم له.
ن تطوير الترقية العقارية بصدور قانون النشاط العقاري 93-03 المؤرخ في 1-3-1993.
ñ التوجه نحو شكل جديد هو السكن الترقوي، الممول من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و الموجه لصالح الفئة المتوسطة، انطلقت العملية في مرحلة غير ملائمة تميزت بـ:
ن انخفاض القدرة الشرائية للأسر و عدم القدرة على الاقتراض.
ن ركود الادخار و ارتفاع البطالة.

(1) محمد الهادي لعروق، السكن الاجتماعي في منظور التنمية المستدامة، ملتقى وطني، السكن الاجتماعي في الجزائر الحاصلة و الأفق، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 21-22 مارس 2004

ن ارتفاع كلفة البناء لتحرير الأسعار و ارتفاع سعر المنتوجات المستوردة.
ليتم توقيف المشاريع الجديدة للصندوق لما تكبده من خسائر بسبب بيع مساكن بسعر أقل من ثمنها الحقيقي.

ن بتكفل الدولة بإنتاج سكنات اجتماعية موجهة للفئات المحرومة، و أمام فشل الترقية العقارية في توفير مساكن للفئة المتوسطة، طرح الإشكال لدى هذه الشريحة التي تمثل 50% من المجتمع، إذ لا يمكنها:

ن شراء أو بناء مسكن لارتفاع التكاليف.

ن التأجير لدى القطاع الخاص، فأقل قيمة للإيجار تبلغ 10000 دج كحد أدنى.

ن الاستفادة من سكن اجتماعي لأن دخلها يزيد عن 12000 دج.

فبعد فشل تجربة السكن التطوري و المدعم و جهة الدولة سياستها نحو تنويع العرض السكني بوضع جملة من الخيارات توافق و إمكانات كل شريحة من المجتمع، و تقديم الدعم لتمكين الأسر المتوسطة الدخل من امتلاك مسكن، بمنح إعانات مباشرة و غير مباشرة لـ:

ن الأسر التي تعمل على بناء مسكن خاص.

ن لإنجاز سكنات موجهة للبيع بالإيجار.

ن للمرقين العقاريين لإنجاز سكنات اجتماعية تساهمية، هي توجه جديد في ميدان الترقية العقارية العمومية، شرع فيها بتطبيق التعليمات الوزارية رقم 278 التي تتناول تطوير المسكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي للملك الصادر في 07 أوت 1999⁽¹⁾.

الإشكالية المطروحة:

كان لولاية قسنطينة نصيب هام من مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي، حيث استفادت من 9560 مسكن أنجز منها 510 مسكن فقط حتى سنة 2004⁽²⁾، و يعمل على انجازها عدد مهم من المرقين العقاريين.

و من أجل التحكم أكثر في معالجة هذه الإشكالية تم صياغتها بطرح الأسئلة التالية:

(1) Said Boucheneb, le logement en Algérie entre produit social et produit marchand, colloque international, les services publics et leurs dynamiques au Machrek et au Maghreb, groupe de recherche sur le Machrek et le Maghreb, Axe 5, urbanisation et logement, université de Paris, Mai 1999

(2) situation des programmes de logement social participatif arrêter 25/10/2004. Direction du Logement et les Equipements Publiques.

- فيما تتمثل سياسة الدعم في قطاع السكن؟ و ما هي أشكاله؟ و إلى من وجه؟
- كيف يعرف السكن الاجتماعي التساهمي (خصائصه، أشكاله و أهدافه)؟
- من هم الفاعلون في إنتاجه و المستفيدون منه؟ و ما هي الإجراءات المتبعة لتجسيد مشروع سكن اجتماعي تساهمي؟
- ما هو واقع هذه البرامج بولاية قسنطينة؟ و ما هي خصائص الحضيرة السكنية الناتجة؟
- ما هو الواقع الاجتماعي و الاقتصادي للسكان و ما مدى تجاوبهم مع هذا الشكل الجديد؟
- ما مدى توافق كلفة المسكن مع الإمكانيات الاقتصادية للمستفيد؟ و هل تعرف العملية مضاربة عقارية؟

- هل هذه الصيغة لها فعالية في إنعاش قطاع السكن و تنشيط الترقية العقارية؟

دوافع اختيار الموضوع:

كثر الحديث عن الأشكال الجديدة للسكن الاجتماعي، خاصة منها السكن الاجتماعي التساهمي الذي استقطب عددا كبيرا من المهتمين، سواء كانوا من المواطنين أو المتعاملين العقاريين، لإمكانية امتلاك مساكن ترقية يشرف على إنجازها مرقون عقاريون بأسعار معقولة و الاستفادة من دعم الدولة، كما أن العملية تعتمد على مساهمة الجميع على خلاف الصيغ الأخرى، إذ تسمح بمشاركة: الدولة، المواطن، المرققي العقاري و البنوك.

و عليه تهدف الدراسة إلى:

- التعريف بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي.

- تحديد آثار تطبيقه في الميدان (مجالية، اجتماعية... الخ).

- مدى فعاليته في تحقيق الأهداف المسطرة.

أسباب اختيار مجال الدراسة:

تم اختيار ولاية قسنطينة نموذجا لدراسة واقع تطبيق العملية في الميدان، لأنها استفادت من عدة مشاريع للسكن الاجتماعي التساهمي سواء في إطار البرنامج القديم أو الجديد، كما أنها سجلت حجما سكنيا مهما و إقبالا للمرققين العقاريين، و لمعرفة الخصائص المجالية و المواصفات التقنية للمساكن تم اختيار ثلاث مشاريع:

* مشروع 100 مسكن للمؤسسة الترقية العقارية الفجر (دنمبري).

* مشروع 80 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري الموجه لصالح بلدية الخروب.

* مشروع 55 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري لصالح مؤسسة الخدمات الاجتماعية لولاية

قسنطينة.

و كان الاختيار مبنيا أساسا على القيام بمقارنة بين المشاريع من خلال:

* نوع المشروع إذا كان خاص أو لصالح هيئة أو جماعة محلية.

* نوع البرنامج الذي طبق من خلاله الصيغة القديمة أو الجديدة.

* نوع المرفق العقاري عمومي أو خاص، فاختيار ديوان الترقية و التسيير العقاري يرجع لخبرة المتعامل، أما المرفق العقاري الخاص دنمبري نظرا لسمعة و جديته في العمل ضف إلى أن مشروعه هو أول مشروع انتهت به الأشغال.

منهجية البحث و أدوات جمع البيانات:

لمعالجة الإشكالية المطروحة استعملت منهجية تعتمد على عدة مقاربات منها:

1- **مقاربة وصفية:** حيث حاولنا التعرف على مختلف جوانب هذا الشكل الجديد من خلال شبكة من العناصر هي: الإطار القانوني، التمويل، الفاعلون و سير تطبيق العملية لإبراز الإيجابيات و الوقوف على النقائص و تحديد مدى استفادة الفئة المتوسطة منها، أي تشخيص للواقع(بالوصول إلى ولاية قسنطينة).

2- **مقاربة كمية:** و فيها تم التطرق إلى وضعية هذه المشاريع بالولاية و اختيار ثلاث منها لمعرفة خصائصها المجالية و مواصفاتها التقنية (مشروع 100 مسكن للمؤسسة الترقية العقارية الفجر، و مشروع 80 مسكن و 55 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري)، بالاعتماد على التحليل الكمي و الكيفي بمقارنة المشاريع فيما بينها للوصول إلى الاستنتاجات الإيجابية منها و السلبية.

3- **مقاربة احتمالية:** بعد التحليل و التفسير توصلنا إلى الحقائق النظرية و التطبيقية لوضع احتمالات تفيد الوضع القائم.

و قد تركزت الدراسة على التحقيقات الميدانية بدءا من:

1- **مرحلة جمع المادة العلمية المتعلقة بموضوع البحث:** خلال هذه المرحلة تم الاطلاع على مختلف الدراسات، الأبحاث، التقارير، النصوص القانونية و الوثائق الإدارية لاستخراج مجموعة أفكار تمهد لانطلاق العمل.

2- **مرحلة جمع المعلومات و الإحصائيات:** تم الاتصال بمختلف الهيئات و المصالح القائمة على العملية: مديرية البناء و التعمير، مديرية السكن و التجهيزات العمومية، فرع مديرية البناء و التعمير لبلدية الخروب، المصلحة التقنية لبلدية الخروب، الديوان الوطني للإحصاء، مصلحتي الأرشيف لولاية قسنطينة و بلدية الخروب، الصندوق الوطني للسكن، القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ديوان الترقية و التسيير العقاري، مؤسسة الترقية العقارية الفجر، مكتب الدراسات دنمبري، مكتب الدراسات فجالي.

3- **مرحلة جمع الخرائط و المخططات:** المتعلقة بولاية قسنطينة، الخروب، المدينة الجديدة علي منجلي (الموقع، طبوغرافية، مخططات الكتلة، الواجهات...الخ) و الخاصة بنماذج الدراسة (الموقع، مخططات الكتلة، الواجهات، التقسيمات الداخلية...الخ) و هي خرائط ومخططات ذات مقياس 1/500.

4- **مرحلة العمل الميداني:** وتم من خلاله:

- معاينة و توقيع المشاريع بالمدينتين الجديدتين (علي منجلي و ماسينيسا) و بلدية الخروب.
- مسح شامل للمشاريع المنجزة و إحصاء المساكن المشغولة.
- معاينة المشاريع المختارة كنماذج للدراسة.
- جرد التجهيزات الموجودة بالأحياء التي تضم النماذج.
- استعمال تقنية الاستمارة: تم استخدام استمارة استثنائية وزعت على عينة من السكان للوصول إلى تفاصيل أدق، تم اختيارها على أساس عدد المساكن المنجزة و البالغ عددها 510 مسكن على مستوى ولاية قسنطينة، لكن تبين من خلال الخرجات الميدانية المتكررة أنه لم يشغل إلا 245 مسكن فقط أما البقية منها من لم ينتقل إليها أصحابها حتى تنتهي الأشغال التكميلية و منها من لم يستلم مسكنه لعدم اكتمال الانجازات ببعض المشاريع، و عليه فقد اعتمد هذا العدد و تم ملئ 245 استمارة عن طريق الاستجواب المباشر مع السكان لاستحالة استخدام المدارس لأنها تضم عدد كبير من سكان التجمعات السكنية المجاورة و وجود المشاريع في مناطق متفرقة.

5- **مرحلة التحليل و المعالجة:** تم فيها تحليل مختلف المعطيات المتحصل عليها من المديريات، المصالح المختلفة و الاستمارة الميدانية و معالجتها باستعمال جداول، رسوم بيانية و خرائط لإبراز نتائج تطبيق العملية في الميدان و من ثم الوقوف على النقائص و السلبيات و وضع مجموعة من الاقتراحات.

و للإجابة على الاشكالية المطروحة استعمل البحث على ثلاث فصول وكل فصل يضم مبحثين:

الفصل الأول: السكن الاجتماعي التساهمي دعم لإنتاج السكن و لامتلاك مسكن

نتعرض من خلاله إلى سياسة الدعم لقطاع السكن و تحديد مفاهيم خاصة بالصيغة: خصائصها، أهدافها، الفاعلون في إنتاجها وتدخلاتهم كل حسب تخصصه و مراحل سير عملية الإنتاج.

قسم هذه الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: السكن الاجتماعي التساهمي عملية ترقوية و اجتماعية.

المبحث الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي: تعدد الفاعلين و فتح المجال للمبادرة الخاصة

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة انطلاقاً قوية و إقبال واسع

يتناول دراسة وضعية برامج السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة، نصيبها من المشاريع، توزيعها، الخصائص التقنية للمساكن، مميزات السكان و تفاعلهم مع العملية، و ذلك من خلال مبحثين:

المبحث الأول: السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة بعث للترقية العقارية و محدودية الانجاز.

المبحث الثاني: نماذج عن مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي بالولاية: رؤية مجالية عمرانية و اجتماعية.

الفصل الثالث: دراسة مالية لتكلفة المشروع و تقييم التجربة.

نستعرض هنا الجانب المالي للمشروع بتحديد تركيبته المالية، كلفته و مدى تأثيره على سعر المسكن و المستفيد، ثم ننتقل إلى تقييم التجربة انطلاقاً من مختلف العناصر لتحديد نجاحها أو فشلها، لذا قسم الفصل إلى:

المبحث الأول: التكاليف بين الدراسات و الواقع.

المبحث الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي: تقييم و توجيهات للتحسين.

بعض المشاكل التي اعترضتنا:

تمثلت أساساً في:

- قلة المراجع التي تخدم الموضوع نظراً لحداثة التجربة، لذا اعتمدنا على الوثائق الإدارية، التعليمات الوزارية و الميدان لفهم سير العملية.
- صعوبة الحصول على المعطيات من المرقين العقاريين الخواص، مديرية السكن و البنوك... الخ.
- عدم استيعاب الإجراءات المتبعة لتطبيق الصيغة من طرف الهيئات المشرفة مما صعب تحديدها خاصة تلك المتعلقة بالبرنامج القديم.
- تأخر ملئ الاستثمارات لعدم شغل المستفيدين لمساكنهم رغم إنهاء بعض المشاريع.
- الدراسة السكنية اعتمدت على سكان المشاريع الأولى للبرنامج القديم لأن مشروع 80 مسكن و 55 مسكن لم تنته الأشغال بها بعد.

الفصل الأول: السكن الاجتماعي التساهمي دعم لإنتاج السكن وامتلاك مسكن

مقدمة

تعددت أشكال السكن الاجتماعي الموجه للفئات المحدودة و المتوسطة الدخل في ظل التغيرات الاقتصادية التي تعرفها البلاد، فكان السكن الاجتماعي التساهمي أحد أهم هذه الصيغ إلى جانب الإيجاري و البيع بالإيجار الموجهة للشريحة المتوسطة من المجتمع، اعتمدته الدولة لأجل مساعدة المواطن للحصول على مسكن لائق بمنحه مساعدات مالية. دعمت هذه العملية بمجموعة من القوانين و الإجراءات لتشجيعها، مما جعلها تعرف إقبالا واسعا من السكان و المرقين العقاريين، و هذا راجع إلى الدعم الذي تقدمه الدولة. و منه تمحورت الدراسة في هذا الفصل حول العناصر التالية:

- سياسة دعم القطاع
- مفهوم السكن الاجتماعي التساهمي بتحديد عناصره، أشكاله و أهدافه.
- الفاعلون في إنتاجه.
- آليات إنجازة.

و عليه تم تقسيمه إلى مبحثين:

المبحث الأول: السكن الاجتماعي التساهمي عملية ترقية و اجتماعية

المبحث الثاني: تعدد الفاعلين و فتح المجال للمبادرة الخاصة لانجاز مشروع للسكن الاجتماعي

التساهمي

المبحث الأول: السكن الاجتماعي التكاملي عملية ترقية اجتماعية

تمهيد:

اتجهت الدولة نحو سياسة تهدف إلى تمكين الفئة المتوسطة من امتلاك مسكن، اعتمادا على نظام تمويل مركب من إعانات و قروض عقارية، موازاة مع انسحابها التدريجي من عملية إنتاج السكن بفتح المجال للمبادرة الخاصة، تشجيعا للاستثمار و تحقيقا للمنافسة التي تنتج تنوعا للعرض السكني تلبية للطلب المتزايد، لكون السكن الاجتماعي التكاملي احد الخيارات التي أدرجتها الدولة لتحقيق ذلك، فهو يجمع بين إمكانية امتلاك مسكن و مشاركة القطاع الخاص في الإنجاز.

و لمعرفة آليات تنفيذ هذه الصيغة الجديدة، أهدافها وخصائصها سيتم التطرق في هذا المبحث لـ:

أولا- سياسة دعم السكن

ثانيا- مفهوم السكن الاجتماعي التكاملي

أولا- سياسة سكن تعتمد على الدعم:

I. تحفيزات تشجع التملك لصالح الفئة المتوسطة:

رغم التغيرات التي يعرفها قطاع السكن خاصة فيما يتعلق بالانسحاب التدريجي للدولة سواء في التمويل، الإنتاج أو التسيير و فتح المجال لمشاركة القطاع الخاص، إلا أنه ظل يستفيد من دعم متواصل، حيث عملت الدولة على تطويره ليكون أكثر فعالية.

1- تعريف الدعم: هو نظام يقوم على مجموعة إعانات موجهة لإنتاج السكن تتغير حسب الصيغة و مدخول الأسرة، يخصص لعمليات البناء أو للمرقي العقاري أو لفئات محددة من المجتمع، بهدف تشجيع الاستثمار في القطاع⁽¹⁾.

2- أقسامه: ينقسم نظام الدعم إلى ستة أنواع:

- تخفيض في سعر بيع الأرض
- مساعدة مالية خاصة بأعمال التهيئة
- مساعدات تقدمها الخزينة لتغطية مصاريف البناء
- إعانات مالية تمنح مباشرة للمواطن لامتلاك مسكن عن طريق شرائه أو بنائه
- تخفيض نسبة فوائد البنوك
- تخفيض في الرسم على القيمة المضافة (TVA)* المفروضة على عملية البناء

⁽¹⁾ SEMINAIRE SUR LA POLITIQUE DU LOMENT EN ALGERIE : rapport de synthèse, BOUMERDES 21 ET 22 décembre 2002. P 27

TVA : Taxe sur la Valeur Ajustée

3- **توزيعه:** تخصص الدولة سنويا ما يقارب 130 مليار دج كدعم للسكن بنسبة 3%⁽¹⁾ من إجمالي الميزانية الموجهة الناتج الداخلي الخام (PIB)*، فهي تفوق من 2 إلى 3 مرات القيمة التي تخصصها بعض الدول العربية، فعلى سبيل المثال نجد أن النسبة في المغرب و الأردن تبلغ 0.5% و 0.8%⁽²⁾ على التوالي، و يتوزع دعم الدولة في الجزائر كالتالي:

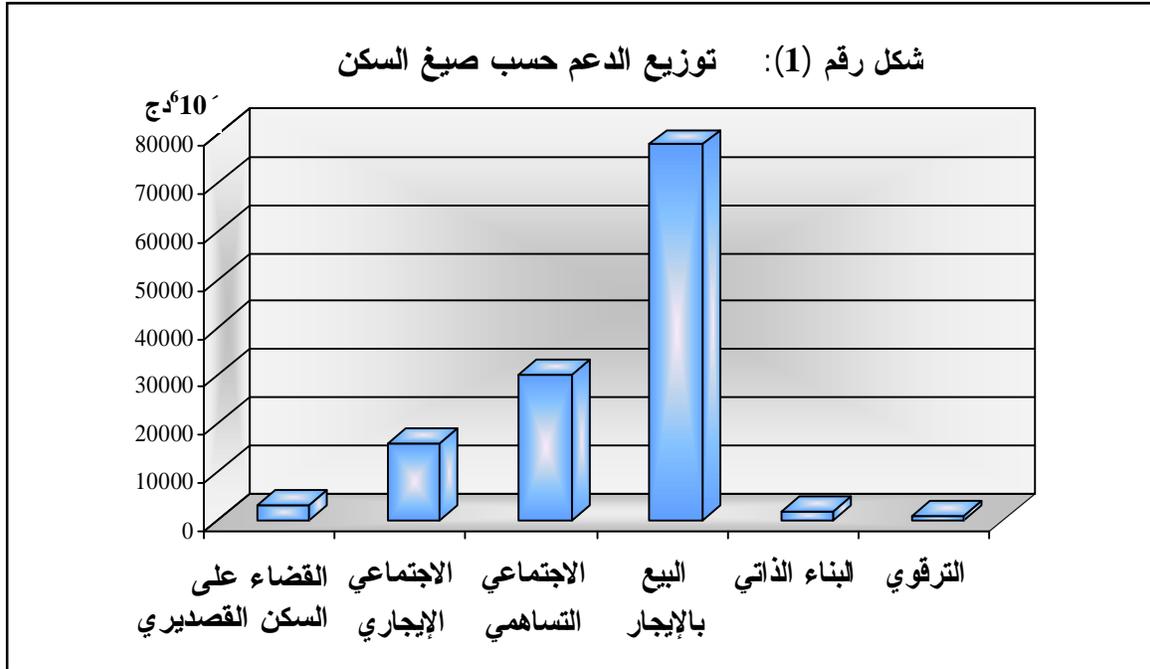
أ- **حسب الصيغ:** يتوزع الدعم على البرامج الوطنية كالتالي:

جدول رقم(1) توزيع الدعم حسب صيغ السكن (10⁶دج سنة 2002

المجموع	الترقوي	البناء الذاتي	البيع بالإيجار	الاجتماعي التساهمي	الاجتماعي الإيجاري	القضاء على السكن القصديري	الصيغة
130000	900	1800	78000	30300	16000	3000	قيمة الدعم دج
100	0.26	1.38	60	23.3	12.3	2.31	نسبة الدعم %

المصدر: SEMINAIRE SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN ALGERIE : RAPPORT DE SYNTHÈSE BOUMERDES 21 ET 22 DECEMBRE 2002 . P 69

يلاحظ أن النصيب الأكبر من الدعم موجه للسكن الاجتماعي بمختلف أشكاله بنسبة 98% تنتصدها صيغة البيع بالإيجار 60% يليها السكن الاجتماعي التساهمي 23.3%، كما يستفيد السكن الترقوي و البناء الذاتي من الدعم و إن كان بنسبة ضعيفة تقدر بـ 2% كما يظهر في الشكل رقم 1:



(1), (2) Séminaire sur la politique du logement en algérie : L'analyse des blocages de l'offre de logement en Algérie, ministère de l'habitat et de l'urbanisme, banque mondiale, Alger Boumerdes 21 et 22 décembre 2002 . P 18

PIB : Produit Intérieur Brute.

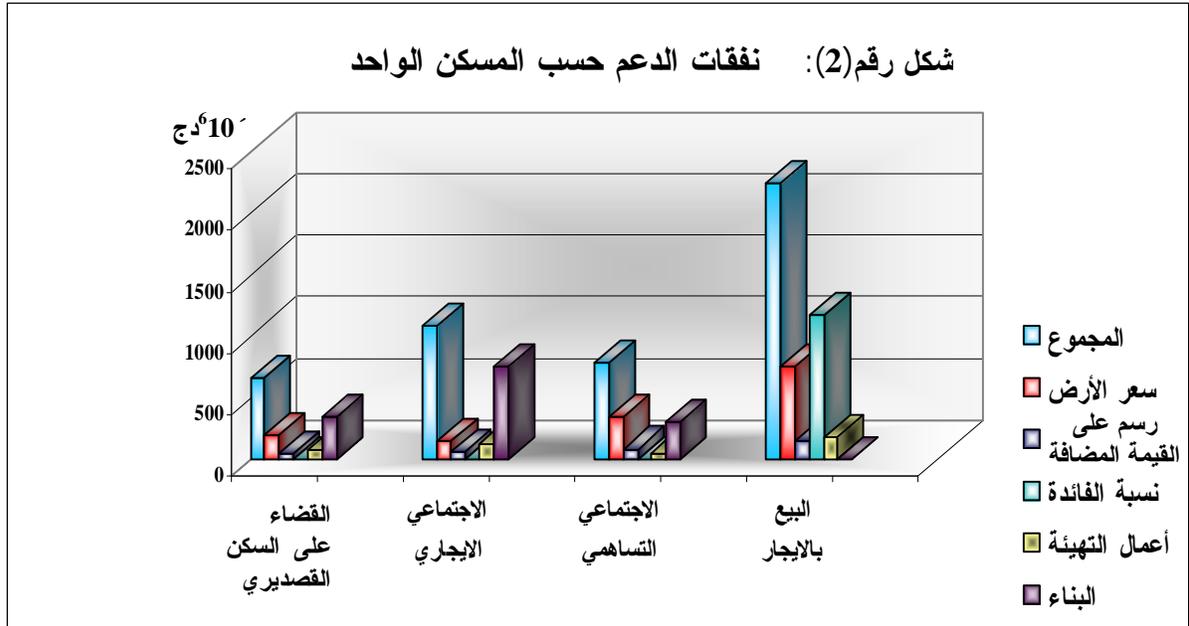
ب - حسب النوع: تنقسم مصاريف الدعم على المسكن الواحد كما يلي:

جدول رقم (2) توزيع نفقات الدعم للمسكن الواحد (10³)

نوع الدعم	القضاء على السكن القصديري		الاجتماعي الايجاري		الاجتماعي التساهمي		البيع بالايجار	
	النسبة%	القيمة	النسبة%	القيمة	النسبة%	القيمة	النسبة%	القيمة
سعر الأرض	29.2	192	14	150	45	350	33	750
الرسم على القيمة المضافة	6	39	5	58	10	81	6	142
نسبة الفائدة	0	0	0	0	0	0	52	1176
أعمال التهيئة	11.4	75	11.5	125	4.5	50	9	175
البناء	53.4	350	69.5	754	38.5	300	0	0
المجموع	100	656	100	1087	100	781	100	2243

المصدر: SEMINAIRE SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN ALGERIE : RAPPORT DE SYNTHESE , BOUMERDES 21 ET 22 DECEMBRE 2002 . P 70

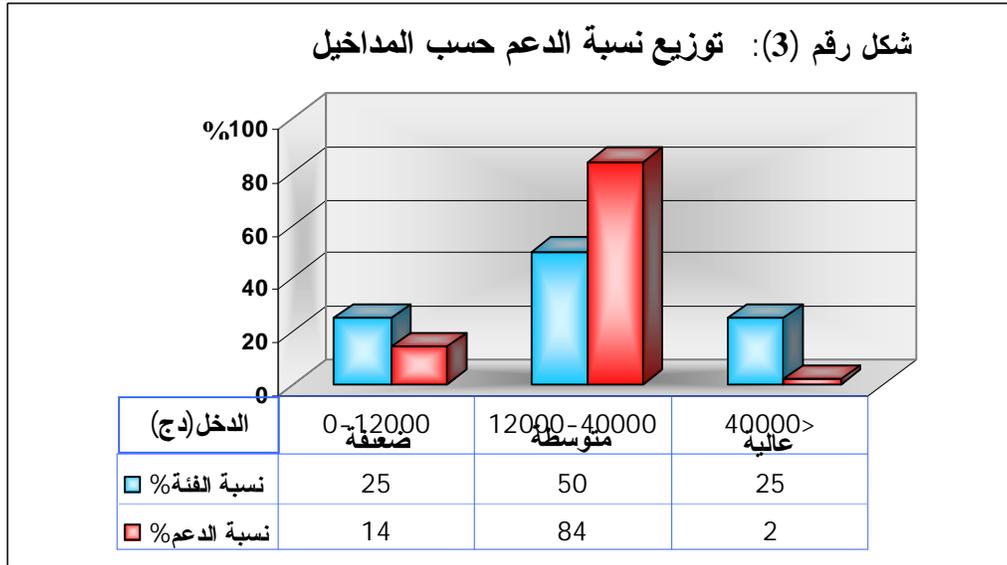
تتشارك صيغ السكن الاجتماعي في التخفيضات المطبقة على سعر الأرض، الرسم على القيمة المضافة و أعمال التهيئة بنسب متفاوتة، في حين يختص البيع بالإيجار بتخفيضات في نسبة الفوائد لتصل إلى الصفر كما يظهر في الشكل رقم 2:



يتركز الدعم في السكن الاجتماعي الايجاري و الموجه لامتصاص السكن القصديري على مصاريف البناء بنسبة 69% و 53% على التوالي، في حين تستفيد صيغة البيع بالإيجار من تخفيض في نسبة الفوائد البنكية بنسبة 52% و سعر الأرض 33% من إجمالي الدعم، أما السكن الاجتماعي التساهمي يعرف أكبر دعم بتخفيض في سعر الأرض و مصاريف البناء بنسبة 45% و 38% على الترتيب، إضافة إلى الإعانات المالية التي تمنح للمستفيد.

ج- حسب مداخل الأسر: تتوزع الإعانات بين فئات الدخل الضعيف، المتوسط والعالي

كالآتي⁽¹⁾: شكل رقم 3



تستفيد الفئة المتوسطة من أكبر دعم يقدر بـ 84% من إجمالي الدعم مقابل 14% فقط وجهت للفئة الأكثر حرمانا من المجتمع.

II. دعم السكن في التحارب العالمية: حالة فرنسا:

وجهت السلطات الفرنسية جهودها في قطاع السكن لدعم الطبقات الضعيفة و المتوسطة بدعم السكن في شكل صيغتين هما:

1. السكن الاجتماعي الإيجاري: و الذي يعرف دعما في عملية الإنتاج عن طريق:

- x دعم مالي يخصص لعمليات البناء.
- x تخفيض في الضرائب المفروضة على البناء و الرسوم مثلا تخفيض في الرسم على القيمة المضافة إلى 5.5⁽²⁾، الإعفاء من الرسم على العقار المبنى لمدة تصل إلى 15 سنة.
- x تخفيض في نسبة الفوائد البنكية الخاصة بالقروض العقارية المستعملة لانجاز السكن الاجتماعي.

يستفيد من هذه السكنات أصحاب الدخل المنخفض⁽³⁾؛ حيث يتراوح دخل الفرد 2061-872 أورو، أما دخل الأسرة 3996-1700 أورو.

(1) Séminaire sur la politique du logement en algerie : L'analyse des blocages de l'offre de logement en Algérie. Opcit. P70

(2), (3) WWW.GUIDELOGEMENTAIDE.FR DECEMBRE 2003.

2. الدعم للحصول على الملكية: تشجيعا لل عملية تقوم الدولة بمنح قروض موجهة

للحصول على الملكية (PAP) * منذ سنة 1977⁽¹⁾، إثر الإصلاحات التي أدخلت على ميكانزمات تمويل السكن لشراء مسكن جديد أو قديم يتجاوز عمره 20 سنة على الأقل و يتطلب الترميم، تتميز هذه القروض بنسبة فائدة منخفضة تحددها الهيئة المقرضة حيث تتكفل الدولة بتغطية الفارق، إضافة إلى امتيازات أخرى تتمثل في تخفيض في الرسم على القيمة المضافة المتعلقة بسعر الأرض، الإعفاء من الرسم على العقار لمدة 10 سنوات و تخفيض في الضريبة المفروضة على دخل الفرد لمدة 5 سنوات لتمكن المستفيد من تسديد ديونه.

سنة 1995 تم استبدال نظام (PAP) * بما يعرف بالقرض دون فائدة (PTZ) * طبقا للمرسوم رقم 97-431 الصادر في 29 سبتمبر 1995 المتعلق لدعم الدولة للحصول على الملكية⁽²⁾، كما يدل عليه المصطلح هو قرض منعدم الفائدة مستحق السداد، إضافة إلى تأجيل مدة السداد التي تتغير حسب الدخل فإذا كان منخفضا تصل المدة إلى 15 سنة و نصف بالنسبة لأسرة يتراوح دخلها بين 19077 و 22307 أورو، في حين يتقلص إلى 7 سنوات لأسرة يتجاوز دخلها 28677 أورو، يختلف عن (PAP) في تخفيض نسبة الفائدة إلى الصفر مع إلغاء الامتيازات السابقة.

لا تتجاوز قيمة القرض ثلث إجمالي الاستدانة (لأنه بإمكان المستفيد الحصول على أكثر من قرض)، و يمثل 20% من كلفة العملية (الشراء أو الترميم)، تتغير قيمته تبعا لمدخل الأسرة و المنطقة الجغرافية، فمثلا يتراوح بين⁽³⁾ 10769 أورو موجه لفرد ببروفنس (Province) ليصل إلى 27692 أورو للأسرة متكونة من 4 أفراد بـ (L'Ile de France) *.

بلغت قروض الـ (PAP) و (PTZ) قيمة 18.7 مليار أورو سنة 2001 بنسبة 4.5% من إجمالي القروض الموجهة للسكن المقدر بـ 413.7 مليار أورو، يتراوح عددها بين 110 و 120 ألف⁽⁴⁾ قرض، وزع سنويا 15846 أورو لعملية تكلفتها تساوي 98000 أورو كمتوسط لامتلاك مسكن فردي.

رغم هذه التسهيلات فإن التجربة لم تجد قبولا حسنا لدى المعنيين و هو ما أوضحتها دراسة لعينة قام بها مكتب (TNS/SOFRES) في أكتوبر 2003⁽⁵⁾، يرجع هذا لصعوبة الحصول على مسكن لارتفاع الإيجار من جهة في السكن الإيجاري و مشكل الديون المتراكمة بسبب القروض.

⁽¹⁾ sous la direction de Marion Segaud , Jack Brun et Jean-Claude Briant, Dictionnaire de l'habita et du logement, ARMAND COLIN 2003, p17.

⁽²⁾, ⁽⁴⁾ Claud Tafin , les mécanismes du financement du logement, dictionnaire de l'habita et du logement .Opcit. p,p,187,182

⁽³⁾ WWW.GUIDELOGEMENTAIDE.FR DECEMBRE 2003.

⁽⁵⁾ www.fondation-abbe.pierre.fr : rapport 2004 sur l'état du mal-logement

PAP : Prêt d'Accession à la Propriété

PTZ : Prêt à Taux Zéro

L'Ile de France : التجمع الباريسي

خلاصة

إن أكثر ما يميز نظام الدعم لقطاع السكن في الجزائر:

v تنوعه بين:

§ إعانات مباشرة تمنح للمستفيد.

§ إعانات غير مباشرة تخصص لعمليات البناء، سعر الأرض، تخفيض في

الضريبة، و هي تمثل النصيب الأكبر من الدعم.

v وجه أساسا لذوي الدخل المتوسط عن طريق صيغتي البيع بالإيجار و التساهمي.

v يهدف إلى تشجيع عملية الحصول على الملكية.

على عكس سياسة الدعم بفرنسا التي تعتمد على نظام إعانات مباشرة بمنح قروض مخفضة النسب،

تخفيض في الرسوم و الضرائب المفروضة على الأجر لصالح المستفيد.

ثانيا- مفهوم السكن الاجتماعي التساهمي LSP

I. السكن الاجتماعي التساهمي صيغة بديلة للسكن التطوري:

تعود هذه الصيغة في الأصل إلى إنجاز نواة سكنية بمساحة أرضية صغيرة للأسر متوسطة الدخل، التي تتحمل تكاليف إتمام أشغال البناء، إلى جانب الحصول على إعانة مالية تقدمها الجماعات المحلية، عرفت العملية بالسكن التطوري الذي ظهر سنة 1995⁽¹⁾، و من أحد أشكاله السكن المدعم الموجه للتمليك الذي ظهر سنة 1997، تميز بـ:

- ◆ عرض الدولة لأراضي المهياة بأسعار مدعمة لاستقبال هذه السكنات.
- ◆ إنجاز الأشغال الكبرى للمشروع مجانا.
- ◆ قيام المستفيد بعملية التوسع و الأعمال النهائية مع الحصول على إعانة مالية.
- ◆ مساحة عقارية صغيرة تتراوح بين 100-150م² (بمساحة استحواذ تتراوح بين 35-55م²).

لكن العملية عرفت فشلا كبيرا مما أدى إلى توقيف مشاريع جديدة برمج انطلاقتها سنة 1998، بسبب:

- ◆ الانتقادات الكثيرة التي وجهها المستفيدون لعجزهم على إتمام الأشغال نظرا لارتفاع أسعار مواد البناء و عدم قدرتهم المالية.
- ◆ عدم إدراك وفهم سير العملية.
- ◆ مساحات صغيرة ومخططات غير ملائمة.
- ◆ غياب عمليات المتابعة و الإشراف و تأثيرها السلبي على المجال العمراني كونها أنتجت ورشات بناء غير منتهية و تبيذ للأراضي.

لذلك تم التخلي عن هذه التجربة واستبدالها بصيغة جديدة تعرف بالسكن الاجتماعي التساهمي الذي يقوم على مبدأ الدعم والملكية، و ذلك بصدور التعليم رقم 278 أ ع و/1999 الصادرة في 7 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتمليك.

(1) عايدة جغار، إستراتيجية السكن التطوري نماذج عن تفاعلات اجتماعية و مجالية للعملية بولاية قسنطينة حالة ماسينيسا، مفترق الطرق الأربعة، عين اسمارة سبتمبر 2003، ص، 60

II. تعريفه: سكن ترقوي موجه للتملك

هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتملك، مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون مساعدة، تتراوح مساحته السكنية بين 50 إلى 100م² (بمعدل 70م²)⁽¹⁾ و يتكون من غرفتين فأكثر، لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار الأرضي و أشغال التهيئة، يتم إنجازه في شكل برامج سكن جماعي، نصف جماعي و فردي، ويقتصر الإنجاز في حدود الجدران و السقف مع استكمال كل المظاهر الخارجية للبناء في النمط النصف الجماعي والفردي⁽²⁾.

III. مميزاته: الدعم المالي، الملكية و التمويل الذاتي

يقوم السكن التساهمي على مبدأ منح الإعانة المالية التي تأتي تكملة للمساهمة المالية للمستفيد المدعومة عند الحاجة بإعانة بنكية للحصول على ملكية مسكن، تتم المبادرة بهذه البرامج من طرف مرقي عقاري إما:

* لصالح زبائنه مباشرة.

* أو معتمد لدى الجماعات المحلية، المؤسسات، الهيئات المستخدمة و التعاضديات لحساب الموظفين، الأعوان و المستخدمين.

إذا تتميز هذه الصيغة بتدخل الدولة عن طريق الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية، توفير العقار و تهيئة المجال، تخفيض الضريبة، تحديد فئة المستفيدين من الدعم و أخيرا اختيار المرقي العقاري الذي يقوم بالإنجاز.

1. الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية A.A.P:

أ- تعريفه:

عبارة عن إعانة مالية غير مستحقة السداد موجهة لذوي الدخل المتوسط، تمنحها الدولة إما مباشرة للمستفيد و إما عن طريق هيئة إقراض مالية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للإعانة المالية⁽³⁾، تحدد قيمتها بموجب قرار وزاري و يمنحها الصندوق الوطني للسكن.

(1)، (2) التعليم رقم 278 أ ع و/1999 الصادرة في 7 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتملك

(3) القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي.

A.A.P : Aide à l'Accesion à la Propriété

ب- مراحل تطوره:

أدخلت تغييرات عدة على قيمة الدعم المالي منذ بداية توزيعها من طرف الصندوق الوطني للسكن كالتالي:

- سنة 1992: تم توزيع إعانات مباشرة للمواطنين الذين يعملون على بناء مساكنهم تتراوح بين 100000 و 200000 دج⁽¹⁾.

- سنة 1994: تراوحت قيمتها بين 200000 و 300000 دج⁽²⁾ منحت خلال تطبيق تجربة السكن التطوري.

- سنة 1998: ارتفعت قيمتها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 مارس 1998 أين حددت بـ 250000 و 350000 دج، تم الاستفادة منها بشكل مباشر في صيغة السكن المدعم، عن طريق المرقى خلال بداية تطبيق صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، وبواسطة البنوك المتعاقد مع الصندوق في إطار بناء مسكن فردي.

- سنة 2000: بمقتضى القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي، أصبحت قيمته تتراوح بين 350000 و 450000 دج.

- سنة 2002: عرفت الإعانة زيادة أخرى لتصل إلى 400000 و 500000 دج بموجب القرار الوزاري المشترك الصادر في 9 أبريل 2002 المعدل و المتمم للقرار الوزاري المشترك لـ 15 نوفمبر 2000.

2. العقار:

لم يقتصر دعم الدولة على المساعدة المالية التي تمنحها للمواطن بل عملت على إحداث تخفيض لسعر الأرض الموجهة لاستقبال هذا النوع من المشاريع، والتي تدخل في إطار ما يعرف بالعمليات ذات الطابع الاجتماعي و المتمثلة في عمليات⁽³⁾:

✓ القضاء على السكن الفوضوي و تحسينه.

✓ السكن الاجتماعي التساهمي نمط جماعي.

✓ البيع بالإيجار نمط جماعي.

✓ السكن الريفي المدعم.

(1)،(2) تصريح المدير الجهوي للصندوق الوطني للسكن 2003

(3) Article 2 de l'arrêté interministeriel n°05/SPM/M.HAB/94 du 5 septembre 1994, fixant les taux de réduction applicables aux pris des terrains destinés à la réalisation d'opérations de promotion foncière et/ou immobilière à caractère sociale

و يشترط أن تكون هذه الأراضي المراد شراؤها لهذا الغرض⁽¹⁾:

✓ تابعة للأملاك الدولة.

✓ غير مخصصة أو يحتتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.

✓ واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة.

تطبق نسبة التخفيض على القيمة التجارية الفعلية التي تمثل القيمة المتداولة في السوق الحرة المحددة من طرف أملاك الدولة، و في حالة ما إذا تضمن المشروع جزئياً محلات تجارية، فإن التخفيض لا يطبق إلا على مساحة القطعة الأرضية المخصصة للاستخدام السكني، و يحدد بموجب قرار وزاري.

3. تهيئة المجال:

تساهم الدولة في عمليات التهيئة (la viabilisation) بتقديم مساهمة مالية تبلغ 50000 دج للمسكن⁽²⁾.

4. التخفيض في الضريبة:

إضافة لأشكال الدعم السابقة فإن مشاريع السكن التساهمي تستفيد من تخفيض في الرسم على القيمة المضافة (TVA) إلى 7% بدل 14%⁽³⁾.

5. المستفيد من الدعم: للحصول على مسكن اجتماعي تساهمي و الاستفادة من الدعم المالي، يجب أن يستوفي المرشح كل الشروط التالية⁽⁴⁾:

✓ أن لا يكون مالكا لمسكن أو يعيش في ظروف سيئة.

✓ لم يستفد من تنازل عن مسكن من الأملاك العقارية العمومية أو من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.

✓ يثبت دخلا شهريا يقل أو يساوي خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

✓ يثبت مساهمة شخصية.

6. الحصول على الملكية (Accession à la propriété): هذه العملية تسمح للمستفيد من امتلاك

مسكن بصفة تدريجية، هذه الملكية تكسبه كل امتيازات المالك في استغلال مسكنه، غير أن قيمته لا تعود له كاملة لأنه يأخذ كضمان إذا ما لجأ إلى الاقتراض لاستكمال الثمن مع الدعم و مساهمته الشخصية.

(1) Article 3 de l'arrêté interministeriel n° 02 du 7 avril 2002 fixant les modalités de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'état et destinés à être utilisés pour la réalisation d'opération d'urbanisme ou construction

(2)، (3) حسب تصريحات رئيس مصلحة السكن التساهمي بمديرية السكن و التجهيزات العمرانية 2004

(4) مادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000، مصدر سابق

7. المركبي العقاري: عنصر مهم لتجسيد هذه البرامج على أرض الواقع، يصعب ضبط تعريف خاص به، لأنه ليس محددًا قانونيًا، لكن يمكن تمييزه بأنه شخص طبيعي أو معنوي يبادر بإنجاز مشروع عقاري، فهو صاحب المشروع و المنجز والمسير له و مالك للأرض التي سيقام عليها، ليس بتاجر (يقوم بعمليات البيع والشراء)، ولا وكيلًا عقاريًا ولا مقاولًا⁽¹⁾.

و للاستفادة من برنامج الدعم المقدم لإنجاز مشروع سكن اجتماعي تساهمي، على المركبي العقاري عمومي أو خاص أن يستوفي الشروط المنصوص عليها في التعليمات الوزارية رقم 183 المؤرخة في 2002/04/28 المحددة لشروط و كفيات منح الإعانة المالية المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك الصادر في 2002/04/9 و المتمثلة في:

v أن يتوفر على سجل تجاري مرخص لممارسة النشاط العقاري حسب الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 03-93 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

v حيازة عقد ملكية أرض المشروع باسم المركبي، سواء كان المشروع لصالح زبائنه أو لصالح جماعة محلية أو غيرها المعتمد لديها، أو وجود اتفاق مع اللجنة التقنية الولائية المؤسسة بموجب القرار الوزاري المشترك الصادر في 7 أفريل 2002.

v الالتزام بإنجاز سكنات لا يتعدى سعرها أربع مرات المبلغ الأقصى للإعانة المالية.
v الالتزام بإنجاز المشروع وفقا للمقاييس المحددة من طرف وزارة السكن والعمران.
v الالتزام بالتنازل عن السكنات للمشتريين الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من الإعانة المالية.

