

دور وتأثير السياسات السكنية والمخططات التنموية على إنتاج السكن بمجموعة فرندة

*The role and impact of housing policies and development plans on the production of housing in « Frenda » Group*

عائشة مزياني، باحثة دكتوراه، جامعة وهران 2

مخبر المجال الجغرافي والتهيئة العمرانية (EGEAT)

aicha\_meziani@hotmail.fr

تاريخ ارسال المقال: 2018/08/02

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/09/30

#### الملخص:

إن الحظيرة السكنية هي نتاج سياسات وطنية انطبعت على ممارسات مختلف الفاعلين العموميين والخواص، هذه السياسات التي امتازت بغياب الاستراتيجية الواضحة المدروسة، إذ تتسم بالقطاعية والظرفية وقلة الاحترافية جعلت المجمعات الحضرية بعيدة كل البعد عن مظاهر التمدن كغياب دور التهيئة في التخطيط، والتسيير الحضري للمجال العمراني وبالتالي السكن؛ أين أضفى النمو السريع للمدن ديمغرافيا ومجاليا ولاسيما في فترة السبعينات والتسعينات، إلى إحداث تشوهات عمرانية لم تنعكس على النمط العمراني فحسب، كانتشار البناء الفوضوي، وغير اللائق، وتقهر نوعية الإطار المبني بزيادة حالات التقادم والهشاشة، وبخاصة بالمواقع القديمة، بل تعدته إلى نوعية الحياة الحضرية برمتها، بغياب النشاطات ومعظم التجهيزات وبالتالي، إنتاج مجالات غير وظيفية وغير متوازنة.

هذا يقودنا لدراسة آليات إنتاج العقار السكني، ومختلف الفاعلين المتدخلين في إنتاجه، عبر مختلف السياسات السكنية والمنظومة التشريعية التي عرفتها الجزائر منذ الاستعمار إلى يومنا هذا، من خلال الربط بين أنماط إنتاج العقار السكني والسياسة العقارية بمدينة فرندة الصغيرة كظاهرة جغرافية تعكس تنظيم المجتمع نفسه، وكذا إيجاد العلاقة بين إنتاج السكن كعقار مبني، بسياسة التهيئة العمرانية، ومختلف الصيغ المستحدثة لإنتاجه، خاصة بعد الانفتاح على اقتصاد السوق، وتحرير المعاملات العقارية وصولا إلى إيجاد العلاقة بين المجال والتركيبية الاجتماعية بعد عملية التعمير.

#### الكلمات المفتاحية:

السكن العمومي، المخططات التنموية، الملكية العقارية، التعمير، مجموعة فرندة.

**Abstract :**

*Housing policies and development plans: what impact on the production of public housing? Case of the city of Freneda*

*In Algeria the housing stock is the result of policies carried out without any strategy in this area. Sectoral, temporary and non-performing policies have caused a multi-faceted problem. There is neglect of the role that planning can play in the planning and urban management of residential areas and housing. The accelerated and uncontrolled growth of the 70s and 90s has produced a disorganised, dysfunctional and chaotic urban environment dominated by illegal, informal constructions, an old built environment deteriorating in historic sites, the lack of facilities, equipment and activities, with a negative impact on the quality of urban life. This leads us to the study of the mechanisms of production of public housing real estate, of the actors involved, in the course of the policies that Algeria has known from the colonisation to the present day and this through the relationship between real estate production systems and real estate property in the city of Freneda as a geographical phenomenon of organisation of a society. By questioning the relationship between production and urban planning, and the new formulas in the era of a market economy. Arriving at the link between the environment, and the social composition after the urbanisation operation.*

**Keywords:**

*public housing; urban planning Land ownership; Town planning; Agglomeration of Freneda*

مقدمة:

إن الحضيرة السكنية بالجزائر هي نتاج سياسات وطنية، هذه السياسات التي امتازت بغياب الاستراتيجية الواضحة المدروسة، إذ تنسم بالقطاعية والظرفية وقلة الاحترافية، فأنتجت أزمة متعددة الأوجه، يطبعها غياب دور التهيئة في التخطيط والتسيير الحضري للمجال السكني وبالتالي السكن؛ أين أضفى النمو السريع وغير المراقب ولاسيما في فترة السبعينات والتسعينات، إلى إحداث تشوهات عمرانية لم تنعكس على النمط العمراني فحسب، كانتشار البناء الفوضوي وغير اللائق وتقهر نوعية الإطار المبني بزيادة حالات التقادم والهشاشة وبخاصة بالمواقع القديمة، بل تعدته إلى نوعية الحياة الحضرية برمتها، بغياب النشاطات ومعظم التجهيزات وبالتالي إنتاج مجالات غير وظيفية وغير متوازنة.

فنتوع آليات إنتاج العقار السكني العمومي، وكذا تنوع الفاعلين والمتدخلين في إنتاجه ظهرت عبر مختلف السياسات السكنية والمنظومة التشريعية التي عرفتها الجزائر منذ الاستعمار إلى يومنا هذا. حيث أصبح مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة، يتعدى معنى المأوى المجرد بمواصفاته التخطيطية والنوعية، ليمتد إلى الاهتمام براحة الإنسان وصحته وتمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية والجماعية، واستعمال التجهيزات وتوفير الخدمات، وتعزيز التلاحم الاجتماعي وحماية البيئة، فإنتاج السكن بصفة عامة سواء كان عموميا أو ذاتيا مرتبط بسياسة التهيئة العمرانية ومختلف الصيغ المستحدثة لإنتاجه، خاصة بعد الانفتاح على اقتصاد السوق وتحرير المعاملات العقارية ولاسيما في الفترة الأخيرة بسبب الانتعاش الاقتصادي، في ظل المخططات الخماسية الأخيرة، من السكن العمومي الاجتماعي، التطوري، التساهمي أو المدعم، فالترقوي بعد تفعيل دور الترقية العقارية، من خلال القانون رقم 11-04.

نتناول من خلال هذه الدراسة مدينة جبلية صغيرة بالمنطقة التلية بالغرب الجزائري، والتي تأثرت بموضعها الصعب الذي جعل بعض الأجزاء من تراب البلدية مناطق طاردة للسكان، نظرا لصعوبة الموقع ونقص التجهيزات، مما أدى إلى تركيز نسبة كبيرة من سكان البلدية بالمجموعة الرئيسية، فتوفر التجهيزات والبنى التحتية بمجموعة فرندة أدى إلى نفاذ احتياطاتها العقارية ومن ثم أصبحت تواجه تحديات كبيرة في اقتناء العقار الحضري نظرا للعوائق الطبيعية التي تحيط بها كالمحدرات الصخرية غير القابلة للتعمير في المنطقة الجنوبية والجنوبية الغربية، والغابة في الجهة الغربية والشمالية الغربية، والأراضي الفلاحية الخصبة المنتجة في الشمال ذات الطبيعة الخاصة.

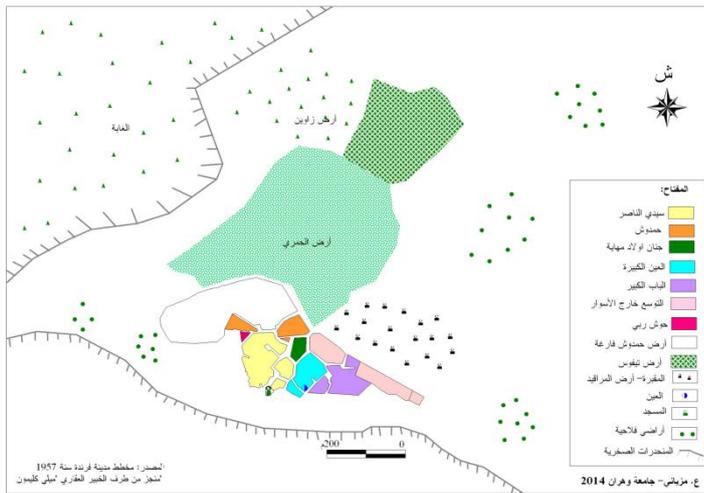
عرفت مجموعة فرندة على امتداد عشرينين من الزمن تحولات مجالية مصحوبة بتحولات اجتماعية وهذا لم يكن وليد الصدفة بل ارتبط بالامتداد العمراني الذي يعزى إلى الزيادة السكانية ولاسيما في بداية الثمانينات. حيث كانت الدولة تسعى لتحقيق التوازن الجهوي وانتهجت سياسة الاحتياطات العقارية البلدية، بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 وكذا الترقية العقارية والتنازل عن أملاك الدولة ومختلف وسائل إنتاج السكن وأوجدت مخطط العمران الرئيسي كإطار مرجعي لنمو وتوسع المجال الحضري والعمليات المتعلقة بتحسين الأنسجة العمرانية الموجودة. كما أن توسع المدينة تم من خلال المناطق السكنية الحضرية الجديدة وعمليات التجزئة وأيضا بعد تحرير السوق والمعاملات العقارية في التسعينيات، من خلال قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 واستحداث مخططات عمرانية جديدة، المتمثلة في

كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، حيث تميزت هذه الفترة بتشجيع الاستثمار الصناعي والترقية العقارية الخاصة وأيضاً بإنتاج السكن العمومي بمختلف الصيغ، من خلال القانون رقم 11-04، المتعلق بالنشاط العقاري. هذا التنوع في السياسة العمرانية عامة والسكنية على وجه الخصوص والذي صاحبه منظومة تشريعية ثرية ومخططات تنموية متعددة يجعلنا نتساءل عن تأثيرها على وتيرة وإنتاج السكن بمجموعة فرندة وكذا تأثيرها على استهلاك العقار الحضري وعن التحولات المجالية، الاجتماعية والاقتصادية الناتجة عن مختلف آليات إنتاجه؟ وكيف أثر نظام الملكية العقارية على تشكيل بيئتها الحضرية؟

#### 1. السياسات السكنية والمخططات في العهد الاستعماري وتطبيقها بمجموعة فرندة

##### 1- إنتاج سكني موجهة للأقلية الأوروبية (قبل 1958)

الخريطة رقم 1: التعمير بفرندة قبل الاستعمار



لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر، حيث كان جل الجزائريين، يقطنون سكنات متواضعة، لا تتوفر على الشبكات الحيوية من ماء، كهرباء، صرف صحي بل، كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة<sup>1</sup>، كما هو الحال بالنسبة للمدينة القديمة بفرندة التي عرفت في نهاية القرن الثامن عشر، تطورا وازدهارا نتيجة لتطور الأنشطة، التجارية والصناعية. مما

أدى إلى توفر العمل، وجذب العاملة القادمة من الريف المجاور فارتفع عدد السكان من جديد، حيث أقام يهود المنطقة خارج الأسوار (الخريطة رقم 1)، لتوطين صناعتهم وأنشطتهم التجارية، فقد بلغ عددهم سنة 1884 حوالي 72 نسمة، وهو بذلك يفوق عدد الفرنسيين (60 نسمة)<sup>2</sup>

كما أقدمت السلطات الفرنسية على فصل المجتمعين عن طريق تعمير أرض المقبرة لتوفير السكن للوافدين الجدد ولاسيما بعد ترقية الإدارية حيث أصبحت فرندة مقر دائرة عام 1957، فظهرت الأحياء الأوروبية الراقية، والأحياء العربية الفقيرة، إلا أنه لم يكن هناك إنتاج سكن عمومي، باستثناء السكن الفردي المنجز وفق آلية التجزئة خارج أسوار المدينة العتيقة على أرض الحمري ذات الملكية الخاصة بمساحة حوالي 32 هكتار قام ببيعها لغرض البناء الفردي انطلاقا من عام 1923<sup>3</sup> وقد كان هذا التعمير ذاتيا بدون تدخل الإدارة الفرنسية بعد الثورة التحريرية.

