

السياسة العمرانية و البرامج السكنية بالمناطق الجافة وشبه الجافة حالة المدينة الواحة بوسعادة

د. نوبيات إبراهيم د. رجم علي د. خضور مالك
أستاذ محاضر، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة- الجزائر

تاريخ الإستلام 2014/03/10 – تاريخ القبول 2015/06/24

ملخص

إن تعميم أنماط البرامج من السكن التطوري، التساهمي والاجتماعي وغيرها على مستويات مختلفة من مناطق الوطن دون مراعاة الشروط والخصوصيات الثقافية، الاجتماعية الاقتصادية والمناخية، خاصة بالمناطق الصحراوية أدى إلى عدم التكامل و التناسق بين النسيج العمراني الأم و النسيج العمراني المتداخل للأحياء الناتجة عنها، حيث لم ترق هذه الأحياء السكنية الجديدة إلى مشاريع عمرانية لافتقارها إلى التجهيزات و المرافق الضرورية و نقص التهيئة الخارجية، وتعرضها للتشوه العمراني و المعماري، وغياب النظرة التكاملية بين هذه الأنماط و العوامل المناخية الصعبة المميزة للمدن الصحراوية .
تتناول هذه الدراسة تحليل هذه البرامج السكنية و الآثار المترتبة عنها داخل المحيط العمراني والبيئي بغية تقديم التوصيات الضرورية التي تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات حالة الدراسة مدينة بوسعادة، من خلال تحليل أحياء سكنية ثلاثة: اجتماعي، تطوري و اجتماعي تساهمي.

الكلمات المفتاحية: السياسة العمرانية، السكن الاجتماعي و التطوري و الاجتماعي التساهمي. المناطق الجافة، الواحة، الخصوصيات الثقافية و الاجتماعية الاقتصادية و المناخية.

Résumé

La généralisation de l'application des différents programmes de logements évolutifs, participatifs, sociaux et autres à différents niveaux des régions du pays, sans tenir compte des conditions: culturelles, socio-économiques et de spécificités climatiques, en particulier dans les zones désertiques, a conduit l'absence d'intégration et d'harmonisation entre le tissu original et le tissu urbain actuel. Toutefois, ces nouveaux quartiers résidentiels ne progressent pas aux projets urbains en raison du besoin d'équipement publics ainsi que le manque d'aménagement des espaces extérieurs d'une part, la dégradation, la déformation urbaine et architecturale, et l'absence de vision de la complémentarité entre ces types et les conditions climatiques difficiles à distinguer des villes désertiques d'autre part.

En outre, cette étude analyse les programmes de logement et leurs impact négatif résultant à l'intérieur du milieu urbain et environnemental afin de présenter les recommandations nécessaires qui doivent prendre en considération les spécificités du cas de la ville de Bou-saada, par le biais de l'analyse du trois quartiers à savoir: (social, évolutif et social participatif).

Mots clés : Politique du logement, type (social, évolutif, participatif), zones arides, oasis, - spécificités : culturelles, socio-économiques et climatiques-.

Summary

Widespread implementation of various housing programs scalable, participatory, social and others at different levels of regions of the country regardless of conditions: cultural, socio-economic and climatic features, especially in desert areas, leading to the lack of integration and harmonization between the original fabric and fabric current urban. However, these new residential areas are not progressing urban projects because of the need for public services and lack planned open-air spaces on the one hand, dreadful conditions, urban and architectural distortion, and not have a vision of complementarily between these types and climatic conditions difficult to distinguish from other desert cities share.

In addition, this study analyzes the housing programs and their resulting negative impact within the urban environment and to present recommendations that are needed to take into reflection the specific case of the city of Bou-Saada, through Analysis of three districts namely: (social, evolutionary and social equity).

Keywords : Local plains of setif -Social and economic distinctions – local territory – eco-structure - balanced development .

المقدمة

تطبيق معظم هذه البرامج وتجسد أغلب ذلك في منطقة التوسع الجديدة ([8]، [9]).

يتمثل المشكل في هذه البرامج السكنية المتنوعة غير المتلائمة عموما مع العوامل الثقافية ، الاجتماعية و الاقتصادية و خصوصا مع عوامل البيئة الطبيعية للمدن الصحراوية، و أنجر عن ذلك بعض المشاكل الثانوية التالية :

- تخطيط أحياء عشوائية معرضة للتشوه العمراني و المعماري.

- الأحياء السكنية المنجزة وفق هذه البرامج لا ترق إلى مشاريع عمرانية لافتقارها إلى برمجة التجهيزات و المرافق الضرورية من جهة و غياب أو نقص التهيئة الخارجية من جهة أخرى.

- غياب النظرة التكاملية بين هذه الأنماط و العوامل المناخية الصعبة المميزة للمناطق الصحراوية.

الفرضيات: لتحليل الإشكال المطروح اعتمدنا فرضيتين. الأولى ذات طبيعة اجتماعية بيئية تتمثل في غياب تلائم البرامج السكنية مع الفئات الاجتماعية الموجهة إليهم وكذا الجانب المناخي المميز للمناطق الجافة و شبه الجافة. أما الفرضية الثانية فذات طبيعة اقتصادية تمويلية تتمثل في عدم كفاية الغلاف المالي الموجه من الدولة لانجاز مشاريع عمرانية متكاملة (سكن، مرافق عمومية و تهيئة خارجية).

الهدف : تهدف هذه الدراسة إلى تحليل هذه البرامج السكنية للوقوف على الآثار المترتبة عنها داخل المحيط العمراني بغية تقديم التوصيات الضرورية لدرأ ما يتمخض عنها من إشكالات ، وذلك من خلال ما يلي :

- التعريف بالسياسة السكنية الحديثة بالجزائر ثم بالبرامج السكنية الرئيسية التي مست مدينة الواحة بوسعادة.