IV. أشكاله: من الدعم للحصول على الملكية إلى تشجيع الترقية العقارية

ظهرت هذه البرامج في الميدان على شكلين:

1. برامج السكن المدعم للحصول على الملكية (P.L.A.A.P)*: تمكينا للأسر من امتلاك مسكن تتم العملية بتوزيع الولاية حصتها من البرنامج الوطني للدعم على الجماعات المحلية، المؤسسات و المتعهدين العقاريين، عملا بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 15 مارس 1998 المعدل و المتمم بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 ، حيث حددت قيمتها كالاتي:

(1) Dictionnaire de l'habitat et le logement. Op.cit. P448

P.L.A.A.P : Programme de Logements Aidée en Accession à la Propriété

جدول رقم(3) توزيع الدعم المالي حسب الدخل

الفئة	الدخل	قيمة الدعم (دج)
الأولى	الدخل > 2.5 (د.و.أ.م)	400000
الثانية	2.5 (د.و.أ.م) ≤ الدخل > 4 (د.و.أ.م)	350000
الثالثة	4 (د.و.أ.م) ≤ الدخل > 5 (د.و.أ.م)	300000

المصدر: القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000

استفادت من هذه الإعانة البرامج التي جاءت بعد 2001، أما البرامج التي انطلقت قبل ذلك فقد تم منح 300000 دج⁽¹⁾ للمستفيد كدعم مالي موحد رغم اختلاف المداخل لاقتناء مسكن لا تتعدى كلفته 1600000 دج، إضافة إلى المساعدة المالية منح قيمة 50000 دج لكل مسكن التي تدخل في تكاليف عمليات التهيئة، و طبقت نسبة 60%⁽²⁾ كتخفيض على القيمة التجارية للأرض استمرت هذه العملية إلى غاية 2001 أين تم إلغاؤها و تعويضها بشكل آخر.

2- برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقى العقاري (LSP-PROMOTEUR):

تشجيعا للترقية العقارية

هي الصيغة النهائية للسكن الاجتماعي التساهمي، ظهرت بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 افريل 2002 المعدل و المتمم للقرار الوزاري، تتم بالمبادرة من المرقى العقاري في إنجاز برامج لصالح زبائنه أو بصفته متعهدا لدى الجماعات المحلية، المؤسسات و الهيئات، تقدم له المساعدة المالية الممنوحة للمستفيدين لإنجاز سكنات لا تتجاوز تكلفتها أربع مرات المبلغ الأقصى للدعم المالي المقدر بـ 2000000 دج، تتوزع حسب الدخل كالاتي:

جدول رقم(4) توزيع الدعم المالي حسب الدخل

الفئة	الدخل	قيمة الدعم (دج)
الأولى	الدخل > 2.5 (د.و.أ.م)	500000
الثانية	2.5 (د.و.أ.م) ≤ الدخل > 4 (د.و.أ.م)	450000
الثالثة	4 (د.و.أ.م) ≤ الدخل > 5 (د.و.أ.م)	400000

المصدر: القرار الوزاري المشترك الصادر في 2002/4/9

(1) تصريح المدير الجهوي للصندوق الوطني للسكن 2004

(2) L'arrêté interministeriel n°05/SPM/M.HAB/94 du 5 septembre 1994. Opcit

د.و.م.أ: الدخل الوطني الأدنى المضمون

LSP-PROMOTEUR : Logements Sociaux Participatifs initiés par des PROMOTEUR

تم ضم المساعدة المالية الموجهة لأعمال التهيئة (50000 دج للمسكن) إلى قيمة الدعم المالي مع زيادة لهذه الإعانة بلغت 50000 دج، كما عرفت هذه البرامج زيادة في نسبة التخفيض المطبقة على القيمة التجارية للأرض لتصل إلى 80%⁽¹⁾ بعد أن كانت تبلغ 60% من قيمتها في البرنامج القديم.

V. أهداف متعددة:

تهدف الدولة من تبنيتها لهذه الصيغة في ظل الإصلاحات الجديدة إلى:

x التخفيف من أزمة السكن بالتنوع في العرض السكني لتلبية حاجيات الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط.

x التخفيف من الضغط على خزينة الدولة في تمويل البرامج السكنية بتنوع مصادر التمويل بين:

• دعم الدولة بانتقالها من نظام المساعدة المعممة إلى نظام المساعدة المشخصة و منح إعانات متعددة الشكل.

• مساهمة المواطن في تمويل مسكنه عن طريق مدخراته أو الاقتراض.

• تشغيل أموال البنوك بتشجيع القروض العقارية لاستكمال قيمة المسكن.

x تشجيع و تنشيط الترقية العقارية بفتح المجال للمرقبين بالمبادرة في إنجاز هذه المشاريع، مما يساهم في توفير مناصب للشغل.

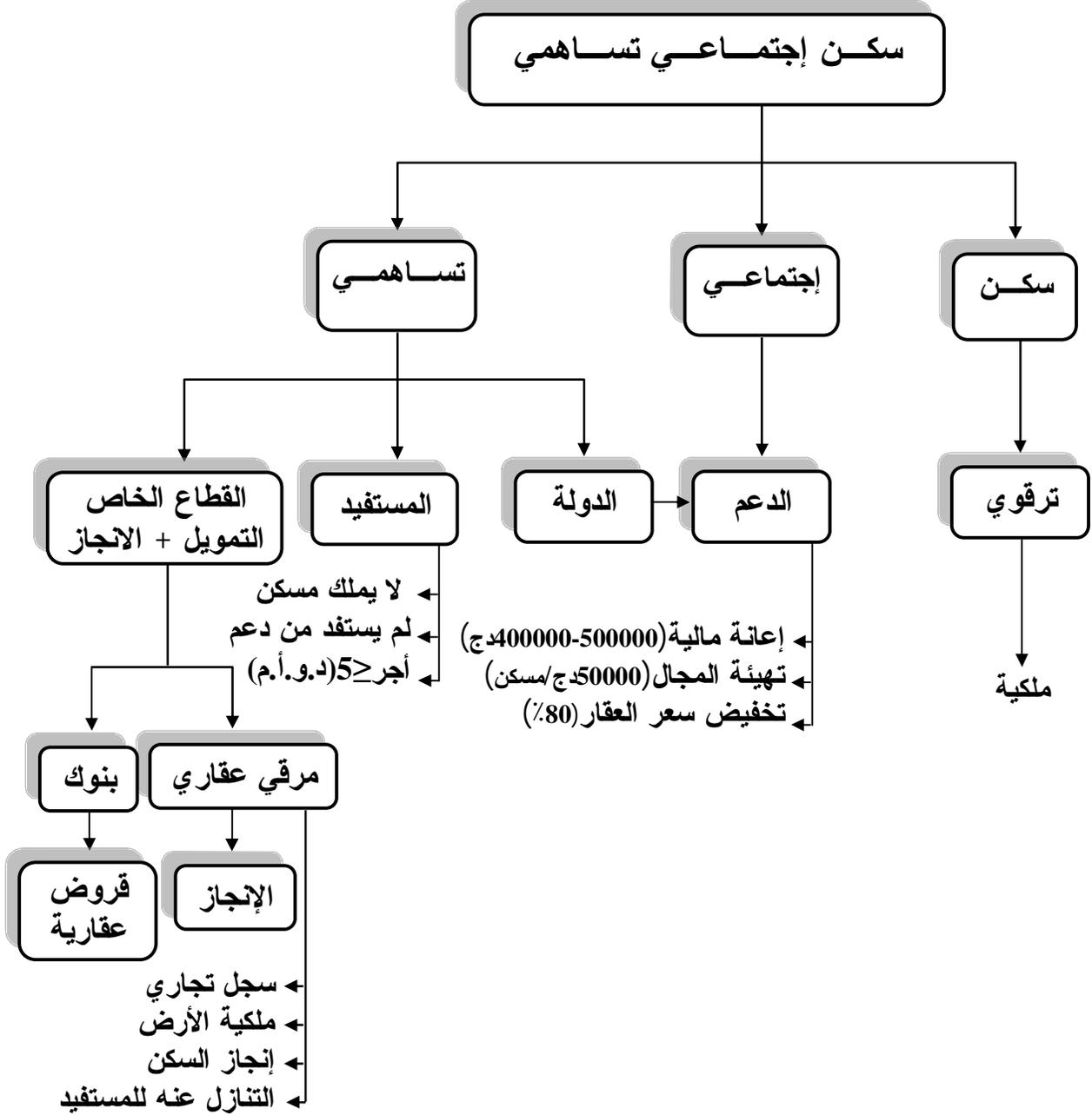
x إمكانية امتلاك مسكن عائلي بثمن منخفض.

x ضمان إنجاز مباني في إطار منظم، مخطط، ومطابق لمواصفات و قواعد التعمير

x ضمان استلام مساكن جاهزة منتهية الأشغال في الإنجازات وأعمال التهيئة في المجال.

⁽¹⁾ l'arrêté interministeriel n° 02 du 7 avril 2002. Opcit

خلاصة المبحث



السكن الاجتماعي التساهمي عملية ترقية و اجتماعية

المبحث الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي: تعدد الفاعلين وفتح المجال للمبادرة الخاصة

تمهيد:

يتطلب تجسيد برامج السكن الاجتماعي التساهمي على الميدان تدخل عدة هيئات للإشراف على العلمية، و إلى سن قوانين و تنظيمات تأطره لضمان نجاحه، فعليه سيتم في هذا المبحث تحديد الفاعلين في إنتاجه و مراحل سير العملية من خلال:

أولاً- الفاعلون في إنتاج السكن الاجتماعي التساهمي: مشاركة الدولة و الخواص في العملية.
ثانياً- آلية إنجاز مشروع سكن اجتماعي تساهمي: الانتقال من البرمجة المركزية إلى المبادرات الخاصة.

أولاً- الفاعلون في إنتاج السكن التساهمي: عملية مشتركة بين الدولة و الخواص

يتعدد الفاعلون و تتباين تدخلاتهم في تجسيد هذه المشاريع كل حسب مستوى نشاطه بدءاً بـ :

I. التخطيط:

1- مديرية التعمير و البناء: هيئة ولائية مهمتها الإشراف على عمليات التعمير و البناء، وفقاً للقانون الوزاري المؤرخ في 14/07/1980⁽¹⁾ المحدد لنوعية التنظيم و الصلاحيات لإدارة التعمير و البناء و السكن على مستوى الولاية، تقوم في إطار السكن الاجتماعي التساهمي بـ:
v إنجاز الدراسات و المخططات: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأرض لتوقيع المشاريع السكنية بأنواعها.

v استقبال طلبات المرشحين لإنجاز المشروع و توضيح الإجراءات اللازمة لذلك.

v إنجاز شهادات التعمير و المطابقة و رخص البناء.

v مراقبة حالة تقدم أشغال المشاريع و وضع تقارير توجه للصندوق الوطني للسكن.

2- لجنة التهيئة و التعمير (CAU)*: أنشأت طبقاً لقرار الوالي بمقتضى التعليم رقم 123 المؤرخة في 15/4/1991 الخاصة بإنشاء لجنة للتهيئة و التعمير، تتمثل في الوالي رئيساً، مدير التعمير، المصالح التقنية المعنية، رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية كأعضاء، يتمثل دورها في:
v دراسة ملفات المشاريع.

v تتولى عملية توزيع الأراضي على المرشحين العقاريين.

(1) الصادق مزهود: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري (دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة)، دار النور الهادف

II. العقار:

1- مديرية أملاك الدولة: تتمثل مهامها في:

✓ التكفل بعمليات التنازل وبيع الأراضي التابعة لأملاك الدولة طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها.

✓ تحديد القيمة التجارية الفعلية للعقار حسب المخطط و الوضعية القانونية بالرجوع إلى سعر السوق المتداول حسب صنف المنطقة (الأولى، الثانية...) و استخراج السعر القاعدي للمتر المربع، ثم تقوم بإحداث نسبة التخفيض في إطار المشاريع ذات الطابع الاجتماعي.

✓ دراسة ملفات المشاريع المقدمة في إطار السكن التساهمي، خاصة إذا تضمن المشروع إنجاز محلات ذات طابع غير سكني لإلغاء نسبة التخفيض على مساحة القطعة الأرضية الخاصة بها حفاظا على مصالح الدولة.

✓ إعداد عقود البيع لصالح المرقبين العقاريين.

2- مديرية مسح الأراضي: تعمل على تحديد و حساب مساحات الأراضي المراد شراؤها

و إنجاز مخططات طبوغرافية خاصة بها.

3- اللجنة التقنية الولائية (CTW)*: أنشأت بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 2 المؤرخ

في 7 أفريل 2002 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة لأملاك الدولة و المخصصة لإنجاز عمليات التعمير و البناء.

أعضاء اللجنة: تتكون من 7 أعضاء: الأمين العام للولاية كرئيس و مديري أملاك الدولة، السكن و التجهيزات العمومية، المكلف بالتعمير و البناء، والمكلف بالتهيئة العمرانية و التخطيط، المصالح الفلاحية، المكلف بالتنظيم والشؤون العامة كأعضاء.

مهامها: تقوم اللجنة الولائية بما يلي:

✓ ضمان الإشهار للأراضي التابعة لأملاك الدولة و المخصصة للاستفادة من مشاريع

الترقية العقارية.

✓ البث في الطلبات المقدمة و ذلك بعد:

✓ إبداء رأيها بشأن نوع المشاريع المقدمة و بنيتها ومدى ملائمتها أو مطابقتها للمصلحة

العامة و بشأن ما تتطلبه هذه المشاريع من وسائل.

Ø فحص مدى مطابقة المواقع التي سيتم شراؤها مع أدوات التعمير في حالة وجودها ضمن مخطط التهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي أو مع القواعد العامة للتهيئة و التعمير لمعرفة إذا كانت أراضي مهياة أم لا لتحديد وضعية العقار.

III. جهاز التمويل:

يتكون من ثلاث فاعلين أساسيين :

1- الصندوق الوطني للسكن (CNL)*: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري (EPIC)* تحت وصاية وزارة السكن و التعمير، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144-91 المؤرخ في 1991/05/12 الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و تحويل أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، تتمثل مهامه الرئيسية في:

v تطبيق سياسة المساعدة المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الدخل الضعيف.

v يساهم في تحسين الوظيفة العمومية في مجال السكن.

إن صلاحيات الصندوق المباشرة بمهامه تستلزم:

v تسيير مساهمات و إعانات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي الإيجاري، التساهمي، البيع بالإيجار و امتصاص السكن القصديري، و إعادة الهيكلة و ترميم و صيانة البناءات.

v ترقية كل شكل من أشكال تمويل السكن بالبحث عن مصادر مالية غير مرتبطة بالميزانية.

v إنجاز أو المساهمة في تحضير كل الدراسات، الخبرات، التحقيقات و الأبحاث التي تهدف إلى تحسين دور السلطات العمومية تجاه السكن خاصة ذو الطابع الاجتماعي منه.

في حين تتلخص تدخلاته في مجال السكن الاجتماعي التساهمي كالاتي:

v مراجعة و مراقبة ملفات المستفيدين على المستوى الوطني للتأكد من عدم استفادتهم من مسكن اجتماعي إيجاري أو دعم من الدولة في إطار السكن.

v تحديد مبلغ الدعم الإجمالي لكل مشروع و طلب تحويله و تحريره من وزارة السكن.

v منح الدعم المالي المخصص حسب حالة تقدم الأشغال لصالح المرقي العقاري.

CNL : Caisse National du Logement

EPIC : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial

2- مساهمة المستفيد: بحثا عن مصادر أخرى لتمويل السكن و تخفيفا لأعباء التمويل على الدولة فإن برامج السكن الاجتماعي التساهمي تفتح للمستفيد المجال للمشاركة في تمويل مسكنه و ذلك بدفع النصيب المتبقي من ثمن المسكن بعد الإعانة المالية التي تقدمها الدولة، هذه القيمة يمكن أن يدفعها كاملة كما يمكنه أن يكملها بقرض عقاري على شرط أن تكون مساهمته الشخصية لا تقل عن 20% من قيمة المسكن المراد شراؤه، يتم دفع مساهمته على شكل أقساط أو دفعة واحدة حسب ما يتفق عليه مع المرقي العقاري.

3- البنوك: ساهم دعم الدولة الموجه للمواطنين ذوي الدخل المتوسط لامتلاك مسكن عائلي من وضع شراكة مع البنوك التي تتدخل في:

✓ منح قروض طويلة المدى للمستفيد لاستكمال ثمن مسكنه و تمويل إنجازها.

✓ تحويل القروض و الإعانات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن للمستفيد إلى المرقي العقاري لتمويل المشروع، لأنه لا يمكنه الاستفادة منها مباشرة.

1- البنوك المتدخلة: في إطار البرامج السكنية الترقية المدعمة ضببطت شراكة مع البنوك المتدخلة بالقروض العقارية المتمثلة في: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)*، القرض الشعبي الجزائري (CPA)*، بنك التنمية المحلية (BDL)*، البنك الوطني الجزائري (BNA)*.

ب- منح القرض العقاري: يتم تحديده بـ:

✓ **قيمة القرض:** تعين قيمته على أساس ثمن المسكن، فقد تصل إلى 80% من قيمته حسب قدرة المقترض على تسديد الأقساط الشهرية.

✓ **مدته:** تحدد حسب عمر المقترض و قدرته على التسديد، فالمدة القصوى تصل إلى 25 سنة على أن لا تتجاوز نسبة المستحقات التي بإمكانه تسديدها شهريا 33% لذوي الدخل المتوسط.

✓ **نسبة الفائدة:** تتغير بين 8% و 11%⁽¹⁾.

✓ **الرهن العقاري:** يتمثل في المسكن الذي يقدم رهنا بالدرجة الأولى إلى البنك المقرض و ذلك بتوفر عقد بيع أو عقد ملكية المسكن أو وعد بالبيع.

(1) بنك التنمية المحلية حسب تصريحات رئيس مصلحة القروض العقارية 2004

CNEP : Caisse Nationale d'Épargne et Prévoyance

CPA : Crédit Populaire Algérien

BDL : Banque de Développement Local

BNA : Banque Nationale d'Algérie

ج- شروط الاستفادة من قرض عقاري: تتلخص فيما يلي:

- ✓ مساهمة شخصية.
 - ✓ إثبات دخل كاف للمستفيد.
 - ✓ إمتلاك عقد للبيع أو وعد بالبيع للمسكن.
 - ✓ إمكانية الاستفادة من المساعدة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن.
- لتنشيط القرض العقاري السكني اتخذت الدولة إجراءات لدفع مؤسساتها البنكية إلى تطوير هذا النشاط و وضع حد لاحتكاره من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، كما أسست مجموعة هيئات مالية سنة 1998 التي تعمل على ضمان مصادر تمويل منتظمة للبنوك عن طريق شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH) * لإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة بنسبة 100%، و شركة ضمانات القرض العقاري (SGCI) * لحمايتها من عدم تسديد القروض.

4- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS): مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي⁽¹⁾، انشأت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 83-16 المؤرخ في 2 جويلية 1983 المتضمن لإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية لكن لم تجسد في الواقع حتى صدور المرسوم التنفيذي رقم 96-75 الصادر في 3 نوفمبر 1996 المتعلق بكيفيات تنظيمه و تسييره، حددت مهامه في⁽²⁾:

- ✓ العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع العادل و التضامن بين العمال في جميع قطاعات النشاط.
- ✓ تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي.
- ✓ المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء و التأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- ✓ القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تهدف إلى تطوير السكن الاجتماعي.

(1) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 98-90 الصادر في 25 فيفري 1998 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-95 الصادر في 5 نوفمبر 1996، ص، 17،

(2) المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75 الصادر في 3 فيفري 1996 المتعلق بكيفيات التنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، ص 8

SRH : Société Refinancement Hypothécaire

SGCI : Société de Garantie du Crédit Immobilier

FNPOS : Fonds National de Péréquation des Oeuvres Sociales

دعماً للفئة المتوسطة يعمل الصندوق على منح⁽¹⁾:

* قروض دون فائدة

* أو إعانة مالية تبلغ 250000 دج

و ذلك لمن تتوفر فيه الشروط التالية:

* أن يكون أجيروا و مؤمنا سواء كان عاملا أو متقاعدا

* لا يملك مسكنا أو أرضا للبناء

* لم يستفد من مسكن اجتماعي

* يمكنه المشاركة بمساهمة شخصية

* إمكانية التسديد بنسبة 30% من الأجر في حالة الاقتراض

IV. إعداد المشروع والإنجاز:

يتم من طرف مرقين عقاريين عموميين و خواص:

1- المرقون العموميون للسكن:

أ- ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)*: هيئة موروثه عن المؤسسة الاستعمارية (HLM)*، أصبح مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لها شخصية معنوية و استقلالية مالية سنة 1976، تعمل على تحقيق البرامج الوطنية للسكن الموجه لذوي الدخل الضعيف، ثم تحول إلى مؤسسة وطنية ذات طابع تجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991، ليتوسع دوره إلى ممارسة نشاط الترقية العقارية بإنجاز و بيع مساكن ترقية باعتبارها تاجرا في علاقته مع الآخرين طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المعدل و المتمم للمرسوم السابق الذي يحدد كفاءات تنظيمه و عمله.

ب- مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF)*: موجهة لإنجاز مساكن راقية (standing)، وصل عددها إلى 22 مؤسسة سنة 1987 موزعة عبر مختلف ولايات الوطن، منها 12 مؤسسة بدأت بإنجاز 41000 مسكن من إجمالي 22000 مسكن استفاد من تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط⁽²⁾.

ج- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP IMMO): تأسس سنة 1992 و بدأ نشاطه سنة 1993⁽³⁾ بإنجاز سكنات ترقية عمومية، كلف بإنجاز و تسيير المشاريع الخاصة بالصندوق،

(1) الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية 2004

(2)،(3) نوال زيتوني، إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق الآليات، الفاعلون والتكاليف -حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة-

جامعة قسنطينة. كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية. 2003 . ص، ص، 43،44

OPGI : Office de Promotion et de Gestion Immobilière

HLM : Habitat à Loyer Modéré

EPLF : Entreprise Promotionnel du Logement Familiale

مهمته التعامل مع المؤسسات الخاصة بالبناء و المقاولات كما يشرف على الإنجازات بدءا من عمليات التهيئة وصولا للشبكات.

2- **المرقون الخواص:** بدأ ظهور القطاع الخاص كفاعل مهم في إنتاج السكن بصدور قانون التوجيه العقاري و قانون الترقية العقارية، و ينقسم المرقون الخواص إلى:

• مرقي عقاري كشخص طبيعي

• مؤسسات ترقية عقارية كشخص معنوي

يقوم المرقي العقاري سواء كان عموميا أو خاصا بإعداد المشروع و إنجازه بداية من

أ- **تقويم المشروع:** عنصر مهم يجب أن يعكف عليه المرقي بجدية يحدد فيه:

* كلفة المشروع الإجمالية

* سعر المتر المربع للمسكن، ثمن المسكن و نوعه

* التركيب المالي للمشروع

وذلك لتحقيق أفضل كلفة تتناسب و الإمكانيات المادية للفئة المتوسطة من المجتمع لاستقطاب مشتريين.

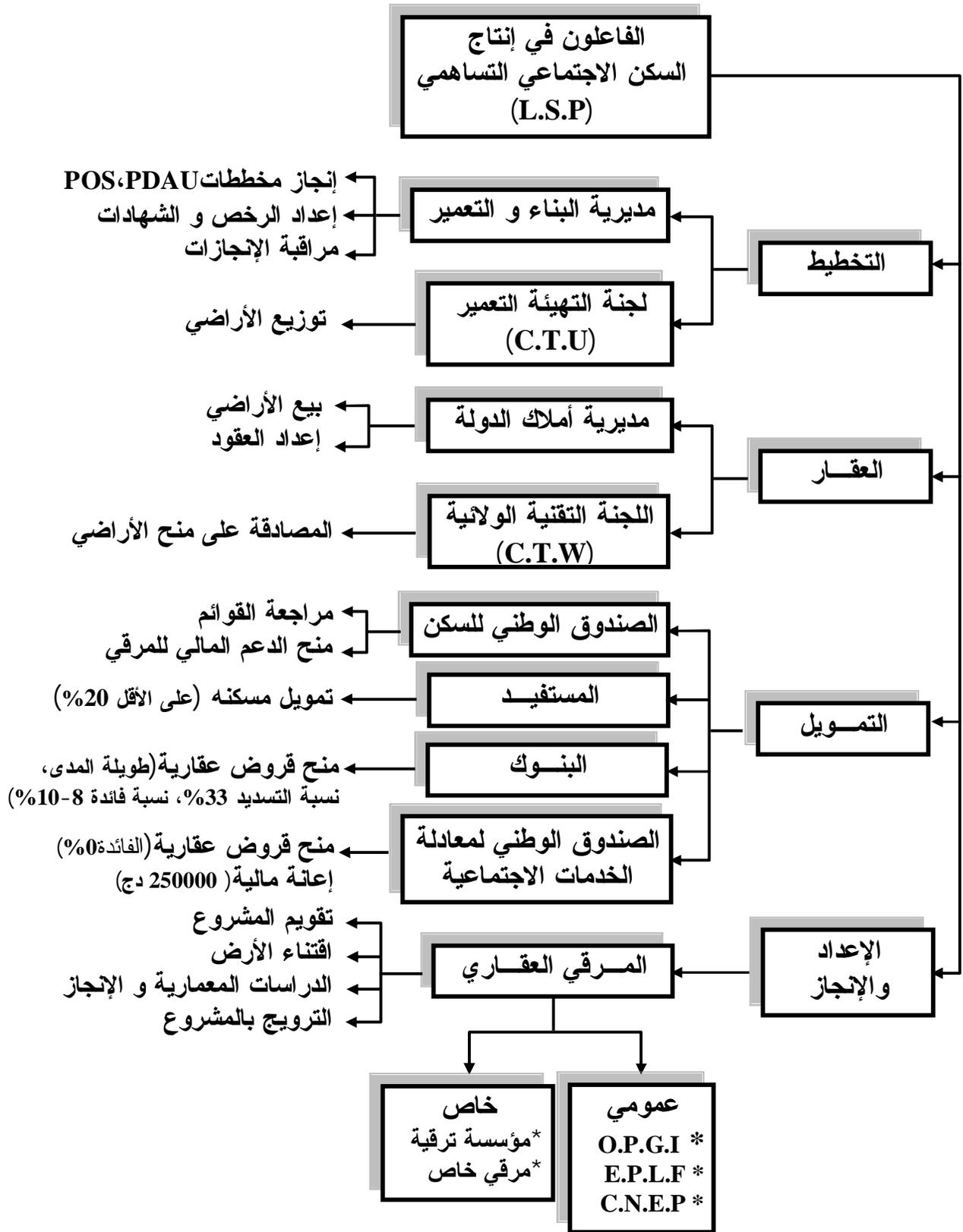
ب- **شراء الأرضية:** تكون قابلة للتعديل تخضع لمخططات (PDAU) * و (POS) * يتم شراؤها من الدولة (مديرية أملاك الدولة) أو البلدية للاستفادة من تخفيضات في السعر، كما يمكن اقتناؤها من الخواص دون الاستفادة من أي تخفيض.

ج- **الدراسة المعمارية و التقنية:** لوضع مخططات و تصاميم معمارية للبنىات (جماعية، نصف جماعية...) لتقسيمات المسكن و نوعه، المرافق و المجالات المشتركة.

د- **الحصول على الرخص و الشهادات الإدارية:** من شهادة التعمير و رخص البناء.... طبقا للقانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

ه- **القيام بحملة إعلامية:** للترويج بالمشروع على المرقي العقاري إشهاره في الصحف أو القيام بأيام إعلامية لفتح المجال للراغبين في شراء مساكن، تحدد فيه الأسعار، المواصفات، طرق التمويل، عمليات الدفع و آجال الإنجاز في حالة القيام بعمليات بيع على المخطط.

و- **الإنجاز:** يتم بالتعاقد مع المقاولين و مؤسسات إنجاز.



الفاعلون و أهم تدخلاتهم في إنتاج السكن الاجتماعي التساهمي

ثانيا- آلية إنجاز مشروع سكن اجتماعي تساهمي:

الانتقال من البرمجة المركزية للمشاريع إلى المبادر الخاصة

تختلف الإجراءات المتبعة لإنجاز مشروع للسكن الاجتماعي التساهمي من شكل لآخر:

I. برنامج السكن المدعم للحصول على الملكية (PLAAP) :

1- التبليغ بحصة الولاية: بعد وضع برنامج للدعم على المستوى الوطني، و تحديد نصيب كل ولاية حسب احتياجاتها من طرف وزارة السكن و العمران، يتم تبليغ كل ولاية معنية و الصندوق الوطني للسكن بحصتها.

2- طرق توزيع و توطين البرامج: توزع الولاية حصتها أو جزء منها على بلدياتها عن طريق اللجنة الولائية التي تعمل على توزيع البرامج السكنية و المساعدات العمومية الخاصة بالسكن طبقا للقرار الوزاري رقم 38 المؤرخ في 1998/9/21، في حين تعمل لجنة البلدية على توطين هذه المشاريع داخل ترابها وفقا للقرار الوزاري رقم 39 المؤرخ في 1998/9/21، و يمكن للولاية تخصيص حصة من الدعم لصالح المؤسسات و الهيئات و المتعهدين بالترقية.

3- اتفاقية الحصول على برنامج الدعم: بعد اتفاق الولاية (ممثلة بمديرية السكن و التجهيزات العمومية (DLEP)*) مع البلدية على أرضية المشروع، مستوى المساعدة، حجم المشروع... الخ تبرم اتفاقية للحصول على برنامج الدعم بين الصندوق الوطني للسكن و الولاية.

4- اختيار المرقي العقاري: تتكفل مديرية السكن بهذه العملية بالتنسيق مع البلدية بوضع دفتر شروط خاص لكل مشروع تحدد فيه:

x عناصره (عدد المساكن، المساحة، الكلفة...).

x خصائص أرضية المشروع (تحديد ملكيتها).

x الشروط الواجب توفرها في المرقي العقاري منها:

ن لديه رأسمال خاص به لضمان حسن سير المشروع حتى نهاية الإنجازات

ن لديه خبرة في ميدان الترقية العقارية

ن لديه كفاءة لتسيير المشاريع

ن ليس في حالة إفلاس أو تصفية قضائية

ن لم تسجل عليه أحكام قضائية خاصة بمخالفات في نشاطه الترقوي (عمليات

الاحتيال)

* طريقة اختيار المرقى العقارى: تتم بأحد الأشكال التالية:

مناقصة مفتوحة (Appel d'offre ouvert): يسمح بمشاركة كل المرقين المؤهلين لإنجاز المشاريع بتقديم عروض تبعا لإعلان إشهارى فى الصحف، يتم بعدها اختيار أفضل عرض وفقا لإجراءات متبعة.

مناقصة محدودة (Appel d'offre restreint): تقوم مديرية السكن بالإعلان عن اختيار مسبق لمجموعة مرقين عقاريين فى جريدة يومية يشارك فيها من يهمل الأمر، ثم يعلن عن المناقصة الخاصة بالمشاريع ولا يسمح بمشاركة إلا المرقين العقاريين الذين سبق اختيارهم ليتم انتقاء أفضل عرض مقدم من بينهم.

مشاورات محدودة (consultation restreint): تقترح المديرية قائمة تتكون من 3 إلى 5 مرقين عقاريين لكل مشروع تتم مقابلتهم مباشرة لإعداد عروض تقدم لها يختار على أساسها أحدهم.

بالتراضى (gré à gré): بالاتفاق مع مرقى عقارى محدد.

بعد اختياره يتم إبرام اتفاقية للمشروع مع مديرية السكن و الصندوق تحدد شروط الحصول على الدعم.

5- اختيار المستفيدين:

v تعد البلدية قائمة للمرشحين يتجاوز عددهم حجم المشروع بنسبة 25-50%⁽¹⁾، ثم تقدم للمرقى العقارى لاختيار عدد منهم بعد إجراء مقابلة شخصية مع كل فرد للتعريف بالمشروع و تقييم الإمكانيات المادية للمرشح، و بمجرد الاتفاق على مكونات المشروع و ثمنه الذى لا يتعدى 1600000 دج⁽²⁾ و تحمل المستفيد كل المستحقات من ضرائب و رسوم التوثيق يتم عقد التزام متبادل بين الطرفين.

v يمكن للمرقى العقارى أن يسلم القائمة للصندوق الوطنى للسكن للتأكد من عدم استفادتهم من أى دعم، ثم يعيدها إلى البلدية للتأكد من مطابقة الأسماء مع القائمة الأصلية و المصادقة عليها، لكن إذا سجل عدم تطابق فى الأسماء فإنها تطلب تبريرات مقنعة و إلا يتم فسخ العقد معه.

v بعد المصادقة تبرم عقود بيع على المخطط مع المستفيدين و اتفاقية تحرير الدعم مع الصندوق الوطنى للسكن، تحدد فيها قيمة وطرق دفع هذا الدعم.

(1), (2) MHU . CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT : Procédure PGA/01/A/DRHPR/PLAAP-APC/PROMTEUR . année 2001. p 15

يمكن أن نسجل في هذه العملية بعض الحالات:

• **عدم استكمال القائمة:** حيث يكون عدد المستفيدين أقل من العدد المطلوب لسبب أو لآخر كعدم مطابقة الشروط أو عدم الاتفاق مع المرقي، فإن البلدية تقدم قائمة إضافية للمرقي العقاري ليقوم بتصنيفتها حسب المراحل السابقة، وإن لم تكتمل فإما:

* يرخص للمرقي باختيار مرشحين آخرين يستوفون شروط الدعم.

* تغيير موضع المشروع أو إيجاد حل آخر أو التخلي عن المشروع.

• **انسحاب أحد المستفيدين:** يتم تعويضه من قائمة الانتظار (une liste d'attente) بإتباع الإجراءات السابقة، ولا تطبق في حالة الوفاة إلا إذا انسحب ورثته.

6- متابعة و مراقبة تقدم الأشغال: تقوم بالعملية مديرية السكن و تقدم تقريرا للصندوق

الوطني للسكن عن نسبة تقدمها.

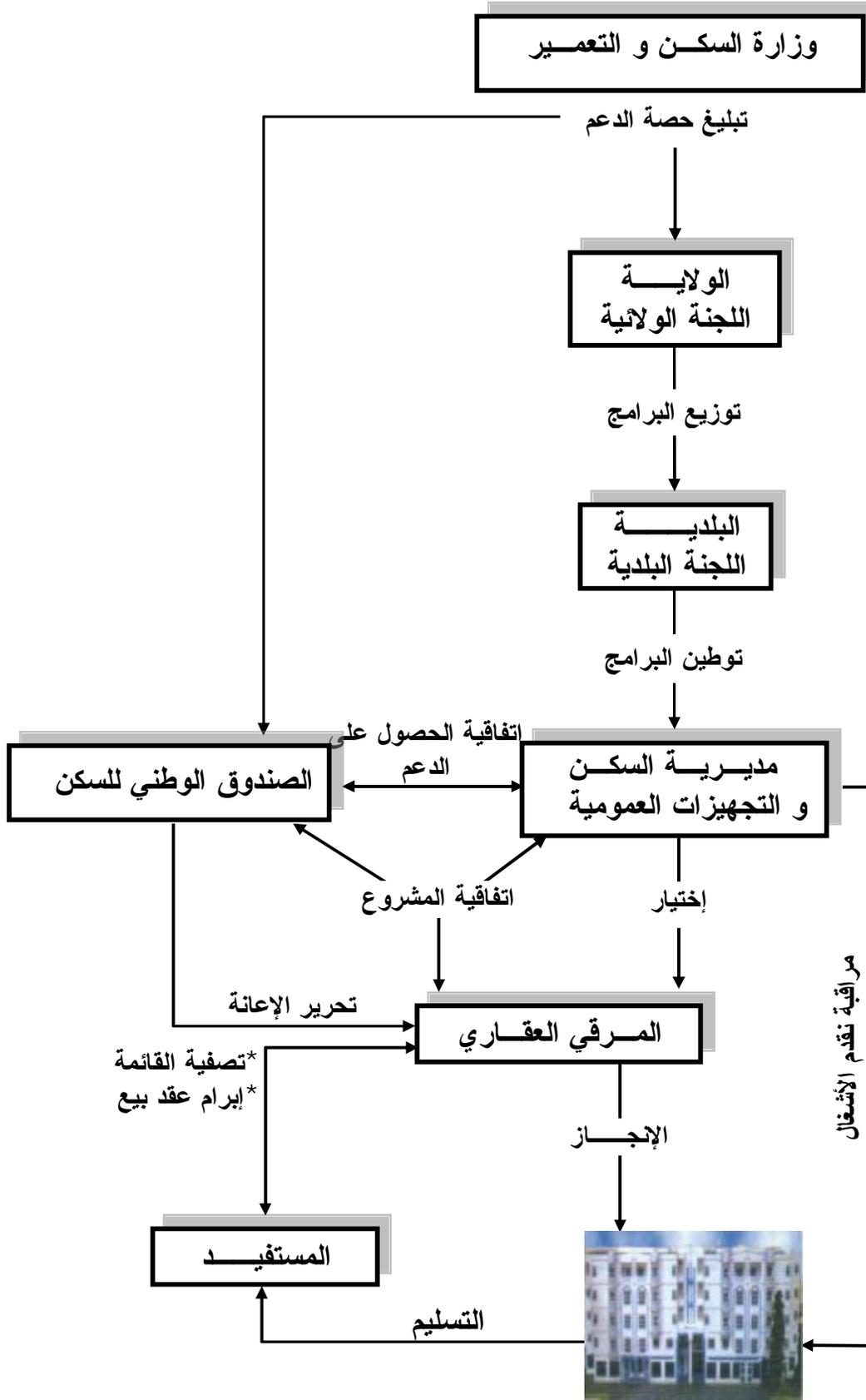
7- تحرير الإعانة: يحررها الصندوق على مراحل كالاتي:

جدول رقم(5) مراحل تحرير الإعانة

نسبة تقدم الأشغال %	نسبة الإعانة %
10	30
60	40
20	20
تحويل الملكية للمستفيد	10

المصدر: الصندوق الوطني للسكن 2004

يمكن تلخيص العملية بالمخطط التالي:



مراحل سير إنجاز مشروع PLAAP

II. برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقى العقاري:

- 1- **طلب الدعم:** بتقديم المرقى إلى مديرية السكن و التجهيزات العمومية بطلب دعم ل:
 - أ- **اقتناء أرضية للمشروع:** يتم تحديدها من طرف لجنة التهيئة و التعمير و تصادق عليها اللجنة التقنية الولائية انطلاقا من ملف يبين فيه صاحب المشروع:
 - * البرنامج، طبيعة البناءات، عمليات التهيئة، المواصفات الرئيسية، مساحة القطعة الأرضية اللازمة و موقعها و الاحتياطات التي يقتضيها المشروع (مياه، غاز، كهرباء) و نوع الإرتفاقات... الخ.
 - * دراسة تمهيدية لتقدير التكاليف، آجال الإنجاز.
 - * خطة تمويل تبين مبلغ المساهمة الشخصية، القروض المالية و الدعم المالي.
 - و يتم بعد المصادقة إعداد عقد ملكية الأرض من طرف مديرية أملاك الدولة بعد تحديد ثمنها و تطبيق نسبة التخفيض على السعر كونه مشروع ذو طابع اجتماعي.
 - ب- **الحصول على الدعم:** اعتمادا على ملف يضم:
 - * موافقة اللجنة التقنية الولائية أو عقد ملكية لأرض المشروع.
 - * ملف تقني للمشروع و طريقة تمويله.
 - * شهادة التعمير أو رخصة البناء.
 - * وثيقة تعاقد إذا كان متعهدا لدى الجماعات المحلية، المؤسسة أو الهيئة التي تثبت ذلك.
- 2- **المصادقة على الدعم:** تتكفل مديرية السكن بإرسال نسخة من ملف المشروع إلى وزارة السكن و العمران للمصادقة عليه و تبليغ قرار الموافقة للصندوق الوطني للسكن الذي يقوم بإعداد دفتر شروط عام (CCG)* مع المرقى العقاري يحدد التزامات الطرفين و خصائص المشروع.
- 3- **اختيار المستفيدين:** نميز حالتين:
 - أ- **لحساب زبائنه:**
 - * يقوم بحملة إشهارية واسعة للمشروع لإعلام المواطنين الراغبين في الحصول على مسكن حسب الشروط، عن طريق جريدتين يوميتين على الأقل.

* تسجيل الراغبين في الاستفادة من المشروع على أن تتوفر فيهم الشروط اللازمة في سجل خاص مختوم من طرف مديرية السكن و ذلك بعد الاتفاق على ثمن المسكن، طريقة الدفع، الموضع، المخططات، آجال الإنجاز، الضمانات المقدمة وغيرها، بحيث تكون هناك شفافية من المرقي مع المرشح، و يوقع معه التزام متبادل بين الطرفين.

* تحويل هذه القائمة إلى لجنة (ah doc) و هي لجنة يتم إنشاؤها بقرار من الوالي يحدد فيها مهامها، تعمل على مراجعة القائمة المقدمة بعد التأكد من استيفاء الشروط المحددة في القرار الوزاري.

ب- لصالح الجماعات المحلية المؤسسات، الهيئات:

-في حالة الجماعات المحلية:

* تنظم عمليات إسهارية لصالح مواطنيها.

* وضع قائمة للمرشحين تتم تصفيتهما من طرف المرقي العقاري و تصادق عليها لجنة (ah doc) خاصة بالبلدية يترأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- حالة المؤسسات، الهيئات و التعاضديات:

* جمع طلبات المستخدمين و الموظفين و الأعوان الراغبين في الحصول على مسكن على مستوى المؤسسة أو الهيئة.

* إعداد قائمة ليقوم المرقي بتصفيتهما و عقد التزام مع كل مرشح.

* تصادق عليها لجنة (ah doc) المتكونة على مستوى المؤسسة.

في كل الأحوال فإن القائمة المصادق عليها من طرف لجنة (ah doc) ليست حكما نهائيا لقبول أو رفض منح الإعانة للمرشحين.

4- قرار منح الإعانة:

* تسلم القائمة النهائية بعد المصادقة عليها من طرف الوالي (أو الممثل له) إلى الصندوق الوطني للسكن مرفقة بالملفات الخاصة بالمرشحين، ليقوم بـ:

* مراجعتها في البطاقة الوطنية للسكن.

* تحضير قرار منح الإعانة و تحديد نصيب كل مرشح.

* توجيه طلب لتحرير قروض الدفع من الوزارة.

* إبرام اتفاقية مع المرقي تبين مبلغ الدعم المالي و كفيات الدفع.

* في حالة حدوث أي تغيير في القائمة من طرف المرقي العقاري يجب إبلاغ الصندوق باختيار مرشح أو تعويضه بأخر.

* يبلغ قرار مصادقة الوزارة على منح الدعم لصاحب المشروع و الانطلاق في الإنجازات في أجل أقصاه 6 أشهر من تاريخ التبليغ إن لم يبدأ بها بعد، و عليه بالاكنتاب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI) إذا تبنى صيغة البيع على المخطط و إبرام عقد بيع مع المستفيد.

5- تحرير الإعانة: تحدد العملية حسب طريقة البيع:

أ- **البيع على المخطط (VSP):** يتم تحرير الإعانة لحيازة الملكية حسب حالة تقدم الأشغال التي تثبت بمحضر ضبط تقدمه مديرية السكن الولائية المعنية على مراحل كالآتي:

جدول رقم(6) تحرير الإعانة

متغيرة II نسبة تقدم الأشغال %	متغيرة I أشغال منتهية	نسبة الإعانة المحررة %
10	الأساسات (les fondations)	30
60	الأعمال الأساسية (les gros œuvres)	40
100	الأعمال الثانوية و الشبكات (les second œuvres et VRD)	20
بتحويل الملكية للمستفيد		10

المصدر: الصندوق الوطني للسكن

يتم تحرير الأجزاء الثلاث الأولى من الإعانة بعد تقديم محضر الضبط الذي يحدد نسبة الأشغال من مديرية السكن و طلب المرقى العقاري، في حين يتم دفع 10% المتبقية من الدعم بعد تحويل ملكية المسكن لصالح المستفيد لدى موثق يحددها محضر ضبط.