<sup>1</sup> عمراوي صلاح الدين (2009) "السياسة السكنية في الجزائر" مذكرة ماجستير غير منشورة، قسم الجغرافيا، ص 28

<sup>2</sup> Tableau général ... des communes de pleinexercice, mixtes et indigènes des trois provinces (territoire civil pp29

<sup>3</sup> مخططات بأرشفيف البلدية

## 2- مخطط قسنطينة، بداية انتهاج سياسة سكنية واضحة الملامح يغلب عليها السكن الاجتماعي

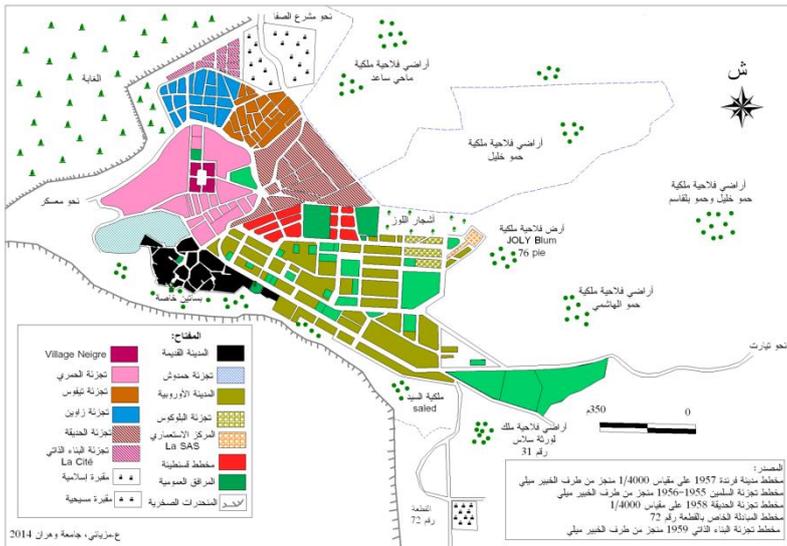
إن الأغلبية الساحقة من الجزائريين، بقيت على هامش السكن المعاصر، بل لا يوجد أثر للسكن الاجتماعي الذي يقاسمه أقلية من الجزائريين إلى جانب أغلبية أوروبية، وهي برامج محدودة ظهرت إلى الوجود في منتصف الخمسينات من القرن الماضي، وخاصة مخطط قسنطينة المشهور عام 1958 بعد ثورة نوفمبر 1954، والتي تعامل معها الفرنسيون على أنها عصيان مدني، حاولوا دمج المجتمع الجزائري بمجتمعهم، فجاؤا بسياسات تخطيطية أهمها مخطط قسنطينة الذي أعلن عنه رسميا من طرف الجنرال ديغول في 03 أكتوبر 1958، طبقا للمرسوم رقم 58-1028 الصادر في 21 أكتوبر 1958، هذا ما جعل من هذا المخطط مرجعا أساسيا للظهور أدوات التهيئة والتعمير الجديدة في الجزائر، حيث تواصل العمل بها بعد الاستقلال، ولعل أهم المخططات التي جاء بها مخطط قسنطينة ما يلي:

1- مخطط التعمير الموجه: وهو مخطط التوجيه العام للتهيئة والتنمية.

2- مخطط التعمير المفصل: أداة تطبيق للتدابير التي أتى بها مخطط التعمير الموجه

3- برنامج التعمير: أداة وسطية للتخطيط والتدخل

### الخريطة رقم 2: التعمير في الفترة الاستعمارية



ففي هذه الفترة ومن خلال مخطط

قسنطينة انتقل فكر التعمير لدى المستعمر إلى الخدمة العامة ويهدف فصل المجتمع العربي عن الأوروبي، انتهجت الإدارة الاستعمارية سياسة السكن الفردي الذي أنجز وفق آلية التجزئة السكنية، كانت محصلتها المجالية، تركز التجزئات الموجهة للأهالي شمال غرب المدينة العتيقة، حيث أنجزت امتدادا لها، على أراضي الخواص، والتي تصطدم بصعوبة الموقع نظرا لوجود الغابة، بمساحات اقتصادية، أنتجت أحياء

سكنية تفتقد للتجهيزات، وبخطة عمرانية مستوحاة من خطة المدينة العتيقة (الخريطة 2) عكس التجزئة السكنية الموجهة للمعمرين، شمال شرق مركز المدينة، المرفقة بمختلف التجهيزات والتهيئة، ذات خطة شطرنجية والتي تميزت بالموقع المفتوح، نظرا لتوفر عقار فلاحي محيطي، يسهل الحصول عليه من طرف الإدارة الفرنسية، فالإنتاج في هذه الفترة كانت تقوده نزعة البقاء، بدليل وجود المشاريع والمخططات على الورق استكملت بعد الاستقلال، مما جعل الإنتاج جد نادر إلى غاية سنة 1974 بسبب الحظيرة السكنية الشاغرة وكذا استكمال المشاريع المبرمجة.

الجدول رقم 1: إنتاج السكن الفردي في الفترة الاستعمارية عن طريق التجزئة السكنية

الرقم	التحصيل	المساحة الكلية	عدد القطع	متوسط مساحة القطع	سنة الإنشاء	الطبيعة القانونية للأرضية
1	تجزئة زاوين (Zaouine)	3 هكتار	250	150	1955-1956	ملك البلدية-جزء من الغابة القطعة 74 من مخطط البلدية بيع بالتراضي
2	تجزئة الكريار (تيفوس بن جلول)	4 هكتار	300	150	1955-1956	القطعة رقم 75 من مخطط البلدية
3	تجزئة الباتوار « Village Nègre »	4 هكتار	150	200	1958	جزء من بلاد الحمري
4	تجزئة (Lot N° 127 pie)	2م 8414	55	180	1956	ملك البلدية-على أرضية السوق « Marché A Bestiaux » تجزئة SAA حاليا
5	تجزئة (مسكن) مراكز المحتشدات LA SAS	9252.26 م2	20	90 م2	1958	حي عمر منصور قادة حاليا
6	تجزئة (مسكن) مراكز المحتشدات LA SAS	3.14 هكتار	84	100	1958	La Cité سابقا- ضمن تجزئة زاوين
7	تجزئة الحدائق « JARDIN »	12 هكتار 38 آر 40 سنتيار	30	200	1958	ملكيات متعددة، منها ملكية خاصة وأملاك الدولة
8	تجزئة بلاد الحمري حي عثمانى يحي حاليا- حمدوش	32 هكتار	-	150	1958	ملك خاص على أرض فلاحية
9	تجزئة ميلي (Mellet)، حاليا حي أول ماي	1 هكتار 63 آر	50	180	1959	ملك البلدية
10	تجزئة البلوكوس (Blockhaus)	2م 5596	20	150	1959	أرض ذات ملكية خاصة
11	التحصيل الحضري (Lots (N° 137-138-142 pie)	2م 1120	-	150	1959	حي بوترة عبد القادر عند متوسطة "رايح ناصر"
12	كاستور (سي عبد الهادي عمر) جزء من تجزئة الحديقة	2 هكتار 13 آر	50	64	1959	أرض البلدية (نقصرت)
13	تجزئة 50 سكن كاستور جزء من تجزئة طريق معسكر القديم	2م 6943	50	150	1960	قامت السلطات الفرنسية بتجزئة الأرض أما عملية البناء فاستكملت بعد الاستقلال
14	القطعة رقم 72 من المخطط البلدي- عقد مبادلة لأن القطعة ذات ملكية عسكرية	86720	-	-	-	تم تبادل بين البلدية والجيش، الأرضية أنجز عليها تجزئة العباس والحسين في الثمانينات
15	الشركة المالية الإفريقية (اقتنت العقار الحضري فقط)	2449.50 م2	-	-	-	أرض فلاحية بدوار بلدية الحوارث، تم انجاز مشروع 92 مسكن عليها سنة 1987

16	تجزئة البناء الذاتي بحي الكريار	3.5 هكتار	150	100	1962	استكمال الإجراءات والبناء بعد الاستقلال
----	---------------------------------	-----------	-----	-----	------	---

**المصدر:** معالجة شخصية من خلال المخططات والوثائق الخاصة ببلدية فرندة ذات الصلاحيات الكاملة بأرشفيف البلدية ارتفعت مساحة مجمعة فرندة في هذه المرحلة من 12 هكتار إلى ما يقارب 108 هكتار، حيث تسجل مساحة المدينة الأوروبية حوالي 52 هكتار، والأحياء العربية باستثناء المدينة القديمة حوالي 43 هكتار، وعليه يمكن القول أن مجمعة فرندة، قد استهلكت بغرض التوسع العمراني مساحة عقارية تقدر بـ 95.3 هكتار في خلال الفترة الاستعمارية بمعدل 0.74 هكتار سنويا أعلى نسبة منها وجهت للسكن الفردي عن طريق آلية التجزئة (الخريطة رقم 2)

## II. سياسات سكنية، وآليات وهيئات إنتاج متنوعة بعد الاستقلال

تعددت وتنوعت السياسة السكنية في الجزائر على مختلف المراحل التي مرت بها من البناء والتشييد، الأزمة السكنية والاقتصادية، الانتقال إلى الاقتصاد الحر، الأزمة الأمنية في التسعينات ثم مرحلة الانتعاش الاقتصادي، والسعي إلى التنمية، وقد أثرت كل هذه الأحداث على سياسة الإسكان، وبالتالي على آليات إنتاجه وهيئات المكلفة به، وفق مختلف الصيغ، ويمكن تقسيمها إلى عدة مراحل.

### 1. السكن لم يكن ضمن أولويات الدولة (1962-1979)

بعد الاستقلال مباشرة، وجدت الدولة الجزائرية نفسها تعيش فترة من التذبذب وعدم الاستقرار في جميع الأصعدة فسلطت الجهود والاهتمام على كافة الفروع، والقطاعات الإنتاجية، ولاسيما الفلاحة والصناعة، أما السكن، فلم يحظى إلا بإتمام المشاريع التي انطلقت قبل الاستقلال حيث اعتقد في البداية بأن الإرث الاستعماري، فيما يخص الحظيرة السكنية المتروكة من طرف الأوروبيين، والتي اصطحح عليها سكن الأملاك الشاغرة<sup>1</sup> والمقدرة بحوالي 160 مسكنا فرديا و 101 محلا بمجمعة فرندة، كافية لإشباع الحاجة إلى السكن الحضري في هذه الفترة، فلم تولي الدولة الجزائرية الأهمية الكبيرة للقطاع.

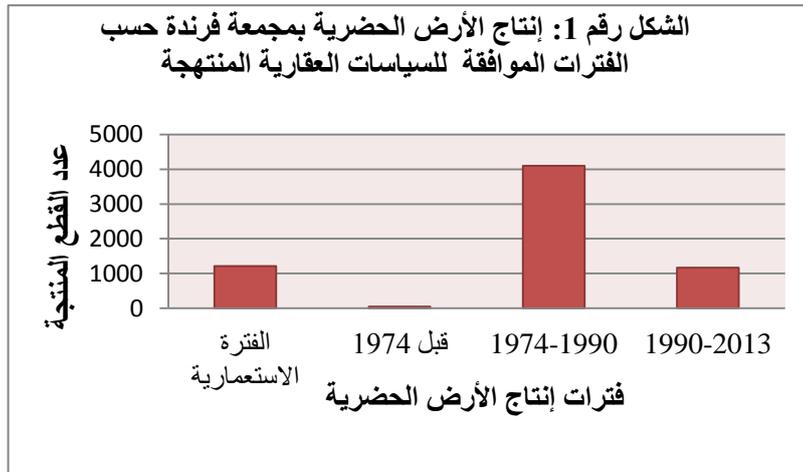
عرفت هذه الفترة، عدة مخططات منها: **المخطط الثلاثي الثاني (1967-1969)** حيث أعطت الدولة، الأولوية للاستثمار الصناعي الذي استحوذ على نسبة 45 % من مجموع الاستثمارات، كما تم استكمال مشاريع السكن، ولاسيما مشروع 26 سكن (LA CIA)، **المخطط الرباعي الأول (1970-1973)** في هذه الفترة أنجزت السكنات ذات الإيجار المتوسط (HLM) لكن الحصة بمجمعة فرندة كانت ضئيلة جدا لم تتعدى 16 مسكنا، أما السكن الفردي العمومي فقد تم إنجاز 20 فيلا من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

عرفت هذه الفترة أيضا صدور التعليمات الوزارية لسنة 1971، والتي أصبح بموجبها، نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أما في نهاية سنة 1973 فصدرت تعليمات وزارية أخرى حددت مفهوما جديدا للسكن الحضري المخطط وأصبح يعرف بالسكن الاجتماعي، ينجز من طرف ديوان الترقية والتسيير

<sup>1</sup> - شغلها السكان بطريقة حرة ثم قامت الدولة بتسوية وضعيتها بعد صدور القانون الخاص بتسيير الحظيرة السكنية الهشة سنة 1981.