أ- **بيع مسكن جاهز:** يتم تحريرها دفعة واحدة عند إبرام عقد بيع بين المرقى العقاري و المشتري أمام موثق مرفقا بمحضر ضبط يبين إتمام الإنجازات بنسبة 100 %.

عرفت عملية تحرير الإعانة تعديلات منذ بداية تطبيق هذه الصيغة، فمما كان عليه برامج (PLAAP) في حالة عدم استكمال القائمة يمكن إلغاء المشروع، فإن الدولة عملت على تسهيل العملية كلما سجلت نقائص خاصة في عملية إعداد قائمة للمستفيدين توافق حجم المشروع التي تتطلب وقتا، حيث أصدرت عددا من التعليمات الوزارية التي تمكن الصندوق الوطني من القيام بالتحرير الجزئي للإعانة.

. تعريف التحرير الجزئي: هي عملية تحرير الإعانات الموجهة للمشروع بشكل جزئي على أساس طلب تحويل و دفعة جزئية لأقساط الإعانة يقدمه المرقعي العقاري إلى الصندوق لصالح مجموعة أولية من المرشحين الذين تم قبولهم⁽¹⁾.

. شروطها: لا يمكن الحصول على التحرير الجزئي للإعانة إلا:

- لمشروع تم المصادقة على القائمة النهائية للمستفيدين.

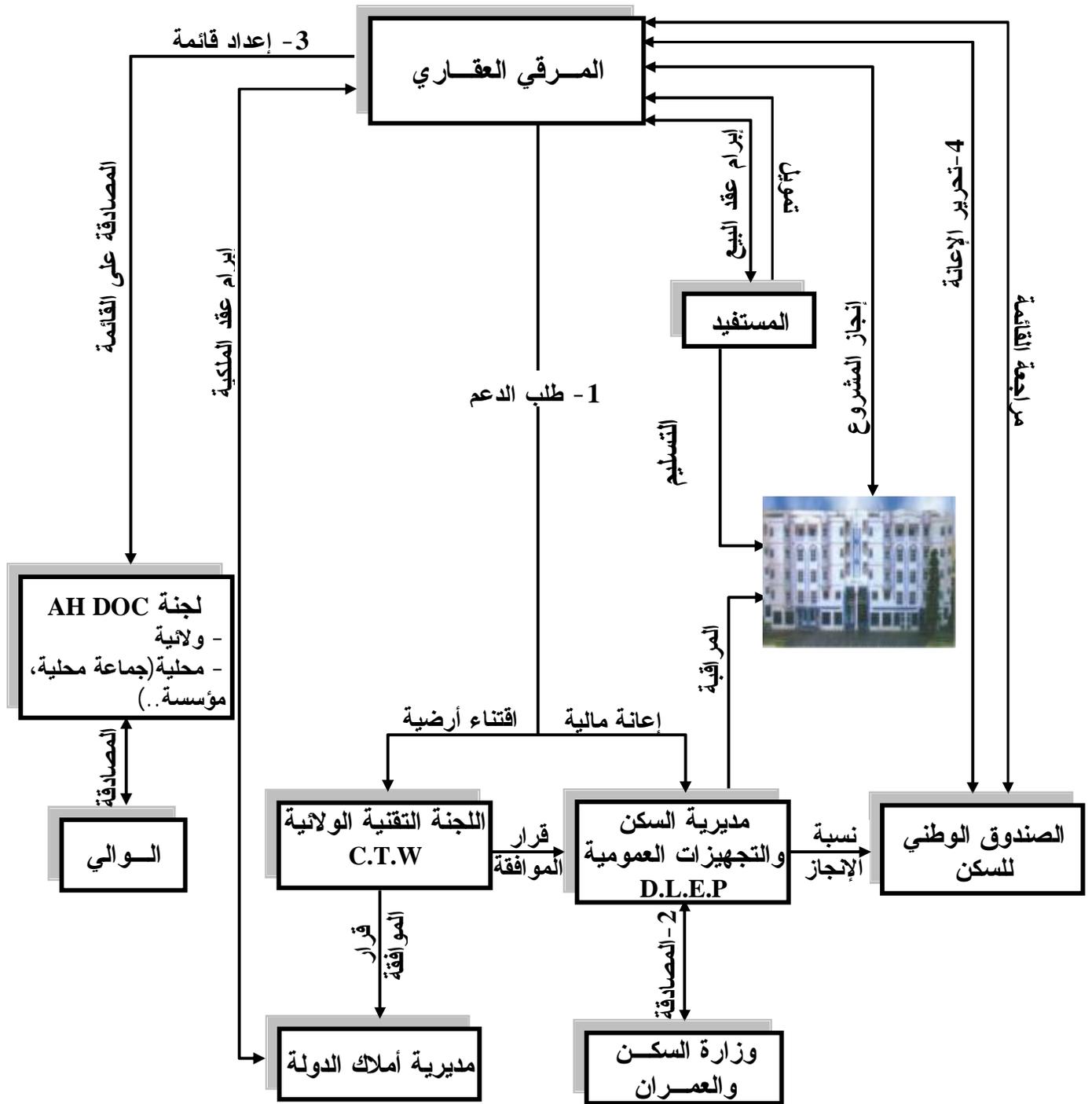
- أو لقائمة أولية لا تقل عن 70% من إجمالي حجم المشروع⁽²⁾.

يتم تحرير الجزء المتبقي منها بعد استكمال القائمة دفعة واحدة، و لضمان سير أحسن للعملية فإنه تم تخفيض النسبة من 70% إلى 50%⁽³⁾ من العدد الإجمالي المقرر في المشروع، حيث يمكن للمرقعي العقاري الاستفادة من تحرير جزئي لنصف العدد إلى حين استكمال القائمة مع استمرار الإنجازات.

6-التسليم: بعد إنهاء الأشغال يتم التنازل عن السكنات للمشتريين و تسليم عقود الملكية و المفاتيح.

(1) (2) Instruction n° 03/DG/02 du 30 septembre 2002 relative a la possibilité de mobilisation et de liquidation fractionnées et aux mesures de facilitation dans la gestion des aides allouées aux programmes.

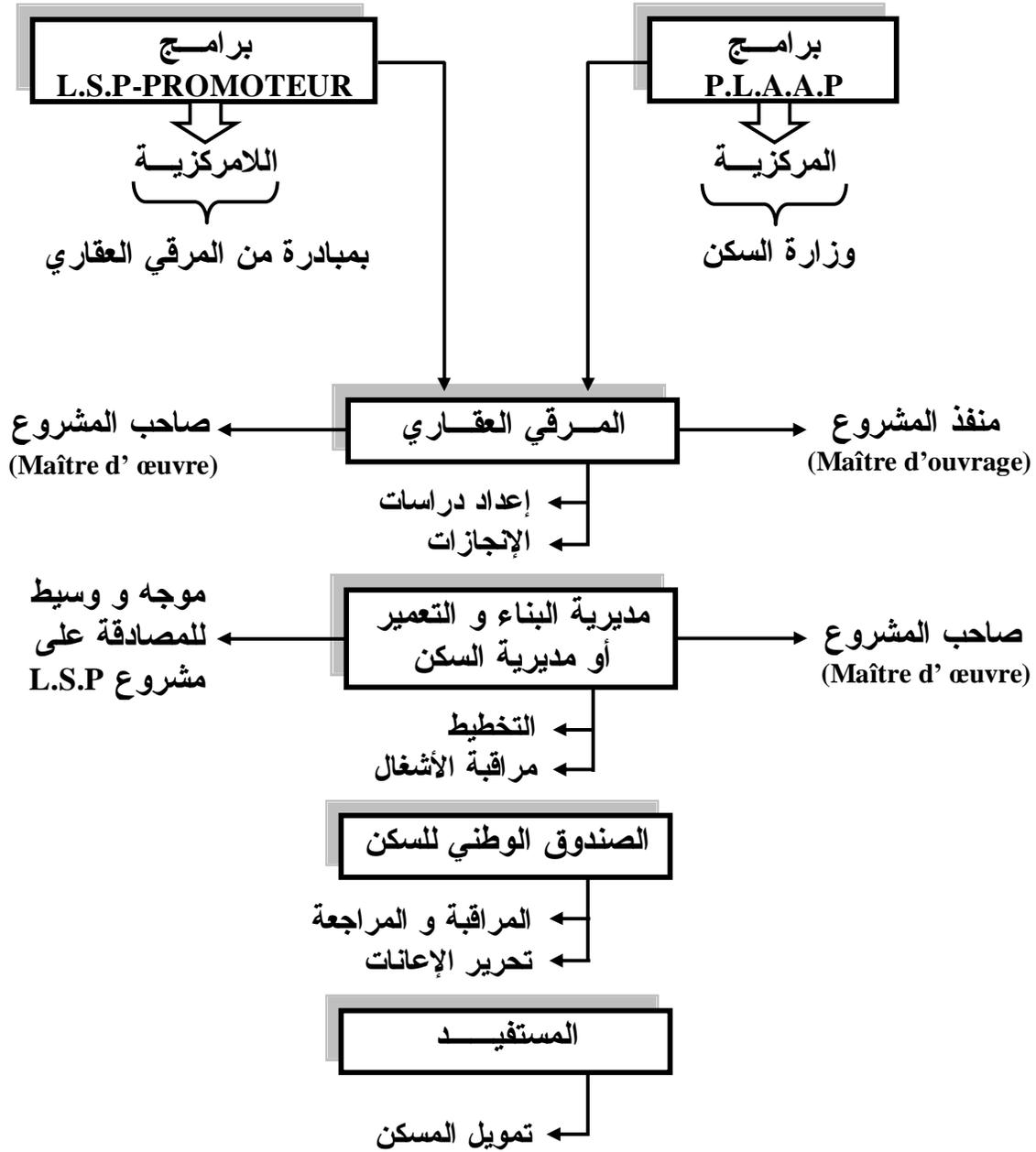
(3) Instruction n° 04/DG/02 du 30 juin 2003 modifiant et complétant l'Instruction n° 03/DG/02 du 30 septembre 2002 .



مراحل سير مشروع السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المقري

خلاصة المبحث

من بين كل الفاعلين في إنتاج السكن الاجتماعي التساهمي فإن المرقي العقاري يعتبر أهم متدخل، فهو المسؤول على الدراسات و الانجازات في برامج السكن المدعم الموجه للتمليك، ليتعدى دوره إلى المبادرة بإتجاز مشاريع للسكن التساهمي و اختيار زبائنه وفقا للشروط المحددة حسب القانون في الشكل النهائي للصيغة، كما أن لمديرية البناء و التعمير أو مديرية السكن والتجهيزات العمومية دورا هاما رغم تقلص مهامها إلى جانب الصندوق الوطني للسكن و المستفيد، و هذا ما يبينه المخطط التالي:



خلاصة الفصل

وجهت سياسة الدعم لقطاع السكن بالجزائر إلى إعانة الأسر ذات الدخل المتوسط لتمكينها من امتلاك مسكن عن طريق أشكال السكن المختلفة، منها السكن الاجتماعي التساهمي الذي عوض تجربة السكن التطوري بعد أن تم التخلي عنها إثر فشلها.

تتميز صيغة السكن الاجتماعي التساهمي بـ:

v دعم متنوع بين إعانات مالية لصالح المستفيد، دعم في عمليات التهيئة، تخفيض في سعر الأرض و الضرائب.

v تستفيد منه الأسر التي تثبت دخلا لا يتجاوز الخمس مرات الدخل الوطني المضمون الأدنى، أي أنه يمكن أن يستفيد منه حتى من لهم دخل أقل من الدخل الوطني المضمون الأدنى.

v إنجاز سكنات ترقوية جاهزة بمختلف الأنماط، عكس ما كانت عليه السكنات التطورية التي ظلت ورشات مفتوحة، بكلفة تتناسب مع الإمكانيات المالية للمستفيد بحيث لا تتجاوز أربع مرات القيمة القصوى للإعانة المالية، عن طريق مرقي عقاري عمومي أو خاص بحيث يكون صاحب المشروع و مالك للأرض، يعمل على اختيار زبائن تتوفر فيهم الشروط المحددة في القانون.

v تركيبة مالية مشتركة بهدف تنويع مصادر تمويل قطاع السكن، يساهم فيها كل من:

1. الدولة: بمنح إعانات للمرقي العقاري باسم المستفيد.
2. البنوك: عن طريق قروض عقارية طويلة المدى تستفيد منها هذه الفئة من المجتمع بعد أن كانت تقتصر على ذوي الدخل المرتفع.
3. المستفيد: بالمشاركة في تمويل مسكنه بنسبة 20% على الأقل من كلفته.

بدأ تطبيق العملية سنة 1999 في شكل برامج حكومية تعرف ببرامج السكن المدعم للحصول على الملكية، وزعت على مختلف ولايات الوطن حسب احتياجاتها، و تولت مديرية التعمير أو مديرية السكن الإشراف على إنجازها كونها صاحبة المشروع إلى غاية سنة 2002 حيث اتخذت الدولة إجراءات جديدة لتشجيع النشاط العقاري و بعث الاستثمار في القطاع بفتح المجال أمام المرقي العقاري ليبادر بإنجاز مشاريع خاصة به من هذا النوع لصالح زبائنه (مواطنين أو جماعات محلية أو مؤسسات...) ليصبح بذلك صاحب المشروع، في حين تتولى مديرية التعمير أو السكن إنجاز المخططات (POS , PDAU) التي تيرمج ضمنها هذه المشاريع.

سعيًا منها لإنجاح العملية عملت الدولة على:

- x تسهيل إجراءات تحرير الإعانة للمرقي لما يعرفه من صعوبة في جلب المشترين.
- x رفع قيمة الإعانة المالية لتصل إلى 500000 دج كحد أقصى بعد أن كانت تبلغ 300000 دج، تلبية لطلب البنوك و المرقيين العقاريين نظرا لارتفاع أسعار مواد البناء، الأرض و عدم قدرة المواطن على تحمل هذه الزيادة.
- x لحماية أموال الدولة و المستفيد مما قد تتعرض له من ممارسات غير قانونية، فقد فرضت على المرقي ضمانات تمنح للمستفيد خاصة إذا ما قام بعملية البيع على المخطط، ومراقبة الأشغال من طرف مديرية التعمير أو السكن لصالح الصندوق الوطني للسكن ليحرر الإعانة للمرقي حسب نسبة تقدمها.

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة انطلاقاً

قوية و مشاركة واسعة

مقدمة

تضم الحاضرة السكنية بالجزائر 4291749 مسكن حسب تعداد 1998 منها 4081749 مسكن مشغول و 210000 مسكن حولت إلى وظيفتها ، و هي تعاني من عجز يصل إلى 2 مليون مسكن منها 600000 طلب مسجل لدى المصالح المعنية، و يتطلب إنجاز 250000 مسكن/سنويا لسد هذا النقص حسب الدراسات⁽¹⁾.

يعرف القطاع انخفاضا في معدل الإنجاز، حيث سجل سنة 2001 إنجاز 40000 وحدة سكنية كمعدل في حين كان ينجز بين 60000 إلى 100000 وحدة سكنية، لإنعاش القطاع انطلق في إنجاز 20000 مسكن اجتماعي إيجاري، 55000 مسكن موجه للبيع بالإيجار و 50000 مسكن ريفي، و توزيع 144000 مسكن منها 70000 مسكن اجتماعي إيجاري، 31000 مسكن اجتماعي تساهمي و 12000 مسكن ترقوي⁽²⁾ نهاية سنة 2002.

رغم هذه الديناميكية المحسوسة في مختلف الصيغ التي استفادت من دعم الدولة إلى أنها لا تزال بعيدة عن الهدف المسطر، فأمام زيادة السكان فإن الاحتياجات ستفوق 120000 مسكن/سنويا⁽³⁾، و لن يقتصر الطلب على المدن فقط بل سيتعدى إلى المناطق الريفية، ضف إلى ذلك تدهور الحاضرة السكنية القديمة التي يتجاوز عمرها 20 و 30 سنة التي لم تستفد من برامج للترميم.

باعتبار ولاية قسنطينة من أهم الولايات المستقطبة للسكان نظرا لمكانتها الاقتصادية و السياسية و كونها عاصمة للشرق الجزائري منذ الاستقلال، جعلها تعاني من أزمة سكن حادة كما هو الحال بالعاصمة، وهران،... الخ، فاستفادت من مجموعة برامج سكنية في مختلف الصيغ، فما هي وضعية السكن بالولاية؟ و ما هو واقع السكن الاجتماعي التساهمي بها؟

للإجابة عن هذه الأسئلة تم تقسيم الفصل إلى:

المبحث الأول: السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة

بعث للترقية العقارية و محدودية في الإنجاز.

المبحث الثاني: نماذج عن مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة

رؤية مجالية، عمرانية و اجتماعية.

(1) (2) www.ALAFRICA.com

(3) Séminaire sur la politique du logement, op.cit P .105

المبحث الأول: السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة بعك للترقية العقارية و محدودة في الإنجاز

تمهيد:

مبادرة منها لدعم الفئة المتوسطة برمجت الدولة إنجاز 291522 مسكن تساهمي في إطار برامج السكن المدعم من أجل الحصول على الملكية (PLAAP) منذ نهاية سنة 1999 إلى غاية سنة 2002، تم توزيعها على مختلف ولايات الوطن، أنجز منها 71634 مسكن تساهمي بنسبة 24.75% من مجموع برامج (PLAAP)، و نسبة 21.42% من إجمالي السكنات المنجزة و المسلمة في مختلف الصيغ بمعدل إنجاز 23878 مسكن/سنة*، موزعة كالاتي:

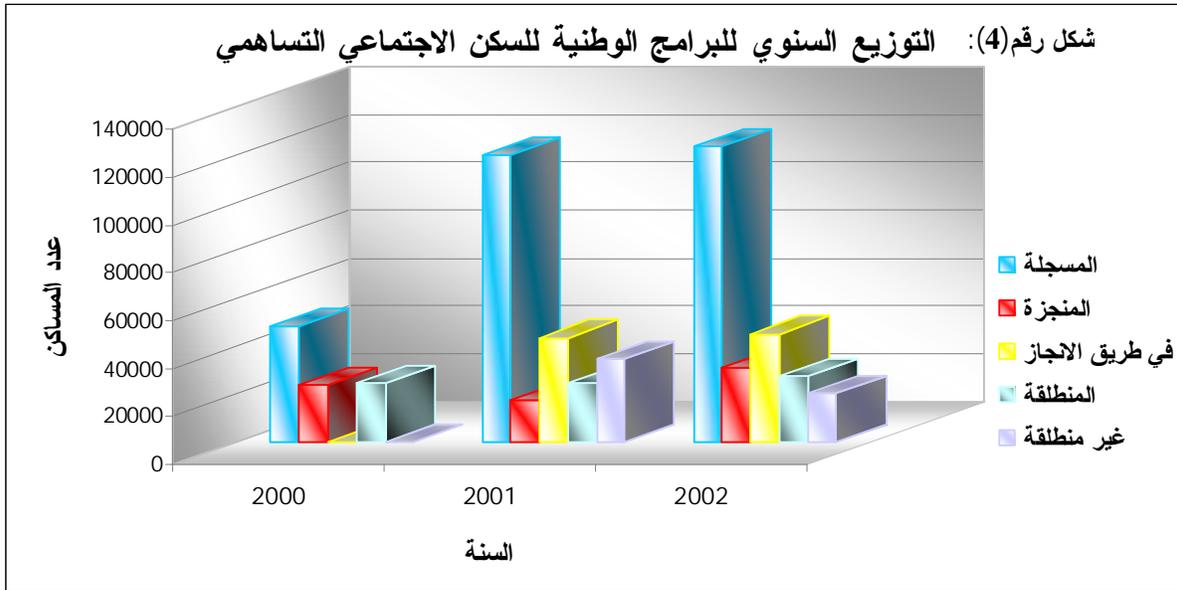
جدول رقم(7) توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي

عدد المساكن										السنة
%	غير منطقة	%	المنطقة	%	في طريق الانجاز	%	المنجزة	%	المبرمجة	
-	-	51,21	24699	-	-	48,79	23535	16,55	48234	2000*
28,64	34286	20,62	24680	36,46	43638	14,28	17099	41,06	119703	2001
16,18	20000	22,32	27585	36,41	45000	25,08	31000	42,39	123585	2002
18,62	54286	26,40	76964	30,41	88638	24,57	71634	100	291522	المجموع

المصدر: M.Bouta présentation du programme gouvernemental, seminaire sur la politique du logement en algérie 2002, p, 56

سجلت برامج PLAAP ارتفاعا في عدد المساكن خلال السنوات الثلاثة، انطلاقا ببرنامج 48234 مسكن تساهمي سنة 2002، ليتجاوز العدد في السنوات الموالية إلى أزيد من الضعف حيث برمج خلال سنتي 2001 و 2002 إنجاز 119703 مسكن و 123585 مسكن تساهمي على التوالي بنسب متقاربة 41.06% و 42.39% من إجمالي البرامج، بالمقابل سجل انخفاض في نسبة الانجاز، ففي سنة 2000 بلغت النسبة 48.8% لتتخفف إلى 14.28% و 25.08% في السنتين الموالتين كما يظهر في الشكل التالي:

* معدل الإنجاز: عدد السكنات المنجزة / فترة الإنجاز (مقدرة بعدد السنوات أو الأشهر)
* البرنامج المسجل سنة 2000 يضم البرنامج المنطلق سنة 1999.



بعد سنة 2002 و بصدر القرار الوزاري لـ 4 أبريل بدأت مشاريع جديدة للسكن التساهمي تدخل حيز التطبيق.

و كباقي الولايات استفادت قسنطينة من برامج PLAAP، كما عرفت برامج للسكن التساهمي بمبادرة من المرقي العقاري، فما هو نصيب الولاية من هذه المشاريع؟ وما هي وضعيتها؟ لاستعراض وضعية مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي بالولاية سنتطرق في هذا المبحث إلى:
 أولا- نماذج عن تجربة السكن الاجتماعي التساهمي ببعض الولايات بين النجاح و الفشل.
 ثانيا- واقع السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة.

أولا- نماذج عن تجربة السكن الاجتماعي التساهمي ببعض الولايات:

بين النجاح و الفشل.

I. ولاية سيدي بلعباس انطلاقة ناجحة للعملية:

تقع بالجزب الجزائري، بلغ عدد سكانها 525632 نسمة حسب تعداد 1998، استفادت من برنامج 5000⁽¹⁾ مسكن تساهمي سنة 1999 ضمن برامج PLAAP، نمط جماعي، نصف جماعي و فردي، يتكون من مساكن بحجم ثلاث غرف مساحتها تتراوح بين 70-100م²، متوسط ثمنها مليون دج⁽²⁾، اكتملت الأشغال به نهاية سنة 2000 بالاعتماد على مرقين عقاريين خواص، لينطلق الانجاز ببرنامج 6000 مسكن في نفس السنة.

تميزت العملية في بدايتها الأولى بالنجاح إذ سمحت بتوفير 20000 منصب شغل، ليفتح المجال بعد ذلك للمبادرة الخاصة بمشاريع من هذا النوع طبقا للقانون الجديد.

II. ولاية سوق أهراس السكن الاجتماعي التساهمي حصيلة إيجابية:

إحدى ولايات الشرق الجزائري قدر عدد سكانها 367455 نسمة (تعداد 1998)، كغيرها من الولايات استفادت من عدة برامج سكنية اجتماعية إلى غاية بداية التسعينات أين عرفت تراجعا مستمرا في حجم برامج السكن الاجتماعي لعجز الدولة عن إنجازها بسبب تكلفته المرتفعة مقابل الطلب المتزايد عليه، لتغطية هذا العجز أصبح للدولة توجهها جديدا نحو صيغ اجتماعية جديدة منها السكن الاجتماعي التساهمي حيث استفادت الولاية لأول مرة سنة 1999 من مشروع 190⁽³⁾ مسكن تساهمي نمط جماعي، بحجم غرفتين و ثلاث غرف، انطلقت في إنجازها مديرية البناء و التعمير للولاية، ليتبع بمشروع 14 مسكن تساهمي نمط فردي الذي انطلقت الأشغال به سنة 2000، يليه مشروع 80 مسكن نمط نصف جماعي (غرفتين و ثلاث غرف)⁽⁴⁾، عرف المشروعين نجاحا أكبر من مشروع 190 مسكن، فبمجرد انطلاق الأشغال ازدادت الطلبات على هذين النمطين، لذا عملت الولاية على التكتيف من هذه المشاريع كما يبرز في الجدول التالي:

جدول رقم (8) برامج السكن الاجتماعي التساهمي بولاية سوق أهراس

السنة	1999	2000	2001	2002	2003	المجموع
البرنامج	190	1000			362	1552
النمط	جماعي	نصف جماعي+فردي				

المصدر: Radouane Meriem: vers une multiplicité dans la production de logement social.2004Mars

(1) لمياء بولجمر، مصباح ليلياء، مشيش مريم: السياسة السكنية و نوعية السكن في مدينة قسنطينة الحياء الشمالية الشرقية، مذكرة تخرج، كلية علوم الأرض، الجغرافيا و التهيئة العمرانية، دورة أكتوبر 2000، ص ص 172، 25.

(2) مصدر السابق ص 25.

(3) Radouane Meriem : vers une multiplicité dans la production du logement social cas de la ville de SOUK AHRAS, séminaire national : le logement social en Algérie bilan et perspectives 21/22 Mars 2004 p. 148

(4) Idem p. 149

متوسط ثمن مسكن تساهمي نمط جماعي 900000 دج، نمط نصف جماعي 1200000 دج أما الفردي فقد بلغت كلفة المسكن نحو 1500000 دج. تميزت البرامج الأولى بمساحاتها الضيقة (45 م² F2 و 60 م² F3) خاصة النمط الجماعي الذي يطرح مشكل الجوار و المجالات المشتركة، مما أدى بالولاية إلى التخلي في برامجها عن هذا النمط و تبني النمط النصف جماعي و الفردي اللذان يعرفان إقبالا كبيرا، فالنمط النصف الجماعي رغم مساحته الضيقة التي تزيد عن الجماعي بـ 2 و 4 م² (1) فقط إلا أنه لا يطرح مشكل الجوار، في حين يوفر النمط الفردي أفضل نوعية، يتكون من طابق واحد (R+1) و مساحات إضافية: مرآب و حديقة، إلى جانب إمكانية امتلاك مسكن جاهز أو نصف جاهز مما يسمح لصاحبه بإدخال تعديلات دون المساس بالمظهر الخارجي الموحد.

III. ولاية سطيف فشل البرامج الأولى و التخوف من المقبلة:

أصبح للولاية ثقلا ديموغرافيا كبيرا إذ عرفت ارتفاعا في عدد سكانها الذي بلغ 1311413 نسمة حسب تعداد 1998، مما زاد في مشكل السكن بها، فاستفادت في إطار السكن الاجتماعي التساهمي من برنامج 300 مسكن تساهمي سنة 2000 موزعة كالآتي (2):

50 مسكن ببلدية العلة، 50 مسكن ببلدية بوقاعة، 50 مسكن ببلدية عين آزال في حين حضيت بلدية سطيف بأكبر حصة من البرامج بلغت 150 وحدة سكنية، لم تسلم لأصحابها بعد رغم تسديد مساهماتهم المقدر بـ 20% من كلفة المسكن نظرا للأسباب التالية:

. تماطل في توزيع السكنات المنجزة بسبب عدم فهم وإدراك سير العملية حيث عرفت اللجنة المكلفة بتحديد القوائم مشاكل متحججة بالمراسيم و القوانين التي صدرت مؤخرا.

. مشاكل في اختيار الموضع كمشروع 70 مسكن الذي يتوسط حي بمدينة سطيف، فعرف المشروع معارضة من سكان الحي مما أوقف الأشغال.

. تأخر الإنجازات.

مقارنة مع ولاية البرج التي وزعت أكثر من 5000 مسكن تساهمي، هذه الوضعية أدت بالمواطن إلى فقدان الأمل، رغم التشجيعات و المبادرات التي تقوم بها سلطات الولاية لتحريك المؤسسات المالية و المرقين العقاريين من أجل المساهمة في إنجاز برنامج مكون من 25000 (1) مسكن تساهمي على المدى المتوسط.

(1) Radouane Meriem : vers une multiplicité dans la production du logement social cas de la ville de SOUK AHRAS, op.cit p. 150.

(2) ش،ز السكن التساهمي بسطيف: فشل البرامج السابقة برهن المستقبل، مقالة من جريدة الخبر، 19 مارس 2005 ص 9

ثانيا- واقع السكن الاجتماعي التماسمي بولاية قسنطينة:

قبل التطرق إلى مختلف جوانب سير العملية بتفاصيلها لتحديد مدى فعاليتها في مجال الدراسة، سنتعرض لوضعية السكن بالولاية بصفة وجيزة.

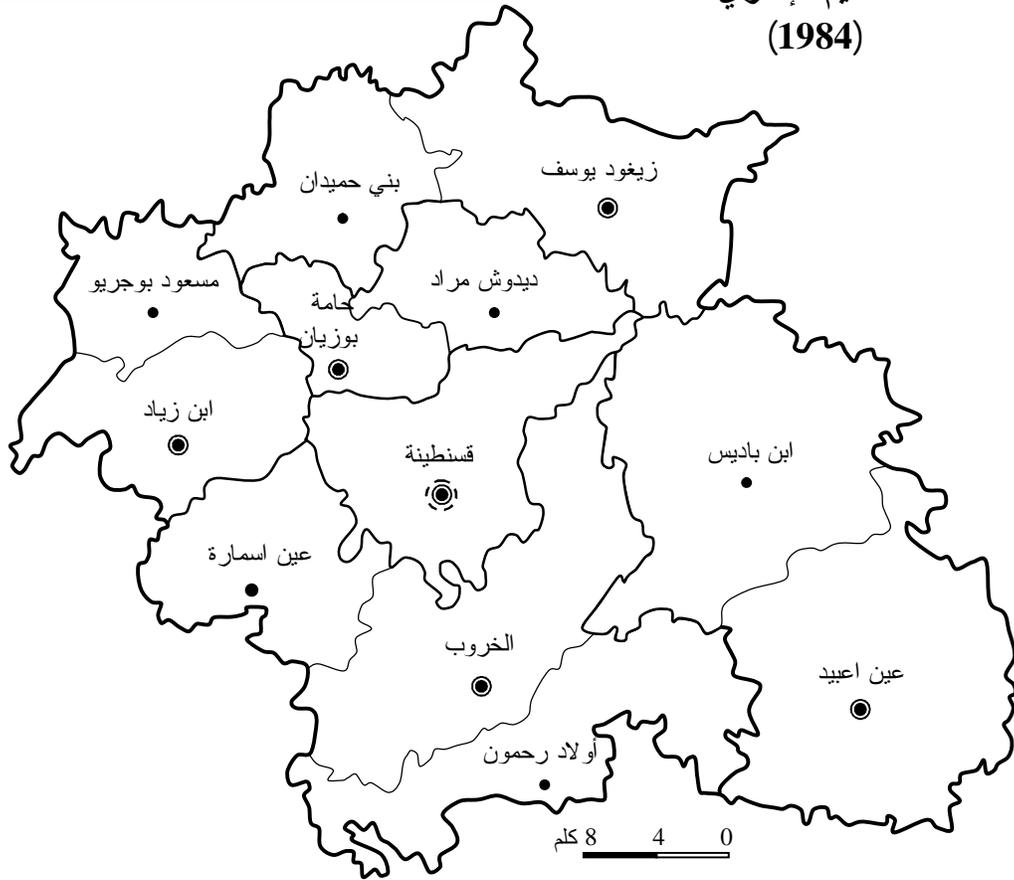
I. وضعية سكنية صعبة:

تقع ولاية قسنطينة في الشرق الجزائري، تحدها شمالا سكيكدة، شرقا قالمة، غربا ميلة و جنوبا أم البواقي، تتربع على مساحة تبلغ 2297.2 كلم² تنقسم إلى 6 دوائر و 12 بلدية (شكل(5))، تعتبر عاصمة للشرق الجزائري استمدت أهميتها من مكانة مدينة قسنطينة الموغلة في القدم، التي عرفت تطورا عمرانيا عبر مراحل مختلفة نظرا لأهميتها التاريخية و الجغرافية، فاستفادت من مجموعة برامج تنموية في مختلف المجالات صناعة، سكن، تجهيزات و خدمات ...الخ، مما ساعد على استقطاب عدد كبير من السكان بشكل سريع، فنتج عن ذلك ضغط كبير في مختلف القطاعات خاصة السكن بسبب زيادة الطلب و قلة الأراضي الصالحة للتعمير، لیتجه التوسع نحو الأطراف و بلديات الولاية من خلال المدن التوابع، و ينتقل إلى مجالات جديدة و ذلك بعد إنشاء المدينتين الجديدتين (علي منجلي و ماسينيسا) لفك الخناق.

شمال الشرق الجزائري
موقع ولاية قسنطينة



ولاية قسنطينة
التقسيم الإداري
(1984)



مركز	حدود
الولاية (⊙)	الولاية (⊙)
الدائرة (●)	الدائرة (⊙)
البلدية (•)	البلدية (⊙)

شكل (5)

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

2- الثقل السكاني: حجم سكاني مرتفع

أ- توزيع متباين للسكان:

قدر آخر إحصاء عدد سكان الولاية بـ 810913 نسمة موزعة كالاتي:

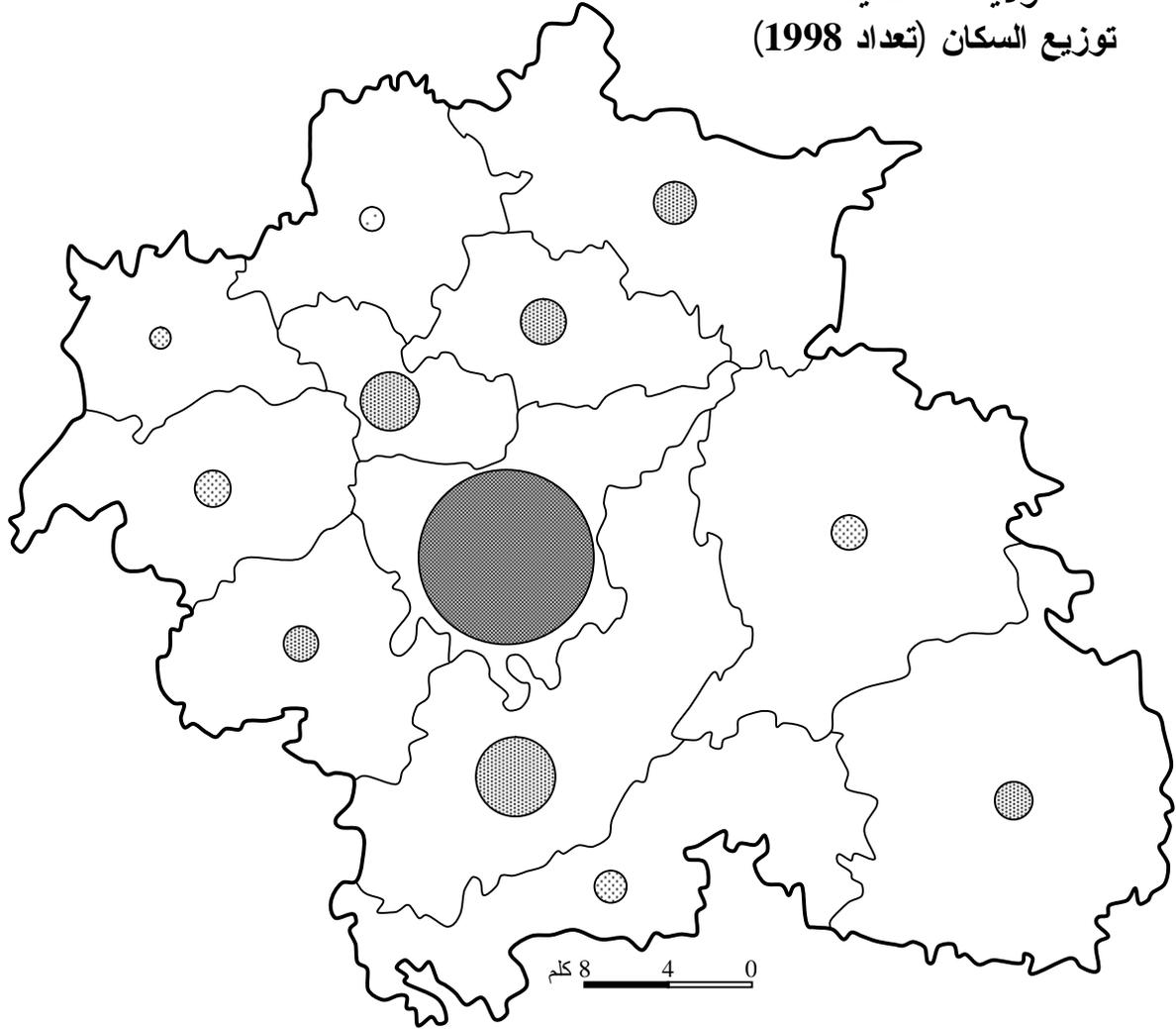
جدول رقم(9) توزيع السكان عبر بلديات ولاية قسنطينة (تعداد 1998)

البلديات	عدد السكان	النسبة%	السكان الحضر	النسبة%
قسنطينة	481947	59.43	462176	95.90
الخروب	89919	11.09	65344	72.67
عين اسمارة	24426	3.01	19980	81.80
أولاد رحمون	20434	2.52	9013	44.11
عين اعبيد	25958	3.20	17268	66.52
بن باديس	13869	1.71	7551	54.45
بني حميدان	8197	1.01	2048	24.98
زيغود يوسف	31101	3.84	25103	80.71
حامة بوزيان	58307	7.20	36680	62.91
ديدوش مراد	33266	4.10	28292	85.05
ابن زياد	15514	1.91	8843	57.00
مسعود بوجريو	7975	0.98	4066	50.98
الولاية	810913	100	686364	84.64

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء تعداد 1998

ينتشر أكبر حجم سكاني ببلدية قسنطينة التي تضم أزيد من 59% من سكان الولاية بسبب أهمية المدينة، تليها بلدية الخروب بنسبة 11.09% لأنها تحولت إلى مستقبل للفئات السكني للمدينة الأم إلى جانب الحامة بوزيان، ديدوش مراد و غيرهما أين تفوق نسبة السكان الحضر 50%، في حين يتركز أقل عدد من السكان في البلديات الريفية (شكل(6)).

ولاية قسنطينة
توزيع السكان (تعداد 1998)



نسبة السكان الحضر

% 95.9

% 85.05 - % 62.91

% 57 - % 44.11

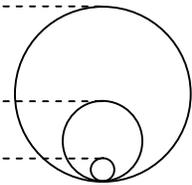
% 24.89

عدد السكان (نسمة)

481947

89919

7975



شكل (6)

المصدر: التعداد العام للسكن و السكان 1998 + معالجة شخصية

ب - نمو سكاني منخفض بالولاية:

بلغ عدد سكان الولاية سنة 1987 حوالي 618618 نسمة ليرتفع إلى 810913 نسمة حسب تعداد 1998 بزيادة سنوية قدرت بـ 13300 نسمة و معدل نمو 1.82% يقل عن المعدل الوطني الذي بلغ 2.28%، و يتوزع كالاتي:

جدول رقم (10) معدل النمو عبر بلديات ولاية قسنطينة (1987، 1998)

البلديات	عدد سكان 1987	عدد سكان 1998	معدل النمو
قسنطينة	450738	481947	0.61
الخروب	51142	89919	5.26
عين اسمارة	13671	24426	5.41
أولاد رحمون	15050	20434	2.81
عين اعبيد	18850	25958	2.95
بن باديس	10850	13869	2.25
بني حميدان	6989	8197	1.45
زيغود يوسف	24466	31101	2.20
حامة بوزيان	37863	58037	3.95
ديدوش مراد	16548	33266	6.55
ابن زياد	12029	15514	2.33
مسعود بوجريو	6422	7975	1.98
الولاية	664618	810913	1.82

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء تعداد 1998

تشهد بلدية قسنطينة أقل معدل نمو يقدر بـ 0.61% لتتبع المدينة التي أصبحت طاردة للسكان، في حين تسجل كل من الخروب، عين اسمارة، ديدوش مراد و حامة بوزيان معدلات مرتفعة تتراوح بين 4 و 6.5% كونها مدن مستقبلية للفائض السكاني للمدينة الأم.

2- الحضيرة السكنية:

أ- توزيع متباين للسكن:

بلغ عدد المساكن بالولاية 144572 مسكن حسب تعداد 1998 منها 12985 مسكن مشغول بنسبة 85.07% موزعة حسب البلديات كالاتي:

جدول رقم (11) توزيع المساكن عبر بلديات ولاية قسنطينة (تعداد 1998)

%	إجمالي المساكن	عدد المساكن				البلديات
		%	غير المشغولة	%	المشغولة	
58.91	85162	11.39	9702	88.61	75460	قسنطينة
6.26	9046	10.90	986	89.10	8060	حامة بوزيان
1.58	2288	21.15	484	78.85	1804	ابن زياد
3.56	5151	22.99	1184	77.01	3967	زيغود يوسف
4.78	6910	28.09	1941	71.91	4969	ديدوش مراد
12.06	17436	20.68	3606	79.32	13830	الخروب
3.21	4636	18.55	866	81.45	3776	عين اعبيد
0.86	1254	22.65	284	77.35	970	بني حميدان
2.36	3410	14.19	484	85.81	2926	أولاد رحمون
3.52	5091	25.02	1274	74.98	3817	عين اسمارة
0.98	1414	21.29	301	78.71	1113	مسعود بوجريو
1.92	2774	17.34	481	82.66	2293	بن باديس
100	144572	14.93	21587	85.07	122985	الولاية

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (تعداد 1998)

تضم مدينة قسنطينة أكثر من نصف عدد مساكن الولاية، إذ بلغ عددها 85162 مسكن بنسبة 58.91% نظرا لتركز السكان بها، في حين يتوزع باقي العدد بين المدن التوايح (الخروب، الحامة بوزيان، ديدوش مراد، زيغود يوسف وعين اسمارة) التي تضم أكثر من 30%، تتقدمهم بلدية الخروب بنسبة 12.06% من إجمالي السكنات، أما البلديات المتبقية تتقاسم قرابة 11% من إجمالي المساكن بنسب تتراوح بين 0.86-2.36% (شكل (7)).

أضف إلى ذلك فإن المدينتين الجديتين على منجلي و ماسينيسا ستوفران 67800 مسكن أنجز منها 12290 مسكن نهاية 2004⁽¹⁾.

ب- عجز سكني كبير:

تعاني الحضيرة السكنية لولاية قسنطينة وضعية مقلقة يميزها عجز سكني بلغ 46000 مسكن⁽²⁾ منها:

. 15000 مسكن معرض للإنزلاقات.