العقاري، أما المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) فقد عرف ارتفاع نسبة الاستثمار الموجهة للسكن إلى 7.5% ، حيث شهدت مجمعة فرنده إنجاز مشروع 50 سكن سلم منها 32 مسكنا سنة 1979. وعليه فالرصيد السكني المنجز من طرف الدولة ومختلف هيئاتها بمجمعة فرنده في هذه الفترة هي 91 مسكنا في ظرف 17 سنة بمعدل 5.35 مسكنا في السنة، وهو إنتاج ضعيف مقارنة بمعدل النمو السكاني الذي سجل حوالي 3.76% في الفترة 1966-1977، مما ينم عن الحاجة للسكن الحضري، فالنسيج العمراني تميز في هذه الفترة بعدم التواصل، نظرا لوجود المساحات الشاغرة وتلك التي في طور التعمير بين مختلف الوحدات المعمرة.

## 2. مشكل السكن واستراتيجية المناطق الحضرية السكنية الجديدة والترقية العقارية (1974-1990)



منذ نهاية السبعينات، أصبح السكن يشكل إحدى المعالم البارزة للأزمة التي عرفت بها البلاد، على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة؛ قصد معالجة أزمة السكن من خلال إقرار برامج سكنية ومرافق عمومية، من مدارس، ومستشفيات، وحدائق، وبرامج خاصة للتنمية، التي مست العديد من الولايات بهدف خلق شروط التنمية الاقتصادية، والاجتماعية

في البلاد؛ فقد أصبح الوضع العام في مجال السكن والعمران شائكا، بحكم عوامل متعددة ضاعفت من آثار الأزمة ومنها:

- تزايد النمو الديمغرافي بنسبة بلغت 3.5% سنويا.
  - تدهور البنيات القديمة إضافة إلى كون إمكانيات الخزينة محدودة لتمويل البرامج السكنية.
  - النزوح الريفي نحو التجمعات الحضرية بمختلف مستوياته.
- حيث شهدت هذه الفترة **المخطط الخماسي الأول (1980-1984)** إذ اهتمت الدولة بقطاع السكن وأعطيت له أهمية كبيرة؛ فبلغت نسبة الاستثمار بالقطاع حوالي 25% من مجموع استثمارات الدولة.

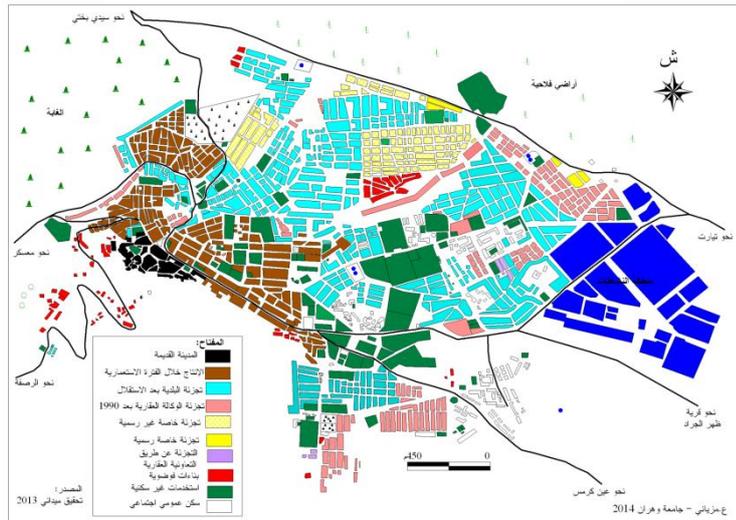
## 1-2 بداية التحول المجالي والعمراني لمجمعة فرنده (مرحلة السكن الفردي المخطط، 1974-1990)

في هذه الفترة وحيث كانت الجزائر تنتهج النظام الاشتراكي، القائم على الاستراتيجية الوطنية والتنمية القائمة على مبدأ "الصناعة المصنعة" في إطار نظام التخطيط الاقتصادي المركزي والمحدد بسياسة الثورة الزراعية سنة 1971 وتأميم الأراضي، التي أدرج بعض منها ضمن حدود التعمير ولاسيما تلك المحاذية للأنسجة العمرانية كأرض ورثة ماحي<sup>1</sup> في إطار تكوين المحفظة العقارية البلدية، حيث عرفت هذه الفترة أيضا نموا سكانيا كبيرا، فقد فاق معدل النمو السنوي

<sup>1</sup>-بالرغم من انتشار الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة بمحيط النسيج العمراني في بداية السبعينات إلا أن أرض ماحي فقط هي التي أمتت، مع أن بقية الأراضي كانت ملكا لأهم القياد الموالين للإدارة الفرنسية وهذا ما يتنافى مع ما نص عليه قانون الثورة الزراعية.

بمجمعة فرندة المعدل الوطني مسجلا بذلك حوالي 3.76% فوصلت الأنسجة العمرانية حد التشبع وظهرت البوادر الأولى للسكن الفوضوي العفوي شمال شرق المجمع (حي خطاب أحمد حاليا بمساحة تقارب 14 هكتار<sup>1</sup>)، إذ وافقت هذه الفترة انطلاق المخططات الرباعية للتنمية والتي عرفت برامج للسكن والتجهيزات في إطار المناطق السكنية الحضرية الجديدة حيث أمم العقار وأصبح للبلدية الحرية في تسيير مجالها العمراني، فقد قسم المجال العمراني لمجمعة فرندة حسب مخطط العمران الرئيسي إلى مناطق فرعية (Zoning)، ومناطق التوسع المستقبلي مما سمح بالانتقال من بنية مغلقة إلى بنية مفتوحة استجابة إلى الاحتياجات السكنية، فانعكس سلبا على الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية، لأنها كانت المنفذ الوحيد لتوسع المدينة آنذاك.

عرفت هذه الفترة صدور قانون الاحتياطات العقارية البلدية، الذي يعد منعرجا حقيقيا في تاريخ إنتاج العقار الحضري، فبعد المصادقة على المخطط العمراني الموجه سنة 1983 وتكوين المحفظة العقارية للبلدية، انطلقت بلدية فرندة بقوة في إنتاج العقار الحضري عن طريق سلسلة من التجزيئات السكنية، والتجهيزات العمومية، وصاحبها إنتاج تجزيئات خاصة غير قانونية أي أنها لم تخضع للإجراءات الخاصة بتجزئة الأرض وتجهيتها من طرف الملاك الخواص، مما أدى إلى تحول وظيفي للأراضي من الفلاحة إلى الممارسات الحضرية الخريطة رقم 3: إنتاج السكن الفردي بمجمعة فرندة



إنتاج الأرض الحضرية الموجهة للسكن الفردي في هذه الفترة، تركز بشكل كبير في الجهة الشمالية الشرقية للمجمعة؛ امتدادا لمركز المدينة على موقع مفتوح وملائم للتعمير على أراضي الاحتياطات العقارية البلدية، نظرا لارتباطه بالملكية الصحيحة والمسجلة، مما جعلها تظهر بشكل متراخ منتشر في كل الاتجاهات (الخريطة رقم 3)، تسيطر عليه السكنات الفردية، دون احترام توجهات مخطط

التعمير، حيث أنجزت التجزئة السكنية الاجتماعية، بدلا عن السكن الجماعي، بينما قل الإنتاج جنوبا على الأراضي العمومية، نظرا لتقل إجراءات نقل الملكية، مما أدى إلى استهلاك عقار محيطي كبير تجاوز 110 هكتار في ظرف إحدى عشر سنة (الجدول رقم 2) وقد وافق هذا الاستهلاك ارتفاع عدد السكان حيث بلغ معدل النمو السنوي في الفترة 1977-1987 حوالي 5.44% وهو أعلى معدل نمو تسجله مجمعة فرندة الحضرية في كل التعدادات السكانية، نتج عنه تمدد مجالي للمدينة من خلال إنجاز السكن الفردي، وأنتج صورا معمارية غير متناسقة، تفتقر للحس الجمالي والوظيفي، من جراء العشوائية في الإنجاز، رغم حصول أغلبها على رخص البناء، إلا أن حرية الأفراد في بناء سكناتهم وانعدام الرقابة

<sup>1</sup> - المساحات المشار إليها تم استخراجها من مخطط العمران الرئيسي PUD المنجز من طرف URBATIA سنة 1983.

الإدارية على عملية الإنشاء، قبل وبعد الإنهاء وكذا التوسعات سواء الفوضوية، أو المحصل عليها عن طريق البلدية أو وكالتها العقارية قد أنتجت مشهدا حضريا غير مكتمل كعدم إنهاء الواجبات وعدم التناسق في الارتفاعات وعدم اكتمال التهيئة الخارجية للمواقع.

جدول رقم 2: التوزيع المجالي والمساحي التجزئات المنشأة من طرف البلدية (1979-1990)

الرقم	التحصيل	مساحة الكلية م <sup>2</sup>	المساحة المخصصة للتحصيل م <sup>2</sup>	عدد القطع	عدد القطع بعد التعديل	ملاحظة
1	ت 1 خطاب أحمد 1983	12800	-	168	168	48 قطعة (الوكالة.ع)
2	ت 2 العناصر 1982	108000	41507	139	164	58 قطعة (الوكالة.ع)
3	ت 1/3 - 1983	211600	53884.5	213	274	ت 1/3 - 1983
4	ت 4 أول نوفمبر- 1983	68000	20491	115	215	28 قطعة (الوكالة.ع)
5	ت 5 الإخوة بوطينة 1983	68000	38976	203	203	03 قطع (الوكالة.ع)
6	ت 6 العباس والحسين 1984	47030	20580	79	102	90 قطعة (الوكالة.ع)
7	التجزئة 7 (08 ماي 1945) 1984	99000	-	304 8 مهنية	312	184 قطعة (الوكالة.ع)
8	ت 8 الأمير ع القادر 1985	99700	51700	203 + 8 متفرقة	235	37 قطعة (الوكالة.ع)
9	ت 40/1 العناصر 1986	25000	10769	40	56	26 قطعة (الوكالة.ع)
10	ت 18/1 العناصر	-	4000	18	18	13 قطعة (الوكالة.ع)
11	ت 3 توسيع 1 الانتفاضة	94600	48345	153	153	34 قطعة (الوكالة.ع)
12	ت.العناصر B	10291.22	6997.5	24	24	
13	ت.جبارة بن شريف 1987	49519	32686.5	79	79	21 قطعة (الوكالة.ع)
14	ت.الملعب	25807	15300	81	81	على أرضية تجزئة الحديقة
15	ت.اللوز 1987	95700	39034.5	184	184	101 قطعة (الوكالة.ع)
16	18 قطعة 08 ماي 1945	4961	4746.7	18	61	
17	تخصيص 50 قطعة SAA بجانب سيتي ميلي- تجزئة الحمري-	7665	7000	50	50	أرض ملك الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 بتاريخ 1966/05/06 أدمجت ضمن الاحتياطات العقارية