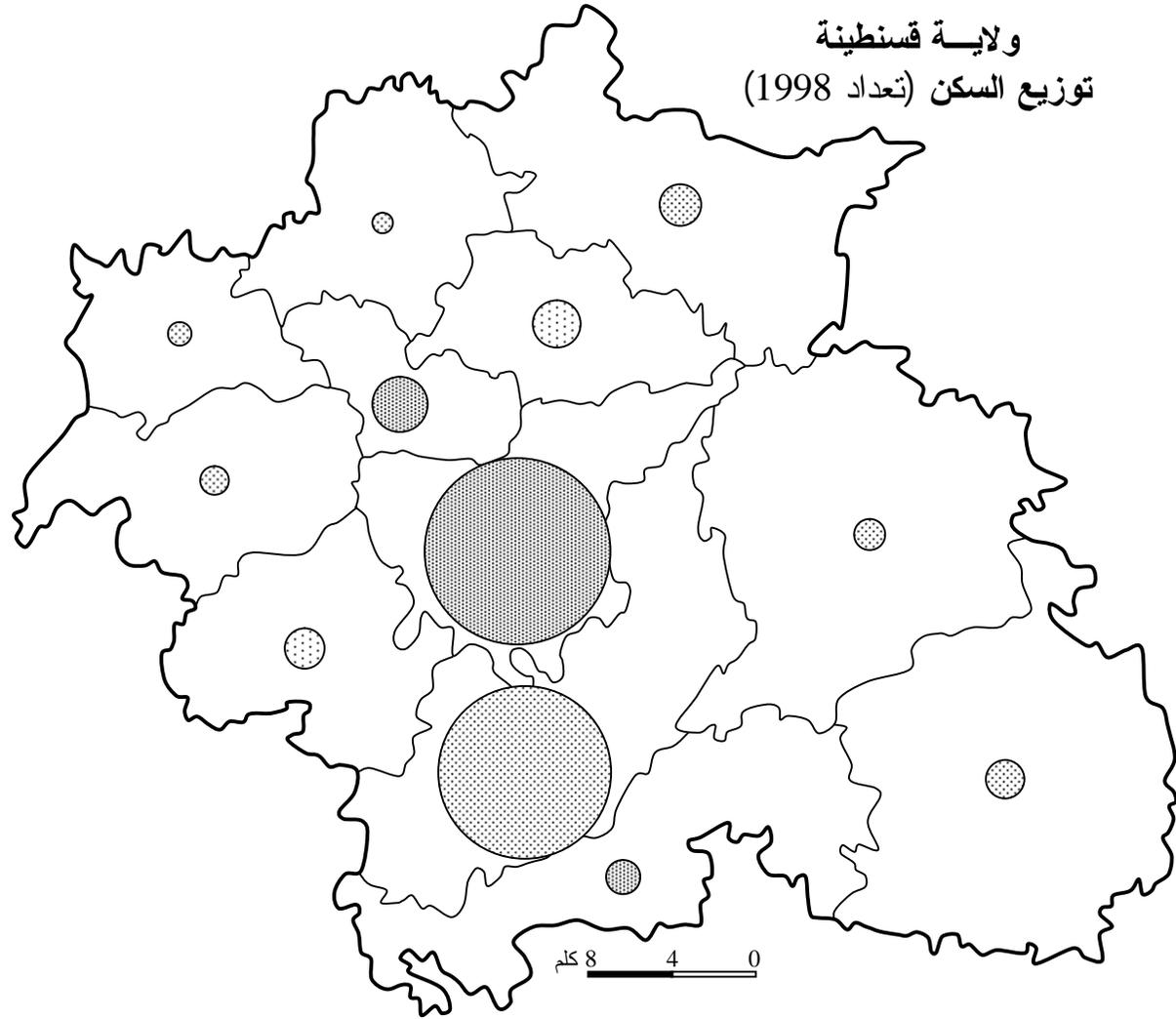
. قرابة 11000 مسكن قصديري.

. 3500 مسكن قديم موجود بالمدينة القديمة.

⁽¹⁾ fiche technique des nouvelles villes 'Ali Mendjeli et Massinissa'

⁽²⁾ الحصيلة النهائية لمشاريع السكن بولاية قسنطينة 2004، مديرية السكن و التجهيزات العمومية

ولاية قسنطينة
توزيع السكن (تعداد 1998)



نسبة المساكن المشغولة

%89.1 - %85.81

%85.66 - %77.01

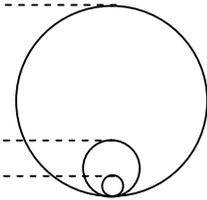
%74.98- %71.91

عدد المساكن

85162

9046

1254



شكل (7)

المصدر: التعداد العام للسكن و السكان 1998 + معالجة شخصية

2- برامج السكن المخصصة للولاية:

للد من تفاقم الوضعية استفادت الولاية من عدة برامج سكنية بمختلف أشكالها خلال السنوات الأخيرة:

أ- صيغ السكن المبرمجة:

تتوزع صيغ السكن بالولاية ضمن الإستراتيجية الجديدة للسكن بين:

* **السكن الاجتماعي الإيجاري:** استفادت الولاية من 16800 مسكن انجز منها 54.63% نهاية سنة 2004، من أهم مميزات الشكل أنه:

. ممول من الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة و تشرف على إنجازهِ دواوين الترقية و التسيير العقاري.

. موجه للفئة التي تعيش في شروط غير لائقة ولا يمكنها الاستئجار ولا امتلاك مسكن.

. متوسط مساحتها 52.25م² (45م² لـ F2 و 60م² لـ F3).

* **البيع بالإيجار:** في إطار برنامج 55000 مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي انطلق على المستوى الوطني، خصص 9560 مسكن لصالح الولاية تشرف على إنجازهِ وكالة تطوير و تحسين السكن (AADL)، من أهم خصائصه:

. صيغة حديثة تبنيتها الدولة لتلبية طلبات الفئة المتوسطة.

. مساحات أفضل (70م² لـ F3 و 85م² لـ F4).

. مدعمة من طرف الدولة عن طريق:

ن مجانية الأرض خاصة لبرنامج 55000 مسكن

ن تخفيض في نسبة الفوائد من جهة ومشاركة الدولة في تمويل المشروع بنسبة 75%.

ن تقديم الدعم لعمليات التهيئة.

* **السكن الريفي:** برمج بالولاية 3750 مسكن ريفي منذ سنة 2002، يتميز بأنه:

. مدعم في إطار المخطط الوطني لتطوير الفلاحة (PNDA).

. هناك مساعدة مالية محددة حسب الدخل لصالح سكان الريف الممارسين لنشاط فلاحي من أجل

بناء أو تهيئة مسكن.

(1) الحصيلة النهائية لمشاريع السكن بولاية قسنطينة 2004، مديرية السكن و التجهيزات العمومية

* السكن الترقوي:

ظهر بموجب المرسوم التشريعي رقم 0.93 الصادر في مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

. مساكن موجهة للبيع و الإيجار بمساحات أكبر و نوعية أفضل.

يعمل المرقون بالولاية على إنجاز 8444 مسكن ترقوي منها 7994 مسكن خاص بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط⁽¹⁾.

* **سكن FNPOS** : ليس شكل جديد وإنما يأخذ شكل السكن الاجتماعي التساهمي و يختلف عنه في أنه:

. مخصص لفئة العمال الأجراء المؤمنين (يتراوح دخلهم 12000-40000 دج).

. صاحب المشروع هو الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS).

. منح مساعدة مالية لا تتعدى 250000 دج أو قرض دون فائدة لصالح المستفيد الذي يساهم في تمويل مسكنه.

. مساكن من نوع ثلاث و أربع غرف نمط جماعي.

برمج الصندوق 900 مسكن و تم إنجاز مشروع 200 مكسن بالمدينة الجديدة علي منجلي.

إلى جانب هذه الصيغ فإن الولاية استفادت من برامج للسكن الاجتماعي التساهمي موضوع الدراسة.

ب- توزيع برامج السكن حسب الصيغ:

برمج بولاية قسنطينة 44824 مسكن في مختلف الصيغ، أنجز منها 19322 مسكن بنسبة

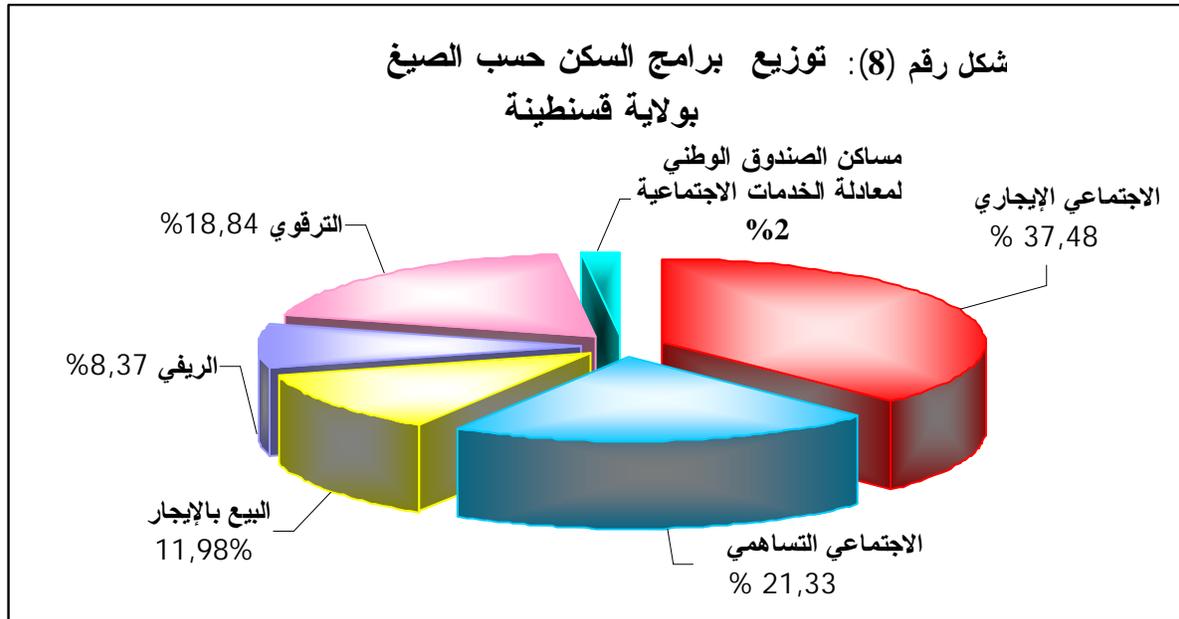
43.11% كما يبرز في الجدول التالي:

جدول (12) توزيع برامج السكن بالولاية حسب الصيغ

غير منطقة		في طريق الإنجاز		السكنات المنجزة		السكنات المسجلة		الصيغة
%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	
8.93	1500	36.44	6122	54.63	9178	37.48	16800	الاجتماعي الإيجاري
50.96	4872	43.71	4178	5.33	510	21.33	9560	الاجتماعي التساهمي
34.82	1870	47.23	2536	17.95	964	11.98	5370	البيع بالإيجار
12.13	455	10.7	401	17.17	2894	8.37	3750	الريفي
15.02	1268	18.95	1600	66.03	5576	18.84	8444	الترقوي
77.78	70	0	0	22.22	200	2.00	900	مساكن FNPOS
23.79	10665	33.10	14837	43.11	19322	100	44824	المجموع

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية 2004

يحقق السكن الاجتماعي بأشكاله أكبر حجم من المساكن، إذ برمج 32630 مسكن اجتماعي بالولاية بنسبة 72.46% من إجمالي السكنات، منها 16800 مسكن اجتماعي إيجاري متقدما بذلك مختلف الصيغ بنسبة 37.48%، و 15830 مسكن موجه للفئة المتوسطة بأشكاله (تساهمي، بيع بالإيجار و FNPOS)، 60% منها سكن اجتماعي تساهمي الذي يحتل المرتبة الثانية بين الصيغ المبرمجة، فهو يمثل أكثر من 21% من إجمالي حجم السكنات، أما أقل حجم نسجه بكل من السكن الريفي الذي يعتبر نوعا من أنواع السكن الاجتماعي الموجه لخدمة سكان الريف و سكنات (FNPOS) (الشكل(8)).



في حين تتباين نسبة الانجاز من شكل لآخر حيث ترتفع في كل من السكن الريفي والترقوي و تنخفض في الصيغ الموجهة للفئة المتوسطة التي تعتمد على مساهمة المستفيد، فأضعف نسبة انجاز سجلت بالسكن الاجتماعي التساهمي بنسبة 5.33% لأن معظم مشاريعه لم تنطلق بعد. رغم أهمية الحجم السكني المسجل في السكن الاجتماعي التساهمي بالولاية، إلا أنه يعرف إنجازات ضعيفة مقارنة مع الصيغ الأخرى، فإلى ماذا يرجع ذلك؟ من أجل الإجابة على هذا السؤال سنحاول تحليل العملية لتحديد الأسباب في العنصر الموالي.

II. نصيب ولاية قسنطينة من برامج السكن الاجتماعي التساهمي:

مشاريع متعددة و حجم سكني مهم

في إطار دعم الدولة للفئة المتوسطة لتمكينها من امتلاك مسكن لائق، وسعيها منها للتخفيف من حدة أزمة السكن التي تعرفها الولاية، فقد استفادت هذه الأخيرة منذ سنة 1999 إلى سنة 2004 من 84 مشروع للسكن التساهمي بحجم 9560 مسكن عن طريق برامج السكن المدعم للحصول على الملكية و برامج السكن التساهمي بمبادرة من المرقى العقاري:

1. برامج (PLAAP): تجربة محتشمة

استفادت الولاية من 1600 مسكن تساهمي في إطار برنامج السكن المدعم الموجه للحصول على الملكية عبر مراحل:

جدول رقم(13) نصيب ولاية قسنطينة من برامج (PLAAP)

السنة	1999	2000	2001	المجموع
البرنامج	1000	500	100	1600
%	62.5	31.25	6.25	100
النمط	جماعي			

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية 2003

تمت مصادقة وزارة السكن وال عمران على 541 مسكن التي انطلق في انجازها خلال فترة 2000-2001، و حولت البقية إلى البرنامج الجديد.

جدول رقم(14) البرامج المحولة

السنة	1999	2000	2001	المجموع
عدد السكنات المصادق عليها	350	91	100	541
عدد السكنات المحولة	650	409	0	1059

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية 2003

التحويل تم بطلب من المستفيدين نظرا للزيادة في الإعانة المالية التي تراوحت حسب القرار الوزاري المشترك لـ 9 أبريل 2002 بين 400000-500000 دج.

2. برنامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادر من المرقى العقاري:

انطلاقة قوية لمشاريع السكن الاجتماعي التساهمي

منذ بداية تطبيق العملية سجلت قسنطينة إقبالا واسعا من المرقين العقاريين إذ بلغ عدد المشاريع المسجلة 72 مشروع لإنجاز 9019 مسكن، منها 13 مشروع محول من البرنامج القديم بحجم 1045 مسكن تم المصادقة على 9 مشاريع منها تضم 1005 مسكن(جدول 15).

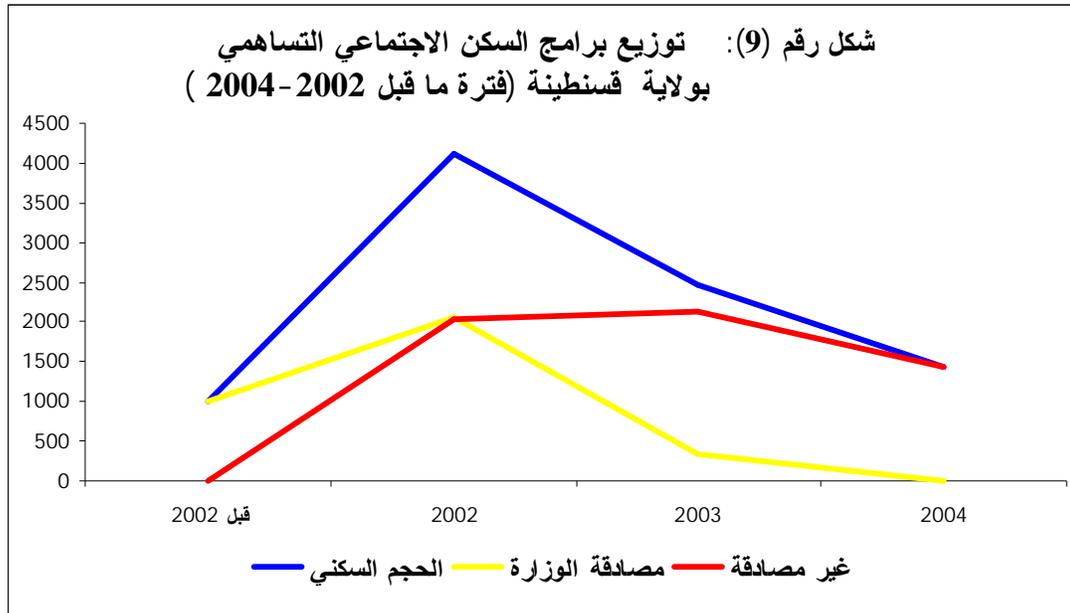
جدول رقم (15) توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي المسجلة بولاية قسنطينة منذ 2002

السنة	عدد المشاريع	حجم المشاريع		عدد المساكن		المساكن في طريق الإنجاز		المساكن غير منطلقة	
		%	عدد المساكن	مصادقة MHU	لم يصادق MHU	%	عدد	%	عدد
قبل 2002 البرنامج المحول	9	11.14	1005	1005	0	44.08	443	55.92	562
2002	37	45.55	4108	2064	2044	78.12	3209	21.88	899
2003	18	27.45	2476	335	2141	20	495	80	1981
2004	8	15.86	1430	0	1430	0	0	100	1430
المجموع	72	100	9019	3404	5615	45.98	4147	54.02	4872

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية 2004

تبين المعطيات أن:

- سنة 2002 سجلت أكبر حجم سكني بلغ 4108 مسكن موزع على 37 مشروع بنسبة 45.55% من إجمالي حصة الولاية، لينخفض العدد في السنتين الموالتين مباشرة، بسبب الوقت الذي تتطلبه المصادقة على المشاريع السابقة من طرف الوزارة المعنية، حيث تم المصادقة على حوالي 50% من المساكن المسجلة سنة 2002 و 13% في السنة الموالية، أما في سنة 2004 لم يصادق على أي مشروع بعد (شكل (9)).



- نسب الإنجاز متفاوتة بين السنوات، فأكثر من 78% من المساكن المسجلة سنة 2002 انطلقت الأشغال بها و 20% سنة 2003، في حين لم تنطلق الأشغال بتلك المسجلة سنة 2004 لأنه لم يصادق عليها بعد.

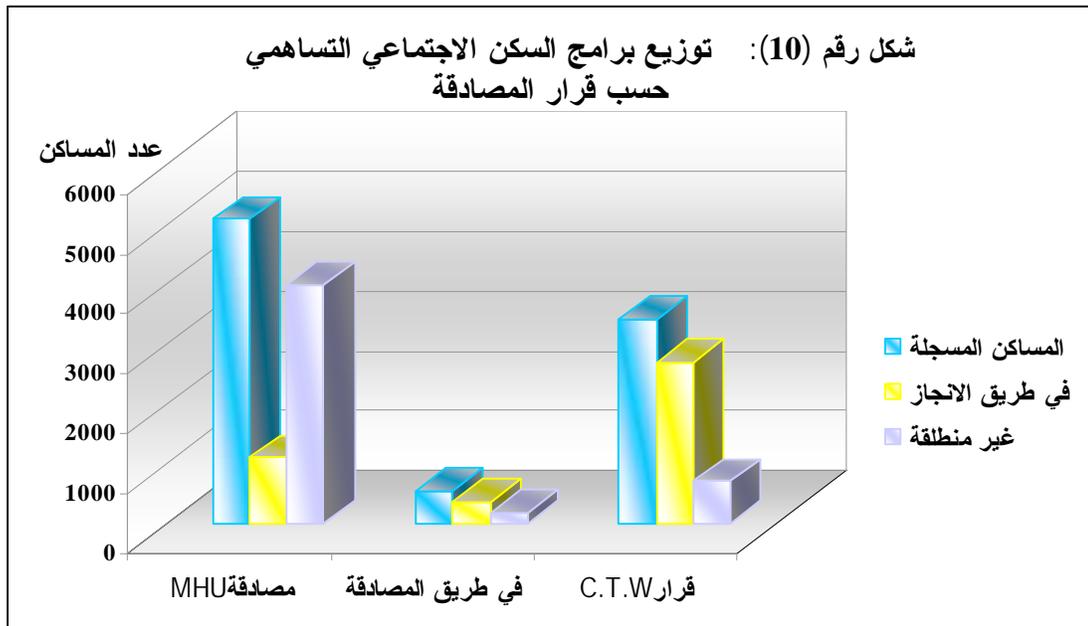
إن معظم المشاريع المصادق عليها من الوزارة أو التي تتواجد ملفاتها على مستواها تعرف انطلاقاً للأشغال كما يبرز في الجدول التالي:

جدول رقم (16): توزيع برامج السكن التساهمي حسب قرار المصادقة:

البيان	عدد المشاريع	الحجم السكني	في طريق الإنجاز		لم تنطلق	
			عدد	%	عدد	%
مصادقة (MHU)	40	3404	2702	79.38	702	20.62
في طريق المصادقة	10	524	350	66.79	174	33.21
قرار (C.T.W)	22	5091	1095	21.51	3996	78.49
المجموع	72	9019	4147		4872	

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية 2004

إن 79.38% من المساكن المصادق عليها انطلقت الأشغال بها، أما المشاريع التي تم قبول ملفاتها على مستوى الوزارة فنسبة الإنجاز بها تتعدى 66%، فالحصول على مصادقة الوزارة أو قبول ملف المشروع على مستواها يشجع المرقى بالمباشرة في تجسيد المشروع و حتى الإقبال على مشاريع أخرى من هذا النوع، فقرار اللجنة الولائية وحده لا يكفي للانطلاق في العملية خوفاً من رفض المشروع لسبب إداري (مشكل في الوثائق) أو التمويل إذا كانت الوزارة لا يمكنها توفير الدعم اللازم مما قد يؤدي بالمرقى إلى الخسارة (شكل (10)).



أكثر ما ميز برامج السكن الاجتماعي التساهمي وحدة النمط، فكل المساكن المنجزة أو المبرمجة أخذت شكل عمارات أي نمط جماعي بأحجام مختلفة (غرفتين إلى 5 غرف) تتراوح مساحتها بين:

جدول رقم (17) مساحة المسكن حسب حجمه

مساحة المسكن	حجم المسكن
55-45	F2
75-65	F3
85-75	F4
95-85	F5

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية 2004

المساكن الأكثر انتشارا ذات حجم ثلاث، أربعة و خمسة غرف، أما المساكن بحجم غرفتين عرفتها بعض المشاريع الخاصة ببرنامج (PLAAP) لكن بعدد قليل، ليتم التخلي عن هذا النوع في المشاريع اللاحقة لمساحتها الضيقة و عدم إقبال المواطن عليها الذي يفضل امتلاك مسكن واسع، هذا التنوع في الأحجام يسمح للمشتري أن يختار مسكنا حسب إمكانياته.

أما سيادة النمط الجماعي ليس السبب أن المرقيين لم يقبلوا على الأنماط الأخرى، على العكس سجلت الولاية مجموعة طلبات لإنجاز مشاريع بحجم 8295 مسكن تساهمي على مستوى لجنة التهيئة و التعمير منها 2680 مسكن فردي، و إنما يرجع ذلك إلى توقيف انجاز هذه الأنماط في المدن الكبرى من طرف الوزارة، حيث تم صدور المقرر الوزاري رقم 11 المؤرخ في 3 فيفري 2004 المتضمن لقائمة البلديات المعنية بالتخفيضات المطبقة للتنازل عن العقارات المبنية و الغير مبنية التابعة للأموال الدولة الخاصة بإنجاز السكنات الاجتماعية الإيجارية، التساهمية و المخصصة للبيع من النوع المجمع (يقصد بالسكنات المجمع بالسكنات نمط فردي و نصف جماعي)، نجد إلغاء عدد من الولايات منها ولاية قسنطينة بجميع بلدياتها، بالتالي لا يمكنها الاستفادة من أي تخفيض في سعر الأرض لمثل هذه الأنماط.

III. توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي: المدن الجديدة تستقبل معظم المشاريع التي يسيطر عليها القطاع الخاص

يوضح توزيع السكن التساهمي بالولاية طريقة توطينها في المجال، حسب نوعية المشاريع و صفة المرقى العقاري.

1. التوزيع المجالي: المدينة الجديدة علي منجلي وجهة لمشاريع السكن الاجتماعي التساهمي

أ- مشاريع برامج السكن المدعم الموجه للتمليك:

وزع البرنامج على 12 مرقى عقاري بالمدينة الجديدة علي منجلي كالاتي:

جدول رقم (18) توزيع برنامج PLAAP

المرقى العقاري	عدد المساكن	الموضع	نسبة تقدم الأشغال	عدد المساكن المنجزة
رأس العين	55	وج 05 المدينة الجديدة علي منجلي	100	55
بن صالحية	45		100	45
SARL PROMOT-BAT	80		100	80
SARL OMNI-BAT	80		100	80
SARL MAG 2000	30		100	30
مغراوي	35		100	35
ادريسي	25		100	25
بوعافي	40		100	40
سالمي	20		100	20
بلخربي	15		15	0
رحيل لصالح مديرية الأشغال العمومية	16		وج 01	85
ترقية الفجر	100	وج 06	100	100
المجموع			541	510

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية 2004

يتبين أن:

- كل المشاريع وطنت بالمدينة الجديدة علي منجلي خاصة بوحدة الجوار 05 التي ضمت 425 مسكن (شكل(11)).

- كل المرقين العقاريين خواص.

- 94.27% من إجمالي المشاريع تم إنهاء الأشغال بها (شكل(12))، أما مشروع 16 مسكن فقارب على الانتهاء، على عكس مشروع 15 مسكن للمرقى العقاري بلخربي الذي تم توقيفه بسبب التأخر في الإنجازات و عدم جدية المرقى، مما سيضطر بصاحب المشروع مديرية السكن و التجهيزات العمومية إلى سحب مشروعها إذ لم يتم الاتفاق معه و تقديم تبريرات مقنعة للوضعية.

رغم أن معظم المشاريع أنجزت إلا أنها عرفت تأخراً في آجال الإنجاز مما أدى إلى استياء المواطنين، حيث حددت في مدة لا تتجاوز 18 شهر لتتعدى 4 سنوات، مما اضطر بعض المستفيدين إلى الاستحواذ على مساكنهم بالقوة رغم معارضة المرقى العقاري لعدم اكتمال الأعمال بها كما حدث في مشروع 80 مسكن لـ (Promo-Bat)، أين استولى المستفيدون على مساكنهم رغم عدم اكتمالها بعد إذ لم يتم تزويدها بالمرافق الصحية (الشبكات: الغاز، الكهرباء و الماء) و عدم اكتمال تركيب البلاط...الخ، إضافة إلى المرافق (مساحات اللعب و المساحات الخضراء...الخ)، بسبب الظروف الصعبة للسكان الذين استثمروا كل أموالهم في هذه المساكن، منهم من اضطر للخروج من المسكن السابق لأنه مؤجر أو لأسباب اجتماعية و أخرى اقتصادية، فعمل المرقى على إتمام الأشغال و المساكن مشغولة، بالمقابل وجدنا ثلاث مشاريع احترمت نوعاً ما مدة الإنجاز و استلم أصحابها المساكن جاهزة: مشروع 100 مسكن لترقية الفجر، مشروع 55 مسكن لرأس العين و مشروع 45 مسكن لبن صالحية رغم بعض التأخير.



صورة رقم (2) مشروع 45 مسكن لبن صالحية



صورة رقم (1) مشروع 55 مسكن لرأس العين



صورة رقم (3) مشروع 80 مسكن PROMOT-BAT

وحدة الجوار رقم 05
توزيع مشاريع السكن الاجتماعي
التساهمي
(برنامج P.L.A.A.P)

- سكن اجتماعي تساهمي
- مساكن F.N.P.O.S
- سكن اجتماعي إيجاري
- سكن ترقوي
- سكن فردي (تحصيص)
- تجهيزات

108 54 0 م

شكل (11)

المصدر: مديرية البناء و التعمير + تحقيق ميداني سبتمبر 2004

ب- برنامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقي العقاري:

وزعت البرامج على 6 مواضع كالآتي:

جدول رقم (19) التوزيع المجالي لبرامج السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة

الموضع	عدد المشاريع	الحجم السكاني		في طريق الانجاز		غير المنطلقة	
		عدد السكان	%	عدد السكان	%	عدد السكان	%
م ج علي منجلي	56	6472	71.76	3024	46.72	3448	53.28
ماسينيسا	11	1575	17.46	791	50.22	784	49.77
الخروب	1	80	0.89	80	100	0	0
بكيرة	1	252	2.80	252	100	0	0
ديدوش مراد	1	120	1.33	0	0	120	100
عين اعبيد	1	20	0.22	0	0	20	100
غير محدد	1	500	5.54	0	0	500	100
المجموع	72	9019	100	4147	45.98	4872	54.02

المصدر: مديرية السكن والتجهيزات العمومية 2004

يبين الجدول أن:

- مناطق التوسع الجديدة بالولاية تحضى بأكبر حجم سكاني و الممثلة في المدينتين الجديدتين علي منجلي و ماسينيسا، حيث برمج بهما 8047 مسكن بنسبة 89.22%، و كان لمدينة علي منجلي حصة الأسد إذ استفادت وحدها من 6472 مسكن بنسبة 71.76% (شكل(12)).
- أما المدن التوابع خاصة الخروب و بكيرة لم تستفد إلا من مشروع لكل واحدة منهما إلى جانب ديدوش مراد، فبعد أن كانت هذه المدن مستقبلية للفائض السكاني لمدينة قسنطينة بدأت تنتشع مجالاتها ليتحول التوسع إلى المدن الجديدة، كما استفادت بلدية عين اعبيد من مشروع صغير مكون من 20 مسكن لم تنطلق الأشغال به بعد، أما مشروع 50 مسكن لـ (FNPOS) لم يتم تحديد موقعه بعد.
- نسب الإنجاز متقاربة بين المدينتين تبلغ حوالي 47% من السكان المسجلة بعلي منجلي و 50% بماسينيسا ، أما الخروب وبكيرة فالمشروعان في طريق الإنجاز بالمقابل لم تحصل المشاريع المتبقية (120 مسكن، 20 مسكن، 500 مسكن) على مصادقة الوزارة.

ج- توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي بالمدينة الجديدة علي منجلي:

معظم المشاريع وجهت نحو المدينة الجديدة علي منجلي سواء في برامج (PLAAP) أو (LSP-PROMOTEURS) إلى جانب مدينة ماسنيسا، أنشأت في إطار المخطط التوجيهي للتعمر للجمع القسنطيني (PUD) ليؤكد عليها بالمخطط التوجيهي لتهيئة و التعمر للجمع القسنطيني المصادق عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 83/98 الصادر في 1998/02/25، برمجت لاستقبال 300000 نسمة و 50000 مسكن، سجل بها 30532 مسكن سنة 2004 منها 7013 مسكن تساهمي محتلا المرتبة الثانية بين الصيغ المبرمجة بعد السكن الاجتماعي الإيجاري بنسبة 22.79%⁽¹⁾ موزعة كالتالي:

جدول رقم (20) توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي بالمدينة الجديدة علي منجلي

المجموع		البرنامج				وحدة الجوار
النسبة %	عدد المساكن	LSP-PROMOTEUR		PLAAP		
		%	عدد المساكن	%	عدد المساكن	
19.11	1340	20.45	1324	2.96	16	01
18.14	1272	19.65	1272	0	0	02
9.69	680	3.94	255	78.56	425	05
1.43	100	0	0	18.48	100	06
31.24	2191	33.85	2191	0	0	13
20.39	1430	22.10	1430	0	0	17
100	7013	6472		541		المجموع

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية 200

تم توزيع مشاريع برنامج (PLAAP) على وحدات الجوار 1، 6، 5 حيث كان لوحدة الجوار 05 أكبر نصيب بنسبة 78.56%، لتتسع العملية إلى الوحدات الأخرى 02 و 13 في إطار برنامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقعي العقاري، فسجل أكبر حجم سكني بوحدة الجوار 13 بنسبة 33.85%، و بعد انتهاء دراسة مخطط شغل الأرض رقم 4 وجهت المشاريع إلى وحدة الجوار 17 التي تضم حاليا أكثر من 22% (شكل (13)).

⁽¹⁾ fiche technique de la nouvelle ville Ali Mendjeli D.L.E.P 2004

أما بالنسبة للإنجازات فإنه تم إنهاء الأشغال بـ 510 مسكن الخاصة بالبرنامج القديم بوحدة الجوار 05 و 06 و تبقى 3055 مسكن في طريق الانجاز بنسبة 43.56%:

جدول رقم (21) **وضعية برامج السكن الاجتماعي التساهمي بالمدينة الجديدة* علي منجلي***

عدد المساكن							وحدة الجوار
%	غير منطلقة	%	في طريق الانجاز	%	المنجزة	المبرمجة	
0	0	80.33	1077	0	0	1340	01
0	0	38.68	492	0	0	1272	02
0	0	39.71	270	60.29	410	680	05
0	0	0	0	100	100	100	06
44.5	975	55.5	1216	0	0	2191	13
100	1430	0	0	0	0	1430	17
49.17	3448	43.56	3055	7.27	510	7013	المجموع

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية 2004

نظرا لعدم حصول المشاريع المبرمجة لوحدة الجوار 17 على مصادقة الوزارة لم تنطلق الأشغال بها.

2- سيطرة المشاريع الخاصة على المعتمدة لدى الهيئات و الجماعات المحلية:

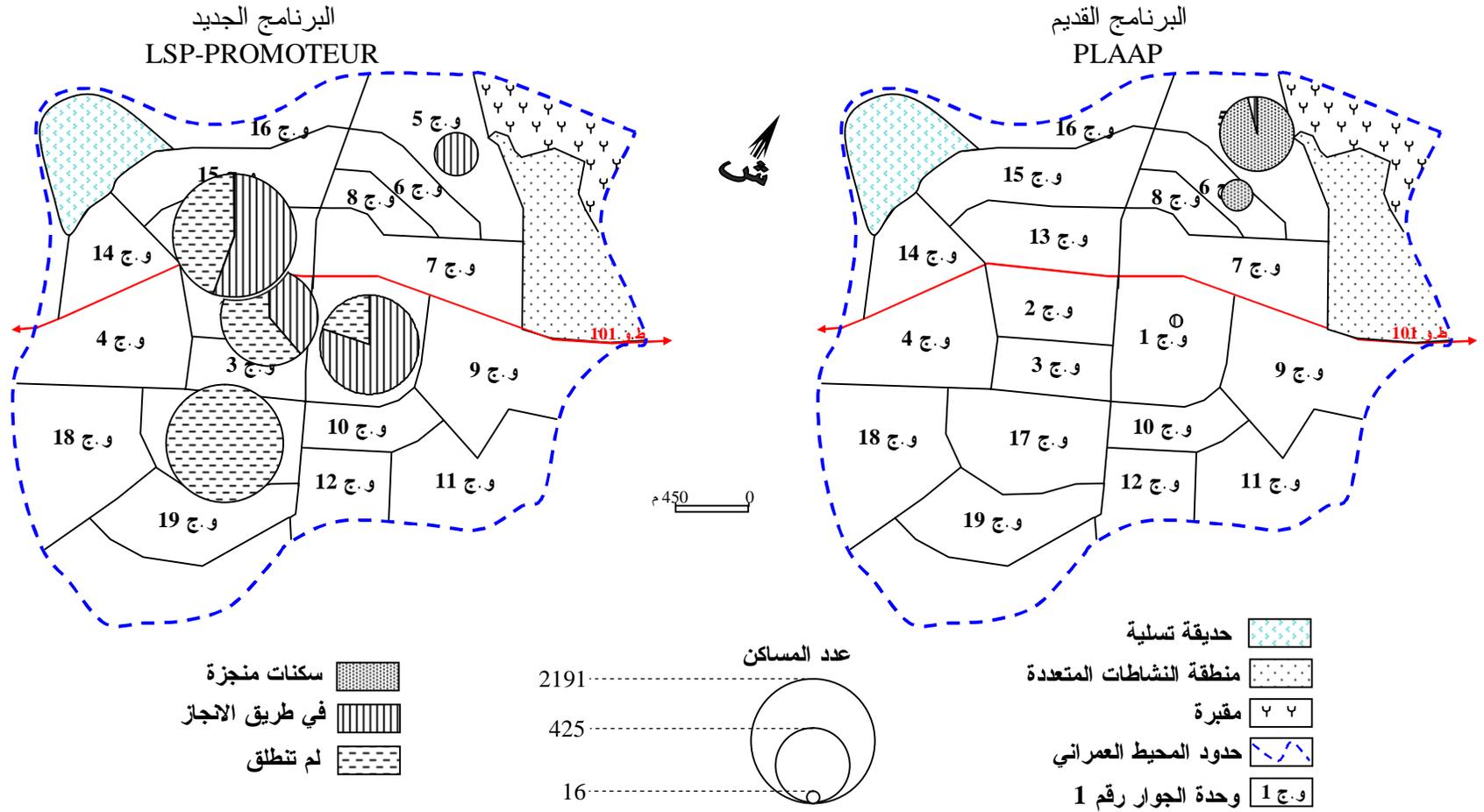
تنقسم برامج السكن الاجتماعي التساهمي بين مشاريع خاصة بالمرقي العقاري الذي يكون فيها صاحب المشروع أو مشاريع لصالح الهيئات و الجماعات المحلية و يكون فيها متعهدا لديها، في إطار برنامج PLAAP اعتمدت مديرية السكن و التجهيزات العمومية صاحب المشروع على مرقيين خواص عملوا على الاتفاق مع المستفيدين، إعداد المشروع و الوقوف على الانجازات لصالح سكان الولاية، و تقوم المديرية بالمراقبة ما عدا مشروع 100 مسكن لترقية الفجر الذي يعود إلى المرقي دنمبري، كما وجهت 1005 مسكن لصالح الهيئات و الجماعات المحلية التي حولت من البرنامج القديم إلى الجديد عدا مشروع 16 مسكن لمديرية الأشغال العمومية.

الجدول رقم (22) **توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي بين المشاريع الخاصة و الهيئات و الجماعات المحلية**

مشاريع	عدد المشاريع	السكنات المسجلة	%
خاصة	74	8539	89.32
لصالح الهيئات	7	455	4.76
لصالح الجماعات المحلية	3	566	5.92
المجموع	84	9560	

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية 2004

المدينة الجديدة - علي منجلي - توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي



شكل (13)

المصدر: مديرية السكن التجهيزات العمومية 2004 + معالجة شخصية

- عدا المشاريع التي تم تحويلها من البرنامج القديم لم يسجل أي مشروع لصالح مؤسسة أو جماعات محلية في البرنامج الجديد.
- تسيطر المشاريع الخاصة بالمرقين العقاريين بنسبة 89.32% مقابل 10.68% منها برمجت لصالح المؤسسات و الجماعات المحلية.
- تمثل المشاريع الموجهة للجماعات المحلية نسبة 5.92%، خصص لها 566 مسكن مقابل 455 مسكن موجه لعدد من الهيئات كما يبرز في الجدول التالي:

جدول رقم (23) توزيع المشاريع حسب الهيئات

عدد السكنات في طريق الاجاز	المرقي	المشروع	الهيئة أو الجماعة المحلية
0	التسيير والترقية و العقاري	12	الخزينة العمومية
100		100	المديرية العامة للأمن الوطني
0		200	
55		55	الخدمات الاجتماعية
60	حملاتي	60	البريد والمواصلات
12	بوشمال	12	مديرية السكن و التجهيزات العمومية
16	رحيل	16	مديرية الأشغال العمومية
243	455		المجموع
80	OPGI	80	ولاية قسنطينة
136	كشكار	136	بلدية قسنطينة
0	الوكالة العقارية AGFUG	350	بلدية الخروب
216	566		المجموع

المصدر: مديرية السكن والتجهيزات العمومية 2004

- اعتماد الهيئات و الجماعات المحلية على المرقلين العموميين، حيث أوكلت لهم انجاز 6 مشاريع بحجم 797 مسكن بنسبة 78.06%، منها 5 مشاريع اعتمدها ديوان الترقية و التسيير العقاري الذي يقوم على انجاز 3 منها (235 مسكن) إلى جانب الوكالة العقارية للخروب (AGFUG)، مقابل 4 مرقلين خواص يعملون على انجاز 224 مسكن 21.94%.

3. سيطرة القطاع الخاص على مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي:

يعمل على إنتاجه 52 مرقي عقاري عمومي و خاص بقسنطينة موزعون كالآتي:
جدول رقم (24) توزيع المرقون بين القطاع العمومي و الخاص

القطاع	عدد المرقين	%	عدد المشاريع	السكنات المسجلة	%
العمومي	4	7.69	10	1969	20.60
الخاص	48	92.31	74	7591	79.40
المجموع	52	100	84	9560	100

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية 2004

القطاع الخاص:

ينشط به 48 مرقي عقاري و مؤسسة عقارية خاصة بنسبة 92.31% لإنجاز 79.40% من إجمالي المساكن المسجلة بالولاية، إذا فالقطاع الخاص يسيطر على معظم مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي بالولاية.

القطاع العمومي:

يمثل نسبة ضئيلة جدا 7.69% من إجمالي المرقين العقاريين و 20.60% من إجمالي السكنات ينشط به 4 مرقيين عموميين:

جدول رقم (25) المرقون العموميون المنتجون للسكن الاجتماعي التساهمي بقسنطينة

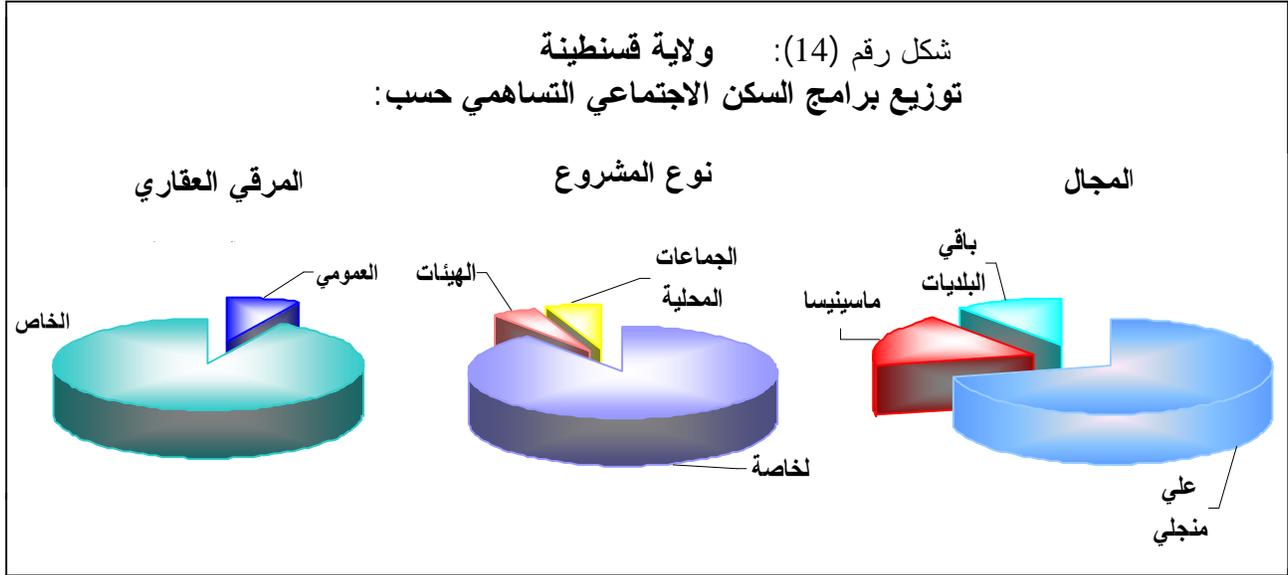
المرقي العقاري العمومي	عدد المشاريع	السكنات المسجلة	%
OPGI	5	447	22.70
EPLF	3	672	34.13
وكالة AGFUG	1	350	17.78
FNOPS	1	500	25.39
المجموع	10	1969	

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية 2004

مؤسسة (EPLF) تعمل على إنجاز مشاريع لصالح زبائنها أما (OPGI) و وكالة (AGFUG) للخروب فهي متعهدة لدى مؤسسات و جماعات محلية، في حين اعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية كمرقي عمومي كونه صاحب المشروع، مموله و مالك للأرض.

مما سبق يتبين أن:

- التوزيع المجالي للمشاريع بالولاية وجه أساسا إلى المدينة الجديدة *علي منجلي*
- تغطي المشاريع الخاصة التي يبادر بها المرقي لصالح زبائنه.
- يسيطر القطاع الخاص على معظم هذه المشاريع (شكل(14)).



IV. العقار: الأراضي التابعة لأملك الدولة وجهة للمرقين العقاريين

إن التخفيض المطبق على سعر الأراضي التابعة لأملك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع ذات

طابع اجتماعي منها السكن التساهمي حفز عددا كبيرا من المرقيين إلى اقتنائها:

- فأكثر من 94% من المشاريع أراضيها تابعة لأملك الدولة، أما النسبة المتبقية فالأراضي خاصة مثل: مؤسسة ترقية السكن العائلي التي تقيم مشروع 252 مسكن على أرض تمتلكها و مشروع 100 مسكن لترقية الفجر، و منها ما تم اقتنائها من أملك الولاية أو البلدية كمشروع 80 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري.

- خصصت مديرية أملك الدولة بولاية قسنطينة 16ها 15سأ و 37 سم² لـ 40 مشروع موزعة حسب:(1)

- 73.73% منها استفادت من نسبة تخفيض 60% طبقا للقرار الوزاري المشترك لـ 5 سبتمبر 1994، تمثل 11ها 79آر 73سأ و 24 سم² موزعة على 19 مشروع بسعر 595.5 دج لـ م².

(1) مديرية أملك الدولة لولاية قسنطينة فيفري 2004

1. نسبة التخفيض المطبقة طبقاً للقانون:

- 47هـاً 20آر 42سأ و 13سم² تم بيعها بتخفيض 80% من سعرها طبقاً للقرار الوزاري المشترك لـ 7 أفريل 2002 الذي لم يجري تطبيقه إلى غاية صدور التعليمية الوزارية رقم م/مع/ أو م/ع/ أو م/ع/خ/ الصادرة في 5 أوت 2003 المتعلقة بالتداول عن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الترقية العقارية، موزعة على 21 مشروع.

2. المجال:

- 13هـاً 20آر 58سأ و 7سم² خصصت لاستقبال مشاريع السكن التساهمي بالمدينة الجديدة علي منجلي (82.53%).

- 2هـاً 79آر 56سأ و 67سم² خصصت بالمدينة الجديدة ماسينيسا أما بقية المشاريع التي تحصلت على قرار موافقة اللجنة التقنية الولائية لم يحدد بعد المساحات المخصصة لها، منها من صدر لها قرار التنازل لكن لم يتم دفع ثمنها لتحرير عقد ملكية الأرض مما أدى إلى تأخر انطلاق الأشغال.

V. التمويل: مشاريع السكن التساهمي تعتمد على وجود المستفيدين

تمر عملية تمويل المشروع بمراحل:

. استعمال تسبيقات المستفيد التي يقدمها على شكل أقساط كما يتم الاتفاق بينه و بين المرقي.

. بعد استنفاد مساهمته يتحول المرقي إلى استغلال القرض العقاري.

. مع تقدم الأشغال يحصل على نسبة من الإعانة المالية.

1. مساهمة الصندوق الوطني للسكن:

حدد الصندوق قيمة الدعم المالي لـ 52 مشروع مصادق عليه من طرف الوزارة

لإنجاز 3945 مسكن موزعة كالتالي:

جدول رقم (26) قيمة الدعم المخصصة ×10³ دج

البرنامج	عدد المشاريع	المساكن المسجلة	عدد المستفيدين	%	قيمة الدعم	%	الدعم المدفوع	الدعم المتبقي
PLAAP	12	541	538	99.66	169900	22.04	147910	21990
LSP-PROMOTEUR	40	3404	1628	47.83	601000	77.96	155085	445915
المجموع	52	3945	2166	54.91	770900	100	302995	467905

المصدر: الصندوق الوطني للسكن 2004

تشير المعطيات إلى:

- أن عدد المستفيدين أقل من عدد المساكن إذ يمثل 54.91% فقط وهذا راجع إلى عدم استكمال القوائم، بالبرنامج القديم (PLAAP) نجد أن مشروع 45 مسكن لبن صالحية تحصل على 42 مستفيد، أما في البرنامج الجديد (LSP- PROMOTEUR) سجل 40 مشروع مصادق عليه، منها 16 مشروع لم تحدد قائمة المستفيدين بعد مثل مشروع 352 مسكن للوكالة العقارية للخروب، و 24 مشروع حددت قيمة الدعم حسب عدد المستفيدين منها 4 مشاريع مكتملة القوائم، أما البقية لم يكتمل العدد إذ يتراوح بين 50-90% مثل مشروع 80 مسكن لـ ديوان الترقية و التسيير العقاري عدد المستفيدين بلغ 72.

- بلغت قيمة الدعم المخصص لبرنامج (PLAAP) 169900000 دج بنسبة 22.04% تم تحرير 87.06% منها لأن العملية تمت على مراحل: كمشروع 100 مسكن لترقية الفجر الذي تحصل على كامل الدعم، بقية المشاريع استفادت من الأقساط الثلاثة الأولى لأنه لم يتم بعد تحويل الملكية للمستفيدين أما مشروع 16 مسكن الخاص بديرية الأشغال العمومية استفاد منها جزئيين، استفادت هذه المشاريع من إعانة مالية موحدة بلغت 300000 دج ما عدا مشروع 100 مسكن (ترقية الفجر) حيث استفاد أصحابه من إعانة تتراوح بين 300000-400000 دج تبعا للقرار الوزاري المشترك لـ 15 نوفمبر 2000.

- في حين خصص لبرنامج (LSP- PROMOTEUR) 601000000 دج بنسبة 77.96% لكن تم تحرير 25.8% لصالح 11 مشروع فقط، كون الأشغال في مراحلها الأولى منها 3 مشاريع تحصلت على القسط الأول و الثاني و 7 مشاريع تحصلت على القسط الأول أما 13 المشروع المتبقية لم تتعدى نسبة الإنجاز 10%.

إن تحرير الدعم بالتقسيم لأجل مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي بالولاية يبين أن المرقيين العقاريين تبنا صيغة البيع على المخطط لتجسيد مشاريعهم لأنها تؤمن لهم:

• مشترين لمساكنهم.

• مصدر مالي لتمويل المشروع عن طريق التسبيقات التي يقدمها المستفيد.

كما تسمح العملية للمستفيد بـ:

• التعرف على خصائص المسكن الذي سيختاره.

• تأمين أمواله عن طريق صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (مثلا

في حالة إفلاس المرقي ...) و الضمانات التي يقدمها المرقي.

رغم ما توفره هذه العملية إلا أن المرقى يجد صعوبة لجمع زبائن لمنتوجه كما دلت عليه المعطيات السابقة، مما يعرقل استمرار الأشغال التي تعتمد على مساهمة المستفيد، الدعم و القرض، للتخفيف من المشكل عمل الصندوق الوطنى السكنى على التحرير الجزئى للإعانة المالية حسب عدد المرشحين الذين أمكن للمرقى جمعهم.

2. البنوك المشاركة فى العملية بالولاية:

عرفت مشاريع (PLAAP) بالولاية رفض البنوك لمنح قروض عقارية، لعدم وجود أى ضمان يقدمه المرقى باسم المستفيد لأنه لم يحصل على عقد بيع بسبب مشكلة عقد ملكية الأرض، إذ سمحت السلطات بانطلاق الانجازات قبل تحرير عقود الملكية لتسهيل العملية، و تأخذ بعد ذلك شكلها القانونى مما سمح بمشاركة القرض الشعبى الجزائرى لأول مرة سنة 2001، فكان من أول المتعاملين إلى جانب بنك التنمية المحلية، و قد سجل نهاية 2003 إيداع 374 ملف للمستفيدين من المشاريع، تم قبول 303 ملف خصص لها قرض إجمالى بلغ 107282000 دج تم تحرير 75194000 دج⁽¹⁾ لصالح المرقين، أما الصندوق الوطنى للتوفير و الاحتياط بدأ مؤخرا بالمشاركة فى العملية بالاتفاق مع ديوان الترقية و التسيير العقارى لمنح قروض للمستفيدين من مشاريعه.

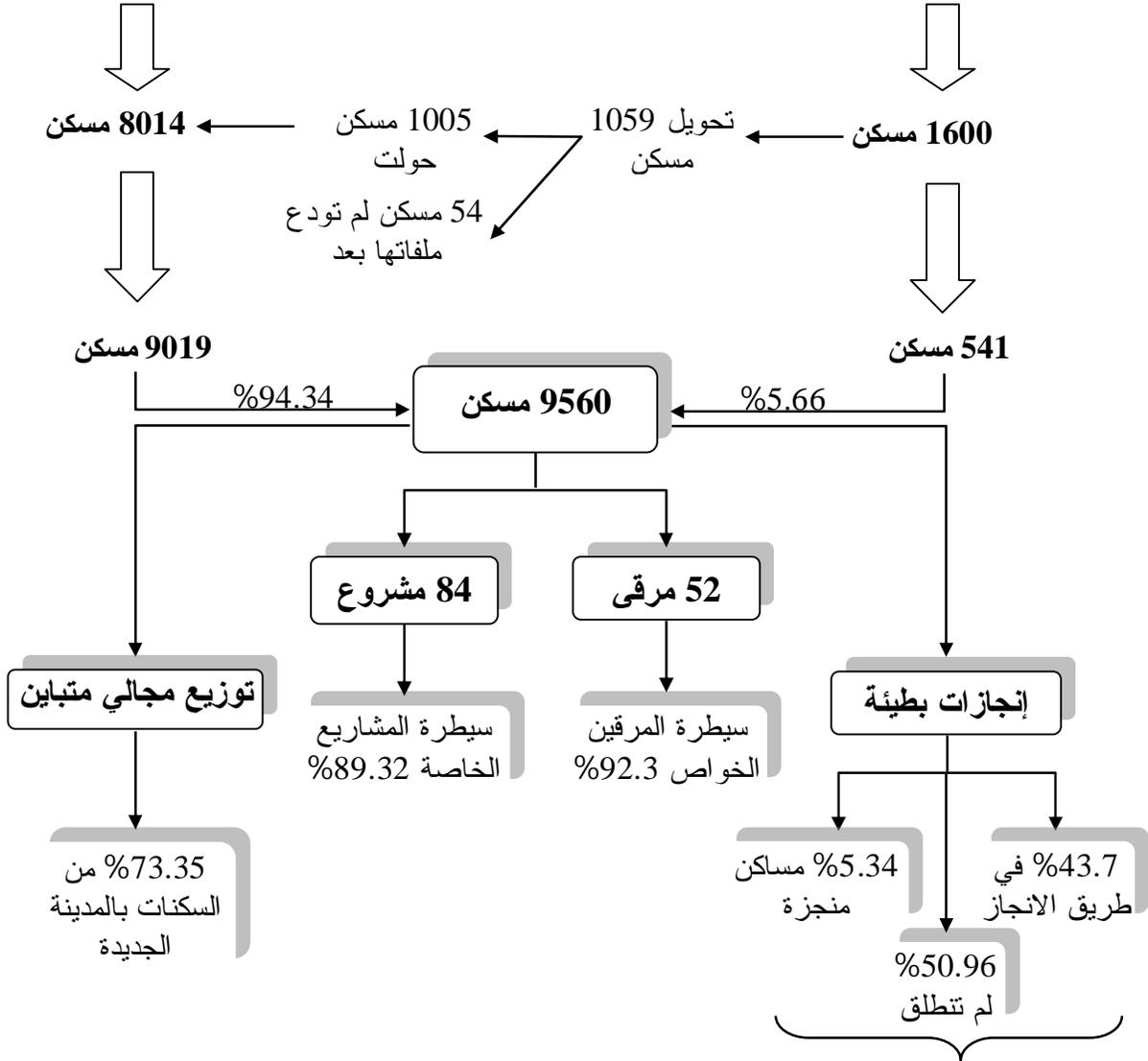
⁽¹⁾ bilan annuel sur la situation financière des crédits, décembre 2004, C.P.A

خلاصة المبحث

حصيلة برامج السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة

برنامج السكن الاجتماعي التساهمي
بمبادرة المرقى
LSP-PROMOTEUR

برنامج السكن المدعم
الموجه للحصول على الملكية
PLAAP



- طول فترة المصادقة
- صعوبة الحصول على زبائن
- تأخر مشاركة البنوك
- عدم كفاءة بعض المتعاملين

المبحث الثاني: نماذج عن مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة رؤية مجالية، عمرانية و اجتماعية

تمهيد:

بعد استعراض وضعية مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي بالولاية التي تعرف سيرا بطيئا للأشغال، سنحاول التعرف على:

§ المنتوج السكني الناتج بمختلف مواصفاته العمرانية، الهندسية و مدى تأثره بالجوار المباشر له.

§ الخصائص الديمغرافية للسكان

لأجل ذلك تم اختيار ثلاث مشاريع لتحديد الخصائص السكنية تتمثل في:

n مشروع 100 مسكن لترقية الفجر: مشروع خاص ينتمي إلى برنامج (PLAAP) صاحبه

المركبي العقاري دنمبيري موجه لزيائنه.

n مشروع 80 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري: احد المشاريع التي بدأ إنجازها في إطار

البرنامج القديم ليتم تحويله إلى الشكل الجديد للسكن التساهمي، خاص ببلدية الخروب التي عملت

اختيار زبائنها، عهد بالمشروع لديوان الترقية و التسيير العقاري.

n مشروع 55 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري: لصالح عمال و موظفي الخدمات

الاجتماعية لولاية قسنطينة، تم تحويله إلى البرنامج الجديد وانطلقت الأشغال به سنة 2003.

تم اختيار هذه النماذج على أساس نوعية البرنامج الذي ينتمي إليه، نوعية المشروع (خاص أو معتمد)

وصفة المركبي (عمومي أو خاص) بهدف المقارنة.

أما الدراسة السكانية فاعتمدت على سكان المشاريع المنجزة في البرنامج القديم، لأن مشروع

80 مسكن و 55 مسكن لم تنته الأشغال بها، و من المعانية الميدانية للمشاريع تبين أن هناك 254

مسكن مشغول فعليا من بين 510 مسكن، لأن المساكن المتبقية لم تنته الأشغال بها (الأعمال النهائية،

تركيب الشبكات ... الخ)، تتوزع العينة على 5 مشاريع:

جدول رقم (27) توزيع المساكن بين مشغولة وغير مشغولة

المشروع	المساكن المشغولة	غير مشغولة
100 مسكن ترقية الفجر	100	-
45 مسكن رأس العين	45	-
55 مسكن لبن صالحية	55	-
35 مسكن لمغراوي	35	-
80 مسكن promot-bat	19	61
المجموع	254	61

المصدر: تحقيق ميداني سبتمبر 2004

و منه سيضم المبحث عنصرين:

أولاً- الإطار المجالي العقاري و الفيزيائي

ثانياً- الدراسة السكنية و السكانية: تحسن نوعية السكن و تقبل السكان لها.

أولاً. الإطار المجالي، العقاري و الطبيعي:

بداية سنعرف بنشاط كل من ترقية الفجر و ديوان الترقية التسيير العقاري في هذا النوع من

المشاريع:

ترقية الفجر:

أنشأت في ديسمبر 1999، تعود إلى صاحبها دنميري الصادق، ينشط كثيرا في انجاز المساكن الترقية، ليكتف عملهم مع ظهور صيغة السكن الاجتماعي التساهمي فكان من أول المشاركين في العملية و يشرف على عدة مشاريع تضم 855 مسكن بالمدينة الجديدة علي منجلي:

جدول رقم (28) مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي لترقية الفجر

المشروع	الموضع	وضعية المشروع
100 مسكن	وج 06	منته
145 مسكن	وج 13،02	في طريق الانجاز
110 مسكن	وج 13،02	في طريق الانجاز
500 مسكن	وج 17	لم ينطلق

المصدر: ترقية الفجر مارس 2004

ديوان الترقية و التسيير العقاري:

يعود إنشاؤه إلى المرسوم التنفيذي رقم 143/76 المؤرخ في 23/10/76 و شكله القانوني حدد بالمرسوم التنفيذي رقم 147/91 الصادر في 91/1/12، ينشط في إنتاج السكنات الاجتماعية التساهمية لصالح مؤسسات و جماعات محلية:

جدول رقم(29) مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي لـ OPGI

المشروع	المؤسسة أو الجماعة المحلية	الموضع	وضعية المشروع
80	بلدية الخروب	الخروب	في طريق الانجاز
12	الخبزينة العمومية	وج 01	لم ينطلق
200	المديرية العامة للأمن الوطني	وج 01	لم ينطلق
100	المديرية العامة للأمن الوطني	وج 01	في طريق الانجاز
55	الخدمات الاجتماعية	وج 01	في طريق الانجاز

المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقاري مارس 2004

كما يعمل على دراسة مشروع لصالح موظفي و أساتذة جامعة قسنطينة و مشروع 600 مسكن.

I. إدماج مجالي:

1- الموقع: مواقع مندمجة في مجالات حضرية

أ- مشروع 100 مسكن لترقية الفجر:

يدخل في إطار مخطط شغل الأرض رقم 01، يقع بوحدرة الجوار رقم 06 بالمدينة الجديدة - علي منجلي - (شكل(15))، يتوسط مجموعة من مشاريع السكنات الاجتماعية الايجارية من الشمال و الجنوب و تفصله عنها طريق ثانوي من الغرب، و يحده من الشرق مشروع 100 مسكن ترقوي لنفس الترقية، مساحة المشروع تبلغ 3880م².

ب- مشروع 80 مسكن لـ OPGI :

يقع بجنوب بلدية الخروب (شكل(16)) بحي 1600 مسكن يحده من:

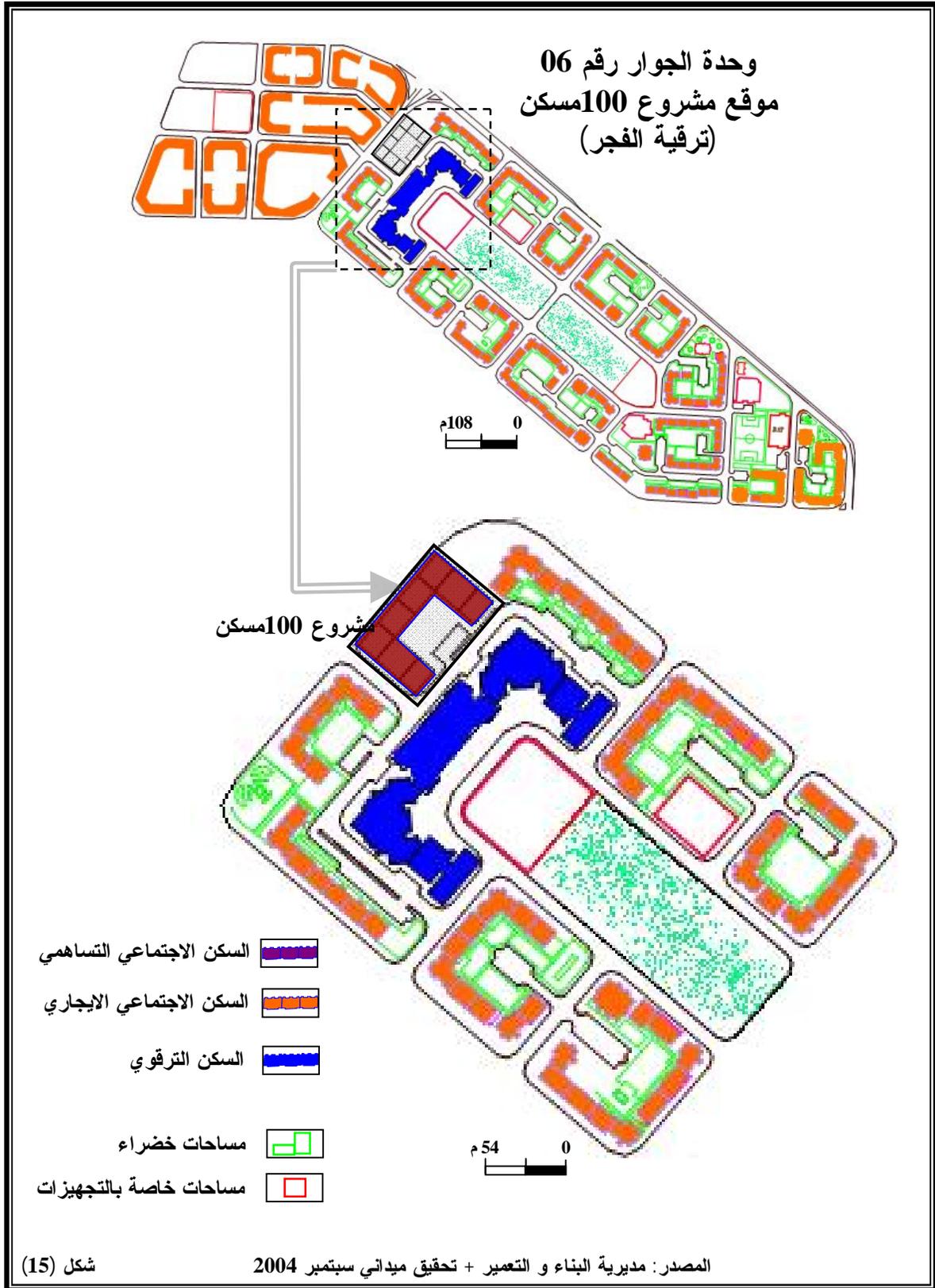
الشمال: المركز الثقافي و المركز الصحي.

الجنوب: حي 500 مسكن.

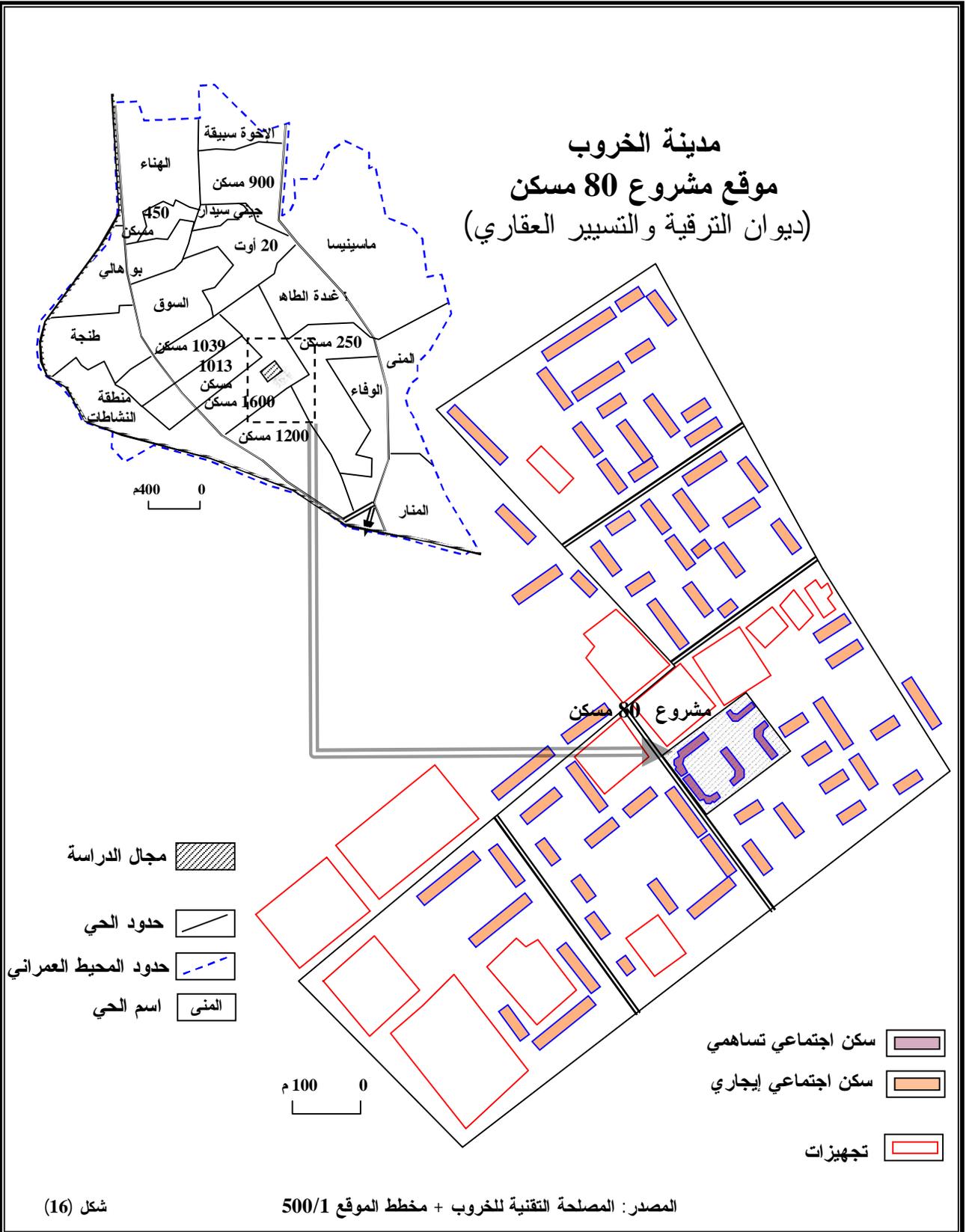
الشرق: حي 500 مسكن.

الغرب: طريق ثانوي.

يتربع على مساحة تقدر بـ 15000م².



مدينة الخروب موقع مشروع 80 مسكن (ديوان الترقية والتسيير العقاري)



شكل (16)

ج- مشروع 55 مسكن لـ OPGI :

يقع بوحدة الجوار رقم 01 بالمدينة الجديدة علي منجلي (شكل(17)) يحدها من:

الشمال و الشرق: طريق.

الجنوب و الغرب: مشروع سكنات للبيع بالإيجار.

مساحته تبلغ 1740 م².

2- الجوار المباشر مجهز:

أ- قرب التجهيزات:

Ø مشروع 100 مسكن لترقية الفجر:

باعتبار وحدة الجوار رقم 06 المركز الحضري للحي 02، فهو يوفر (شكل(18)) مجموعة من

التجهيزات:

تعليمية: 3 مدارس ابتدائية و متوسطة تم انجازها.

رياضية: يتمثل في ملعب.

ثقافية: دار الشباب في طريق الانجاز.

تجارية: يتوفر الوحدة على مجموعة من المحلات التجارية التي تمارس نشاطات مختلفة يغلب عليها

تجارة المواد الغذائية إلى جانب المطاعم، مقاهي الانترنت، الصيدليات، المخازن، محلات لبيع المواد

الحديدية و مواد البناء.

كما يوفر الحي عدد آخر من التجهيزات:

تعليمية بوجود 4 مدارس، متوسطتين، ثانوية، مركز للتكوين المهني في طريق الانجاز، الصحية

تتمثل في مستشفى يضم 70 سرير و برمجت مركزين صحيين، الإدارية تضم مركز الشرطة، مركز

بريد إلى جانب مجموعة أخرى مبرمجة منها وكالة تأمين، وكالات للبنوك، و هناك مرافق رياضية

قاعة متعددة الرياضات و مسبح، و اخرى دينية تتمثل في مسجد.

وحدة الجوار رقم 01
موقع مشروع 55 مسكن
(ديوان الترقية والتسيير العقاري)



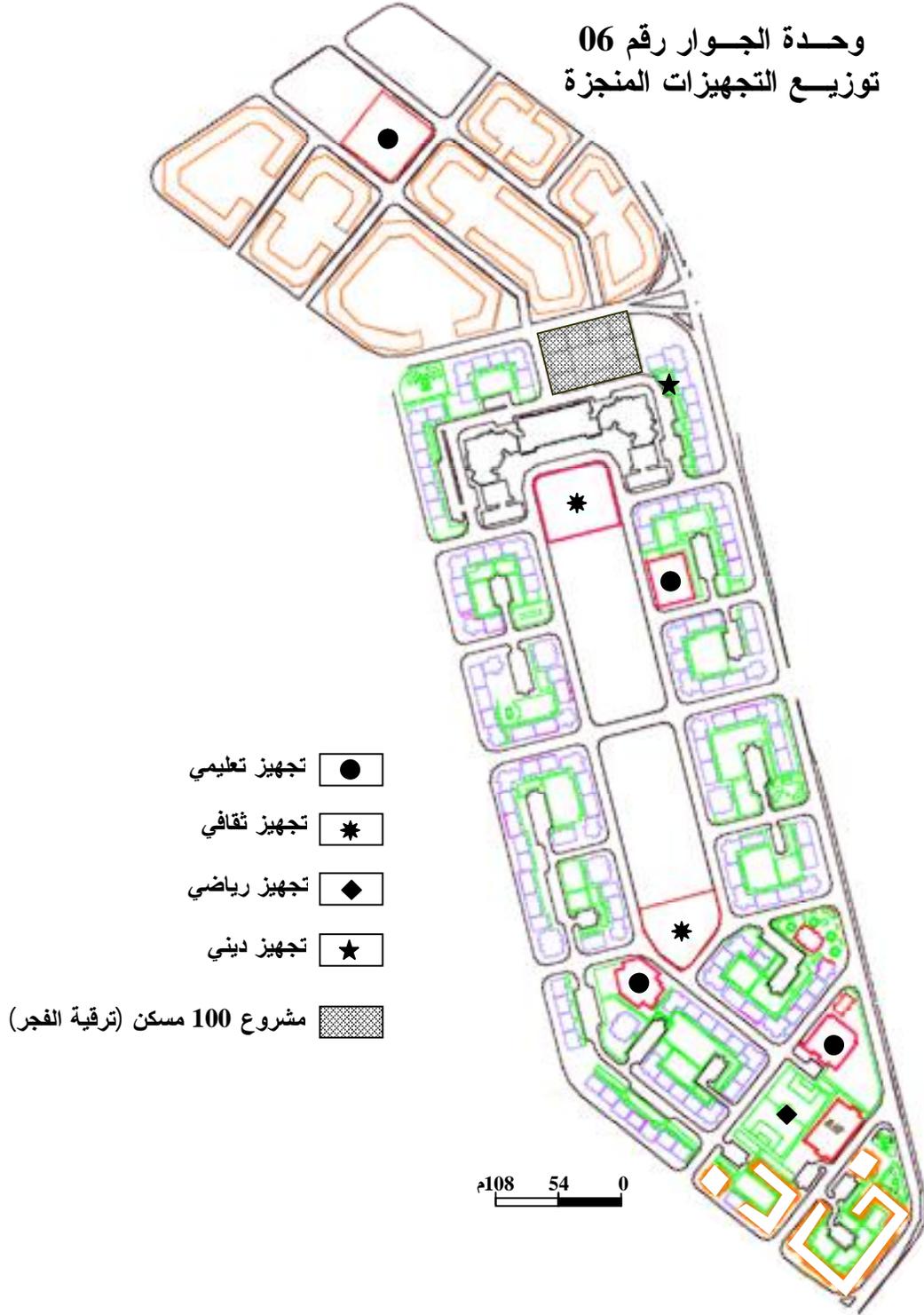
- سكن اجتماعي تساهمي
- سكن موجه للبيع بالإيجار
- سكن اجتماعي إيجاري
- سكن خاص بـ F.S.D
- سكن ترقوي
- تجهيزات
- مساحات خضراء



شكل (17)

المصدر: مخطط الموقع 500/1

وحدة الجوار رقم 06
توزيع التجهيزات المنجزة



شكل (18)

المصدر: مديرية البناء و التعمير + تحقيق ميداني سبتمبر 2004

Ø مشروع 80 مسكن لـ OPGI:

يوفر حي 1600 مسكن للمشروع (الشكل (19)):

تجهيز تعليمي: مدرستين ابتدائيتين.

تجهيز صحي: قاعة علاج، مركز صحي متخصص.

تجهيز رياضي: قاعة متعددة الرياضات.

تجهيز ثقافي: المركز الثقافي.

تجهيز ديني: مسجد.

تجهيز تجاري: مركز تجاري و محلات تجارية توجد على طول شارع نابتي رشيد اغلبها تنشط في

بيع الملابس الجاهزة و الأحذية و بعض محلات المواد الغذائية، هواتف عمومية و مقاهي.

إن النقص المسجل في المرافق التجارية، الإدارية و التعليمية بالحي يغطيه الحي المجاور

(1013 مسكن) الذي يتوفر على متوسطتين و ثانويتين، ملحق إداري، سوق مغطى يضم عدة محلات

تجارية الخاصة بالمواد الغذائية و نشاطات أخرى إلى جانب السوق الأسبوعي للبلدية، دار الشباب

و مستشفى.

Ø مشروع 55 مسكن (OPGI):

سيستفيد السكان من التجهيزات الموجودة او المبرمجة بوحدة الجوار رقم 01 مركز الحي الذي

تنتمي إليه (شكل (20)).

التعليمية: مدرستين ابتدائيتين و ثانوية و برمج انجاز مدرسة ابتدائية و متوسطة.

إدارية: مركز بريد و مصلحتي للأرشيف الولائي و القضائي (مبرمج)

ثقافية: دار الشباب.

تجارية: انتشار المحلات بالطابق الأرضي للسكنات الجماعية تغلب عليها تجارة المواد الغذائية.

ب - الشبكات:

من السهل ربط المساكن بالشبكات التقنية (ماء صالح للشرب، صرف صحي، غاز، كهرباء،

هاتف) لتوفرها بالمجالات المنتمية إليها كما هو الحال بمشروع 100 مسكن لترقية الفجر، أما

المشروعان المتبقيان لا يزالان في طور الانجاز إلا أن العملية لن تطرح مشكلا.

كما تتصل المشاريع بشبكة طرق ثانوية معبدة و جاهزة تضمن لها الربط مع باقي المجال مما يسهل

حركية السكان.

حي 1600 مسكن (الخروب)
توزيع التجهيزات



وحدة الجوار رقم 01
التجهيزات المنجزة



0 72 144 م

● تجهيز تعليمي

▲ تجهيز إداري

★ تجهيز ثقافي

◆ تجهيز رياضي

مشروع 55 مسكن (لديوان الترقية والتسيير العقاري)

شكل (20)

المصدر: تحقيق ميداني سبتمبر 2004

II. الهيكل العقاري: من الملكية العمومية إلى الخاصة

انتقلت ملكية العقار في نماذج الدراسة الى أصحاب المشاريع لتصبح ملكية خاصة بطرق مختلفة:

1- مشروع 100 مسكن لترقية الفجر:

تمثل ارض المشروع جزءا من قطعة أرضية مساحتها 15440م²، تعود ملكيتها للدولة منذ سنة 1966 بعد أن كانت تابعة للمزرعة النموذجية قادري، تم بيعها لصالح المرقي العقاري دنمبيري في 3 جانفي 2000 بمبلغ 13896000دج لانجاز مشروع 200 مسكن ترقوي، خصص منها 3880م² لانجاز مشروع 100 مسكن اجتماعي تساهمي.

2- مشروع 80 مسكن لـ OPGI (بلدية الخروب):

الأرض تخص بلدية الخروب تم شراؤها من مديرية أملاك الدولة بموجب العقد الإداري رقم 868 المؤرخ في 11 أكتوبر 1999 بقيمة 35834208دج، لتتنازل عنها لصالح الديوان مجانا في 14 أكتوبر 2000.

3- مشروع 55 مسكن لـ OPGI (الخدمات الاجتماعية لولاية قسنطينة):

أصل ملكية الأرض يرجع إلى أملاك الدولة التي تنازلت عنها للديوان مقابل قيمة مالية بلغت 2352480دج بموجب عقد بيع صدر في 27 أوت 2003.

III. خصائص طبيعية مؤهلة للتعمير:

1- طبوغرافيا متقاربة:

أ- مشروع 100 مسكن لترقية الفجر:

يتميز الموضع بالانبساط مع انحدارات ضعيفة أين تتباعد خطوط التسوية، يتراوح ارتفاعها بين 742.5م و 745م بفارق ارتفاع لا يتعدى 3م (شكل(21)).

ب- مشروع 55 مسكن لـ OPGI :

يتميز بسطح مائل و انحدار منتظم و ضعيف يتراوح ارتفاعه بين 732م و 740م (شكل(21)).

يعود هذا التقارب في طبوغرافية موضع المشروعين إلى توأجهما بهضبة عين الباي التي تتميز بانبساطها و انحداراتها الضعيفة.

ج- مشروع 80 مسكن لـ OPGI :

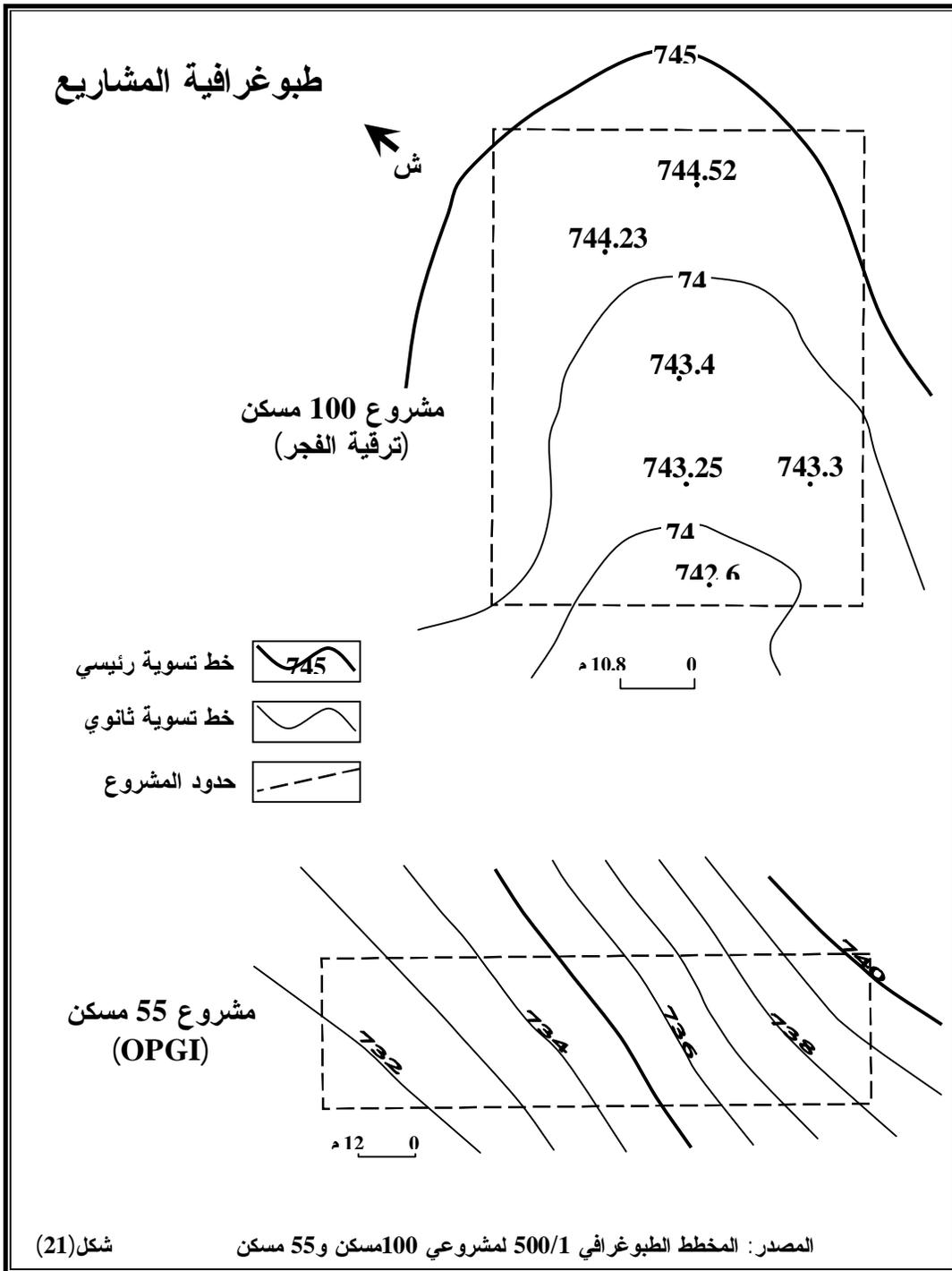
لم يتم انجاز رفع طبوغرافي لأرضية المشروع لتواجدها بمجال حضري مبني، وقد تعرضت الى عملية التسطیح.

2- خصائص جيوتقنية عامة:

تتوضع المشاريع على أراضي صالحة للتعمير⁽¹⁾ يتراوح انحدارها بين 5% و 12% و تتميز بتكوينات صخرية صلبة (الكلسية خاصة) مما يؤهلها إلى استيعاب مثل هذه البنايات.

إذا إلى جانب أن هذه المواضع تتدرج ضمن مخططات شغل الأرض و تستفيد مما يقدمه جوارها المباشر من خدمات من جهة فهي مناطق صالحة للتعمير نظر لبساطة سطحها و مكوناتها الصلبة المقاومة للبناء.

⁽¹⁾ مخطط شغل الارض رقم 01 الخاص بالمدينة الجديدة علي منجلي و مخطط شغل الارض C5 الخاص ببداية الخروب



ثانياً. الدراسة السكنية و السكنية: تحسن في النوعية و تجاوب السكان

I. الدراسة السكنية: القطاع العمومي يوفر مساكن أفضل

نههدف من خلال هذا العنصر إلى تحديد الخصائص التقنية لمشاريع السكن التساهمي، مورفولوجية البناء، معرفة ما إذا كان هناك تحسن في نوعيتها و كيفية تأقلم السكان معها، و ذلك اعتماداً على العناصر التالية:

1- المواصفات التقنية للمشروع.

2- نوعية المسكن.

3- وضعية المسكن.

1- المواصفات التقنية للمشروع:

أ- مكونات المشروع:

* مشروع 100 مسكن لترقية الفجر:

يتشكل المشروع من (شكل (22)):

1. 100 مسكن بحجم ثلاث غرف و مساحات متقاربة: 66.47م²، 65.07م²، 66.23م²، موزعة على 8 عمارات تتكون من 5 طوابق (R+5) على مساحة تبلغ 2218.56م² أي بمعامل استحواذ على الأرض يساوي 0.57 بمعنى أن 57% من مساحة الأرض مخصصة للبناء.

2. تحيط العمارات بمساحات خضراء و مساحات لعب إلى جانب موقف سيارات.

3. 48 محل تجاري يشغل الطابق الأرضي.