18	تخصيص السعادة	1276	2+3 مكان الطريق	5	مداولة المجلس البلدي 1960/04/22 على القطعة رقم 6 13 من مخطط مدينة فرندة
19	تجزئة اللوز القديم	2م 39000	-	40	
20	تجزئة رايح بن مسعود	25563		100	
21	تجزئة هنري دينو	2م 10000	9641.5	40	
22	تجزئة علواش محمد	2237	2237	9	نقص مخطط التجزئة على أرض الحمري
23	القدس 2	88945.5	7139	61	33 محلا تجاريا
24	تجزئة سي عبد الهادي عمر	2م 26800	-	70	ملكية خاصة اشترتها البلدية - القطعة رقم 62 من دوار الحوارث
	<b>المجموع</b>	<b>112.22.58</b>		<b>2803</b>	

المصدر: ملفات التجزئة + الوكالة العقارية

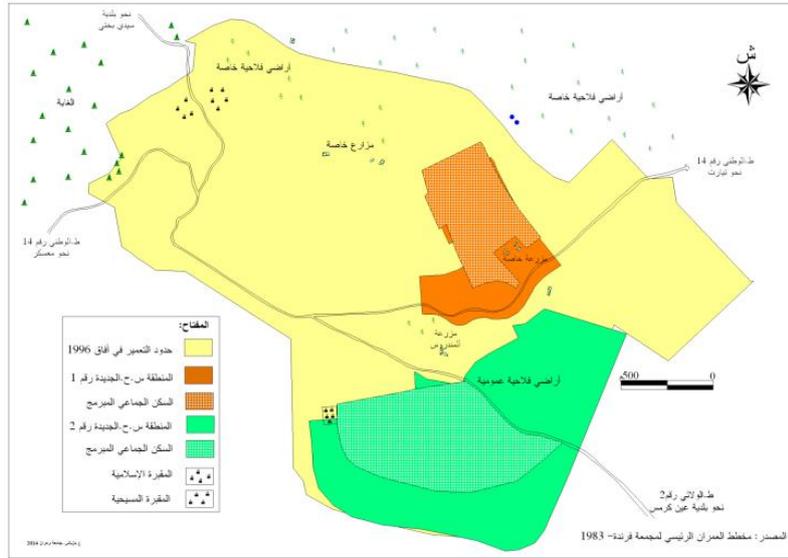
### 1-2 المناطق السكنية الحضرية الجديدة، برنامج مهم وإنتاج محدود

بدأ العمل بهذه السياسة العمرانية المتمثلة في المناطق السكنية الحضرية الجديدة في الجزائر منذ سنة 1975، بهدف التحكم في النسيج العمراني بالتجمعات الحضرية، من أجل توفير السكن الجماعي لأعداد سكانها المتزايدة وحسب التوجيهات العمرانية الجزائرية يمكن للمناطق السكنية الحضرية الجديدة أن تنشأ بشكل اختياري عندما تكون طاقة المشروع إنتاج 400 مسكن.

### جدول رقم 3: إنتاج السكن العمومي 1980-1990

المشروع	النمط	عدد المساكن	عدد المحلات	تاريخ الاستغلال	ملاحظات
50/18	جماعي	18	00	1981	حي الربيع بوشامة
24 مسكن	جماعي	24	02	1981	مقابل جاك بارك
50 مسكن	جماعي	50	00	1982	مقابل ثانوية عقبة -G.S-
60 مسكن	فردى	60	00	1982	حي بن عيشوش
440/219	جماعي	216	02	1984	حي 440 مسكن
150	جماعي	150	28	1988	La ZHUN حي 220 مسكن
92 مسكن	جماعي	78	00	1988	موجهة لعمال الصحة (14 مسكن حول)
10 مساكن	فردى	10	00	1989	عمال التربوية
23 مسكن	ف/ج	23	00	1989	03 مساكن فردية 20 مسكن جماعي
50 مسكن	جماعي	50	10	1990	
	<b>المجموع</b>	<b>679</b>	<b>42</b>	<b>-</b>	

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري - وحدة فرندة



فالمناطق الحضرية السكنية الجديدة هي بمثابة عملية تعميمية مفصلة، إلا أنه وبالرغم من برمجة منطقتين حضريتين جديدتين بمجموعة فرندة من أجل إنجاز السكن الجماعي (الخريطة رقم 4)، إلا أنه لم ينجز إلا مشروع واحد، تمثل في حي 220 مسكن بالمنطقة الأولى، بينما وجه جل الوعاء العقاري لإنجاز السكن الفردي في إطار التجزئة حيث نجد أن الهيئة

الوحيدة المخولة بإنتاج السكن العمومي بمجموعة فرندة في هذه الفترة هي ديوان الترقية والتسيير العقاري، فقد أنجز حوالي 679 وحدة سكنية (الجدول رقم 3)، بمختلف الأنماط غلب عليها النمط الجماعي بنسبة تفوق 89% من مجموع الحظيرة المنجزة في هذه الفترة بمعدل 67.9 مسكنا في السنة، وقد ارتفعت وتيرة الإنتاج عما كانت عليه في الفترات السابقة، نظرا لاهتمام الدولة بقطاع السكن، إلا أن نسبة الإنجاز تبقى ضعيفة مقارنة بحجم المجموعة السكانية في تلك الفترة مما أدى إلى ارتفاع الهوة بين العرض السكني والطلب الكبير، بالرغم من إنتاج السكن الفردي في إطار التجزئة كما ذكرنا سابقا، لكن هذا لم يمنع من ظهور أحياء فوضوية في أطراف المجموعة نتيجة للنزوح الريفي بحثا عن العمل تزامنا مع إنشاء مجموعة من المصانع بمنطقة النشاطات في هذه الفترة وبلغت بذلك مساحة المدينة المبنية حوالي 85 هكتار فقط ما يعادل 14% من المساحة النظرية للمجموعة والتي تقدر حسب مخطط العمران الرئيسي بـ 599 هكتار سنة 1983.

### 3. ارتفاع العرض السكني، وتعدد صيغه في مرحلة الاقتصاد الحر (1990-2014)

ارتكزت السياسة الوطنية للسكن، بنقل قطاع السكن من منطقتي اجتماعي إلى اقتصادي، وقد جاء ذلك عقب انتهاج اقتصاد السوق، وتحرير المعاملات العقارية، والاعتراف بحق الملكية؛ مما أدى إلى ظهور تشريعات وقوانين تخدم مبدأ اللامركزية أهمها قانون التوجيه العقاري، قانون التهيئة والتعمير، وتفعيل الترقية العقارية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 03/93 المؤرخ في الفاتح مارس 1993، الذي رسم آفاق لتطوير الترقية العقارية أين فتح سوق العقار للمتعهدين العقاريين العموميين والخواص في إطار قانوني<sup>1</sup>، كما شهدت هذه الفترة تحرير السوق العقارية واستحداث الوكالات العقارية عن طريق قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، حيث أصبحت هذه الأخيرة من أهم الفاعلين في إنتاج العقار الموجه للسكن سواء الفردي أو العمومي.

<sup>1</sup>فائق لمياء (2006) "السكن التطوري في مدينة خنشلة، الانعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني" مذكرة ماجستير في الجغرافيا ص 37.

فمفهوم الترقية العقارية، لم يعد ينحصر فقط في إنجاز وتشبيد العمارات ذات الاستعمال السكني وبيعها، بل أصبح يشمل البيع والإيجار على السواء؛ وتتكفل بإنجاز المحلات المعدة لغير السكن، أي المحلات ذات الطابع التجاري، الحرفي، أو الصناعي<sup>1</sup>، إضافة إلى ظهور تقنيات جديدة: كالبيع على التصاميم، البيع بالإيجار، وعليه أصبحت عمليات الترقية العقارية، خاضعة للقانون التجاري.

عرفت المرحلة الانتقالية التي عاشتها الجزائر بعد 1990، أيضا تآزم الأوضاع الأمنية؛ والتي أثرت على الأوساط الريفية كثيرا، مما حرك الهجرة نحو الأوساط الحضرية، وزاد من الأزمة السكنية، وخلق أحياء ومناطق فوضوية عقدت الأوضاع العمرانية بهذه الأوساط، لهذا كان لابد للسلطات العمومية، أن تجند موارد هامة من ميزانية الدولة من أجل التصدي لهذه الوضعية والتخفيف من حدتها، فأصبح قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدولة الجزائرية.

ففي سنة 1996، أعيد النظر في سياسة احتكار الدولة الكلي للقطاع من خلال إدخال رؤية جديدة تقوم على مبدأ الدولة المنظم عوض الدولة المتعامل والمحتكر، فتميزت السنوات الأولى لهذه الفترة ولاسيما منذ 1993-2002، بانشغال الدولة في حل الأزمة الأمنية بدعوى الأمن قبل الاستثمار<sup>2</sup>، مما أثر على الإنتاج والإنجاز مع ارتفاع أسعار مواد البناء؛ بالرغم من انطلاق عدة مشاريع، إلا أنها عرفت تأخرا في التسليم، لكن استقرار الأوضاع الأمنية وتحسن الأوضاع الاقتصادية بداية من أواخر 2003 رفع من الإنتاج وسرع عملية الانجاز والتسليم.

### 3-1 الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري، أهم فاعل في إنتاج وتسيير العقار الحضري الموجه

#### للسكن الفردي

أنتجت الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري (ALGRUF) حوالي 1076 قطعة في ظرف تسع سنوات واستهلكت لهذا الغرض ما يفوق 63 هكتار بمعدل استهلاك 6.93 هكتار سنويا هذا دون احتساب التوسعات التي قامت ببيعها على مستوى مختلف التجزيئات (الجدول رقم 4)، كما أن الملكية العقارية الخاصة بمجموعة فرندة شجعت الأفراد على إنتاج تجزيئات وان كانت غير رسمية لكنها ساهمت في ارتفاع إنتاج السكن الفردي استجابة للطلب نظرا لارتفاع عدد السكان حيث سجل معدل النمو قيمة مرتفعة أيضا تفوق 3.13% بسبب الهجرة الوافدة نحو فرندة في هذه الفترة ولاسيما في نهاية التسعينات فقد أصبحت فرندة جاذبة للسكان من خلال الدور الإداري وكذا توفر مناصب الشغل بمنطقة النشاط التي ازدهرت في بداية هذه الفترة.

<sup>1</sup>المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري- الجريدة الرسمية العدد رقم 14 الصادرة في 03 مارس 1993 المادة 2-7.