* مشروع 80 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري:

يتكون المشروع من:

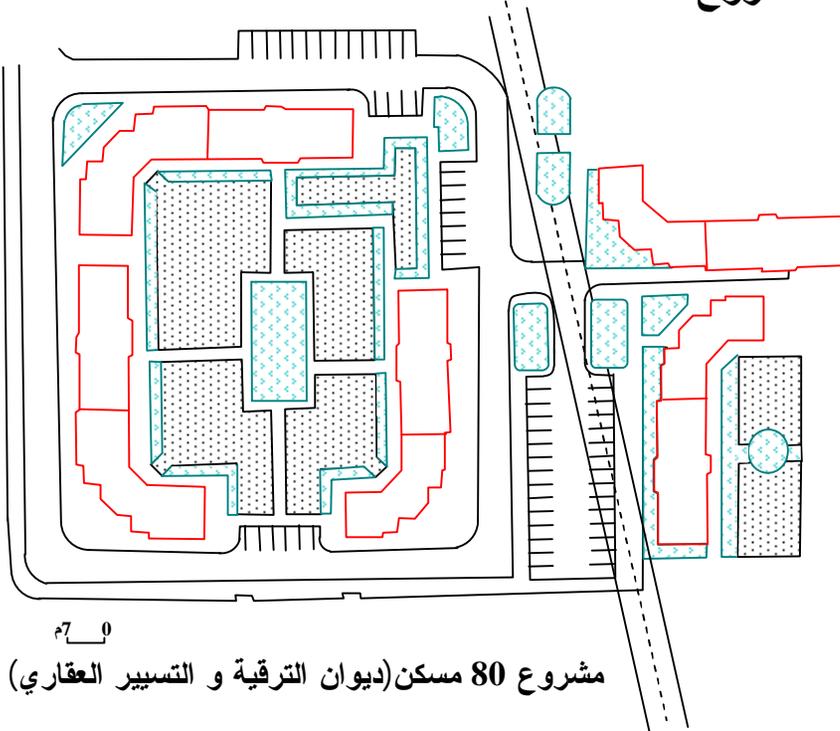
1. 80 مسكن موزعة على 10 عمارات تتكون من 4 طوابق (R+4)، تضم مساكن بحجم ثلاث و أربعة غرف:

جدول رقم (30) توزيع المساكن بمشروع 80 مسكن

عدد المساكن		رقم العمارة
4 غرف	3 غرف	
40	-	B ₁ إلى B ₅
-	24	A ₁ إلى A ₂
16	-	A _A إلى A _B
56	24	المجموع

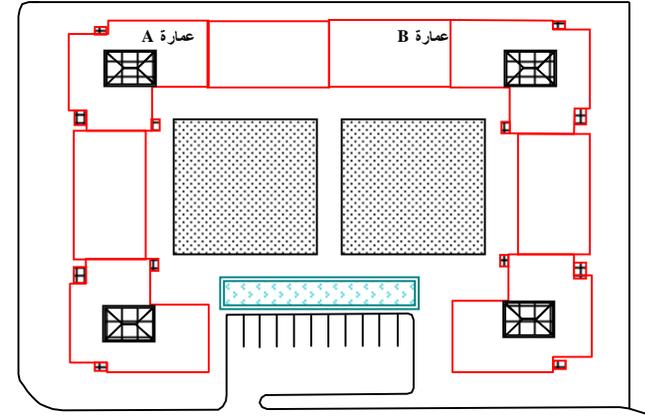
المصدر: دفتر شروط مشروع 80 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري

مكونات المشروع

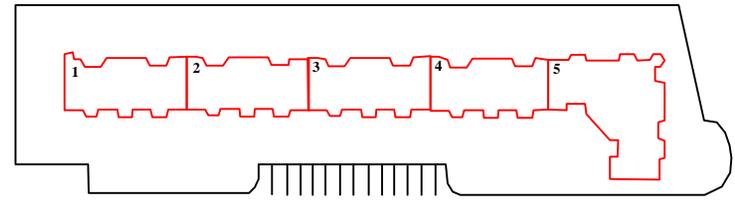


مشروع 80 مسكن (ديوان الترقية و التسبير العقاري)

- مساحات لعب
- مساحات خضراء
- موقف السيارات
- قناة الصرف الصحي



مشروع 100 مسكن (ترقية الفجر)



مشروع 55 مسكن (ديوان الترقية و التسبير العقاري)

شكل (22)

المصدر: مخطط الكتلة 500/1 للمشاريع

ومنه 70% من المساكن بحجم 4 غرف، إلى جانب أنها تتميز بتوزيع في المساحات كما هو الحال بالمساكن الأخرى:

جدول رقم (31) توزيع المساكن حسب الحجم بمشروع 80 مسكن

حجم المسكن	مساحة المسكن (م ²)
F4	95.33
	96.72
	109.60
	110.26
	118.59
	118.74
	119.98
	119.92
F3	78.57
	79.53

المصدر: دفتر الشروط الخاص بمشروع 80 مسكن لـ OPGI

تقدر مساحة البناء حسب معامل استحواذ الأرض بـ 0.16 بمعنى أن المساحة المبنية تمثل 16.24% من المساحة العقارية للمشروع و تبلغ 2437.5م².

2. باقي مساحة الأرض فهي موزعة بين مساحات خضراء 8.49%، مساحات لعب 14.87%، مواقف للسيارات، أرصفة و طرق خدمة.

3. 72 محل تجاري تتواجد بالطابق الأرضي (شكل (22)).

* مشروع 55 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري:

ينقسم إلى (شكل رقم (22)):

1. 55 مسكن بحجم ثلاث غرف بمساحات حددت بـ 77.7م²، 76.5م²، 76.65م² و 76.95م²

موزعة على 5 عمارات تضم 5 طوابق (R+5) يمثل فيها معامل الاستحواذ 0.438 أي أن 43.8% من مساحة المشروع مخصصة للبناء و التي تبلغ 1725.63م².

2. مساحة توقف و أرصفة.

3. 34 محل تجاري.

تشارك هذه المشاريع في وجود محلات تجارية يتم التنازل عنها حسب ما ورد في دفاتر الشروط التي تنص في احد بنودها على أن عملية التنازل عن المحلات ذات الطابع التجاري تتم بالأولية للمستفيدين من المساكن في حالة ما إذا دفعوا مستحقاتها في الآجال المحددة و المتفق عليها، و في حالة ما لم تسدد قيمتها ينكفل صاحب المشروع ببيع حق الإيجار أو بيعها عن طريق المزاد العلني، كما أن عملية بيع الشقق و المحلات تمت عن طريق البيع على المخطط وفقا لما ينص عليه المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري.

ب - الهيكل العام للبناء:

تظهر المشاريع بأشكال مختلفة حسب توضع وتنظيم المباني التي تحدد بشبكتي التقطيع و المبنى (شكل(23)).

§ شبكة التقطيع:

لا تظهر بشكل واضح في النمط الجماعي نظرا لطبيعة البناءات التي تتكون من عدة طوابق إلى جانب المجالات المشتركة (المساحات الحرة و الخضراء) و عدم وجود مجالات و مسافات فاصلة بينها.

تتميز البناءات بنماذج الدراسة بشكل مستطيل و أبعاد متباينة؛ فمشروع 80 مسكن يتكون من مجموعة بنايات تفصل بينها طرق و مجالات مشتركة، أما مشروع 100 مسكن و 55 مسكن يتشكل كل واحد منهما من بناية واحدة تضم عدة عمارات مترابطة.

§ شبكة المبنى:

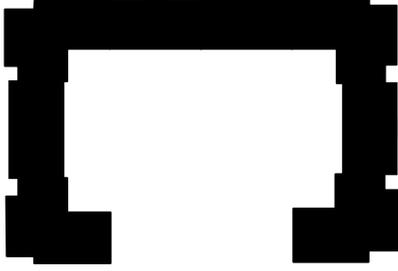
تتكون من عدة مباني تحدد توضعها و اتجاهها أشكالاً هندسية مختلفة من توضع نقطي، قائم، خطي... الخ، ومنه أمكن تمييز ثلاث حالات:

- توطن كتلي بمشروع 80 مسكن:

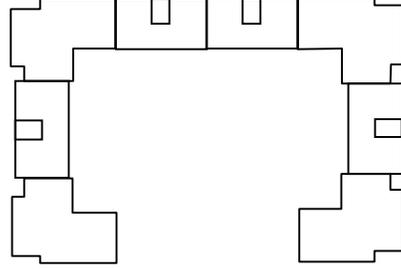
تتوضع بعض البناءات على شكل خطي و أخرى عمودية مما أنتج مجالات فاصلة كبيرة محصورة بينها استغللت كمساحات خضراء ومساحات لعب، اكتسب هذا الشكل من مسار الرافعة (LE CHEMIN DE GRUE) حيث يتم توطين البناية على طول ذراع الرافعة.

شبكة التقطيع و المبنى بنماذج الدراسة

شبكة المبنى

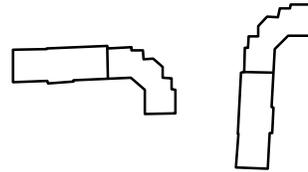
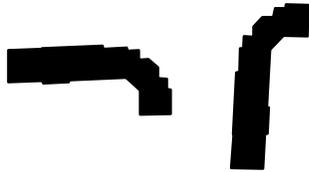
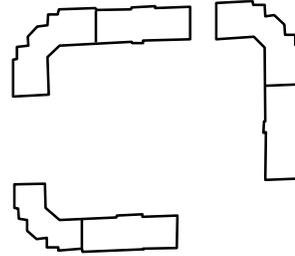
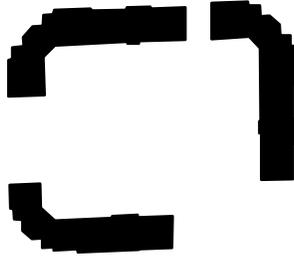


شبكة التقطيع



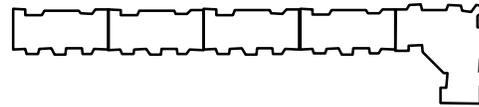
10 0 م

مشروع 100 مسكن



14 0 م

مشروع 80 مسكن



8 0 م

مشروع 55 مسكن

شكل (23)

المصدر: مخططات المشاريع 500/1

- توطن على شكل حرف U لمشروع 100 مسكن:

فالبنية أخذت شكل حرف U مما أنتج مساحة حرة محصورة من كل الجهات إلا الجهة المطلية على الطريق.

- توطن طولي لمشروع 55 مسكن:

تمتد البنية على طول الطريق في خط مستقيم.

ج-وتيرة الانجاز:

نظرا لحدثة الصيغة و المشاريع المختارة فمنها ما أنجز و منها ما يعرف تقدا في الأشغال:

جدول رقم(32) مراحل الانجاز بنماذج الدراسة

المشروع	تاريخ بداية الأشغال فعليا	مدة الانجاز	التاريخ المقترض لنهاية الأشغال	التاريخ الحقيقي لنهاية الأشغال	نسبة تقدم الأشغال
100 مسكن	2001/3/25	15 شهرا	2002/9	جوان 2003	100%
80 مسكن	2001/11/8	18 شهر	2003/2	يفترض جانفي 2005	92.4%
55 مسكن	2004/2/24	24 شهرا	2006/2	//	76.3%

المصدر: ترقية الفجر + OPGI + مديرية البناء و التعمير

عرف كلا من مشروع 100 مسكن و 80 مسكن تجاوز في المدة المحددة للانجاز لعدة أسباب:

بالنسبة لمشروع 100 مسكن: أرجعت أسباب التأخير حسب رأي السكان و صاحب المشروع إلى:

§ مشكل التمويل.

§ سوء الأحوال الجوية التي تسببت في توقف الأشغال لمدة تزيد عن 4 أشهر.

أما مشروع 80 مسكن فقد عرفت الأشغال عدة انقطاعات:

- بداية انطلقت الأشغال في 8 نوفمبر 2001 بعد الحصول على رخصة البناء الصادرة في 7 نوفمبر 2001.

- في 17 نوفمبر 2001 أي بعد أيام فقط توقفت الأشغال و ذلك لقيام المصالح التقنية لبلدية الخروب بتحويل قناة الصرف الصحي التي تقطع المشروع.

- استأنفت الأشغال في 27 مارس 2002.

- بعدها سجل انقطاع ثاني في 15 سبتمبر 2002 و ذلك بعد أن تقرر تحويل المشروع من صيغة (PLAAP) إلى الصيغة النهائية للعملية، مما تطلب مدة من الزمن لتحقيق ذلك، حيث

صدر قرار مصادقة الوزارة على المشروع في 11 ماي 2003.

- لتستأنف الأشغال بعدها في 14 فيفري 2004.

و منه فان الأشغال تجاوزت المدة المحددة بكثير و يرجع ذلك أساسا إلى:

§ مشكل تقني في أرضية المشروع بسبب تحويل قناة الصرف الصحي.

§ مشكل التمويل من جهة الذي يعتمد أساسا على تسيقات المستفيدين، إذ لم تتم المصادقة على القائمة حتى 23 فيفري 2004.

§ التحول إلى البرنامج الجديد تطلب وقتا لإعداد الملفات و الإجراءات الإدارية اللازمة لذلك.

في حين تسيير الأشغال بمشروع 55 مسكن حسب المصلحة التقنية للبناء لديوان الترقية و التسيير العقاري كما تم التسطير له بعد الحصول على مصادقة الوزارة في 10 أفريل 2004.

2- نوعية المسكن:

تم تحديدها عن طريق:

- المواد المستعملة للبناء.

- واجهة البناية.

- مساحة المساكن و طريقة تقسيمها لمعرفة مدى ملاءمتها لطبيعة الأسرة الجزائرية.

أ- مواد البناء:

اعتمد ديوان الترقية و التسيير العقاري في البناء على طريقة (Coffrage Tunnel) باستعمال أجزاء مصنعة من الاسمنت المسلح لبناء الجدران الخارجية و المشتركة و استخدام الأجر (Brique) لتقسيم المسكن، و اعتمد الاسمنت و الجبس لطلائها أما السقف فهو من البلاط في مشروع 55 مسكن و 80 مسكن مع استعمال أسقف من القرميد فوق الشرفات بهذا الأخير. في حين اعتمدت طريقة (Poteausc-Poutre) بمشروع 100 مسكن باستعمال رضام الاسمنت (Parpaing) و الأجر للبناء أما عملية الطلاء فكانت بنفس الطريقة المتبعة في المشروعين السابقين و السقف من البلاطة.



صورة رقم (4) طريقة البناء المستعملة
بمشروع 80 مسكن لديوان الترقية و التسيير

ب - الواجهات:

أنتجت مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي مظهر خارجي متنوع بتعدد واجهاتها كما يظهر في نماذج الدراسة، إذ نسجل بمشروع 100 مسكن واجهة تتميز بالبساطة و لا تختلف كثيرا عن السكنات الاجتماعية الايجارية، رغم أنها سجلت مساحات نوعا ما أفضل في الشرفات التي تتراوح بين 2.6-4.6م² لكن بنوافذ صغيرة الحجم اغلبها مساحتها تساوي 0.8م² و بعضها فقط يصل إلى 1.4م² نظرا لما تفرضه وضعية و هندسة البناء، على عكس ديوان الترقية و التسيير العقاري الذي أولى اهتماما أكبر بالواجهة على غرار المشاريع الجديدة، حيث تميزت بنوافذ أوسع بلغت مساحتها بالمشروعين 1.5م² أما الشرفات فقد بلغت في بعض المساكن 6.13م² بمشروع 80 مسكن و 2.75م² بمشروع 55 مسكن، كما أن البنايات تميزت بالتنوع في شكلها و هي تميل أكثر لواجهة السكنات الترقية تجلب الناظر و تضيي جمالا على المظهر العمراني كونها مطلة على الطرقات.

ج - التقسيم الداخلي للمسكن:

ينقسم المسكن الاجتماعي التساهمي إلى مجال مسكون يضم الغرف، قاعة الاستقبال، رواق، مطبخ، حمام، مرحاض و مجال للتصنيف في بعض المساكن، و مجال مكمل يتمثل أساسا في غرف التجفيف و الشرفة:

جدول رقم (33) توزيع المساحات حسب أقسام و حجم المسكن بنماذج الدراسة

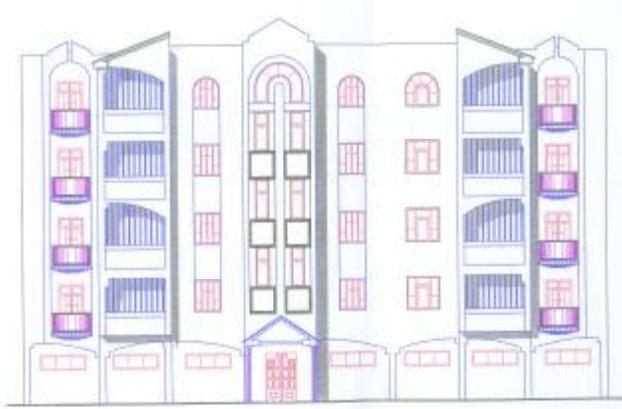
مشروع 55 مسكن	مشروع 80 مسكن		مشروع 100 مسكن	اقسام المسكن
F3	F4	F3	F3	
	22.91			غرف استقبال
12.05	10.04	11.05	10.6	غرفة 1
11.75	15.84	10.22	10.3	غرفة 2
-	12.60	-	-	غرفة 3
11.00	18.66	11.22	10.3	مطبخ
4.65	3.2	4.00	3.15	حمام
1.60	1.08	1.30	1.35	مرحاض
10.90	11.21	10.66	8.4	1.60 ارواق
-	4.46	2.86	-	مجال للتصنيف
71.90	100.00	69.31	60.00	المساحة السكنية
2.30	8.44	3.92	-	غرف التجفيف
3.50	11.54	6.30	6.47	الشرفة
77.7	119.98	78.57	66.47	المساحة الكلية

المصدر: ترقية الفجر + OPGI 2004



صورة رقم (5) الواجهة الأمامية لمشروع 100 مسكن

صورة رقم (6) الواجهة الخلفية
لمشروع 100 مسكن



مخطط الواجهة الأمامية لمشروع 80 مسكن



صورة رقم (7) الواجهة الأمامية لمشروع 80



الواجهة الخلفية



الواجهة الأمامية

مخطط لواجهات مشروع 55 مسكن

حققت المساكن الاجتماعية التساهمية مساحات أفضل مقارنة مع الصيغ الأخرى، إذ تزيد بـ 10م² وأكثر من مساحة المسكن الاجتماعي الأيجاري و تقارب مساحة المسكن الموجه للبيع بالإيجار كما هو الحال بمشروع 100 مسكن، و تتعداها في مشروع ديوان الترقية و التسيير العقاري كما يبرز في الجدول التالي:

جدول رقم(34) مساحة المسكن حسب الصيغة و الحجم

مساحة المسكن حسب الصيغة(م2)					حجم المسكن
ديوان OPGI	ترقية الفجر	الترقوي	البيع بالإيجار	الاجتماعي الأيجاري	
79-75	حوالي 66	75	70	60	F3
أكثر من 95-100	-	-	85	-	F4

المصدر: معالجة شخصية

- المشاريع وفرت مساكن أوسع سواء في البرنامج القديم (كمشروع 100 مسكن و كل المشاريع السابقة التي تراوحت مساحتها بين 64 إلى 69م² (1) أو المشاريع الجديدة التي أصبحت تعمل على انجاز مساكن واسعة لجلب الزبائن.

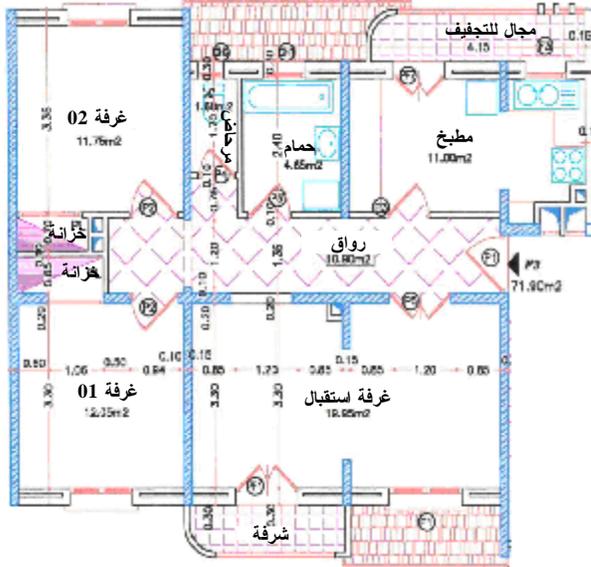
- إلى جانب ذلك فإن مساكن ديوان الترقية و التسيير العقاري هي مساكن ترقوية.

أما فيما يخص توزيع مساحة المسكن على الأجزاء المكونة له فهي لا تختلف كثيرا ما بين المشاريع نظرا الوحدة النمط (الجماعي)، فقد تراوحت نسبة المساحة المسكونة بين 83 و 92%، أما من ناحية التنظيم الوظيفي للمسكن فهي تتغير من مرقي لآخر، فمثلا عادة ما نجد غرفة الاستقبال تنتهي بشرفة كما هو الحال بمشاريع الديوان و وجود مجالات للتصيف التي تأخذ حيزا مهما (مساحتها تتراوح بين 2 و 4.5م²) بمشروع 80 مسكن، و نجدها في شكل خزائن حائطية مدمجة في الغرف بمشروع 55 مسكن، على عكس مشروع 100 مسكن الذي يفتقد إلى هذا النوع من المجالات التي تدخل في عادات الأسرة الجزائرية (شكل(24))، فرغم رضا السكان على طريقة تقسيم المسكن حيث أن أكثر من 93.76% (2) منهم عبروا عن ذلك عند استجوابهم، فإن جميعهم اشتكوا من عدم وجود خزائن حائطية ضف إلى ذلك انعدام غرفة التجفيف في بعض المساكن، ليتم تدارك هذا النقص في المشاريع الموالية للمرقي حيث أضاف مثل هذه المجالات في المساكن بحجم 4 غرف و تبقى المساكن بحجم 3 غرف تفتقد لها.

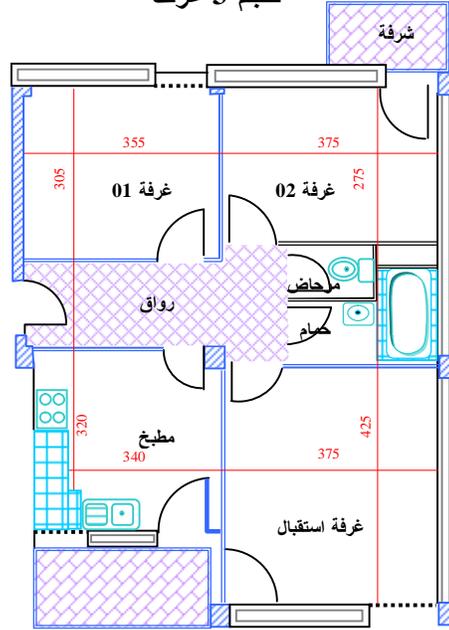
(1)(2) تحقيق ميداني سبتمبر 2004

التقسيم الداخلي لمسكن اجتماعي تساهمي (بنماذج الدراسة)

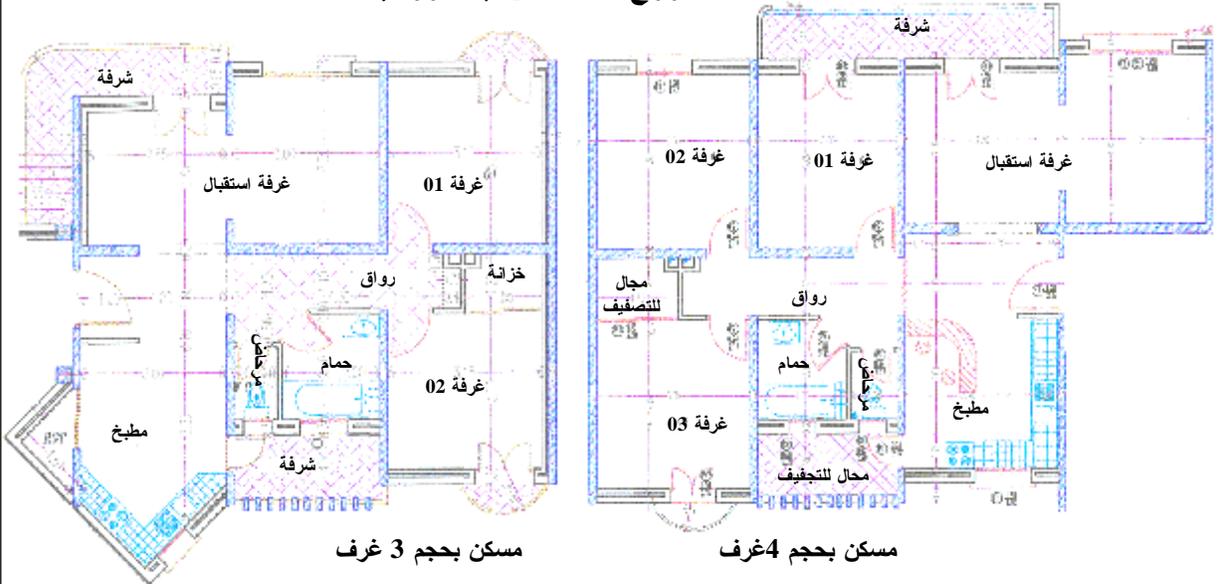
مشروع 55 مسكن (OPGI)
حجم 3 غرف



مشروع 100 مسكن (ترقية الفجر)
حجم 3 غرف



مشروع 80 مسكن (الخروب)



شكل (24)

3- حالة المساكن:

من خلال هذا العنصر سنتعرض إلى كيفية استغلال هذه المساكن و تدخلات السكان عليها اعتمادا على النقاط التالية:

- أ- ملكية المسكن.
- ب- مستوى تجهيزه.
- ج- المشاكل التي يعاني منها السكان في مساكنهم.
- د- أهم التغيرات التي أدخلت على المساكن و المجال المحيط به.

1. ملكية المسكن:

من خلال التحقيق الميداني سجلنا حالتين للملكية: مالك و مستأجر كما هو مبين في الجدول:

جدول رقم (35) نوع ملكية المسكن

المشروع	نوع الملكية %	مالك	مستأجر
100 مسكن لترقية الفجر	93	7	
55 مسكن لراس العين	94.55	5.45	
45 مسكن لبن صالحية	100	-	
35 لمغراوي	100	-	
80 مسكن-PROMOT BAT	100	-	
المجموع	97.51	2.49	

المصدر: تحقيق ميداني سبتمبر 2004

تسود الملكية الخاصة للمسكن بنسبة 97.51% نظرا لطبيعة المساكن كونها موجهة للتمليك، لكن نجد بعض المستأجرين وإن كانت نسبتهم ضعيفة التي قدرت بـ 2.49% إلا أنها تعبر عن استغلال المالك لمسكنه بتأجيره لأسرة أخرى أو لصالح أطباء حولوها إلى عيادات، كما حدث بمشروع 100 مسكن لترقية الفجر و 55 مسكن لرأس العين، أين بلغت قيمة الإيجار بين 6000 دج و 6500 دج شهريا، و بالاستفسار عن سبب تأجير هذه المساكن تبين أن الدافع اقتصادي فأصحابها يودون استرداد الأموال التي وظفت لشراء المسكن، كما وجدنا بعض المستفيدين يعرضون مساكنهم للبيع.

ب - مستوى التجهيز الداخلي:

ككل المساكن الاجتماعية مهما كانت صيغتها فإنه يشترط تجهيزها بمختلف الشبكات التقنية (ماء، كهرباء، غاز و الصرف الصحي)، و المجالاتات الضرورية (مطبخ، حمام ومرحاض)، فجل المساكن التساهمية المنجزة و المبرمجة تتوفر على هذه الشروط، غير أن هناك مشاريع تعاني من غياب خدمة بعض الشبكات خاصة الماء و الغاز:

جدول رقم(36) نسبة الاستفاداة من الشبكات(%)

الهاتف	الصرف الصحي	الكهرباء	الغاز	الماء الصالح للشرب	الشبكات المشروع
10	100	100	100	100	100 مسكن لترقية الفجر
-	100	100	-	100	55 مسكن لراس العين
-	100	100	-	-	45 مسكن لبن صالحية
-	100	100	-	-	35 مسكن لمغراوي
-	100	-	-	-	80 مسكن -PROMOT- BAT

المصدر: تحقيق ميداني سبتمبر 2004

يرجع هذا الاختلاف إلى:

- 1- المجال الحضري الذي تنتمي إليه، فمثلا إذا أخذنا وحدة الجوار رقم 06 للمدينة الجديدة -علي منجلي- التي تعرف تقدما كبيرا في انجاز مختلف المشاريع السكنية و شغل أغلبية مساكنها فقد تم وصلها بمختلف الشبكات حتى الهاتف، و هذا ما يفسر توفر مشروع 100 مسكن لترقية الفجر على كل الشبكات الضرورية، لكن إذا أخذنا المشاريع المتبقية المتواجدة بوحدة الجوار رقم 05 فإنها لم توصل بعد بشبكتي الغاز والهاتف، أما الربط بشبكة المياه الصالحة للشرب تعرف تقدما، فمعظم المشاريع السكنية بالوحدة لا تزال الأشغال مستمرة بها.
- 2- عدم اكتمال الانجازات (حالة مشروع 80 مسكن) إذ لن يتم تزويد المساكن بالكهرباء و المياه الصالحة للشرب حتى انتهاء الأشغال.

ج- مشاكل المسكن:

رغم حداثة المساكن إلا أننا سجلنا بعض المشاكل التي يعاني منها السكان:

§ **نقص في المجالات المكتملة:** خاصة منها انعدام خزانة حائطية في المسكن و صغر مساحة مجال التجفيف و الشرفات مما صعب في إيجاد مساحة لتزويد المسكن بخزان مائي نظرا لقلّة المياه الصالحة للشرب لطول فترة الاستفادة منه أو لعدم الوصل بالشبكة و الانقطاعات المفاجئة.

§ **رداءة الأشغال التكميلية:** 36.14% من السكان أعربوا عن استيائهم من هذه الأشغال نظرا:

- لاستعمال مواد قديمة (فاقدة الصلاحية كالجبس، الطلاء...).
- تسربات موجودة في أنابيب الغاز و الماء الصالح للشرب و مشكل في التوصيل بالكهرباء لكامل المسكن.

§ **مشكل تسرب المياه بين المساكن:** يعاني منه 19.21% من السكان.

ترجع هذه المشاكل إلى لا مبالاة المرقين بهذه الأشغال من جهة و لتجاوزهم آجال الانجاز و ضغط المستفيدين المستمر عليهم من جهة أخرى، لذا عمل السكان على تحسين حالة مساكنهم.

د- التغييرات المدرجة على المسكن و المجال المحيط به:

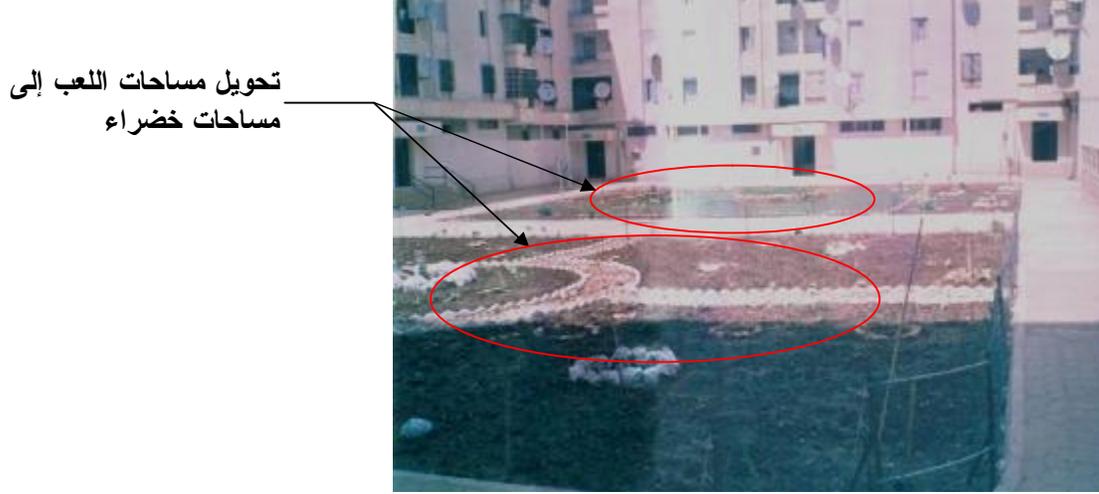
§ **تغييرات داخل المسكن:** قدرت نسبة المساكن التي أدخلت عليها تغييرات بـ 25.76% بهدف

- إكمال النقص و تحسين المسكن، من أهم هذه التغييرات نجد:
- تزويد المسكن باللوازم الضرورية الناقصة كالأدوات الصحية، أنابيب الغاز و الماء(مثل مشروع 80 مسكن PROMOT-BAT).

- تصليح و تغيير أنابيب الماء والغاز و الأسلاك الكهربائية.
- تغيير الطلاء الداخلي.

- تحسين في نوعية الأشغال التكميلية للمسكن إما يتكفل بها الساكن أو بالاتفاق مع المرقى مقابل قيمة مالية يتم دفعها و ذلك للقيام بتركيب نوعية جيدة للبلاطة، الأدوات الخزفية، الأبواب، نسيج الشرفات... الخ، و قد بلغت تكاليف العملية بين 60000 و 70000دج بمشروع 100 مسكن لترقية الفجر و مشروع 55 مسكن لرأس العين.

§ تغييرات في المجالات المشتركة: لم تقتصر التغييرات على المساكن فحسب، فقد عمل السكان بالاتفاق فيما بينهم و مع المرقي على تحسين المجالات المشتركة بالبنائة و تحويل مساحات اللعب إلى مساحات خضراء بمشروع 100 مسكن.



صورة رقم (8) إحداء تغييرات بمجال مشروع 100 مسكن لترقية
الفجر

رغم زيادة المساحات و تعدد الأحجام في مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي إلا أن هندستها لم تتغير سواء تلك التي ينجزها المرقي الخاص أو العمومي، لكن هذا الأخير وفر منتج أفضل، إلى جانب النقائص المسجلة في الأشغال التكميلية أو التشطيبات.

II. الدراسة السكانية: الفئة المتوسطة المستفيد الأكبر من العملية

ركزنا في هذه الدراسة على تحديد:

\bar{n} الخصائص السكانية و الاقتصادية

\bar{n} الأصول الجغرافية للسكان

\bar{n} مدى تقبلهم لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي و رأيهم بها مع التطرق لمختلف المشاكل التي يعانون منها.

1. الخصائص السكانية:

أ- عدد السكان:

علما أن عدد المساكن المشغولة بلغ 254 مسكن خلال فترة التحقيق الميداني، فقد تم إحصاء

981 نسمة موزعة بين:

جدول رقم (37) عدد السكان و حجم الأسر

المشروع	عدد المساكن المشغولة	عدد السكان	عدد الأسر (فرد/الأسرة)	حجم الأسر
100 مسكن ترقية الفجر	100	361	100	3.61
55 مسكن لرأس العين	55	229	53	4.32
45 مسكن لبن صالحية	45	182	45	4.04
35 مسكن لمغراوي	35	125	35	3.5
80 مسكن promot-bat	19	84	21	4
المجموع	254	981	254	3.86

المصدر: تحقيق ميداني سبتمبر 2004

- معظم المساكن تشغلها أسرة واحدة بمتوسط 3.86 فرد/الأسرة في مختلف المشاريع، بالنظر إلى حجمها الصغير فهي أسرة متكونة إما من عدد أفراد قليل أو أسر حديثة النشأة.

- سجل مشروع 55 مسكن عدد مساكن يتعدى عدد الأسر و هذا راجع إلى تحويلها عن وظيفتها الأصلية إلى وظيفة تجارية (كعيادة طبية).

ب- معدل شغل المسكن و درجة التزامم منخفض عن المعدل الوطني:

هي من أهم المؤشرات التي تبرز وضعية الأفراد داخل المسكن، فكلما انخفض عددهم داخل

المسكن كانت الوضعية أفضل لتوفر الراحة و السكينة و كلما ارتفع أثر سلبي على الفرد و الأسرة.

لقد سجلت العينة معدلات منخفضة عن المستوى الوطني في كل من معدل شغل المسكن و معدل شغل الغرفة:

جدول رقم (38) خصائص الأسرة

المشروع	عدد المساكن المشغولة	عدد الأفراد	معدل شغل المسكن (فرد/مسكن)	مؤشر التزاحم فرد/غرفة
100 مسكن لترقية الفجر	100	361	3.61	1.2
55 مسكن لرأس العين	55	229	4.16	2.08
45 مسكن لبن صالحية	45	182	4.04	1.34
35 مسكن لمغراوي	35	125	3.57	1.19
80 مسكن promot-bat	19	84	4.42	1.47
المجموع	254	981	3.86	1.28

المصدر: تحقيق ميداني سبتمبر 2004

* معدل شغل المسكن:

تتقارب معدلات شغل المسكن بعينة الدراسة إذ يتراوح بين 3.57-4.42 فرد/مسكن بمتوسط 3.86 فرد/مسكن فالأسر تسجل وضعية جيدة مقارنة مع المعدل الوطني الذي بلغ 7.14 فرد/مسكن⁽¹⁾.

* مؤشر التزاحم (معدل شغل الغرفة):

علما أن كل المساكن المشغولة بحجم 3 غرف فإن مؤشر التزاحم قدر بـ 1.28 فرد/غرفة كمتوسط و هو معدل يقل عن المعدل الوطني المقدر بـ 2 فرد/غرفة⁽¹⁾، يتراوح بين 1.19 و 2.08 فرد/غرفة.

إذا عدد الغرف يناسب الأسر و المساكن التساهمية توفر الراحة و الاستقرار لسكانها.

2. الخصائص الاقتصادية:

أ- المستوى الاقتصادي:

من خلال فرز الاستثمارات تم تحديد مدخول الأسر و حصره في أربع فئات:

- دخل ضعيف: أقل من الدخل الوطني الأدنى المضمون 8000دج*
- دخل متوسط: يتراوح بين 8000دج - 20000دج.
- دخل مرتفع: 20000دج - 40000دج.

(1) الديوان الوطني للإحصاء تعداد 1998

* استفاد السكان من هذه البرامج على أساس أن الدخل الوطني الأدنى المضمون = 8000دج ليرتفع حاليا إلى 10000دج

جدول رقم (39) نسبة توزيع الدخل الأسري (%)

المشروع	>8000 دج	20000-8000	40000-20000
100 مسكن لترقية الفجر	3.15	27.67	69.18
55 مسكن لرأس العين	10.96	40.83	48.21
45 مسكن لين صالحية	-	39.05	60.95
35 مسكن لمغراوي	-	56.82	43.18
80 مسكن promot-bat	-	65.49	34.51
المتوسط	2.82	45.97	51.21

المصدر: تحقيق ميداني سبتمبر 2004

يبرز الجدول أن:

- المستوى الاقتصادي للسكان جيد حيث أن 97.18% منهم دخلهم يفوق 8000 دج و يقل عن 32000 دج مع سيطرة لفئة الدخل المرتفع (20000-40000 دج) بنسبة 51.2%، يرجع هذا الارتفاع في الدخل إلى وجود أكثر من مشغل فغالبا ما نجد الأبوان يعملان.

- هناك نسبة ضئيلة لذوي الدخل المنخفض 2.82% .

- نجد أن معظم سكان 100 مسكن يتميزون بمستوى اقتصادي عالي فدخلهم يتراوح بين 20000 دج و 40000 دج بنسبة 69.18%.

تناسب مداخل الأسر المستفيدة من هذه المشاريع مع الفئة المستهدفة التي لا يتجاوز دخلها 5 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

ب- الفئات المهنية الاجتماعية CSP:

يقصد بالفئات المهنية مختلف الأنشطة الاقتصادية التي يمارسها السكان، و النشاط الاقتصادي هو القطاع الذي يعمل به الفرد بصرف النظر عن مهنته⁽¹⁾، تهدف الدراسة لمعرفة الفئات المهنية السائدة بالعينة التي تم تقسيمها إلى 5 فئات حسب الوظائف المسجلة في العينة:

- الإطارات العليا: تضم إطارات الوظيف العمومي و الضباط.
- الإطارات المتوسطة: أساتذة التعليم بأطواره الثلاثة (ابتدائي، متوسط، ثانوي)، أعوان إداريين و تقنيين.
- تجار و مهن حرة: تضم التجار و الأطباء خاصة، إلى جانب بعض الحرفيين و مهندسين.
- موظفون: عمال في القطاع العمومي و الخدمات، مساعدي الصحة.
- عمال: سائقي الأجرة و عمال مؤهلين في الصناعة.

إلى جانب فئة المتقاعدين و البطالين وان كانت صغيرة كما يظهر في الجدول:

CSP: Catégorie Socio- Professionnels

(1) محمد الهادي لعروق، مدينة قسنطينة: دراسة في جغرافية العمران، ديوان المطبوعات الجامعية 1984، ص 167

جدول رقم(40) الفئات المهنية الاجتماعية (%)

نسبة الفئات المهنية الاجتماعية %							المشروع
متقاعدون	بطالون	عمال	موظفون	تجار ومهن حرة	الإطارات المتوسطة	الإطارات العليا	
1.06	0	11.42	16.34	27.78	37.84	5.56	100 مسكن ترقية الفجر
2.18	0	0	29.27	26.58	34.83	7.14	55 مسكن لراس العين
2.21	2.13	15.34	39.51	16.67	24.14	0	45 مسكن لبن صالحية
0	5.62	19.69	30.79	21.43	23.17	0	35 مسكن لمغراوي
0	0	0	53.52	3.62	42.86	0	80 مسكن
9.09	1.55	9.22	33.75	19.21	32.56	2.54	مجال الدراسة

المصدر: تحقيق ميداني سبتمبر 2004

يبين الجدول:

- سيطرة للفئة النشطة من أرباب الأسر التي قدرت نسبتها بـ 97.36% نظرا لحدثة تكوين هذه الأسر من جهة و وجود أكثر من مشتغل في الأسرة الواحدة من جهة أخرى.
- بروز مختلف الفئات بنسب مختلفة، تنصدها فئة الموظفين و الإطارات المتوسطة بنسبة 66.31% المسيطرة في معظم المشاريع، تتميز هذه الأخيرة بمستوى تعليمي جيد، فمعظم متحصلي على شهادات جامعية أو مؤهلات في التكوين، فوعيمهم يسهل تنظم الأفراد في شكل لجان أو جمعيات للوقوف على النقائص و تحسين محيطهم، بعدها تأتي فئة التجار و المهن الحرة بنسبة 19.21% أين سجلت أكبر قيمة بمشروع 100 مسكن و 55 مسكن لوجود عدد مهم من التجار و الأطباء خاصة، في حين تسجل كل من فئة الإطارات العليا و العمال نسب ضئيلة.

3. الإقامة السابقة للسكان:

سنتطرق من خلال هذا العنصر إلى:

- تحديد مكان الإقامة السابق لمعرفة الحدود الجغرافية للمستفيدين.
 - نمط المسكن السابق و وضعية الساكن (مالك أو مستأجر).
- أ- مكان الإقامة السابق:
- تم تقسيم أماكن الإقامة إلى ثلاث مناطق:
- مدينة قسنطينة: منها المدينة القديمة و وسط المدينة.
 - بلدية قسنطينة: بمختلف قطاعاتها و أحيائها: جبل الوحش، 5 جويلية، سيدي مبروك، القماص، الدقسي، المنظر الجميل، القنطرة... الخ.
 - بلديات الولاية: الخروب، عين اسمارة، عين أعبيد، الحامة بوزيان و أولاد رحمون.

جدول رقم (41) مكان الإقامة السابق (%)

المشروع	مدينة قسنطينة	بلدية قسنطينة	بلديات أخرى
100 مسكن لترقية الفجر	11.76	73.53	14.71
55 مسكن لرأس العين	15.37	38.45	46.18
45 مسكن لبن صالحية	20.13	65.74	14.13
35 مسكن لمغراوي	25.71	74.29	-
80 مسكن promot-bat	7.39	63.45	29.16
المتوسط	16.07	63.09	20.84

المصدر: تحقيق ميداني سبتمبر 2004

- كل السكان قادمون من ولاية قسنطينة سواء المدينة أو البلدية أو من مختلف بلدياتها.
- يمثل السكان القادمون من مختلف أحياء بلدية قسنطينة أكبر نسبة تقدر بـ 63.09% في مختلف المشاريع، يليها الذين جاؤوا من باقي البلديات بنسبة 20.84%، أما أقل نسبة سجلت هي تلك الخاصة بالقادمين من المدينة بنسبة 16.07%.
- و منه مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي تخدم سكان الولاية.

ب- نمط المسكن السابق:

تتعدد الأنماط بين:

▪ **النمط الجماعي:** فأغلبية السكان كانوا يقطنون بمساكن جماعية في شكل عمارات بنسبة 51.28%.

▪ **النمط الفردي:** نجد 14.65% من السكان مساكنهم السابقة كانت عبارة عن مساكن فردية (تحصيص) بنسبة 8.43% و مساكن تطويرية 6.22%.

▪ **الفوضوي الصلب:** هناك عدد معتبر من السكان أقاموا بهذا النوع من المساكن بنسبة 27.71%.

▪ **النمط التقليدي:** يسجل أقل نسبة 10.36%.

بالمقابل نجد أن كل الأسر المستفيدة لم يسبق أن امتلكت مسكنا بل كان 45.58% منهم مستأجرين لدى الخواص خاصة بالنمط الفردي، حيث تستأجر الأسرة غرفة أو غرفتين مع أسر أخرى بالمساكن الفردية أو التطورية و التي لم تنتهي بها الأشغال، أما النسبة المتبقية 54.42% لم يكونوا لا مستأجرين و لا مالكين بل مقيمين بمساكن عائلية.

4. تنقلات السكان:

تحدد تنقلات السكان وفقا لاحتياجاتهم الضرورية و ما يوفره المجال من تجهيزات و مرافق، رغم أن عنية الدراسة تتواجد وسط مجالات حضرية بالمدينة الجديدة -علي منجلي- إلا أن السكان لا يزالوا مرتبطين بمدينة قسنطينة:

جدول رقم (42) تنقلات السكان حسب الاحتياجات (%)

مكان التنقل	الحي	م.ج.علي منجلي	مدينة قسنطينة	أماكن أخرى
التعليم	63.76	30.32	5.92	0
الصحة	2.24	54.12	43.64	0
التسوق	15.94	41.16	24.23	18.22
العمل	0	19.24	75.16	4.60
المتوسط	20.48	36.21	37.48	5.71

المصدر: تحقيق ميداني سبتمبر 2004

يبين الجدول أن مدينة قسنطينة تسجل أكبر نسبة تقدر بـ 37.48% فمعظم السكان ينتقلون إليها يوميا من أجل العمل، فأكثر من 76% من المشتغلين يعملون بمؤسساتها الإدارية، القطاع الصحي، المصالح التقنية بالإضافة إلى التجار و أصحاب المهن الحرة ، تليها مباشرة مدينة -علي منجلي- بنسبة 36.88% التي تتوفر على مختلف التجهيزات مع تقدم الأشغال بها فالسكان يستفيدون من خدمة قاعات العلاج، المركز الصحي، المستشفى الذي بدأ نشاطه مؤخرا و الصيدليات، أما في قطاع التعليم يضمن الحي خدمة المدارس الابتدائية بنسبة 63.76%، مع وجود تنقلات أخرى بأحياء المدينة للالتحاق بالمتوسطات و الثانويات، إلى جانب ذلك يوجد بها عدد كبير من المحلات التجارية و السوق التي تمكن السكان من اقتناء حاجياتهم اليومية بنسبة 41.16% كما أنهم يقنتون حاجياتهم الأسبوعية من مدينة قسنطينة و بعض الأماكن المعروفة كالدقسي عبد السلام و الخروب.

5. مشاكل السكان:

أ- المشاكل المطروحة على مستوى الحي: (1)

* قلة النظافة:

49.78% من السكان يشتكون من مشكل انعدام نقاط جمع القمامة مما يشوه المظهر العمراني، صف إلى ذلك انتشار الحيوانات الضارة (الجرذان) و الروائح الكريهة بسبب الترسبات التي تعرفها شبكة الصرف الصحي و الذي تعاني منه المدينة الجديدة.

(1) تحقيق ميداني سبتمبر 2004

* الضجيج:

23.60% من السكان عبروا عن انزعاجهم من الأصوات الصادرة عن ورشات البناء المحيطة بهم خاصة التي تنتهي بالمشاريع نفسها (مشروع 80 مسكن، مشروع 35 مسكن).

* عدم توفر الأمن:

6.14% من السكان يشتكوا من مظاهر السرقة المنتشرة بالمدينة مما أدى إلى تعيين حارس لمسكنهم و سياراتهم.

* قلة عدد دور الحضانة:

احتياج الأسر إليها بسبب عمل الوالدين و صغر سن الأطفال الذين لم يصلوا بعد إلى سن الدراسة طرح مشكلا لـ 5.21% من السكان الذين يعانون من قلتها في الحي.

ب- المشاكل المطروحة مع المرقى:

15.27% من السكان يواجهون مشاكل مع المرقى بسبب عدم إكتمال الأشغال سواء في المساكن (التوصيل بالشبكات) أو المرافق التابعة للمساحات الخضراء، مساحات اللعب، مرافق السيارات، الإنارة العمومية .



صورة رقم (9) عدم اكتمال الأشغال
مشروع 80 مسكن Promot-Bat

أمام هذه المشاكل عمل السكان على تشكيل جمعيات لطرح مشاكلهم و العمل على وضع حلول (مثل جمعية الورود)، حيث عملوا على:

ü توفير الحراسة.

ü الاهتمام بنظافة العمارات.

ü البحث عن حل مع البلدية للتخلص من القمامة.

٦) طرح المشاكل المتعلقة بالمساكن (الصيانة) على صاحب المشروع المرقي للوصول إلى اتفاق معه.

6. دوافع اختيار صيغة السكن الاجتماعي التساهمي:

من خلال تصريحات السكان التمسنا تفضيلهم لهذا الشكل الجديد عن الصيغ الأخرى، و ارجعوا إقبالهم عليها لـ:
أ- التحفيزات المالية:

التي توفرها العملية من:
* دعم الدولة:

كل المستفيدين ارجعوا اختيارهم إلى المساعدات التي تقدمها الدولة لتخفيض التكاليف.
* طريقة الدفع:

25.15% من السكان فضلوا هذه السكنات لأنها تسمح لهم بتسديد مساهماتهم على دفعات.
* إمكانية الحصول على قرض:

17.58% من السكان شجعهم الإقبال على هذا الشكل للاستفادة من قرض يتم تسديده على المدى الطويل مما يسهل عليهم تأمين ثمن المسكن.
ب- إمكانية امتلاك مسكن:

إن رغبة الأسر في امتلاك مسكن بدل الإيجار كان سببا مهما إلى جانب الدعم لتوجههم نحو هذه المشاريع، و ذلك لـ:

- توفر مساكن جاهزة: حيث 46.22% منهم اختاروا المشاركة في العملية لأنها توفر مساكن منتهية الأشغال قابلة للاستغلال مباشرة بعد الاستلام.
- ثمن مناسب: 53.78% من السكان يفضلونها بسبب ثمن المسكن الذي يتناسب مع مداخيلهم.

ج- دوافع أخرى:

* أسباب اجتماعية:

ترجع أساسا إلى رغبة الأسر في الحصول على مسكن خاص، فكما سبق ذكره وجدنا أن أكثر من 50% من لأسر انفصلت عن العائلة بسبب:

- ضيق المسكن هناك 37.92% من الأسر عانت منه.
- المشاكل العائلية بنسبة 13.45%.
- الرغبة في الانفصال عن العائلة بنسبة 48.63%.

* المرقى العقارى:

أعرب 29.56% من السكان أن سبب اختيارهم لهذه الصيغة إلى جانب ما توفره الدولة من دعم ثقتهم بالمرقى العقارى، التي كانت حافزا للمبادرة في العملية نظرا لمعرفتهم به أو لسمعته و جديته في العمل كالمرقى دنمبري (ترقية الفجر) و راس عين.

7. آراء و انطباعات إيجابية للسكان:

يرى السكان أن صيغة السكن الاجتماعى التساهمى حلا مناسباً لمشكلة السكن و وضعيتهم الاجتماعى، إذ مكنهم من اقتناء مسكن جاهز مما وفر عليهم عناء البناء من جهة و امتلاكه من جهة أخرى بأسعار مدعمة، إلا أنهم لم يخفوا استياءهم من بعض المظاهر السيئة التي تعرفها العملية أهمها:

ñ تأخر الأشغال و تجاوز المرقى للمدة المتفق عليها لاستلام مساكنهم، فأكثر من

37.15% من السكان اشتكوا من هذه الوضعية التي أثرت سلباً عليهم:

- حيث اضطر 41.33% منهم إلى تغيير محل إقامتهم أكثر من مرة حتى استلام مساكنهم.

- عدم اكتمال الأشغال بالمرافق و البنائيات تسبب في إحداث إزعاج و ضجيج مستمر للورشات، تراكم بقايا البناء على الأرصفة و أمام العمارات مما عرقل حركة السكان خلال الأيام الممطرة.

- انعدام خدمة الغاز الطبيعى، المياه الصالحة للشرب و حتى الكهرباء في بعض المشاريع.

ñ نقص في هندسة المساكن و مواد البناء (كما سبق الإشارة إليه)

ñ مشكل ارتفاع فوائد القرض العقارى مما يفرض على المستفيد تسديد قيمة مضاعفة

تقريباً طيلة 20 أو 15 سنة على شرط أن يتم ذلك قبل بلوغ سن التقاعد.

خلاصة المبحث

انطلاقاً من العرض المفصل لنماذج الدراسة تم الوصول إلى النتائج التالية:

- ü المشاريع المبرمجة في إطار (PLAAP) عرفت سهولة أكثر في سير العملية خاصة في الجانب الإداري، عكس المشاريع المحولة أو المبرمجة في البرنامج الجديد، مما أدى إلى تأخر كبير في الانجازات مثل ما هو الحال بمشروع 80 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري.
- ü برمجت المشاريع في إطار مخططات التعمير (مخططات شغل الأرض) وتم توطينها بمجالات حضرية قائمة لتستفيد من مختلف التجهيزات.
- ü تنوع الواجهات بعد أن أخذت شكلاً بسيطاً في المشاريع الأولى.
- ü إنتاج سكنات ذات نوعية أفضل نوعاً ما من السكنات الاجتماعية الإيجارية في البرنامج القديم، حيث تميزت بالمساحات الأدنى المسموح بها، لكن عرفت المشاريع الجديدة تحسناً في النوعية بتوفير مساكن بمساحات و أحجام مختلفة و هذا ما حققه ديوان الترقية و التسيير العقاري.
- ü تميز السكان المستفيدين من العملية بـ:
 - حجم أسري صغير.
 - معدلات منخفضة لشغل المسكن و درجة تزامم تعبر عن تناسب حجم الأسرة مع المسكن.
 - تركيبة اقتصادية متقاربة تسودها الأسر ذات الدخل المتوسط.

خلاصة الفصل

استفادت ولاية قسنطينة من عدة برامج سكنية بمختلف الصيغ بسبب الأزمة السكنية التي تعرفها، فكان لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي نصيبا مهما منها، إذ سجل 9560 مسكن تساهمي بنسبة 21.33% موزع على 48 مشروع و 52 مرقى عقاري انتهت الأشغال بـ 5.43% فقط، وتميزت بـ:

- Ø توطين معظم المشاريع بالمدينة الجديدة علي منجلي.
- Ø الإقبال الكبير للمرقين الخواص على هذه الصيغة لصالح زبائنهم، فكان للمشاريع الخاصة النصيب الأكبر.

Ø مخططة في إطار مخططات شغل الأرض، حيث تم إدماجها ضمن مجالات حضرية و توقيها على طول الطرق الرئيسية لتضفي جمالا للمظهر العمراني، فتتوزع الواجهات الذي تعرفه المساكن التساهمية يخفي رتابة و بساطة واجهات السكن الاجتماعي الإيجاري.

Ø وحدة النمط (النمط الجماعي) و تنوع في مساحات و أحجام المسكن تتناسب مع حجم الأسر.

Ø نسب إنجاز منخفضة و تأخر في سير الأشغال خاصة بمشاريع البرنامج القديم ، إضافة إلى أن أكثر من 50.9% من السكنات المبرمجة لم تنطلق الأشغال بها، و ذلك بسبب:
ü الإجراءات المتبعة للمصادقة على المشروع و الموافقة على منح الدعم التي تتطلب وقتا.

ü صعوبة جمع العدد المناسب للمستفيدين.

ü عدم مشاركة البنوك في العملية حتى سنة 2001 أين تدخل كل من القرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية بمنح القروض.

Ø استهدفت العملية الفئة المتوسطة من المجتمع كما خدمت سكان الولاية فقط الذين أقبلوا عليها بشكل كبيرا لما تقدمه من دعم، كلفة مناسبة لمداخل الأسر و امكانية امتلاك مسكن جاهز و التي كانت من دوافع اختيارهم لها رغم استيائهم من تأخر الانجازات.

لقد عرفت صيغة السكن الاجتماعي التساهمي نجاحا من حيث تنشيطها للترقية العقارية الخاصة إذ جلبت عددا كبيرا من المرقين الخواص بالولاية، و مكنت الأسر المتوسطة الدخل

من الحصول على مسكن لائق يوفر نوعية أفضل من السكنات الاجتماعية الايجارية و لا تختلف كثيرا عن السكنات الترقية كالتى حققها المرقى العمومى لكنها تعرف نقصا فى هندستها، إلا أن العملية عرفت منذ انطلاقتها تجاوز فى الآجال المحددة بسبب الإجراءات الإدارية و مشكل التمويل التى كانت عائقا لحسن سير تطبيقها.

الفصل الثالث: دراسة مالية لتكلفة المشاريع و تقييم التجربة

مقدمة الفصل

بعد التعرض إلى مختلف جوانب صيغة السكن الاجتماعي التساهمي؛ مفهومه، عناصره، سير العملية و تركيبته المالية، و التطرق إلى واقع تطبيق العملية في الميدان أين كانت ولاية قسنطينة نموذجا للدراسة، التي تميزت بإقبال المواطنين و المرقين الخواص، و عرفت تأخرا في الإنجازات التي تعرضنا لبعض أسبابها، فإلى جانب تحديد الخصائص الهندسية و السكانية سنقوم بدراسة الجانب المالي للعملية من أجل معرفة مميزاته، من حيث:

- التركيبية المالية للمشاريع.
 - ثمن المسكن إن كان يوافق ما يسمح به القانون.
 - مدى تأثير السعر بتأخر الأشغال ... الخ.
- و منه يمكننا تغطية مختلف عناصر هذا الشكل الجديد من أشكال السكن الاجتماعي، مما يسمح بتقييم العملية و تحديد أثارها الإيجابية منها و السلبية، و معرفة مدى فعاليتها.

ينطوي هذا الفصل علي مبحثين:

المبحث الأول: التكاليف بين الدراسات و الواقع.

المبحث الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي: تقييم و توجيهات للتحسين

المبحث الأول: التكاليف بين الدراسات والواقع.

تمهيد:

تتطلب عملية انجاز مشروع للسكن الاجتماعي التساهمي دراسة مالية مسبقة تعتمد على تحديد:

- مصادر التمويل.
- تكلفة المشروع حسب مختلف مراحل الأشغال.

و ذلك للوصول إلى سعر لا يتعدى الحد القانوني المرخص به للمسكن الواحد ليفتح مجالاً لاستفادة من دعم الدولة.

دقة هذه الدراسات تساعد على نجاح المشروع، و عليه سندرس في هذا المبحث الجانب المالي لنماذج الدراسة و ذلك من أجل معرفة مدى تطابق الدراسة مع واقع الانجازات و تأثيرها على كلفة المسكن و المستفيد معا و ذلك من خلال:

أولاً- التركيبة المالية لنماذج الدراسة: تختلف من مشروع لآخر.
ثانياً- سعر المسكن: بين ثابت و متغير.

أولاً- التركيبة المالية لنماذج الدراسة: تختلف من مشروع لآخر:

على كل مرقي عقاري أن يقدم برنامج تمويلي للمشروع تحدد فيه ما يلي:

- 1- مبلغ الحصة المالية المقدمة من طرف المستفيدين.
- 2- قيمة القروض المالية الممكن تقديمها.
- 3- المبلغ الذي يمكن أن يتحصل عليه المستفيد من طرف الصندوق الوطني للسكن (إعانة الدولة).

4- التكلفة التقديرية للمشروع.

I. مشروع 100 مسكن لترقية الفجر:

1. تمويل المشروع يعتمد على التسبيقات:

قدرت العملية بـ 108000000 دج⁽¹⁾ موزعة بين:

أ- تسبيقات المستفيدين:

المقدرة بـ 59050000 دج بنسبة 63.93% من إجمالي المشروع، يتم دفعها على أربعة أقساط⁽²⁾:

القسط الأول 45% من ثمن المسكن

القسط الثاني 19% من ثمن المسكن

⁽¹⁾ fiche technique du projet 100 logements l.s.p, promotion immobilier Eurl El Fadjr

⁽²⁾ تحقيق ميداني سبتمبر 2004

القسط الثالث 19% من ثمن المسكن

القسط الرابع 17% من ثمن المسكن

ب- إعانة الدولة AAP:

بمأن المشروع استفاد من الإعانة المالية المحددة حسب القرار الوزاري المشترك لـ5 نوفمبر 2000 فإنه تم تقديرها بـ 38950000 دج بمتوسط 389500 دج لكل مستفيد، و تمثل نسبة 36.06%.

يعتمد تمويل المشروع على الأموال الخاصة للمستفيدين بنسبة كبيرة لعدم الحصول على قروض بنكية، فالبنوك لم تشارك بعد حيث كانت في مرحلة دراسة للعملية، على خلاف المشاريع الأخرى المبرمجة في إطار PLAAP التي استفادت فيما بعد من القروض كمشروع 35 مسكن لمغراوي، مشروع 45 مسكن لبن صالحية و مشروع 55 مسكن لرأس العين، حيث استفادت هذه المشاريع من قروض قدمها القرض الشعبي الجزائري⁽¹⁾.

2. التكلفة التقديرية للمشروع:

تم تقويم العملية بـ 107858759 دج مقسمة بين:

أ- كلفة المشروع:

تتكون من قيمة العقار، الدراسات و تكلفة أعمال الإنجاز:

* **قيمة العقار:** كما سبق ذكره أن الأرض لم تستفد من نسبة التخفيض حيث بلغ قيمتها 3492000 دج بسعر 900 دج/م².

* **كلفة الدراسات:** التي تغطي الدراسات الأولية، الرفع الطبوغرافي، دراسة التربة، الدراسات الهندسية والتقنية، مصاريف الرقابة التقنية، التأمينات و مصاريف خاصة بالرخص و المخططات، بلغت تكلفتها 6420095 دج.

* **تكلفة عملية الإنجاز:** تبرز التقديرات المالية أن كلفة الانجاز بلغت 91538938 دج موزعة حسب الجدول الموالي:

جدول رقم (43) تكلفة الانجاز لمشروع 100 مسكن

نوع الأشغال	تسوية التربة	الأشغال الكبرى	البناء والطلاء	التبليط	النجارة	السباكة	الكهرباء	الطلاء و الزجاج	أعمال التهيئة	المجموع
الكلفة دج	4493639	38551740	177474.08	7834391	6668000	5233075	3301338	3036450	4672897	91538938

المصدر: مؤسسة الترقية العقارية الفجر 2004

(1) تحقيق ميداني سبتمبر 2004

ب- الأعباء:

تتمثل في الضرائب و الرسوم منها الرسم على القيمة المضافة 7%، إضافة إلى مصاريف عملية تحويل الملكية، قدرت قيمتها بـ 6407726 دج.

3. سعر المسكن:

يتم تحديده بقسمة كلفة المشروع على مجموع المساكن، فقدر بـ 1080000 دج بسعر 18000 دج/م².

4. سعر المحل التجاري:

علما أن المشروع يتكون من مساكن و محلات تجارية فقد بلغ ثمن المتر المربع الواحد للمحل بـ 19531.25 دج/م⁽¹⁾².

II . مشروع 80 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري:

عرف المشروع عدة دراسات مالية لتقدير تكلفته لأنه حول إلى البرنامج الجديد ليتم فيها بعد تبني الدراسة المنجزة في مارس 2003 أين حدد فيها:

1. مصادر مالية متنوعة للمشروع:

اعتمد الديوان لتمويل مشروعه المقدرة كلفته بـ 99064000 دج⁽²⁾ على:

- القرض العقاري.

- دعم الدولة.

- الأموال الخاصة بالمستفيدين.

أ- القرض العقاري:

بمشاركة البنوك في تمويل هذه المشاريع بمنح قروض للمستفيدين سمح للمركي بإدراجها ضمن برنامج التمويل، حيث أبرم اتفاق بين الديوان و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، و حددت قيمة القرض بـ 39251000 دج بنسبة 39.62%.

ب- إعانة الدولة:

حددت وفقا للقرار الوزاري المشترك لـ 9 أبريل 2002 (تتراوح بين 400000-500000 دج)، فقدرت قيمة الإعانة بـ 40000000 دج بنسبة 40.36% و متوسط 500000 دج للأسرة.

⁽¹⁾ تحقيق ميداني سبتمبر 2004

⁽²⁾ fiche technique du projet 80 logements l.s.p, O.P.G.I 2004

ج- الأموال الخاصة بالمستفيدين:

تمثل 20% من إجمالي المشروع قدرت بـ 19813000 دج، فإن ديوان الترقية و التسيير العقاري اشترط أدنى نسبة لمساهمة المستفيدين المحددة بـ 20% على أن يتم دفعها مجملة (قسط واحد)، لتتعلق الأشغال التي اعتمد في تمويلها على الأموال الخاصة بالمستفيدين.

2. التكلفة التقديرية للمشروع:

بلغت 99064000 دج⁽¹⁾ جزئت إلى:

أ- كلفة المشروع:

قومت بـ 92133000 دج تمثل تكلفة الانجاز فقط بسبب مجانية الأرض التي تم التنازل عنها من البلدية لصالح المرقى و مجانية الدراسات التي تم انجازها، تتوزع هذه الكلفة حسب العمليات التالية:

جدول رقم (44) تكلفة الانجاز لمشروع 80 مسكن

نوع الأشغال	تسوية التربة	الأشغال الكبرى	البناء والطلاء	التبليط	النجارة	السباكة	الكهرباء	الطلاء و الزجاج	أعمال التهيئة	المجموع
10 ³ دج	681	48015	8812	7328	7306	4084	2400	7107	6400	92133

المصدر: مصلحة السكن ديوان الترقية و التسيير العقاري 2004

ب- الأعباء:

إضافة إلى الضرائب و الرسوم المفروضة هناك مصاريف الاكتتاب لدى FGCMPI المقدرة بـ 6391000 دج:

جدول رقم (45) مصاريف الأعباء لمشروع 80 مسكن

نوع المصاريف	ضرائب و رسوم	الاكتتاب FGCMPI	المجموع
الكلفة × 10 ³ دج	6481	450	6931

المصدر: مصلحة السكن ديوان الترقية و التسيير العقاري 2004

3. سعر المساكن:

انطلاقاً من القيمة التقديرية للمشروع حدد سعر المتر المربع الواحد للمسكن بـ 14270 دج و بالتالي قدر ثمن المساكن حسب الجدول التالي:

⁽¹⁾ fiche technique du projet 80 logements l.s.p, O.P.G.I 2004

جدول رقم (46) السعر التقديري للمسكن ³10

حجم المسكن	المساحة السكنية م ²	سعر المسكن دج
3 غرف	68.35	975
	69.31	989
4 غرف	85.70	1223
	99.55	1421
	98.61	1408
	100.00	1427
	98.16	1401
	99.34	1418

المصدر: مصلحة السكن ديوان الترقية و التسيير العقاري 2004

4. سعر المتر المربع الواحد للمحلات التجارية:

نظرا لمجانبة الأرض و الدراسات فإن سعر المتر المربع للمحلات بلغ 8722 دج و هو سعر منخفض و مدعم.

III . مشروع 55 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري:

1. مصادر تمويل المشروع تعتمد على الأموال الخاصة:

قدرت قيمة المشروع بـ 85407000 دج⁽¹⁾ تعتمد على إعانة الدولة، تسبيقات المستفيدين و رأس المال الخاص بالمرقي كمصادر للتمويل:

أ- الأموال الخاصة بالمستفيدين:

بنسبة 59% ما يمثل 50062000 دج.

ب- إعانة الدولة:

قدرت بـ 27500000 دج بنسبة 32%.

ج- رأس المال الخاص بالمرقي:

يمثل نسبة منخفضة 9% بقيمة 7845000 دج

2. التكلفة التقديرية:

قدرت بـ 85407000 دج موزعة بين:

(1) fiche technique du projet 55 logements l.s.p, O.P.G.I 2004

أ- كلفة المشروع:

قيمتها 79854000 دج مقسمة بين:

* العقار: تم شراؤه بسعر 2352480 دج بقيمة 1352 دج/م²

* الدراسات: بلغت قيمتها 1755000 دج

* تكلفة الانجاز: قدر إجمالي تكاليف الأشغال بـ 74847 دج والجدول التالي يوضح تفاصيل الأسعار:

جدول رقم (47) تكلفة الانجاز لمشروع 55 مسكن

نوع الأشغال	تسوية التربة	الأشغال الكبرى	البناء والطلاء	التبليط	التجارة	السباكة	الكهرباء	الطلاء و الزجاج	أعمال التهيئة	المجموع
10 ³ دج	3563	37647	12601	5165	4793	3787	1801	3638	2750	75745

المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقاري 2004

ب- الأعباء:

قدرت بـ 5553 دج موزعة بين:

جدول رقم (48) مصاريف الأعباء لمشروع 55 مسكن

نوع المصاريف	ضرائب و رسوم	الاكتتاب FGCMPI	مصاريف الترقية	المجموع
10 ³ دج	3993	762	799	5553

المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقاري 2004

3. سعر المساكن:

حددت قيمة المتر المربع الواحد بـ 19699.41 دج و قدر ثمن المساكن كالاتي:

جدول رقم (49) السعر التقديري للمساكن F3 لمشروع 55 مسكن

مساحة المسكن م ²	ثمن المسكن (دج)
71.90	1416387.91
70.70	1392748.61
71.30	1404568.26
70.50	1388808.73
71.65	1411463.06

المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقاري 2004

4. سعر المتر المربع للمحلات التجارية:

حدد سعره بـ 9585.35 دج/م²:

جدول رقم (50) السعر التقديري للمحلات التجارية (مشروع 55 مسكن)

مساحة المحل م ²	سعر المحل × 10 ³ دج	قيمة تسبيقات المستفيد × 10 ³ دج
36.40	253.05	227.75
21.00	201.29	181.16
24.75	237.24	213.51
23.75	227.65	204.89
28.10	269.35	242.41
21.55	206.56	185.91
19.70	188.83	169.95
28.05	268.87	241.98
14.70	140.90	126.61
27.20	260.72	234.65

المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقاري 2004

يتم تمويلها عن طريق تسبيقات المستفيدين من المحلات و التي تفوق 90% من سعر المحل.

حققت المشاريع الثمن المحدد قاتونيا (لا تتجاوز ثمن المسكن 4 مرات الحد الأقصى للمساعدة

المالية) لكن بأسعار مختلفة للمتر المربع الواحد، أين سجل مشروع 80 مسكن أقل سعر نظرا لمجانية الأرض و الدراسات، و ترتفع بمشروع 100 مسكن الذي لم يستفيد من تخفيض في سعر الأرض فمقارنة مع مشاريع البرنامج القديم نجد سعر المتر المربع يتراوح بين 1400-17000 دج، أما سعر المحلات نجده مدعما في مشاريع ديوان الترقية و التسيير العقاري على عكس محلات 100 مسكن أين ترتفع قيمتها.

ثانيا - سعر المسكن بين ثابت و متغير:

يمكن أن تصادف الانجازات عوائق تفرض بذلك تكاليف إضافية، تؤثر على كلفة المشروع و بالتالي على أسعار المساكن و المستفيدين، في حالة ما إذا لم يتم توقعها و الاحتياط لها عند وضع خطة التمويل، أما إذا كانت الدراسة دقيقة فلن تتأثر الأسعار المحددة بالتغيرات الطارئة.

I. مشروع 100 مسكن لمؤسسة الترقية العقارية الفجر:

توافق التقديرات المالية مع الواقع

1. التمويل عائق لسير العملية:

تعرض المشروع إلى مشكل في التمويل و ذلك بسبب⁽¹⁾:

* تأخر تسديد بعض المستفيدين للأقساط.

* انسحاب البعض الآخر مما تطلب استبدالهم بإتباع الإجراءات السابقة.

* تأخر في تحويل قيمة الدعم للمرقي خاصة القسط الأخير و يرجع ذلك لـ:

• الإجراءات الإدارية.

• تأخر دفع القسط الأخير إلى غاية سنة 2004 لعدم إنهاء عمليات تحويل الملكية لأصحاب المساكن.

نقص الأموال كان عائقا للمشروع أدى إلى تمديد الأشغال.

2. ثبات الأسعار رغم تأخر الانجازات:

لم يشككي المستفيدون⁽²⁾ من ارتفاع في أسعار المساكن رغم تمديد هذه الأشغال، فالمشروع لم يصادف تغيرا كبيرا للتكاليف إذ لم تتعدى الكلفة الإجمالية التي تم اعتمادها 108000000 دج.

II. مشروع 80 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري:

نقص في الدراسة المالية و تغير في الأسعار

واجه المشروع عدة عراقيل لم تؤخذ بعين الاعتبار أدت إلى ارتفاع الكلفة الاجمالية 100590000 دج بزيادة بلغت 1526000 دج.

1. أسباب ارتفاع التكلفة:

أرجعت أسباب زيادة التكاليف حسب الديوان إلى:

Ø ارتفاع تكاليف عملية التسوية و الأعمال التمهيدية للأرض.

Ø تزويد المساكن بعناصر جديدة هي الشبائيك التي فرضها رئيس الدولة لدى زيارته للمدينة الجديدة ماسينيسا، حيث اشترط تزويد كل المساكن الاجتماعية بها، لتضاف إلى مصاريف العملية.

(1) حسب تصريحات المرقي العقاري دنميري ترقية الفجر 2004

(2) تحقيق ميداني سبتمبر 2004

Ø مشكل التمويل أدى إلى إنقطاعات كثيرة في الانجازات، حيث اعتمد في البداية على تسبيقات المستفيدين للانطلاق في الأشغال، لتتوقف بعد نفاذها في انتظار وصول المساعدات المالية لكن لم يتم تسلمها، فبادرت شركة الإنجاز بمواصلة الأشغال من أموالها الخاصة، لتتوقف من جديد و تتطلق في فيفري 2004 بعد استلام المرفي للقسط الأول من الإعانة.

Ø هذه الإنقطاعات فرضت تكاليف جديدة بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء إضافة إلى مصاريف إعادة الاكتتاب لدى (FGCMPI) وتجديد رخصة البناء التي تدوم صلاحيتها 3 سنوات. هذه العوائق أثرت سلبا على الأسعار و المواطن.

2. تغير مستمر لأسعار المساكن:

منذ بداية تجسيد المشروع تعرضت الأسعار إلى عدة زيادات:

- كان السعر الأولي قبل وضع الدراسة الأخيرة للمشروع 11766 دج/م².
- ثم ارتفع سعر المتر المربع إلى 14270 دج/م² حسب الدراسة المقدمة.
- حاليا بلغ 14487.62 دج/م².

جدول رقم (51) تغيير أسعار المساكن لمشروع 55 مسكن

مساحة السكنية م ²	السعر الأولي دج	السعر التقديري دج	السعر الحالي دج
68.35	804219.77	975000	990228.83
69.31	815515.32	989000	1004136.94
85.7	1008363.36	1223000	1241589.03
99.55	1171325.21	1421000	1442242.57
98.61	1140264.98	1408000	1428624.21
100.00	1176620	1427000	1448762
98.16	1154970.19	1401000	1422104.78
99.34	1168854.3	1418000	1439200.17

المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقاري 2004

3. استياء المستفيدين من الزيادات المستمرة:

من اللقاءات المباشرة التي تمت على مستوى ديوان الترقية و التسيير العقاري مع المسؤولين و المستفيدين سجلنا استياءهم من هذه الزيادات، فبعد أن تم دفع مساهمتهم كاملة اضطروا إلى دفع فارق السعر في كل مرة ليصل إلى أكثر من 180000 دج، توقعوا زيادات في حالة ما إذا واجه المرفي مشاكل في طبيعة الأرض كما نص عليه الاتفاق و العقود بتحمل هذه المصاريف، لكن ليس هذه الزيادات المستمرة بسبب تأخر الانجاز، نظرا لحاجتهم الملحة للسكن تم الاتفاق مع المرفي على الأسعار الجديدة، ليصادفوا مؤخرًا بطلب زيادة قيمتها 50000 دج لعمليات التهيئة لأن مديرية السكن و التجهيزات العمومية لم تعلم المرفين أن الإعانة الموجهة للتهيئة تم إدماجها ضمن المساعدة المالية حسب القرار الوزاري المشترك لـ 9 أفريل 2002.

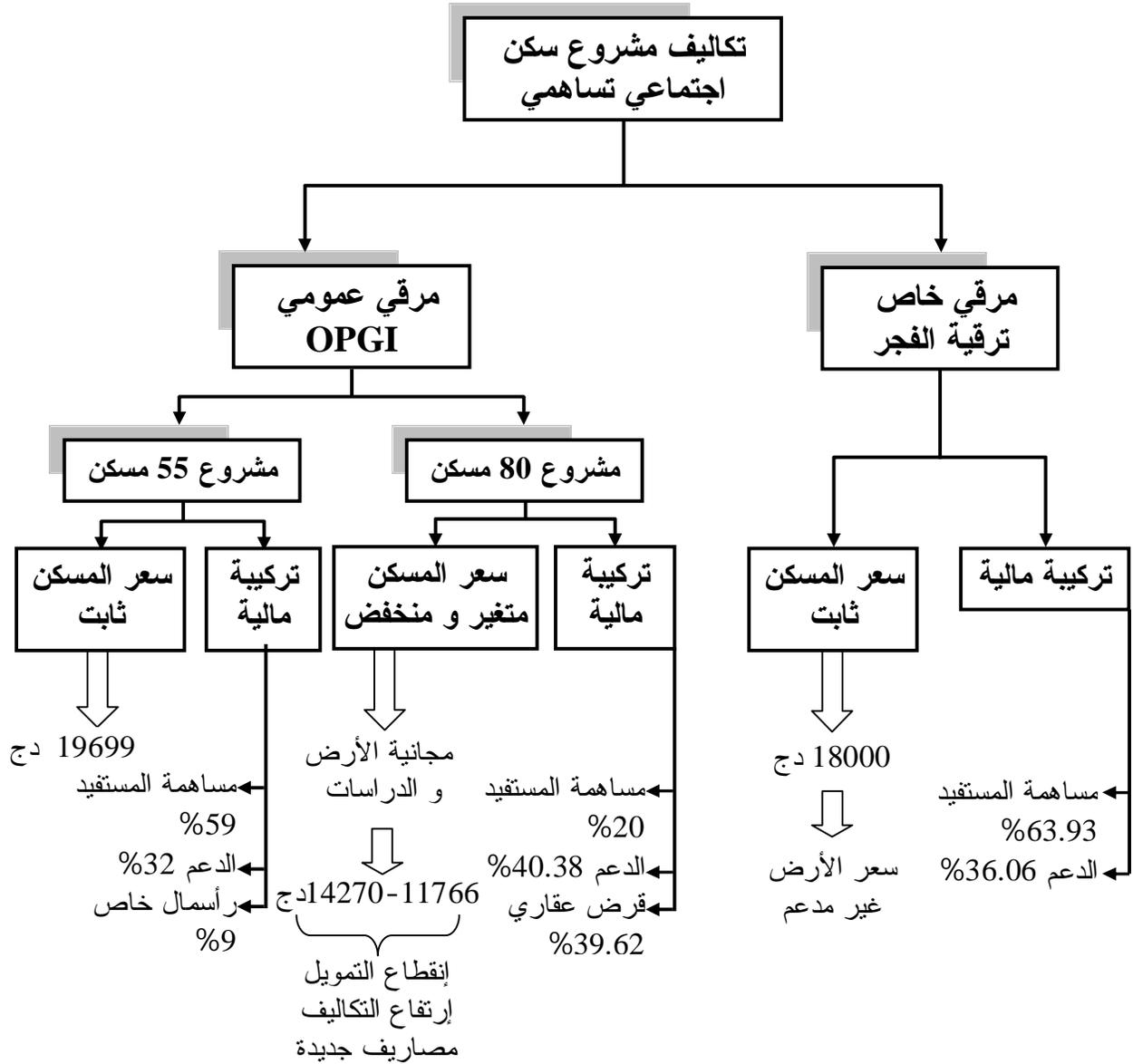
III. مشروع 55 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري:

ثبات في سعر المساكن

تعدت الأشغال بالمشروع المهلة التقديرية للإنجاز كما سجل ارتفاع في بعض المصاريف إلا أن الكلفة الإجمالية للمشروع لم تتغير إلى حد الآن، و بالتالي بقيت أسعار المساكن ثابتة، إلا أن مساهمة المستفيدين عرفت زيادة بقيمة 50000 دج التي تمثل المساعدة الخاصة بالتهيئة خلال البرنامج القديم لأعمال التهيئة.

رغم أقدميته في الميدان و خبرته إلا أن الديوان الوطني للترقية و التسيير العقاري سجل سوء تقدير لتكلفة المشاريع خاصة بمشروع 80 مسكن التي أثرت سلباً على المواطن بسبب تزايد سعر المسكن، ليتدارك الأمر في المشاريع الأخرى منها مشروع 55 مسكن الذي لم يعرف أي زيادة إلى حد الآن، بالمقابل نجد أن المرقي الخاص دنمبري كانت دراسته دقيقة رغم ارتفاع سعرها.

خلاصة المبحث



المبحث الثاني : السكن الاجتماعي التكاملي: تقييمه و توجيهاته للتحسين

تمهيد:

تعتبر صيغة السكن الاجتماعي التكاملي تجربة جديدة تبنتها الدولة لتوفير السكن لأصحاب الدخل المتوسط فكان لها اثر كبير في المجتمع المجال و الترقية العقارية، لقد سجلت تجاوبا كبيرا من طرف السكان مع بعض الانتقادات (حسب الاستجواب المباشر)، كغيرها من التجارب السابقة التي عرفت سياسة السكن و رغم أن تطبيقها لا يزال في بدايته الأولى إلا أنها كشفت عن عدة نقاط ايجابية وسلبية سنقف عندها للخروج ببعض الآراء و الاقتراحات لتثمين العملية.

و عليه تضمن المبحث عنصرين هما:

أولا- فعالية التجربة رغم النقائص.

ثانيا- توجيهات للتحسين.

أولا-فعالية التجربة رغم النقائص

لتحديد ايجابيات و نقائص هذا الشكل الجديد للسكن الاجتماعي يجب الوقوف عند النتائج المسجلة بعد تطبيق العملية في الميدان و منه سنتطرق من خلال هذا العنصر إلى:

- نتائج تطبيق الصيغة بولاية قسنطينة: تفعيل للترقية العقارية الخاصة و إدماج اجتماعي و مجالي.
- ايجابيات و سلبيات التجربة.

I. نتائج تطبيق الصيغة بولاية قسنطينة:

تفعيل للترقية العقارية الخاصة و إدماج اجتماعي و مجالي

افرز تطبيق صيغة السكن الاجتماعي التكاملي بالولاية عدة نتائج بمختلف المستويات:

أ-التسيير: تراجع في المهام

طرح هذا المشكل خاصة على مستوى مديرية السكن و التجهيزات العمومية للولاية حيث سجلنا: Ø التخلي عن دورها كصاحبة لمشاريع برنامج الـ(PLAAP)، إذ لم تضع حدا لتجاوز الآجال المحددة لتسليم المساكن جاهزة لأصحابها من جهة و تفاديها للمستفيدين الذين اشتكوا من هذا التراخي بحجة أن التعاقد تم مع المرقى، لتكتفي بمراقبة تقدم الأشغال و إعداد التقارير للصندوق الوطني للسكن.

Ø إلى جانب مهمة التعريف بالعملية عن طريق حملات إعلامية عليها أن تقوم بتوجيه المتعاملين و التبليغ بكل المستجدات التي تطرأ على العملية من فترة لأخرى، لكن سجلنا نقصا في وصول المعلومة للمتعاملين خاصة للمرقين العقاريين كما حدث مع الديوان (بمشروعي 80 مسكن و 55 مسكن) و غيره، حيث لم يتم إعلامها بإلغاء المساعدة المالية المخصصة للتهيئة ليفاجؤوا عند طلبها بأنها ضمت إلى الإعانة المالية.

Ø عدم إدراكها أنها لم تعد صاحبة المشاريع التي تم تحويلها من البرنامج القديم إلى البرنامج الجديد (واجه ديوان الترقية هذا المشكل بمشروعي 80 و 55 مسكن).

ب- الترقية العقارية: تنشيط القطاع الخاص

أغرت صيغة السكن الاجتماعي التساهمي عددا كبيرا من المرقين الخواص منذ بدايتها بالولاية، إذ أصبح ينشط بها 52 مرقى عقاري منهم 48 مرقى خاص بادروا بإنجاز 70 مشروع خاص لصالح زبائنهم (من بين 74 مشروع يعمل عليه القطاع الخاص)، تمت المبادرة بهذا النوع من المشاريع منذ البرنامج القديم حالة مشروع 100 مسكن لترقية الفجر أين قام المرقى بتحويل جزء من مشروع 200 مسكن ترقوي إلى الصيغة الجديدة و تم تجسيده في إطار برنامج PLAAP .

ج- الأشغال: تجاوزات للأجل المحددة

ما تم انجازه إلى حد الآن هي المشاريع الأولى للبرنامج القديم التي تجاوزت معظمها 4 سنوات و منها ما لم ينتهي بعد حتى المشاريع الجديدة تعرف نفس المشكل و هذا راجع أساسا إلى:

- مشكل التمويل (جمع المساهمات، الاستفادة من الدعم أو القرض).
- نقل الإجراءات الإدارية خاصة في الشكل النهائي للصيغة منذ بداية تكوين الملفات إلى حين صدور قرار مصادقة الوزارة التي تتجاوز السنة.
- صعوبة جمع الزبائن.
- عدم وجود رادع قانوني لذلك رغم أن العقد المبرم يسمح للمستفيد أن يقاضي المؤسسة أو المرقى لتجاوز الأجل المتفق عليه، لكن رغبته في الحصول على مسكن خاص و تخوفه من طول مدة الإجراءات في مسار العدالة تجبره على تقبل الوضعية، لذا يفضل السكان أن تتدخل مديرية السكن للحد من هذه الوضعية لكن هذه الأخيرة لا يمكنها التصرف لعدم وجود إطار قانوني يخول لها التدخل.

د - المجال: تنوع العرض السكني و إدماج مجالي

يتعدد المتعاملون العقاريون القائمين على هذا النوع من المشاريع التي تم التخطيط لها ضمن مخططات شغل الأرض نتج:

- تنوع في المظهر العمراني:

إن رغبة كل مرقي في الحصول على زبائن لمنتوجه فتح المجال للمنافسة بالتنوع في العرض السكني من حيث الواجهات، الأحجام و المساحات لإغراء الزبون، مما أدى إلى تنوع في المظهر العمراني و الابتعاد عن التكرار و الرتابة، و هذا في النمط الجماعي الذي ميز المشاريع فرغم برمجة مديريةية البناء و التعمير لمسكن تساهمية فردية و تقديم عروض خاصة من هذا النوع إلا أن السلطات لا تزال تمنع و جود أنماط أخرى عدا الجماعي بالمدن الكبرى، من أجل توفير أكبر حجم سكني دون الإفراط في استهلاك الأراضي الصالحة للتعمير، على عكس الهندسة الداخلية للمساكن إذ لم تعرف أي تطوير أو تغييرات تتلاءم مع طبيعة الأسرة الجزائرية، فهذا الجانب ما زال مغيبا في الدراسات المنجزة التي لم تهتم إلا بالمظهر الخارجي للبناء.

رغم كثرة المرقيين الخواص الناشطين في الميدان إلا أن المرقي العمومي (مثل OPGI) يقدم أفضل منتج.

- إدماج مجالي:

برمجت معظم المشاريع بالمدينتين الجديدتين (علي منجلي و ماسينيسا، إلى جانب بلدية الخروب بكيرة) التي تعرف تقدما في الانجازات مما سهل الاستفادة من التجهيزات الموجودة و الربط بالشبكات التقنية، فتضمن بذلك الاستقرار في ظروف معيشة أفضل، كما أن توضعها على طول الطرق و الشوارع أو قربها منها مكنها من الاتصال بالمجالات المحيطة بها، لكن هذا لا يعني أن كل المشاريع السكن الاجتماعي التساهمي تستفيد من هذه الميزة فهناك مشاريع تم برمجتها ضمن مجالات تم التخطيط لها لكن لم تنطلق الأشغال بها كمشروع 450 مسكن لـ (GIP.EST) الذي بدأ انجازه بالمدينة الجديدة ماسينيسا قبل انطلاق المشاريع الأخرى (السكنية أو تجهيزات) و يعرف نوعا من العزلة.