<sup>2</sup>MAMMRI NOURREDINE (2011) «Habitat "Auto-Construit" à Batna Processus d'intégration «Cas du quartier populaire Bouakal» ; p29

جدول رقم 4: التوزيع المجالي والمساحي لتجزئة الوكالة العقارية المنجزة في الفترة 1990-2007

الرقم	التحصيل	مساحة الكلية م <sup>2</sup>	المساحة المخصصة للتخصيص م <sup>2</sup>	عدد القطع	عدد القطع بعد تعديل رخصة التجزئة	ملاحظة
1	العناصر - 1993 48/1	4956	4656	19	-	-
2	الانتفاضة-1992 ت3 توسيع 2	111129	52401.98	248	254	-
3	الانتفاضة 3/1	53884.5	-	18	18	رابح بن مسعود
4	جبارة بن شريف	1468	1068	05		
5	الانتفاضة امتداد 2 ت48/1	-	2612	07		
6	الأمير عبد القادر	-	1755.48	09		
7	250 قطعة	30000	30000	250		LSP 124 126 فردي
8	26 تساهمي	-	3120	26		
9	العناصر-1992 ت26/1	20333	5494	26		
10	تحصيل اللوز القديم	10093	4108.55	20		
11	51	17231	6126	51		06 قطع ارتفاع الوادي
12	أكشاك 1992	5000		88		
13	ت 6 العباس والحسين II امتداد	5422.5	4791	23		18+5 أكشاك
14	التخصيص الاجتماعي "مدروسة"	54280	35103	276 (18 استعمال تجاري)		قطع مشغولة بطريقة فوضوية
15	60 مسكن-1992	2700		7		قطع متفرقة
16	تجزئة الربيع بوشامة	4698		12 ترقوية		على أرضي Marché A Bestiaux
17	القدس	2500		7		قطع متفرقة
18	EPLF22	9860	-	22		
19	EPLF 32	13200	-	32		
20	LA SAS	30 هكتار	2050	5		
21	19 قطعة طريق الإخوة بليح	2268		19		استعمال متعدد من سكني، تجاري، مؤسسي سونلغاز، الضمان الاجتماعي
	<b>المجموع</b>	<b>624193</b>		<b>1070</b>	<b>1076</b>	

المصدر: معالجة شخصية اعتمادا على ملفات مختلف التجزيئات + الوكالة العقارية - وحدة فرندة

### 2-3 سياسة السكن الاجتماعي

#### 1-2-3 السكن الاجتماعي من صيغة الإيجار المتوسط "HLM" إلى صيغة العمومي الإيجاري "LPL"

وجد السكن الاجتماعي الإيجاري في الجزائر، منذ التواجد الاستعماري بها وعرف بعدة تسميات، منها « HLM » النمط الذي يمثل الشكل الرئيسي للسكن الاجتماعي بفرنسا، يمول من طرف الدولة وبعض الجماعات الإقليمية<sup>1</sup>، هذا السكن موجه للفئة الاجتماعية المحدودة الدخل، كما تضبطه عدة معايير أهمها: مساحة المسكن، الغلاف المالي، التهيئة والتجهيزات، يكون نمط السكن الاجتماعي الإيجاري إما فردياً أو جماعياً. تغيرت تسميات هذا النمط من السكن وتطور إنتاجه عبر مختلف السياسات السكنية التي عرفت الجزائر عبر مختلف المراحل السياسية والوضعية الاقتصادية، أهم إنتاج للسكن العمومي في مجمعة فرندة تمثل في هذا النوع والذي عرف مؤخراً بتسمية السكن العمومي الإيجاري « LPL »، ينجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري كأهم هيئة لإنتاجه.

#### الجدول رقم 5: إنتاج السكن العمومي في الفترة 1990-2005

المشروع	عدد العمارات	النمط	عدد المساكن	تاريخ الاستغلال	ملاحظات
400/05	2	فردى	05	1993	
16/6	2	نصف جماعى	6	1997	حى رابح بن مسعود
16/10	2	جماعى	10	1998	حى رابح بن مسعود
152 اجتماعى	38	نصف جماعى	152	1998	حى الانتفاضة
180 تطورى	-	فردى أرضى	180	1999	حى بن يزدي
10 سكنات تساهمى	-	فردى أرضى	10	2000	طريق عين كرمس
26 سكن تساهمى	-	فردى	26	2000	الأمير عبد القادر
30 سكن تساهمى	-	فردى	30	2000	حى الانتفاضة
04 سكنات تساهمى	-	فردى	04	2000	حى العناصر
10 سكنات تساهمى	-	فردى	10	2000	حى رابح بن مسعود
06 سكنات تساهمى	-	فردى	06	2000	حى بن عيشوش
16 سكن	8	نصف جماعى	16	2001	حى 220 مسكن
52 مسكن	3	جماعى/ نصف جماعى	52	2001	36 مسكن جماعى 16 مسكن نصف جماعى
100 مسكن	9	نصف جماعى	100	2001	02 مساكن فردية الشريحة 2 برنامج 1995
70 مسكن	5	نصف جماعى	70	2001	طريق عين كرمس
10 سكنات تساهمى	-	فردى أرضى	10	2001	حى بن يزدي بجوار RHP
50 سكن	8	جماعى	50	2002	بجوار المركب الجوارى للضرائب
50 مسكن برنامج 1998	5	جماعى	45	2003	10 مساكن ذات غرفة واحدة حولت 05 مساكن ذات 03 غرف

<sup>1</sup>SAID Ayemen (2002) « Le logement social urbain à Oran nouvelle politique de l'habitat et retombées locales; p22.

برنامج 2000 طريق ع.ك	2005	100	جماعي	6	100
برنامج 1999	2003	153	جماعي	8	160 مسكن
برنامج 2001	2005	100	جماعي	6	100 مسكن
برنامج 2001	2005	90	جماعي	3	90 مسكن
	2005	19	فردى	7	19 مسكن EPLF
برنامج 2002	2006	100	جماعي	3	100 مسكن
برنامج 2003	2006	80	جماعي	3	80 مسكن
برنامج 2004	2007	100	جماعي	3	100 مسكن
برنامج 2005	2007	100	جماعي	6	100 مسكن
طريق عين كرمس برنامج 2001	2010	124	فردى	-	124 مسكن تساهمى
طريق عين كرمس	2012	50	جماعي	5	FN POS 50
برنامج 2003	2009	112		-	112 EPLF
برنامج 2005	2007	100	جماعي	5	100 مسكن
		<b>2110</b>			<b>المجموع</b>

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري- وحدة فرندة

زاد حجم الإنتاج وتنوع العرض وعرفت البرامج السكنية والمرافق العمومية تحسنا نوعيا وكميا معتبرا، وفي هذا السياق تم خلال الفترة 1990-2005 الشروع في انجاز 2110 مسكنا بين الفردى والجماعى العالى والمنخفض بمجمعة فرندة بمختلف الصيغ ، وهذا بمتوسط سنوي يتجاوز 210 وحدة سكنية، وتعد خطوة عملاقة في إنتاج السكن العمومي مقارنة مع الفترات السابقة.

### 3-2-2 السكن الاجتماعي التطوري، مسعى نحو تحسين العرض السكني والعقاري

منذ الانتقال من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر، والدولة تسعى إلى إنعاش السكن من خلال تحسين العرض السكني والعقاري والتدخل على مناطق السكن غير اللائق بعمليات التنظيم والتحسين الحضري؛ بهدف استبدال الفوضى المجالية والسكن غير اللائق بسكن لائق، في مجال منظم ومجهز لتحسين مستوى معيشة السكان، بإنجاز تجزيئات اجتماعية لتمويل السكن التطوري لصالح الفئات الاجتماعية المحدودة الدخل في سياق مشاريع السكن الاجتماعي، وقد عرف هذا النمط السكني عدة إضافات وتحسينات ليشمل أكبر عدد من المستفيدين من دعم الدولة.

ونظرا لضغط الحكومة والولاية معا، من أجل انجاز المشروع في أحسن الأجال، فقد حضرت البلدية قوائم مستفيدين من عامة السكان، دون الأخذ بعين الاعتبار توصيات الحكومة في هذا الشأن، فمعظم المستفيدين كانوا من الموظفين وليس من النازحين الريفيين، كما أن العملية عرفت نوعا من الفوضى والعشوائية، خاصة بالنسبة لتحديد هيئة الإنجاز مما اضطر الوالي إلى إصدار قرار يلزم فيه ديوان الترقية والتسيير العقاري بمتابعة انجاز المشروع.

### 3-2-3 السكن الاجتماعي التساهمي كبديل للسكن التطوري وكسياسة لتوفير السكن الاجتماعي المدعم

عرفت عملية إنتاج السكن التطوري فشلا كبيرا مما أدى إلى توقيف إنتاج السكن بهذه الصيغة سنة 1998 بسبب:

1. الانتقادات الكثيرة التي واجهها المستفيدون لعجزهم على إتمام الأشغال نظرا لارتفاع أسعار مواد البناء وضعف قدرتهم المالية.

2. عدم إدراك وفهم سير العملية.

3. غياب عمليات المتابعة والإشراف وتأثيرها السلبي على المجال العمراني كونها أنتجت ورشات بناء غير منتهية وتبديد للأراضي وعدم تمكن المستفيدين من الحصول على عقود الملكية لحد الساعة.

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

**فالسكن التساهمي 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 مساحتها السكنية بين 50-100 م<sup>2</sup> (متوسط المساحة يقدر بـ 70 م<sup>2</sup>)، ويتكون من غرفتين فأكثر، لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار الأرضي وأشغال التهيئة، يتم إنجازها في شكل برامج سكن جماعي، نصف جماعي وفردى، ويقتصر الإنجاز في حدود الجدران والسقف مع استكمال كل المظاهر الخارجية للبناء في النمط النصف الجماعي والفردى<sup>1</sup>.**

ظهرت الصيغة النهائية للسكن الاجتماعي التساهمي، بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في التاسع من شهر أبريل 2002 المعدل والمتمم للقرار الوزاري، تتم بالمبادرة من المرقى العقاري في إنجاز برامج لصالح زبائنه، أو بصفته متعهدا لدى الجماعات المحلية، المؤسسات والهيئات، تقدم له المساعدة المالية الممنوحة للمستفيدين لإنجاز سكنات لا تتجاوز تكلفتها أربع مرات المبلغ الأقصى للدعم المالي.

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، فأولت مهمة إنجاز السكن التساهمي بمجموعة فرنسة، للوكالة العقارية المحلية؛ على أراضي في معظمها ملك للبلدية ضمن احتياطاتها العقارية، في عدة مواقع من المجمع؛ باستثناء مشروع 124 مسكن الذي أنجز على أرضية التجزئة الاجتماعية 250 قطعة ملك للوكالة العقارية. بحيث لا يزال هذا المشروع في طور الإنجاز منذ انطلاقه سنة 2000 نظرا للمشاكل التمويلية التي صادفته، مما أوقف الإنجاز لعدة سنوات، تحملها المستفيدون بتحميلهم دفع مبالغ مالية إضافية خارج الاتفاق الأولي بحجة أن مصاريف الإنجاز قد ارتفعت نتيجة ارتفاع مواد البناء؛ بسبب التأخر لأكثر من عشر سنوات، وفي النهاية

<sup>1</sup> بولجر لمياء (2006) "السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية" مذكرة ماجستير في الجغرافيا ص 15.

سلمت المساكن غير منتهية الأشغال، وربما الإيجابية الوحيدة أنهم تحصلوا على عقود ملكية أولية، عكس ما حصل في المشاريع السابقة<sup>1</sup>، ثم تغيرت تسمية هذا النوع من السكن فأصبح يعرف بالسكن الترقوي المدعم « LPA » ، برمج بمجموعة فرندة عدة مشاريع (160 مسكنا) حيث تم انطلاق أشغال 50 مسكن بطريق عين كرمس، إلا أنها سكنات جماعية، تتجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري بمساحة قدرها 16000 م<sup>2</sup>

### 3-3 الترقية العقارية الخاصة، توجه جديد لإنتاج السكن بمجموعة فرندة

على إثر تجسيد مبدأ اللامركزية والدخول في اقتصاد السوق؛ تغير دور الدولة ومجال تدخل الفاعلين العموميين والخواص؛ وكان لزاما على الدولة تغيير نظرتها إلى قطاع السكن، ووضع قواعد لسياسة وطنية من خلال استراتيجية لجعله قطاعا أكثر ديناميكية، وربطه بعدة قطاعات حيوية، كونه من شط لحركة الأموال لتحويله إلى منتج سهل الاقتناء بزيادة دعم الدولة للقطاع وتسهيل الإجراءات للمتعاملين العقاريين. والبحث عن مصادر مالية أخرى بتنشيط دور البنوك والهيئات المالية، وتعتمد محاور هذه الاستراتيجية على زيادة الإنتاج السكني، وتنويع العرض السكني لإثراء سوق الطلب بمختلف العروض، ولعل أهمها السكن الترقوي، والذي بدأ ينتشر كثيرا وبمختلف المجالات الحضرية لأنه ارتبط بالقطاع التجاري والاستثماري في العقار السكني خصوصا، فالسكن الترقوي العمومي، هو تلك السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية من طرف المؤسسات العمومية، والتي أنجزت في إطار المرسوم التنفيذي رقم 93-03 من طرف هيئات إنتاج عمومية، ولاسيما مؤسسة ترقية السكن العائلي وديوان الترقية والتسيير العقاري.