ه - اجتماعيا: مظاهر اجتماعية جديدة

تمثلت في:

Ø تحسن وضعية الأسر داخل المسكن: انخفاض في معدل شغل المسكن لوجود أسرة واحدة صغيرة بكل مسكن يتناسب عددها مع حجم المسكن.

Ø الانفصال عن العائلة الكبيرة: معظم الأسر حديثة النشأة انفصلت عن عائلتها و فضلت الاستقرار بمسكن مستقل.

Ø تطور العلاقات الاجتماعية بين السكان: إن تقارب المستوى الاقتصادي و الثقافي للسكان و نوع المساكن فرض وجود نمط جديد للحياة يعتمد على التعاون من أجل توفير مجال أفضل، فبرزت بتكون:

ن علاقات جوارية حسنة:

كثيرا ما نجد الأسر تتهرب من المساكن الجماعية لمشكل الجوار، لكن التمسنا من خلال استجوابنا المباشر للسكان تفاهما بين الجيران و احترام متبادل بحكم وعيهم من جهة و تعودهم و تقبلهم لهذا النمط من جهة أخرى.

ن علاقات تضامنية بين السكان:

عمل السكان على

- مساعدة بعضهم بعض كالاتفاق لتوفير المياه الصالحة للشرب باستئجار الصهاريج (حالة سكان مشروع 80 مسكن (PROMOT.BAT)).

- التنظيم في إطار جمعيات لطرح مشاكلهم مع الأطراف المعنية (المركبي، الجماعات المحلية...).

- الاعتناء بالمساحات الخضراء و مساحات اللعب و المحافظة عليها.

و- التمويل: عجز مالي رغم تعدد المصادر

أكثر ما ميز عملية تمويل مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي:

تحريك الأموال المدخرة:

يستدعي الحصول على مسكن تساهمي مساهمة مالية من الأسر المستفيدة التي اعتمدت على مصادر مختلفة لجمع الأموال اللازمة لذلك، أكثر من 83%⁽¹⁾ من الأسر استغلت أموالها المدخرة في حين استلزم على أخرى أخذ سلفيات من العمل أو مساعدات عائلية أو التدين، كما استفاد 36.17% منهم من قرض بنكي (عدا سكان مشروع 100 مسكن).

عجز في التمويل:

إن التركيبة المالية للمشاريع تعتمد أساسا على الدعم و مساهمة المستفيد (تسبيقات+قروض) دون وجود أي رأسمال خاص بالمركبي (خاص أو قرض عقاري خاص للمشروع) تحسبا لأي طارئ كالتأخر في دفع الأقساط أو تحويل الدعم، مما أدى إلى الانقطاع في الأشغال و تجاوز الآجال و بالتالي زيادة التكاليف و ارتفاع الأسعار التي يتحملها المستفيد.

⁽¹⁾ تحقيق ميداني سبتمبر 2004

تنشيط القرض العقاري:

رغم المشاركة المحتمثة للبنوك في بداية العملية خوفا من التعامل مع هذه الفئة (التخوف من عدم قدرتها تسديد القرض) إلا أن الاستثمار في هذه المشاريع كبر و كثر الطلب على القروض، مما شجع على فتح المجال لمشاركة عدد من البنوك التابعة للدولة بالولاية بعد أن كانت تقتصر العملية على بنك واحد (القرض الشعبي الجزائري).

ي - إستغلال العقار:

بدأت بعض الأسر بالمتاجرة بمساكنها عن طريق الاستئجار أو عرضها للبيع كما عرفت المحلات التجارية عمليات بيع من طرف أصحابها بقيمة مضاعفة.

II. إيجابيات و نقائص العملية:

كأي تجربة جديدة في استراتيجية السكن الاجتماعي فان صيغة السكن الاجتماعي التساهمي تمكنت من تجاوز سلبيات سابقتها تجربة السكن التطوري و حققت نتائج ايجابية في الميدان كما سجلت بعض الانتقادات لكنها لا تنقص من فعاليتها إذ لاقت نجاحا واسعا و بدأت تساهم في حل إشكالية السكن للفئة المتوسطة بالجزائر.

1 - تعدد الإيجابيات:

أهمها:

أ - مجهودات كبيرة لتشجيع العملية:

- عملت السلطات على تشجيع المشاركة في انجاز مثل هذه المشاريع عن طريق:
- ن القيام بحملات إعلامية قوية حيث تم برمجت أيام دراسية و إعلامية لتعريف المواطن بالصيغة لتصبح حديث العام و الخاص فاقبل عليها عدد كبير من السكان.
- ن مراقبة مستمرة لسير العملية و تسجيل العراقيل التي تصادفها.
- ن تغييرات مدرجة من فترة لأخرى تماشيا مع المعطيات الجديدة لتسهيل الإجراءات (كزيادة قيمة الدعم، طريقة تحرير الإعانة...).
- ن فتح المجال للمؤسسات، المنظمات، التعاونيات و الجماعات المحلية بانجاز مشاريع لصالح موظفيها أو سكانها.

ب - تفعيل الترقية العقارية:

تميزت العملية بـ:

- ن تشجيع المرقى العقارى بالمبادرة بمشاريع خاصة لصالح زبائنهم.
- ن مشاركة قوية للقطاع الخاص لتوفر مشتري لمنتوجه السكني.
- ن خلق منافسة قوية لتوفير أفضل منتج.
- ن الحد من مركزية برمجة مشاريع السكن الاجتماعي.

ج - إنتاج مجال مخطط و منظم:

من خلال:

- ن الحد من تشويه المظهر العمراني بتخطيط المشاريع وفقا لقواعد التعمير و القضاء على ظاهرة الورشات المفتوحة للبناء بتسليم مساكن جاهزة.
- ن التنوع في العرض السكني من حيث النمط، الحجم، المساحة والواجهات.
- ن توفير مساكن مجهزة تتناسب مع حجم الأسر.
- ن إدماج مجالي يمكن الاستفادة من التجهيزات و الربط بالشبكات.

د - وضعية اجتماعية مستقرة:

قدمت الصيغة للسكان:

- ن حلا لإشكالية الأسر المتوسطة الدخل التي لا يمكنها شراء أو بناء مسكن أو الاستئجار أو الاستفادة من مسكن اجتماعي فقد مكنتها من امتلاك مسكن بثمن مدعم.
- ن إمكانية الاستفادة من محل تجاري.
- ن تخدم الفئة المستهدفة من سكان الولاية.
- ن خلق ثقافة الحفاظ على المجال لدى السكان.
- ن تطور الحركة الجمعاعوية لوعي السكان بأهميتها.
- ن اختفاء مظاهر التمايز الاجتماعي لتقارب المستوى الاقتصادي و الثقافي.
- ن يمكن للفئة ضعيف الدخل من الاستفادة من العملية.
- ن توفير مناصب للشغل.

ه- تركيبة مالية مرنة:

إن فتح المجال لعدة أطراف من المشاركة في التمويل ساهم في:

- ن استثمار و تحريك مدخرات الأسر.
- ن تنشيط القرض العقاري.
- ن تخفيف العبء على الخزينة العمومية.
- ن إمكانية دفع المساهمة الشخصية في شكل أقساط.
- ن الاستفادة من دعم مالي الذي تعمل السلطات على إيجاد طرق أخرى لرفعه، و ذلك بفتح المجال للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بمنح إعاناته المالية أو قروض دون فائدة للمستفيدين الذين تتوفر فيهم الشروط المحدد لديهم و هم مشاركون في العملية (انطلقت العملية بالعاصمة أما بقسنطينة فإن الملفات مطروحة للدراسة على مستوى الصندوق).

2- حصر للنقائص:

انطلاقاً من المعاينة لواقع سير العملية و اعتماداً على تصريحات السكان برزت بعض السلبيات و العراقيل التي تواجه الفاعلين فيها:

أ- ثقل الإجراءات المتبعة:

يتطلب تجسيد مشروع للسكن الاجتماعي التساهمي في البرنامج الجديد فترة أطول على عكس ما كانت عليه مشاريع برنامج (PLAAP) و هذا راجع إلى:

- ن وجود صعوبة في جمع العدد المناسب من المستفيدين.
- ن تأخذ عملية تصفية القوائم مدة طويلة حتى صدور القرار رغم تقليص عدد الهيئات المشاركة في لجنة (AH-DOC)
- ن ثقل الإجراءات الإدارية للحصول على المصادقة و رخصة البناء.
- ن صعوبة الاستفادة من قروض عقارية.

ب- قلة خبرة الفاعلين في العملية:

تعرف صيغة السكن الاجتماعي التساهمي مشاكل في التطبيق بسبب:

- ن عدم التحكم في سير العملية.
- ن عدم كفاءة بعض المتعاملين.

ج- تجاوزات المرفقين العقاريين:

يشتكي المستفيدون من:

- ن تجاوز الآجال المحددة للأشغال.
- ن نقص في الهندسة الداخلية للمسكن.
- ن التلاعب و التزوير في قوائم المستفيدين (حالة ولاية الجزائر العاصمة).
- ن ظهور المحاباة في توزيع المساكن.
- ن عدم حصولهم على كل الرخص و الشهادات اللازمة (غياب مستمر لشهادة المطابقة للمشاريع المنجزة، بداية الأشغال دون الحصول على رخصة البناء لعدم وجود عقد ملكية الأرض كما هو الحال بمشاريع OPGI بالعاصمة).

د- مشاكل مالية:

- ن نقص في التركيبة المالية للمشاريع.
- ن ارتفاع تكلفة المسكن و ضغط المصاريف الزائدة التي يتحملها المستفيد.
- ن ارتفاع في نسبة الفائدة الخاصة بالقروض العقارية الممنوحة.
- ن تحديد ثمن المسكن (لا يتجاوز 4 مرات القيمة القصوى للمساحة المالية) يصعب من التتويج في أكثر في المنتج نظرا لتغير التكاليف الخاضعة لسعر السوق، و محدودية فرص اختيار المستفيد للمسكن.
- ن تناقض في إمكانيات الادخار و الاستفادة من قرض عقاري للفتة ضعيفة الدخل.

ثانيا - توجيهات للتحسين:

أغلب العراقيل التي واجهت تطبيق الصيغة تتمثل في مشاكل مالية، إدارية و أخرى متعلقة بالمركبي، أثرت سلبا على سير الأشغال و التكاليف، انطلاقا منها و اعتمادا على آراء الهيئات المشرفة، مختلف المتعاملين و المستفيدين، تمكنا من طرح مجموعة اقتراحات تسمح بتطوير التجربة و تضمن استمرارها، في مختلف المستويات:

I. التمويل:

و يتم ذلك عن طريق:

1. تنوع مصادر تمويل المشروع:

إلى جانب الدعم و المساهمة الخاصة للمستفيد يجب أن يعتمد المرقبي العقاري على رأس مال خاص و قروض عقارية قصيرة المدى لتسهيل عملية الانجاز.

2. تكييف سعر المسكن مع تغيرات السوق:

بدل أن يتم تحديد أقصى قيمة لثمن المسكن يفضل تحديد قيمة قصوى لسعر المتر المربع الواحد على أن لا يبقى ثابتا بل متغيرا وفق تغير أسعار السوق و قيمة العقار من أجل:

- * ضمان أسعار تتماشى مع التغيرات الطارئة على التكاليف.
- * التنوع في المنتج السكني (المساحة، الحجم و النمط) مما يسمح بتوفير فرص أكثر لاكتساب مسكن أفضل حسب إمكانية الأسرة.

* حماية المواطن من الاحتيال برفع سعر المتر المربع دون تجاوز الحد القانوني لكلفة المسكن.

3. تحرير قيمة الإعانة المالية:

إن ربط قيمة المساعدة المالية بدخل الأسرة يطرح مشكلا عند تغير التكاليف و الارتفاع المستمر للأسعار (العقار و مواد البناء...) على عكس الأجر الذي ترتبط قيمته بالأوضاع الاقتصادية للبلاد.

4. دعم القروض العقارية:

* التخفيف من الإجراءات الإدارية المتعلقة بالاستفادة منها.

* تخفيض نسبة الفائدة على خلاف الفئة المرتفعة الدخل.

* دعم البنوك من أجل تشجيع هذا النوع من القروض.

II. التسيير:

1- التخفيف من ثقل الإجراءات الإدارية:

خاصة تلك المتعلقة بالبرنامج الجديد (رخصة البناء، عقد ملكية الأرض، تحديد قائمة المستفيدين، المصادقة... الخ) عكس ما كان عليه البرنامج السابق الذي عرف بمرونته.

2- توسيع الصلاحيات:

* إعطاء صلاحية أكثر للجهة المسؤولة (مديرية البناء والتعمير أو مديرية السكن و التجهيزات العمومية) على مراقبة سير الأشغال بالمشاريع من أجل التقليل من التجاوزات بتطبيق إجراءات ردية.

جدول رقم (52) آجال الانجاز المقترحة من طرف مديرية السكن و التجهيزات العمومية

مدة الإنجاز بالأشهر	حجم المشروع
12	من 12 إلى 35 مسكن
14	40 - 60 مسكن
16	65 - 85 مسكن
18	90 - 120 مسكن
20	فوق 120 مسكن

المصدر : مديرية السكن و التجهيزات العمومية بولاية قسنطينة فيفري 2005

- إلى جانب دور المرقي كصاحب للمشروع (إنجاز الدراسات، الأشغال، المتابعة، تحويل الملكية...) يفضل أن يكون له دور إداري بالمشاركة في تحديد المستفيدين و مراقبة و ضبط مداخيلهم حتى لا تكون عائقا في سير الأشغال، لعدم قدرة البعض على تسديد المستحقات و صعوبة الاستفادة من قرض عقاري وهذا خاصة في المشاريع المعتمدة لدى الجماعات المحلية، المؤسسات و الهيئات... الخ.

3- تجديد الوسائل لتكوين البطاقة الوطنية للسكن:

هي ملف و طني يجمع كل الأسر و الأفراد المستفيدين من الدعم أو سكنات اجتماعية بمختلف أشكاله، يعمل على إعداده الصندوق الوطني للسكن لتسهيل مراجعة قوائم المستفيدين يتطلب الأمر وسائل تقنية و تنسيق جيد بين الهيئات المعنية (ديوان الترقية و التسيير العقاري، الجماعات المحلية، الوكالة العقارية لتطوير و تحسين السكن، الصندوق الوطني للسكن... الخ).

4- توفير كل الرخص و الشهادات: كما ينص عليه قانون التعمير.

5- تحديد المسؤوليات: بتوعية الأطراف المشاركة في العملية لإدراك طريقة سيرها.

III. المسكن:

1. تنوع الأنماط:

عدم الاقتصار على النمط الجماعي في المدن الكبرى طالما هناك عروض الأنماط الأخرى من طرف المرقين و توفر أراضي مهنية لاستقبال مثل هذه المشاريع.

2. تحسين نوعية المسكن:

تطوير تقنيات البناء، تطوير الدراسات الهندسية داخل المسكن كما يجب أن تهتم بالمظهر الخارجي.

VI. الانجاز: الإسراع في إتمام المشاريع القديمة التي تعرف تجاوزا كبيرا للمدة المحددة.

خلاصة المبحث

تلقى صيغة السكن الاجتماعي التساهمي تأييدا كبيرا من مختلف المختصين و السكان إذا تمكنت العملية من تحقيق أهم الأهداف المسطرة:

- ن تنشيط الترقية العقارية و تفعيل القطاع الخاص.
- ن توفير مساكن جاهزة تتناسب مع الإمكانيات المالية للأسر المتوسطة الدخل.
- ن خلق وضعية اجتماعية مستقرة للمستفيدين.
- ن تنويع مصادر التمويل و استثمار المدخرات و أموال البنوك.
- ن تحريك قطاع البناء و توفير مناصب شغل.

إلا أنها تعرف بعض المشاكل منها:

- ن عوائق إدارية.
 - ن نقص في التمويل.
 - ن تأخر الانجازات و ارتفاع التكاليف.
 - ن ضعف الكفاءة المهنية للمراقبين.
- و هي نقائص يمكن تجاوزها للاستمرار بها وتطويرها.

خلاصة الفصل

تتركز صيغة السكن الاجتماعي التساهمي على تركيبة مالية مشتركة بين المساهمة الشخصية، الدعم والقرض العقاري، وقد تميزت العملية في هذا الجانب بـ:

١٠ تركيبة مالية ضعيفة أدت إلى انقطاع الأشغال و ارتفاع الأسعار التي تعود على عاتق المستفيد سواء لدى القطاع الخاص أو العمومي، هذا الأخير رغم الخبرة الطويلة في الميدان إلا أن تقديراته لتكاليف المشاريع لا تزال تفتقد للدقة، لكنها تسجل أسعار منخفضة خاصة بالنسبة للمحلات التجارية على عكس القطاع الخاص الذي يحقق أرباحه ببيع المحلات بأسعار مرتفعة.

١١ صعوبة الحصول على القرض لاستكمال ثمن المسكن و ارتفاع في نسبة الفائدة المطبقة عليه.

١٢ مضاربة عقارية على المساكن و المحلات إذ تم استغلالها من طرف أصحابها بمجرد استلامها لغاية تجارية، منها ما تم تأجيرها و أخرى معروضة للبيع في حين تم تأجير و بيع المحلات بأسعار مرتفعة.

لقد حققت الصيغة نتائج ايجابية في الميدان إذ ساهمت في إنتاج مجال عمراي منظم وخلق علاقات اجتماعية جديدة بين السكان، لتقلل بذلك من التهميش الحضري و التمييز الاجتماعي، لكنها تواجه بعض المشاكل التي يمكن استدراكها مستقبلا.

الخاتمة العامة

بعد أن أحدثت الجزائر القطيعة مع النظام القديم و إعادة النظر في سياستها السكنية المنتهجة التي كانت تجعل الدولة تتحكم في إنتاجه و تضمن للعرض العمومي احتكار شبه كلي، ليتم بعد ذلك إدخال رؤية جديدة تتخلص في إحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل و المحتكر، و اعتماد سياسة جديدة تعتمد على دعم الإنتاج السكني بتنوع:

ñ الأطراف المشاركة في البناء التمويل و التسيير.

ñ عروض السكن.

ñ الإعانات من اجل ملاءمتها مع مداخيل الأسر و الاستجابة لأكثر عدد من الاحتياجات.

كما يختص هذا الاتجاه الجديد بدعم الأسر للحصول على ملكية عن طريق عدد من صيغ السكن الاجتماعي منها السكن الاجتماعي التساهمي الموجه للفئة المتوسطة من المجتمع و هي شريحة عريضة، يرتكز على:

ñ تركيبة مالية مشتركة بين إعانة الدولة (بمختلف أقسامها) و المساهمة الشخصية للمستفيد التي أصبحت النقطة البارزة في المسعى الجديد الذي بادرت به الحكومة، كما يمكن له اللجوء للبنوك قصد الحصول على قرض متوسط أو طويل المدى لاستكمال ثمن المسكن.

ñ المبادرة الخاصة للمركبي العقاري بانجازه مثل هذه المشاريع (خاصة أو معتمدة) على أراضي تابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق التنازل و بتخفيض يبلغ 80% من قيمتها حسب أسعار السوق.

عرفت الصيغة إقبالا قويا في عدة ولايات أين أصبحت تنجز برامج سكنية معتبرة سنويا مثل ولاية بلعباس و وهران بالغرب، برج بوعريريج، سوق أهراس و سطيف بالشرق، تندوف بالجنوب وغيرها.

لقد سجلت التجربة بولاية قسنطينة مجال الدراسة تجاوبا كبيرا من السكان و المرقين العقاريين خاصة الخواص الذين نشطوا كثيرا بالعملية بعد أن عرفوا ركودا في مشاريع السكن الترقوي إذ لم يجدوا زبائن لمنتجاتهم بسبب ارتفاع الأسعار، وأكثر ما ميزها:

- تماطل في الانجازات بسبب المشاكل التي تواجهها من ثقل الإجراءات الإدارية، صعوبة جمع العدد المناسب للمستفيدين و الاستفادة من القروض العقارية لصالح الزبائن و مشاكل التمويل.

- نقص في التركيب المالي للمشاريع.

- السكنات المنجزة تستجيب لاحتياجات المستفيدين عموما من ناحية النوعية و الثمن رغم النقص الذي تعرفه في الجانب التقني و الهندسي.

- يوفر المرقى العقاري العمومي منتوجا أكثر تنوعا و أفضل نوعية و سعر إلا أنه لا يزال يعاني من ضعف دراسته المالية التي خلفت انقطاعات في الأشغال و ارتفاع التكاليف على عكس المرقى الخاص الذي يهتم بالربح أكثر من نوعية منتوجه.

فالترقية العقارية (خاصة أو عمومية) بالولاية لم ترق بعد إلى المستوى المطلوب خلال هذه التجربة رغم التسهيلات و التشجيعات التي تعرفها، على خلاف الولايات الأقل حجم سكاني أين يسير تطبيقها بشكل أفضل، ل يبقى السؤال مطروحا إلى ماذا يرجع هذا الوضع؟ هل لعدم كفاءة المرقين أو لسوء تسيير؟.

في الأخير لقد اثبت الميدان أن هذه الصيغ تشكل حل مستقبلي لإشكالية السكن، إذا ما تم الأخذ بعين الاعتبار المشاكل التي تعرقل حسن سيرها، فقد أنتجت مجالا عمرانيا منظما و خلقت ثقافة جديدة لدى المواطن تدفعه إلى الاهتمام بمجاله و نظافته بالتعاون مع الأخيرين، إذا يمكن القول إن الجزائر أطلقت رهانا كبيرا بإرادة قوية على الأزمة بإنتاج سكنات بأسعار معقولة و نوعية أفضل موجهة للتمليك لصالح الفئة المتوسطة و التكفل الدائم بالفئة المحرومة، ففضلا عن كون السكن حاجة و وظيفة اجتماعية فهو من العوامل الاقتصادية التي تساهم في خلق الوظائف، امتصاص البطالة و ضمان التوازن الاجتماعي.

المراجع

مراجع باللغة العربية

الكتب:

1. الصادق مزهود: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري (دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة)، دار النور الهادف الجزائر 1995
2. محمد الهادي لعروق: مدينة قسنطينة، دراسة في جغرافية العمران، ديوان المطبوعات الجامعية 1984
رسائل ماجستير:
1. عايدة جغار: إستراتيجية السكن التطوري نماذج عن تفاعلات اجتماعية و مجالية للعملية بولاية قسنطينة حالة ماسينيسا، مفترق الطرق الأربعة، عين اسمارة. كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة سبتمبر 2003
2. نوال زيتوني: إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق الآليات، الفاعلون والتكاليف -حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة-. كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة 2003
3. لطفي قبايلي: التوسعات الحضرية الجديدة: الآليات، الفاعلون و كلفة التعمير -حالة المنطقة الحضرية عين الباي-. كلية علوم الأرض، الجغرافيا و التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة 2001
4. صونيا سعادية: واقع وتحديات الترقية العقارية بالجزائر -حالة ولاية قالمة-. كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة 2002
5. صبرينة مريجة: المدينة الجديدة -علي منجلي- قسنطينة: إنتاج عمراني جديد. كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة 2002

مذكرات تخرج:

1. ليلياء مصباح ، مريم بن مشيش ، لمياء بولجمر: السياسة السكنية و نوعية السكن في مدينة قسنطينة الأحياء الشمالية الشرقية. كلية علوم الأرض، الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، أكتوبر 2000
2. خميس الربيع، ناصر محمد رضا: المدينة الجديدة علي منجلي- عين الباي- بين الواقع والتخطيط. كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة جوان 2001
3. منال اسطبولي، نهاد لهشيلي: السكن الاجتماعي بالمدينة الجديدة -علي منجلي-: المفهوم، السياسات والفاعلون. كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة 2003

النصوص القانونية:

1. التعليم رقم 278 أ ع و/1999 الصادرة في 7 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للملك
2. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 مارس 1998 ، يعدل ويتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 الذي يحدد كفايات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94- 308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم الأسر

3. القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي.
4. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 9 أبريل 2002 ، يعدل ويتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم الأسر
5. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 أبريل 2003، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية والغير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عمليات تعمیر أو بناء
6. المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1994 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن
7. المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المنضمن للقانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن
8. المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم الأسر
9. المرسوم التنفيذي رقم 96-75 الصادر في 3 فيفري 1996 المتعلق بكيفيات التنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره
10. المرسوم التنفيذي رقم 98-90 الصادر في 25 فيفري 1998 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-95 الصادر في 5 نوفمبر 1996

مقالات:

1. محمد الهادي لعروق: السكن الاجتماعي في منظور التنمية المستديمة، ملتقى وطني، السكن الاجتماعي في الجزائر الحويلة و الآفاق، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 21-22 مارس 2004
2. ش،ز السكن التساهمي بسطيف: فشل البرامج السابقة يرهن المستقبل، مقالة من جريدة الخبر، 19 مارس 2005

مراجع باللغة الفرنسية

Ouvrages :

1. Sous la direction de Marion Segaud , Jack Brun et Jean-Claude Briant: Dictionnaire de l'habitat et du logement, ARMAND COLIN 2003
2. Pierre Marlin et Françoise Choay, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, presse universitaires de France, 1^{ère} édition mars 1988
3. Guide de l'urbanisme, de la construction et de la promotion immobilière, collection « guide plus » F.A.U.R, MLP1996

Articles :

1. Said Boucheneb, « le logement en Algérie entre produit sociale et produit marchand » colloque internetinale -les services publique et leur dynamique au machreque et au magreb, paris 19- 20 et 21 mai 1999
2. Claud Tafin : les mécanismes du financement du logement, dictionnaire de l'habitat et du logement, ARMAND COLIN 2003

3. Radouane Meriem : vers une multiplicité dans la production du logement social cas de la ville de SOUK AHRAS, séminaire national : le logement social en Algérie bilan et perspectives 21/22 Mars 2004

Autre document :

1. SEMINAIRE SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN ALGERIE : rapport de synthèse, BOUMERDES 21 ET 22 décembre 2002
2. MHU .CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT: Procédure relative à la gestion des programmes de logement en accession aidée à la propriété initiée par le canal des APC/PROMOTEURS. GA/01/A/DRHPR/PLAAP-APC/PROMTEUR. P15. année 2001
3. MHU .CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT, procédure de gestion des projets de logements sociaux participatif (L.S.P) initiés par les promoteurs immobiliers, procédure PGA/03/A/DAAP, 2002
4. guide méthodologique pour la mise en œuvre de l'instruction ministérielle d'avril 2002 fixant les conditions et modalités d'octroi des aides financières prévues par l'arrêté interministériel du 09 avril 2002
5. RGPH , 1998 n°80, O.N.S
6. Guide à l'usage des acquéreurs d'un logement dans le cadre d'un contrat de vente sur plan, F.G.C.M.P.I

Arrêtés et instructions :

1. L'arrêté interministériel n°05/SPM/M.HAB/94 du 5 septembre 1994, fixant les taux de réduction applicables aux prix des terrains destinés à la réalisation d'opérations de promotion foncière et/ou immobilière à caractère sociale
2. L'arrêté interministériel n° 02 du 7 avril 2002 fixant les modalités de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'état et destinés à être utilisés pour la réalisation d'opération d'urbanisme ou construction
3. Instruction n° 03/DG/02 du 30 septembre 2002 relative à la possibilité de mobilisation et de liquidation fractionnées et aux mesures de facilitation dans la gestion des aides allouées aux programmes PLAAP/APC et LSP/PROMOTEUR.
4. Instruction n° 02/DG/03 du 26 janvier 2003 modifiant et complétant l'Instruction n° 03/DG/02 du 30 septembre 2002, relative à la possibilité de mobilisation et de liquidation fractionnées et aux mesures de facilitation dans la gestion des aides allouées aux programmes PLAAP/APC et LSP/PROMOTEUR.
5. Instruction n° 04/DG/02 du 2 juin 2003 modifiant et complétant l'Instruction n° 03/DG/02 du 30 septembre 2002, relative à la possibilité de mobilisation et de liquidation fractionnées et aux mesures de facilitation dans la gestion des aides allouées aux programmes PLAAP/APC et LSP/PROMOTEUR.

Site d'intérêt :

www.MHU.dz: site du ministère de l'habitat et l'urbanisme

www.ONS.dz: présente des statistiques de l'office nationale des statistiques

www.Guidelogeementaidé.fr : présente un guide pour le logement aidé en France

www.Fandation-Abbe.Pierre.Fr : l'état du mal-logement, rapport 2004

www.ALAFRICA.com: présente article sur l'état du secteur de l'habitat

www.CNES.dz : présente un rapport sur le logement social, IV^{ème} session plénière : octobre 1995

فهرس الجداول		
الرقم	العنوان	الصفحة
01	توزيع الدعم حسب صيغ السكن $\times (10)^6$	9
02	توزيع نفقات الدعم للمسكن الواحد $\times (10)^3$	10
03	توزيع الدعم المالي حسب الدخل	19
04	توزيع الدعم المالي حسب الدخل	19
05	مراحل تحرير الإعانة	32
06	تحرير الإعانة	36
07	توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي	43
08	برامج السكن الاجتماعي التساهمي بولاية سوق أهراس	45
09	توزيع السكان عبر بلديات ولاية قسنطينة (تعداد 1998)	49
10	توزيع معدل النمو عبر بلديات ولاية قسنطينة (1987، 1998)	51
11	توزيع المساكن عبر بلديات ولاية قسنطينة (تعداد 1998)	52
12	توزيع برامج السكن بالولاية حسب الصيغ	55
13	نصيب ولاية قسنطينة من برامج PLAAP	57
14	البرامج المحولة	57
15	توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي المسجلة بولاية قسنطينة منذ 2002	58
16	توزيع برامج السكن التساهمي حسب قرار المصادقة:	59
17	مساحة المسكن حسب حجمه	60
18	توزيع برنامج PLAAP	61
19	التوزيع المجالي لبرامج السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة	64
20	توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي بالمدينة الجديدة علي منجلي	66
21	وضعية برامج السكن الاجتماعي التساهمي بالمدينة الجديدة* علي منجلي*	67
22	توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي بين المشاريع الخاصة و الهيئات و الجماعات المحلية	67
23	توزيع المشاريع حسب الهيئات	69
24	توزيع المرقون بين القطاع العمومي و الخاص	70
25	المرقون العموميون المنتجون للسكن الاجتماعي التساهمي بقسنطينة	70
26	قيمة الدعم المخصصة $\times 10^3$ دج	72
27	توزيع المساكن بين مشغولة و غير مشغولة	77
28	مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي لترقية الفجر	77
29	مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي لـ OPGI	78
30	توزيع المساكن بمشروع 80 مسكن	90
31	توزيع المساكن حسب الحجم بمشروع 80 مسكن	91
32	مراحل الانجاز بنماذج الدراسة	95
33	توزيع المساحات حسب أقسام و حجم المسكن بنماذج الدراسة	97
34	مساحة المسكن حسب الصيغة و الحجم	99
35	نوع ملكية المسكن	101
36	نسبة الاستفادة من الشبكات	102
37	عدد السكان و حجم الأسر	105
38	خصائص الأسرة	106

107	نسبة توزيع الدخل الأسري	39
108	الفئات المهنية الاجتماعية	40
109	مكان الإقامة السابق	41
110	تنقلات السكان حسب الاحتياجات -	42
119	تكلفة الانجاز لمشروع 100 مسكن	43
121	تكلفة الانجاز لمشروع 80 مسكن	44
121	مصاريف الأعباء للمشروع	45
122	السعر التقديري للمسكن 10×3	46
123	تكلفة الانجاز لمشروع 55 مسكن	47
123	مصاريف الأعباء لمشروع 55 مسكن	48
123	السعر التقديري للمساكن F3 لمشروع 55 مسكن	49
124	السعر التقديري للمحلات التجارية (مشروع 55 مسكن)	50
126	تغيير أسعار المساكن لمشروع 55 مسكن	51
138	آجال الانجاز المقترحة من طرف مديرية السكن و التجهيزات العمومية	52

فهرس الأشكال		
الرقم	العنوان	الصفحة
01	توزيع الدعم حسب صيغ السكن	9
02	نفقات الدعم حسب المسكن الواحد	10
03	توزيع نسبة الدعم حسب المداخليل	11
04	التوزيع السنوي لبرامج السكن الاجتماعي التساهمي	44
05	ولاية قسنطينة التقسيم الإداري (1984)	48
06	ولاية قسنطينة توزيع السكان عبر البلديات	50
07	ولاية قسنطينة توزيع السكان عبر البلديات	53
08	توزيع برامج السكن حسب الصيغ بولاية قسنطينة	56
09	ولاية قسنطينة توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي (فترة ما قبل 2002-2004)	58
10	توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي حسب قرار المصادقة	59
11	وحدة الجوار رقم 05 توزيع مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي (PLAAP)	63
12	التجمع القسنطيني توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي (البرنامج الجديد)	65
13	المدينة الجديدة-علي منجلي- توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي	68
14	ولاية قسنطينة توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي حسب: المجال، نوع المشروع والمرقي العقاري	71
15	وحدة الجوار رقم 06 موقع مشروع 100 مسكن (ترقية الفجر)	79
16	مدينة الخروب موقع الخروب موقع مشروع 80 مسكن (OPGI)	80
17	وحدة الجوار رقم 01 موقع مشروع 55 مسكن (OPGI)	82
18	وحدة الجوار رقم 06 التجهيزات المنجزة	83
19	حي 1600 مسكن (الخروب) توزيع التجهيزات	85
20	وحدة الجوار رقم 01 التجهيزات المنجزة	86
21	طبوغرافية المشاريع	88
22	مكونات المشاريع	91
23	شبكة المبنى و التقطيع	94
24	التقسيمات الداخلية للمسكن	100

فهرس الصور		
الرقم	العنوان	الصفحة
01	مشروع 55 مسكن لراس العين	62
02	مشروع 45 مسكن لبن صالحية	62
03	مشروع 80 مسكن PROMOT-BAT	62
04	طريقة البناء المستعملة بمشروع 80 مسكن لديوان الترقية و التسبير العقاري	96
05	الواجهة الأمامية لمشروع 100 مسكن	98
06	الواجهة الخلفية لمشروع 100 مسكن	98
07	الواجهة الأمامية لمشروع 80	98
08	إحداث تغييرات بمجال مشروع 100 مسكن لترقية الفجر	104
09	إحداث تغييرات بمجال مشروع 100 مسكن لترقية الفجر	111

فهرس المواضيع	
1	مقدمة عامة
الفصل الأول: السكن الاجتماعي التساهمي دعم لبدء و امتلاك مسكن	
7	مقدمة
المبحث الأول: مفهوم السكن الاجتماعي التساهمي عملية ترقية اجتماعية	
8	تمهيد
8	أولا- سياسة سكن تعتمد على الدعم
8	I . تحفيزات تشجع التملك لصالح الفئة المتوسطة
8	1. تعريف الدعم
8	2. أقسامه
9	3. توزيعه
11	II. دعم السكن في التجارب العالمية: حالة فرنسا
11	1. السكن الاجتماعي الإيجاري
12	2. الدعم للحصول على الملكية
14	ثانيا- مفهوم السكن الاجتماعي التساهمي
14	I. السكن الاجتماعي التساهمي صيغة بديلة للسكن التطوري
15	II . تعريفه: سكن ترقوي موجه للتمليك
15	III . مميزاته: الدعم، الملكية و التمويل الذاتي
15	1. الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية A.A.P
16	2. العقار
17	3. تهيئة المجال
17	4. التخفيض في الضريبة
17	5. المستفيد من الدعم
17	6. الحصول على الملكية
18	7. المرفق العقاري
18	IV. أشكاله: من دعم المواطن إلى تشجيع الترقية العقار
18	1. برامج السكن المدعم للحصول على الملكية P.L.A.A.P: تمكينا للأسر من امتلاك مسكن
19	2. برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرفق العقاري LSP-PROMOTEUR تشجيعا للترقية العقارية
20	V. أهداف متعددة
21	خلاصة المبحث
المبحث الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي تعدد الفاعلين و فتح المجال للمبادرة الخاصة	
22	تمهيد
22	أولا- الفاعلون في إنتاج السكن التساهمي عملية مشتركة بين الدولة و الخواص
22	I. التخطيط
22	1. مديرية التعمير و البناء
22	2. لجنة التهيئة و التعمير
23	II . العقار
23	1. مديرية أملاك الدولة
23	2. مديرية مسح الأراضي
23	3. اللجنة التقنية الولائية
24	III . جهاز التمويل

24	1. الصندوق الوطني للسكن
25	2. المستفيد
25	3. البنوك
26	4. الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
27	IV . إعداد المشروع والإنجاز
27	1. المرقون العموميون للسكن
28	2. المرقون الخواص
30	ثانيا - آلية إنجاز مشروع سكن اجتماعي تساهمي الانتقال من برمجة مركزية للمشاريع إلى المبادرات الخاصة
30	I. برنامج السكن المدعم للحصول على الملكية (PLAAP)
30	1. التبليغ بحصة الولاية
30	2. طرق توزيع و توطين البرامج
30	3. اتفاقية الحصول على برنامج مدعم
30	4. اختيار المرقي العقاري
31	5. اختيار المستفيدين
32	6. متابعة و مراقبة تقدم الأشغال
32	7. تحرير الإعانة
34	II . برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقي العقاري
34	1. طلب الدعم
34	2. المصادقة على الدعم
34	3. اختيار المستفيدين
35	4. قرار منح الإعانة
36	5. تحرير الإعانة
37	6. التسليم
39	خلاصة المبحث
40	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة انطلاقا قوية و مشاركة واسعة	
42	مقدمة
المبحث الأول: السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة بعث للترقية العقارية و محدودية في الإنجاز	
43	تمهيد
45	أولا - نماذج عن تجربة السكن الاجتماعي التساهمي ببعض الولايات بين النجاح و الفشل.
45	I. ولاية سيدي بلعباس انطلاقا ناجحة للعملية
45	II. ولاية سوق أهراس السكن الاجتماعي التساهمي حصيلة إيجابية
46	III. ولاية سطيف فشل البرامج الأولى و التخوف من المقبلة
47	ثانيا - واقع السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة
47	I. وضعية سكنية صعبة بالولاية
47	1. الوزن الديموغرافي
51	2. الحضيرة السكني
54	3. برامج متعددة للسكن خصصت للولاية
57	II. نصيب ولاية قسنطينة من برامج السكن الاجتماعي التساهمي: مشاريع متعددة و حجم سكني مهم
57	1. برامج PLAAP : تجربة محتشمة
57	2. برنامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادر من المرقي العقاري: انطلاقا قوية لمشاريع السكن الاجتماعي التساهمي

61	III. توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي: المدن الجديدة تستقبل معظم المشاريع التي يسيطر عليها القطاع الخاص
61	1. التوزيع المجالي: المدينة الجديدة علي منجلي وجهة لمشاريع السكن الاجتماعي التساهمي
67	2. سيطرة المشاريع الخاصة على المعتمدة لدى الهيئات و الجماعات المحلية
70	3. سيطرة القطاع الخاص على مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي
71	IV. العقار: الأراضي التابعة لأمالك الدولة وجهة للمرقين العقاريين
72	1. نسبة التخفيض المطبقة طبقا للقانون
72	2. المجال
72	V. التمويل: مشاريع السكن التساهمي تعتمد على وجود المستفيدين
72	1. مساهمة الصندوق الوطني للسكن
74	2. البنوك المشاركة في العملية بالولاية
75	خلاصة المبحث
	المبحث الثاني: نماذج عن مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة رؤية مجالية واجتماعية
76	تمهيد
77	أولا. الإطار المجالي، العقاري و الطبيعي
78	I. إدماج مجالي
78	1. المواقع: مواقع مندمجة في مجالات حضرية
81	2. الجوار المباشر مجهز
87	II. الهيكل العقاري: من الملكية العمومية إلى الخاصة
87	1. مشروع 100 مسكن لترقية الفجر
87	2. مشروع 80 مسكن لـ OPGI (بلدية الخروب)
87	3. مشروع 55 مسكن لـ OPGI (الخدمات الاجتماعية لولاية قسنطينة)
87	III. خصائص طبيعية مؤهلة للتعمير
87	1. طبوغرافيا متقاربة
89	2. خصائص جيوتقنية عامة
90	ثانيا. الدراسة السكنية و السكانية: تحسن في النوعية و تجاوب السكان
90	I. الدراسة السكانية: القطاع العمومي يوفر مساكن أفضل
90	1. المواصفات التقنية للمشروع
96	2. نوعية المسكن
101	3. وضعية المساكن
105	II. الدراسة السكانية: الفئة المتوسطة المستفيد الأكبر من العملية
105	1. الخصائص الديموغرافية
106	2. الخصائص الاقتصادية
108	3. الإقامة السابقة للسكان
110	4. تنقلات السكان
110	5. مشاكل السكان
112	6. دوافع اختيار صيغة السكن الاجتماعي التساهمي
113	خلاصة المبحث
114	خلاصة الفصل الثاني
	الفصل الثالث دراسة مالية لتكلفة المشروع و تقييم التجربة
117	مقدمة
	المبحث الأول التكاليف بين الدراسات و الواقع.
118	تمهيد

118	أولا-التركيبية المالية لنماذج الدراسة: تختلف من مشروع لآخر
118	I. مشروع 100 مسكن لترقية الفجر
118	1.تمويل المشروع يعتمد على التسبيقات
119	2.التكلفة التقديرية للمشروع
120	3.سعر المسكن
120	4. سعر المحل التجاري
120	II . مشروع 80 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري
120	1.مصادر مالية متنوعة للمشروع
121	2.التكلفة التقديرية للمشروع
121	3.سعر المساكن
122	4.سعر المتر المربع الواحد للمحلات التجارية
122	III . مشروع 55 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري
122	1.مصادر تمويل المشروع تعتمد على الأموال الخاصة
122	2.التكلفة التقديرية
123	3.سعر المساكن
124	4.سعر المتر المربع للمحلات التجارية
125	ثانيا - سعر المسكن بين ثابت و متغير
125	I. مشروع 100 مسكن لمؤسسة الترقية العقارية الفجر توافق التقديرات المالية مع الواقع
125	1.التمويل عائق لسير العملية
125	2.ثبات الأسعار رغم تأخر الانجازات
125	II. مشروع 80 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري نقص في الدراسة المالية و تغير في الأسعار
125	1.أسباب ارتفاع التكلفة
126	2.تغير مستمر لأسعار المساكن
126	3.استياء المستفيدين من الزيادات المستمرة
127	III. مشروع 55 مسكن لديوان الترقية و التسيير العقاري ثبات في سعر المساكن
128	خلاصة المبحث
المبحث الثاني : تقييم و توجيهات للتحسين	
129	تمهيد:
129	أولا- فعالية التجربة رغم النقائص
129	1.نتائج تطبيق الصيغة بولاية قسنطينة: تفعيل للترقية العقارية الخاصة و إدماج اجتماعي و مجالي
133	III. ايجابيات و نقائص العملية
133	1.تعدد الايجابيات
135	2. حصر للنقائص
137	ثانيا - إقتراحات لتفعيل العملية
137	I. التمويل
137	5.تنويع مصادر تمويل المشروع
137	6.تحرير سعر المسكن
137	7.تحرير قيمة الإعانة المالية
137	8.دعم القروض العقارية
138	II. التسيير
138	1- التخفيف من ثقل الإجراءات الإدارية
138	2- توسيع الصلاحيات:
138	3- تجنيد الوسائل لتكوين البطاقة الوطنية للسكن

138	4- توفير كل الرخص و الشهادات: كما ينص عليه قانون التعمير
138	5- تحديد المسؤوليات: بتوعية الأطراف المشاركة في العملية لإدراك طريقة سيرها
139	III. المسكن
139	1- تنويع الأنماط
139	2- تحسين نوعية المسكن
139	VI. الانجاز
140	خلاصة المبحث
141	خلاصة الفصل الثالث
142	الخاتمة العامة