بدأ القطاع الخاص يحذو نحو ممارسة الترقية العقارية الخاصة بمجموعة فرندة؛ ولعل القانون رقم 04/11 كان دافعا قويا لهذا الظهور؛ في وقت أصبح الحصول على المسكن من الضروريات لدى الأفراد، ومن أولويات سياسة التنمية الوطنية؛ هذا القانون الذي فتح المجال للقطاع الخاص بالدخول في الترقية العقارية، إضافة إلى الأشخاص المعنوية العامة، والتي يقصد بها الهيئات والمؤسسات التي تعترف لها الدولة بالشخصية المعنوية لتحقيق أهداف خاصة وتخضع في عملها لقواعد القانون الخاص.

كما أن صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط، وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، مكنت المرقبين العقاريين من الحصول، على الأوعية العقارية لإنجاز مشاريعهم بمبالغ رمزية، حيث تتحمل معها مديرية أملك الدولة مصاريف الأرضية، بسعر وحدوي معين.

<sup>1</sup> رغم ملكية أرضية المشروع وتحصل الوكالة العقارية على رخصة بناء جماعية، إلا أن العقود لم تسوى ببعض المواقع؛ نظرا لأن الوكالة العقارية تأخرت في طلب الحصول على شهادة المطابقة حتى تتمكن من تحرير عقود فردية، في الوقت الذي قام فيه ملاك السكنات بتغييرات جذرية بمساكنهم، فلم تتحصل الوكالة على المطابقة، وعليه تم تجميد تسوية العقود، ألا أنه تم تسويتها بشكل فردي في إطار القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الجدول رقم 7: إنتاج السكن الترقوي (العمومي والخاص) (2012-2017)

المشروع	النمط	عدد المساكن	المركبي	ملاحظات
مشروع 62 سكن ترقوي	فردى	62	EPLF	منتهية ومشغولة
مشروع 50 سكن ترقوي	جماعى	50		
50 مسكن	جماعى	50	FN POS	
500 مسكن	جماعى	500	وكالة عدل	طلب تغيير أرضية المشروع
94 سكن ترقوي	جماعى	96	عمارة (تيارت)	منتهية
100 سكن ترقوي	جماعى	100	مدانى (تخمارت)	فى طور الانجاز
96 سكن ترقوي برنامج 2016		96	بلغايثى عبد القادر	فى انتظار الحصول على رخصة البناء
<b>المجموع</b>	-	<b>954</b>	-	-

المصدر: فرع البناء والتعمير لدائرة فرنده + تحقيق ميدانى 2018

لم ينطلق هذا النوع من البرامج، إلا مع مطلع عام 2013، حيث يكون تمويل السكنات، عن طريق صندوق التوفير والاحتياط<sup>1</sup> الذي يحل محل الزبون، بدفع القسط الثانى والثالث، حسب نسبة الإنجاز على شكل قروض؛ ذات فوائد تتغير حسب دخل كل مستفيد، أما بالنسبة لأرضية المشروع فهى ملك للمركبي، تحصل عليها عن طريق الشراء من الخواص شمال حى النصر، حيث يتعين على صاحب حفظ الحق<sup>2</sup> دفع تسبيق نقدي للمركبي العقارى، وفقا لأحكام المادة 27 من القانون 04-11 لا تتجاوز 20% من السعر التقديرى للعقار، تعتبر مجالات ممارسة الترقية العقارية واسعة، على عكس ما هو متوفر فى القوانين السابقة التى كانت تحصرها فقط فى عمليات البناء، لأجل البيع لمختلف المساكن ذات طابع الاجتماعى.

فالقانون رقم 03/93 قام بتوسعة مجال الترقية العقارية للمتدخلين؛ إضافة إلى البيع وعملية إيجار الأوعية العقارية، بغرض الانتفاع بها، من قبل الأشخاص اللذين يرغبون فى الاستفادة منها، وعلى هذا الأساس فالقانون رقم 04/11، حصر الترقية العقارية فى المجالات التالية:

1- الانجاز، التهيئة والبناء لمختلف المشاريع السكنية، التجارية، الحرفية أو المهنية، وذلك بالعمل أيضا على تهيئتها وتهيئة الفضاءات المشتركة فيها أو العمل على إصلاحها.

<sup>1</sup> إن التجربة الوحيدة فى الجزائر بالنسبة لهذا النوع من المصارف المتخصصة فى التمويل العقارى، تمثلت فى مهام الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط " CNEP " الذى تم تأسيسه فى 10 أوت 1964 بموجب الأمر رقم 227/64، تولى عند نشأته مهمة جمع الادخارات الصغيرة وابتداء من 1971 تم تكريس نشاط الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط، كبنك وطنى لتمويل السكن.  
<sup>2</sup> المادة 52 من القانون رقم 04-11.

2- التجديد العمراني، التأهيل والهيكلية : تتجسد أحكام قانون 04/11 في إعادة تغيير المحيط الخاص بالنسيج العمراني، مع إمكانية تهديم البنايات القديمة، وبناء مدن جديدة، وإعادة تأهيل هيكله البنايات وإرجاعها إلى حالتها القديمة.

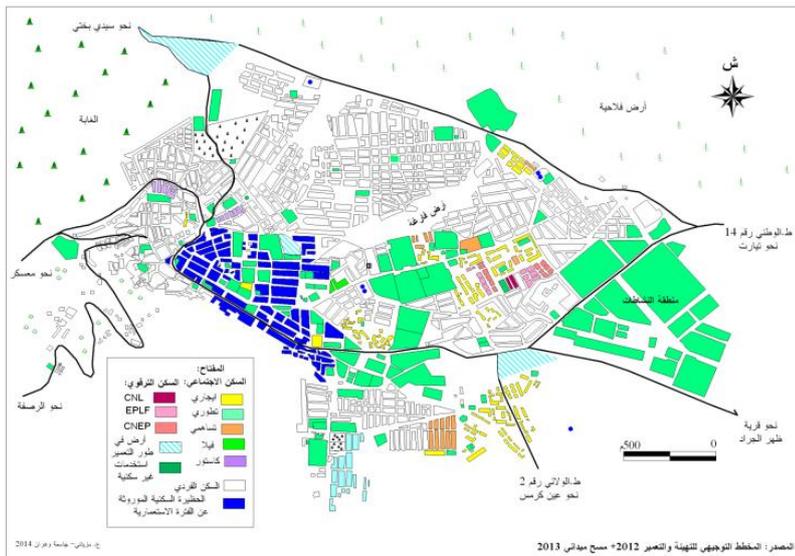
وعليه فالمشاريع قيد الإنجاز تعتبر أحياء سكنية كاملة المرافق والتجهيزات، مما سينتج أحياء مجهزة (مدرسة ومسجد و.....) وهذا من ضمن الإيجابيات التي يتميز بها مثل هذا النوع من المشاريع السكنية، كما أن الوعاء العقاري الذي تشغله أيضا مهم جدا.

#### 4. مرحلة الانتعاش الاقتصادي رفعت من وتيرة إنتاج السكن العمومي بمجموعة فرندة (2005-2017)

تأثر قطاع العقار والإنشاء في الجزائر إيجابا بتنامي الاقتصاد الجزائري والاستثمارات الأجنبية، فقد ارتفع معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي للجزائر من متوسط البالغ 4% سنويا قبل عام 2001 إلى 9% بعد تلك السنة في وقت تشهد فيه أسعار النفط ارتفاعا ملحوظا، وبموجب برنامج الإسكان الوطني الحكومي، خططت الحكومة لإنشاء مليون وحدة سكنية خلال البرنامج الخماسي الأول 2005-2009، تلحق بمليون وحدة سكنية أخرى خلال الخماسي الثاني 2010-2014 لإسكان العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط.

#### 4-1 مشروع بناء مليون وحدة سكنية، البرنامج الخماسي الأول (2005-2009):

عرفت هذه الفترة الانطلاق في المخطط الخماسي الأول للتنمية، وقد عرف قطاع السكن انتعاشا كبيرا من خلال المشاريع المبرمجة، فقد عرفت هذه الفترة قفزة نوعية في إنتاج السكن فمن خلال برنامج 2005-2009، عمدت الهيئات المعنية إلى اختيار أراضيات لتجسيد مشاريع السكن الأ الخريطة رقم 5: السكن العمومي بمجموعة فرندة حسب صيغة وهيئة الإنتاج



الإيجاري لذوي الدخل المحدود، والسكن الاجتماعي التساهمي. حيث برمج بمجموعة فرندة في هذه الفترة ما لا يقل عن 500 مسكن (حسب محاضر اختيار الأراضيات لبناء سكنات البرنامج الخماسي 2005-2009). أحدثت هذه المشاريع المبرمجة حركة في الوسط المحلي، لأنها كانت خطوة جريئة لم تعشها المجموعة من قبل، وخاصة بالنسبة للسكن التساهمي الذي يزداد الطلب

عليه؛ ولاسيما في فئة الموظفين. حيث برمج 250 سكن، لكن هذه البرامج لم تؤخذ بعين الاعتبار ولم تنجز، وبعد مرور

<sup>1</sup>المركز المالي الكويتي لبحوث العقار (2008) "دراسة الاتجاهات والتطورات المتعلقة بقطاع العقار في الجزائر" دراسة منشورة على الانترنت.

الخمس سنوات ألغيت ولم ترى النور إلا السكنات الاجتماعية الإيجارية، حيث تم إنتاج 380 مسكنا خلال الخمس سنوات بمعدل 76 مسكنا سنويا، مع العلم أن برامج سابقة أنجزت في هذه الفترة، وهو معدل منخفض جدا مقارنة بالحجم السكاني لمجموعة فرنده، ومقارنة بالطلب الكبير على السكن في هذه الفترة والفترات التي سبقتها.

#### 4-2 التصريح بالرغبة في إنتاج مليون وحدة سكنية أخرى، البرنامج الخماسي الثاني (2010-2014)

تزامنت هذه الفترة مع صدور القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي ألغي بموجبه القانون رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ويعد هذا القانون بمثابة، وثبة نوعية في مجال تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية، فقد أصبح السكن في الجزائر بدءا من عام 2000، يمثل تحديا حقيقيا بالنسبة للدولة التي تسعى لإنجاز مليون وحدة سكنية تبعت بالرغبة في إنتاج مليون وحدة أخرى<sup>1</sup>، فالمسكن لا يعد إلا جزءا من السكن الذي يأخذ معنا أوسع، إذ يجب الأخذ بعين الاعتبار أيضا التجهيزات والوحدات الجوارية وكذا البنى التحتية بدلا من إنتاج أحياء ذات قطيعة عمرانية. وعموما تعتبر هذه المرحلة أهم مرحلة في تاريخ إنتاج السكن العمومي بمجموعة فرنده فقد قدر حجم الإنتاج بحوالي 2400 وحدة سكنية خلال هذا الخماسي بمختلف الصيغ كالسكن الاجتماعي الإيجاري المخصص للقضاء على السكن الهش<sup>2</sup>، حيث أصبحت حوالي 1200 وحدة سكنية جاهزة للتوزيع على المستفيدين خلال هذه الفترة<sup>3</sup>.

#### الجدول رقم 8: إنتاج العقار السكني خلال البرنامج الخماسي الأول والثاني (2005-2009، 2010-2014)

المشروع	النمط	عدد المساكن	تاريخ الاستغلال	ملاحظات
100 مسكن	جماعي	100	2009	برنامج 2006
80 مسكن	جماعي	80	2009	برنامج 2008
100 مسكن	جماعي	100	2009	برنامج الهضاب العليا
100 مسكن RHP	جماعي	100	2012	برنامج القضاء على السكن الهش
250 مسكن RHP	جماعي	250	2014	برنامج القضاء على السكن الهش
227 مسكن RHP	جماعي	227	في طور الإنجاز	برنامج القضاء على السكن الهش
100 مسكن	جماعي	100	-	برنامج 2010 - في طور الإنجاز
100 مسكن LPL	جماعي	100	-	برنامج 2011 - في طور الانجاز
450 مسكن LPL	جماعي	450	-	الخماسي 14/10 - الأشغال في طور الإنجاز
120 سكن LPL	جماعي	120	-	ترقوي إيجاري - الأشغال لم تنطلق
100 سكن LPL	جماعي	100	-	ترقوي إيجاري

<sup>1</sup> - إلا أن إنجاز مليون وحدة سكنية في كل من الخماسيين الأول 2005-2009، 2010-2014 ليس معناه؛ أن نؤخذ بعين الاعتبار المساكن المنجزة في هذه الفترة على أرضيات هيئت، وأنتجت في إطار نظام التجزئة السكنية سواء في الثمانينات أو التسعينيات، ولم يقم أصحابها ببنائها لظروف تتعلق بوضعيتهم وإمكانياتهم المادية. فهي تبقى مجرد خطاب سياسي لا علاقة له بأرض الواقع.

<sup>2</sup> - حيث سجلت فرقة التحقيق لبلدية فرنده حوالي 588 خلال إحصاء 2007) الذي أحصي سنة 2007، حيث استقادت مجموعة فرنده من 577 مسكنا

<sup>3</sup> - تم تحضير قائمة المستفيدين في انتظار الإفراج عنها خلال الشهر القادم.

94 سكن ترقوي	جماعي	94	-	في طور الإنجاز
500 سكن ترقوي	جماعي	500	-	لم تنطلق -وكالة عدل
50 سكن ترقوي مدعم	جماعي	50	-	في طور الإنجاز
60 سكن ترقوي مدعم	جماعي	60	-	في طور الإنجاز
50 سكن ترقوي مدعم	جماعي	50	-	الأشغال لم تنطلق
50 سكن ترقوي مدعم	جماعي	50	-	خاص بقطاع الجيش
150 سكن LPL	جماعي	150	-	اختيار الأرض 2014
<b>المجموع</b>		<b>2401</b>		

المصدر: \* ديوان الترقية والتسيير العقاري- وحدة فرندة، \* فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة

وقد استهلك لهذا الغرض ما يفوق 88 هكتار في هذه الفترة كان معظمها موجه لغرض السكن، حيث أن أعلى معدل استهلاك للعقار سجل في الفترة 2010-2014 فقد بلغ 15.69 هكتار /السنة وتوافق هذه الفترة البرنامج الخماسي 2010-2014 بالرغم من استقرار نمو السكان حيث لم يسجل معدل نموها إلا 1.29 % في الفترة 2008-2014، فقد عرفت هذه الفترة برمجة وتجسيد مشاريع تنمية كبيرة كبرامج السكن بمختلف الصيغ، وكذا مشروع المعهد المتخصص في التكوين المهني، والمشاريع المدرسية التي استهلكت مساحات عقارية هامة، حيث كان هذا الاستهلاك بالمحور الجنوبي الشرقي للمجموعة منطقة التوسع كما أن مسيري العقار في هذه الفترة أقدموا على تعميم الجيوب لفاغرة المتمثلة في الأرضية الواقعة شمال المجموعة بمحاذاة الغابة (الخريطة رقم 5).

لقد تعددت صيغ عروض السكن في هذه الفترة، كما تنوعت طرق دعم الدولة، التي خصت القطاع بميزانيات ضخمة لمشاريع طموحة كان آخرها برنامج 2005-2009 انجاز مليون سكن، والذي تدعم بمشروع مماثل للفترة 2010-2014، مما جعل مجموعة فرندة، تعرف حركة تعميم كبيرة أدت إلى توسع المساحات المبنية وتمدد الفضاءات الحضرية ولاسيما في المحور الجنوبي الشرقي، حيث بلغت مساحة الحضرية المبنية حوالي 473.82 هكتار سنة 2008 محققة بذلك كثافة حضرية قدرها 104.13 بالرغم من أن أعلى زيادة سكنية سجلت في الفترة 1987-1998 ما يعادل 61.27%.

##### 5. إنتاج العقار التجاري مكمل لإنتاج العقار الحضري السكني

لا يمكن فصل إنتاج العقار التجاري عن العقار الحضري والسكني، نظرا لتكامل النشاط بينهما، وعموما فإن إنتاج العقار التجاري، إن صح التعبير لم ينفصل عن السكن في كل المراحل، فقد أنتج ضمن التجزئة السكنية، مواقع السكن الاجتماعي الإيجاري في مختلف مراحل إنتاج العقار الحضري من طرف مختلف الفاعلين العموميين كبلدية، والوكالة العقارية، وديوان الترقية والتسيير العقاري، وأيضا من طرف الخواص، ضمن مساكنهم الخاصة. كما أنجزت الوكالة العقارية تجزيئات خاصة بالنشاط التجاري عبارة عن أكشاك لا يزيد مساحة كل منها عن 30 م<sup>2</sup> بعدة مواقع: كحي جبارة بن شريف، حي 220 سكن، حي القدس، وحي الربيع بوشامة بما يفوق 200 محل تجاري.

وتجدر الإشارة إلى وجود 2146 محلا تجاريا بمجموعة فرندة حسب إحصائيات مديرية المنافسة والأسعار للدائرة سنة 2017 ، كما تتوفر على 250 محلا مهنيا دخلت حيز النشاط، ليصبح عدد المحلات النشطة فعليا 2236 محلا أو بالأحرى 2236 سجلا تجاريا فيوجد حقيقة محلات تنشط دون حصول أصحابها على السجل التجاري.

#### 6. العقار السكني كألية جديدة للادخار

الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للعقار الحضري تترجم في طرق استغلاله واستثماره لخلق الثروة فلكل فئة اجتماعية استراتيجية في التعامل مع ممتلكاتها العقارية وان كانت مجرد مسكن عائلي صغير، فالملكية العقارية اليوم أضحت كنمط حديث للادخار مما يفسر حمى الشراء ورغبة كل فرد في امتلاك عقار خاص به، وكإيراد حقيقي للسكان أنفسهم من خلال استغلال الطابق الأرضي للتجارة سواء كان الاستعمال شخصيا أو موجهها للإيجار.

حسب نتائج التحقيق الميداني فقد وجدنا أن نسبة 5% من الأسر المحقق معها تمتلك مسكنا أخوا موجهها للإيجار<sup>1</sup>، صحيح أن النسبة ضعيفة لكنها تتم عن سلوك جديد ينتهجه الأفراد لرفع دخلهم المادي، حيث غيرت هذه الأسر إقامتها بينما احتفظت بالمسكن السابق الذي استغل كدخل مالي إضافي.

كما وجدنا أيضا أن نسبة 12.33% من المساكن المحقق فيها تمتلك محلات تجارية، 64% منها استعمال شخصي، والنسبة المتبقية والمقدرة بـ 36% موجهة للإيجار، مع تنوع الأنشطة التجارية وحتى المهن الحرة (أطباء، موثقون ومدرسة تعليم السواقة....) لكن تبقى تجارة المواد الغذائية هي المسيطرة، ونفس الأمر بالنسبة للمستودعات بالسكنات الفردية، منها ما يؤجر لركن السيارات ومنها ما يستغل كورشة حرف (نجارة، ميكانيكا وكذا الخراطة)، وتنتشر هذه الممارسات خاصة بالتجزئات التي تتميز بكبير المساحة مما يسمح بتكامل الأنشطة بها

#### 7- العلاقة بين الإنتاج والتركيبة الاجتماعية للمجال بعد عملية التعمير

من أجل الحصول على تحليل متكامل لآليات إنتاج العقار السكني لا بد أن نربطه بالتركيب الاجتماعي للسكان، محاولة لمعرفة العلاقة بين العقار الحضري ومستعمليه، مدى كفاية إنتاجه وانعكاساته على توزيعهم وسلوكياتهم من خلال المؤشرات التالية:

#### 1- الضغط السكاني والإنتاج غير الكافي، سببا الارتفاع في معدلات التزاحم

دراسة مؤشرات التزاحم لها دلالتها القوية، في تحديد مستوى الضغط السكاني على العقار لأن الاكتظاظ يؤدي إلى تدهور إطار السكن، كما أنه يعبر عن مستوى الراحة وجودة المعيشة<sup>2</sup> وذلك من خلال التركيز على عنصرين أساسيين هما:

<sup>1</sup> مزنياني عائشة، 2014 "استراتيجيات الإنتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرندة" مذكرة ماجستير في الجغرافيا، ص 196  
<sup>2</sup> محمد الهادي لعروق "السكن التطوري وآليات القضاء على السكن الهش" مجلة التهيئة العمرانية- مخبر التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة العدد 06-2/2006 ص 67.

### 1-1 معدل شغل المسكن بمجموعة فرندة يفوق المعدل الوطني

تطور معدلا لإيواء أو الإقامة في المساكن، أيعدد الأشخاص المقيمين في كل مسكن، يستخدم باعتباره أحد المعايير الرئيسية لتقييم تطور «الأزمة» ويعتبر هذا التطور إيجابيا، بالنظر إلى تراجع معدل الإقامة في المساكن بالجزائر من 7.15 فرد في المسكن الواحد في عام 1998 إلى 6.42 شخص/ المسكن عام 2002، في حين أن هذا المعدل لا يقدم بطبيعته معلومات عن ظروف السكن، سواء من الناحية الكمية أو النوعية، ومن خلال الخريطة رقم 4 نلاحظ وجود فوارق في معدل الإيواء بين مختلف الأحياء السكنية بمجموعة فرندة ويمكن تقسيمها إلى ثلاث مجموعات:

#### 1.1.1 المجموعة الأولى، معدل شغل المسكن مرتفع

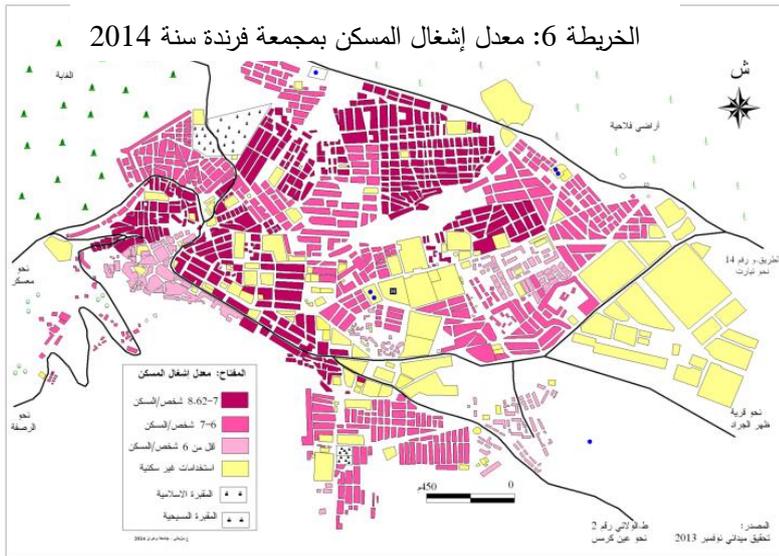
تتميز بمعدل إقامة مرتفع، يفوق بكثير المعدل الوطني، يتراوح بين 7.18-8.62 شخص في المسكن، ويتركز الاكتظاظ في المسكن في كل من تجزئة أول نوفمبر، الأمير عبد القادر، حي حطاب أحمد، مركز المدينة، تجزئة سواالم الكبير وحي الربيع بوشامة، معظم هذه الأحياء قديمة والشعبية تتميز بكم كبير حجم الأسرة، وتعدد الأسر في المسكن الواحد.

#### 2.1.1 المجموعة الثانية، معدل شغل المسكن معتدل

تتميز بمعدل إيواء متوسط يقترب أو يوافق المعدل الوطني، يتراوح بين 6-7 شخص في المسكن الواحد، ينتشر هذا المعدل في تجزئة الانتفاضة، العناصر، 8 ماي 1945، رايح بن مسعود والإخوة بوطيبة

#### 3.1.1 المجموعة الثالثة، معدل شغل المسكن ضعيف

تتميز بمعدل إقامة ضعيف، ينخفض عن المعدل الوطني، يقل عن 6 أشخاص في المسكن، وينتشر هذا المعدل المنخفض على وجه الخصوص بالأحياء الجماعية العمومية كحي 34 شهيد، حي 220 مسكن وحي 440 مسكن، الأحياء الترقوية الجديدة كحي محمد بوضياف وكذا بالمدينة القديمة التي فقدت سكانها باتجاه الأحياء الجديدة سواء عن طريق الهدم



وإعادة الإسكان أو عن طريق منح السكنات الاجتماعية الأيجارية، تتميز الأحياء العمودية بصغر حجم الأسرة كونها أسر نوية انفصلت عن العائلة الكبيرة وتركزت بهذه الأحياء بحيث نجد أسرة واحدة في المسكن.

نلاحظ بأن معدلات الإقامة مرتفعة حتى بالتجزئات السكنية الجديدة، مما لا يعطينا فكرة واضحة عن درجة الاكتظاظ بالمساكن نظرا لتداخل عوامل أخرى أهمها حجم المسكن ومساحته مما يجربنا للحديث عن معدل إشغال الغرف (الخريطة رقم 6).

## 2-1 معدل شغل الغرف متوسط

دراسة هذا المؤشر تعطينا فكرة عن المسكن وحجمه وربطه بعدد سكانه، كما أنها تعكس النمط السكاني السائد. من خلال تحليل نتائج التحقيق الميداني وجدنا أن معدل إشغال الغرف سجل 1.95 شخص في الغرفة بمجموعة فرندة وهو معدل متوسط، واعتمادا على المعايير المحددة من طرف وزارة السكن والعمران يمكننا القول أن كل أحياء مجموعة فرندة هي ذات معدل إشغال متوسط، أعلى معدل سجل بتجزئة أول نوفمبر بـ 2.21 شخص في الغرفة وأدنى معدل سجل بتجزئة جبارة بن شريف التي تعرف معدل إشغال عادي سجل حوالي 1.35 شخص في الغرفة الواحدة، الأحياء القديمة والشعبية سجلت معدلات كبيرة كحي سيدي الناصر الذي يعرف معدل إشغال مسكن صغير لكن معدل إشغال الغرفة كبير مما يوحي بصغر حجم المسكن.

## 2- التركيب الاجتماعي والمهني لسكان مجموعة فرندة بعد عملية التعمير

سنحاول في هذه الجزئية دراسة البنية المهنية الاجتماعية لأرياب الأسر حسب الأحياء السكنية لتأخذ فكرة عن التركيب الاجتماعي بعد عملية التعمير، إذ قمنا بتصنيفها إلى أحياء قديمة، التجزيئات المنجزة من طرف القطاع العمومي المتمثل في البلدية ووكالاتها العقارية، التجزيئات الخاصة والأحياء السكنية المنجزة من طرف الدولة ومختلف هيئاتها فتحصلنا على النتائج التالية:

## 2-1 سيطرة فئة غير المؤهلين في الأحياء القديمة

غير المؤهلين هم عمال ذوو مستويات تعليمية ضعيفة، يعملون أعمالا يومية تتميز بالدخل المنخفض، ينتشرون في الأحياء القديمة بنسبة 26.95% من نسبة أرياب الأسر المقيمين بهذه الأحياء وهي تمثل الطبقة الضعيفة، تليها نسبة المتقاعدين والموظفين.

## 2-2 سيطرة فئة الموظفين والإطارات بالتجزئات السكنية العمومية

تتركز فئة الموظفين والإطارات بالتجزئات السكنية المنشأة من طرف البلدية والوكالة العقارية بنسبة 41.13% ، تتميز هذه الفئة الاجتماعية بارتفاع الدخل وبالتالي ارتفاع المستوى المعيشي إضافة إلى فئة التجار والمتقاعدين.

## 2-3 سيطرة فئة المتقاعدين وغير المؤهلين على التجزيئات الخاصة

ارتفاع نسبة المتقاعدين بحي سولم الكبير القديم النشأة وغير المؤهلين بحي حطاب أحمد، الذي يضم البناءات الفوضوية والهشة وهي الأماكن التي يسكنها عادة أصحاب الدخل الضعيف.

## 2-4 سيطرة فئة غير المؤهلين والموظفين بالأحياء الاجتماعية

يتركز غير المؤهلين بهذه الأحياء، فهم المعنيين بمثل هذا النمط من المساكن الاجتماعية الأيجارية الموجهة لذوي الدخل المحدود، في حين نجد أن ثاني تركيز لفئة الموظفين الذين يشترون هذه المساكن من المستفيدين بمبالغ مالية مبالغ فيها، لا لشيء إلا لأن هذه الفئة تستثني من عملية الإسكان الاجتماعي بسبب، دخلها المرتفع في حين نجدها هي الفئة

الأكثر تداولاً على شراء المسكن الاجتماعي نظراً لنقص العرض بباقي الصيغ واستحالة اقتنائها لسكن بالتجزئات ولاسيما ذات الملكية المسجلة، نظراً للارتفاع الكبير للأسعار.

#### الخلاصة:

يتضح أن إنتاج السكن بمجموعة فرندة تأثر توتراً واضحاً بمختلف السياسات السكنية التي انتهجتها الدولة منذ الفترة الاستعمارية بدءاً بمخطط قسنطينة الذي حقق سياسة سكنية واضحة المعالم تجسدت في السكن الاجتماعي بمختلف أنماطه واستمر انتهاج نفس السياسة بعد الاستقلال وذلك باستكمال المشاريع التي كانت في طور الإنجاز لكن بوتيرة ضعيفة جداً، إلا أنه في سنوات الثمانينات (1980-1990)، انتعش قطاع السكن من خلال إنتاج السكن الفردي من قبل الأفراد ذاتياً، على الأراضي المهيأة من طرف البلديات ووكالاتها العقارية، وكذا السكن الجماعي وفق آلية المناطق السكنية الحضرية الجديدة، والتي حددها مخطط العمران الرئيسي وافقت هذه الفترة إنجاز المخططين الخماسيين الأول والثاني مما أدى إلى استهلاك عقار محيطي كبير تجاوز 110 هكتار في ظرف إحدى عشر سنة وقد وافق هذا الاستهلاك الارتفاع عدد السكان حيث بلغ معدل النمو السنوي في الفترة 1977-1987 حوالي 5.44% وهو أعلى معدل نمو تسجله مجموعة فرندة الحضرية في كل التعدادات السكانية، نتج عنه تمدد مجالي للمدينة من خلال إنجاز السكن الفردي، وجاءت مرحلة اقتصاد السوق وتحرير السوق العقارية بعد 1990، فارتكزت السياسة الوطنية للسكن على نقل السكن من منطقتي الاجتماعيين إلى الاقتصادي، اعتماداً على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، كما عرفت هذه الفترة أيضاً تنوعاً في صيغ وعروض السكن سواء الفردي المنجز عن طريق آلية التجزئة السكنية ولاسيما من طرف الوكالة العقارية كمرقي عقاري استحوذ على عملية الإنتاج أو السكن العمومي، سواء الاجتماعي بمختلف صيغه ولاسيما التطوري، التساهمي، والإيجاري الذي يستحوذ على أعلى نسبة إنجاز بمجموعة فرندة، ولاسيما في فترة الإنعاش الاقتصادي الموافقة لإنجاز المخططين الخماسيين الأول والثاني (2005-2014) فقد اتجه التوسع نحو المحور الجنوبي الشرقي، على الأراضي الفلاحية العمومية وتوفيق إنتاج السكن الفردي الذاتي عن السكن العمومي إلى غاية 2003 نظراً لضعف العرض العقاري الموجه للتجزئة السكنية التي تستهلك مساحات كبيرة، إلا أنه لم يوافق الزيادة السكانية والطلب الكبير عليه وبذلك انتقلت مجموعة فرندة من النمط الأفقي إلى العمودي ولاسيما في مناطق التوسع الحديثة.

بالرغم من تنوع السياسة السكنية المنتهجة والتي ارتبطت في كل مرحلة بمخططات تنظيمية وتنموية سعياً إلى الارتفاع بالقطاع وتدارك الأخطاء والنقائص تبقى وتيرة وأهمية الإنتاج مرهونة دائماً بالأوضاع المادية من جهة ويمدى توفر العقار الحضري من جهة أخرى لتحقيق المشاريع المبرمجة حسب مخططات التهيئة والتعمير بالرغم من أن السكن من أهم المكونات المجال العمراني بمجموعة فرندة بنسبة تفوق 75%، وأهم مستهلك للعقار الحضري، فقد عرفت الفترة 1987-1998 أعلى نسبة زيادة سكنية، حيث فاقت الزيادة السكانية ولاسيما في الفترة الأخيرة ولتحقيق هذا التصور لابد لمؤسسات الدولة من انتهاج سياسة تخطيطية تعتمد على تطهير العقار الحضري أولاً بمجموعة فرندة نظراً لصعوبة موقعها من جهة ومشاكل الملكية بها ولاسيما الملكية الخاصة لتوفير الأراضي المهيأة لاستقبال المشاريع المبرمجة، والعمل على احترام

توجهات المخططات التنظيمية، وكذا تشجيع الترقية العقارية الخاصة ولاسيما فيما يتعلق بمنح الأوعية العقارية والتحفيز المادي.

قائمة المراجع:

- 1- بولجر لمياء (2006) "السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية" مذكرة ماجستير غير منشورة، قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، الجزائر.
- 2- فالق لمياء (2006) " السكن التطوري في مدينة خنشلة، الانعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني" مذكرة شهادة ماجستير غير منشورة، قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، الجزائر
- 3- عمراوي صلاح الدين (2009) "السياسة السكنية في الجزائر" مذكرة ماجستير غير منشورة، قسم الديمغرافيا، جامعة باتنة، الجزائر
- 4- مزياي عائشة (2014) "استراتيجيات الإنتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجمعة فرندة" مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة وهران 2، الجزائر
- 5- المركز المالي الكويتي لبحوث العقار (2008) "دراسة الاتجاهات والتطورات المتعلقة بقطاع العقار في الجزائر" دراسة منشورة على الانترنت
- 6- موهوبي محفوظ (2013) "الترقية العقارية في ظل القانون رقم 04-11 تشجيع أم تثبيط" مداخلة غير منشورة أقيمت في الملتقى الوطني حول العقار بجامعة بسكرة
- 7- محمد الهادي لعروق "السكن التطوري وآليات القضاء على السكن الهش" مجلة التهيئة العمرانية- مخبر التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة العدد 06-2006/2 ص 67
- 8- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري- الجريدة الرسمية العدد رقم 14 الصادرة في 03 مارس 1993
- 9- القانون رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية -الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 6 مارس 2011
- 10- BOUSMAHA Ahmed (2011) « Etalement urbain et consommation de l'espace en Algérie »
- 11- MAMMRI NOURREDINE (2011) « Habitat "Auto-Construct" à Batna Processus d'intégration «Cas du quartier populaire Bouakal» Thèse de magister en architecture – Constantine
- 12- SAID Ayemen (2002) « Le logement social urbain à Oran nouvelle politique de l'habitat et retombées locales» Thèse de magister en géographie – Oran