- الدراسة التحليلية الميدانية للأحياء السكنية المنجزة وفق هذه البرامج لتحديد السلبيات و الايجابيات على مستوى المحيط العمراني والبيئي من خلال التحليل العمراني المقارن بين الأحياء والاستمارة الاستثنائية للبرهان و التحقق من الفرضيتين.

1- السياسة السكنية بالجزائر :

مر السكن في الجزائر بعدة مراحل انتقالاتا من البناء الذاتي إلى القرى الاشتراكية ، ثم السكن الاجتماعي، والإعانات الريفية والتطويرية إلى غيرها من البرامج السكنية التي كان هدفها الأساسي التكفل بإسكان المواطن في إطار مبنى لائق. تمس هذه الدراسة على وجه الخصوص ثلاثة أصناف من هذه البرامج السكنية والتي تتمثل أساسا في السكن الاجتماعي، التطوري و التساهمي ([10]، [11] و [12]) وناخذ حالة مدينة بوسعادة كمثال لدراسة و تقييم هذه البرامج و قبل التطرق إلى دراسة الحالة، و الدراسة الميدانية نعرف بالسياسة العامة لهذه البرامج السكنية الثلاثة:

1.1- السكن الاجتماعي:

تعيش الجزائر اليوم أزمة الطلب المتزايد في مجال السكن، حيث سجلت في سنة 1964 احتياج 75000 مسكن بالمدن و 65000 مسكن بالأرياف، لتخصص مبلغ 10 مليار دينار جزائري للسكن بين 1962 و 1979 وأكثر من 71 مليار دينار بين 1980 و 1989 ([1]، [2])، ومنه قدر العجز بما يفوق 1.2 مليون وحدة سكنية سنة 1999، حيث أن الطلب السنوي يبلغ حوالي 300.000,00 وحدة سكنية باعتبار معدل شغل المسكن ما بين 6 و 7 أفراد في المسكن [3]. و للتقليل من حدة هذه الأزمة المتنامية سنة بعد أخرى، تبنت الدولة تجارب تمثلت في تسطير برامج سكنية مختلفة باختلاف أنماطها، طرق تمويلها و تسييرها وكذا اختلاف الفئات الاجتماعية الموجهة إليها.

و قد اعتمدت السياسة السكنية المتبعة طريقة التنوع بالتعويض لا سياسة التنوع مع الإبقاء وكان تغير الظروف السياسية و الاقتصادية التي مرت بها البلاد جعلها تأتي في كل مرة بنمط جديد من أنماط السكن يختلف عن سابقه، وهذا ما يؤكد عدم نجاح الكثير من هذه الأنماط السكنية ، أما تعميم صناعة هذه الأنماط على كل مستويات مناطق الوطن دون مراعاة الشروط و الخصوصيات الثقافية ، الاجتماعية الاقتصادية و المناخية خاصة بالمناطق الصحراوية أدى إلى عدم التكامل و التناسق بين النسيج العمراني الأم (القصر الذي ميز مدن الواحات) و النسيج العمراني المتداخل للأحياء الناتجة عن تخطيط بناءات هذه البرامج المتعددة و المتمثلة في السكن التطوري و التساهمي و الاجتماعي و البيع عن طريق الإيجار. ([4]، [5]، [6]).

إن انتهاج الدولة لسياسة السكن التطوري خاصة بالمدن الصحراوية لم يفض لمبتغاه، حيث عمل السكان على تشويه صورة المسكن من خلال التغييرات وعدم إتمام بنائه، هذا بالإضافة إلى الفضاءات الخارجية الغير مهيأة، ثم يأتي نمط السكن التساهمي مع سنة 1999 إلى يومنا هذا، و لم يحقق أهدافه و لا يختلف عن النمط السابق من حيث المساوى، أما السكن الاجتماعي الجماعي فانتشر في المدن الصحراوية بشكل واسع، ليصل إلى القرى والأرياف التي عرفته بنمطية الاجتماعي الفردي و الاجتماعي النصف جماعي إلى غاية 1998، وبعد ذلك و إلى يومنا هذا أضحى لا ينتشر إلا بنمطية الاجتماعي الجماعي التي لا تتلاءم عموما مع كثير من الخصوصيات الثقافية، الاجتماعية الاقتصادية و خاصة البيئة الطبيعية للمناطق الصحراوية [7].

ومن بين المدن الجزائرية التي تعيش هذا الوضع "مدينة بوسعادة " الواحة الواقعة جنوب شط الحضنة و التي تعرف نزوحا ريفيا كبيرا حيث ارتفع عدد سكانها من 69.000 ساكن لسنة 1987 إلى 100.000 ساكن لسنة 1997، ثم إلى 125.000 ساكن لسنة 2005 ، ما أدى إلى الاختلال بين الطلب و العرض في مجال السكن . ولتغطية هذا العجز الذي فاق 13.000 طلب مسكن و 6000 طلب قطعة أرض لسنة 2005 تعاقب عليها

د. نويبات إبراهيم د. رجم علي د. خضور مالك

العقاري إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أصبحت بموجب ذلك مجبرة على دفع ثمن العقار.

2.1- السكن الاجتماعي التطوري

هو السكن المنجز على شكل نواة بأقل تكلفة وفي أقصر مدة، يقوم المستفيد بتوسيعه وتحسينه حسب احتياجاته، فحسب التعليمات الوزارية رقم 94/42 المؤرخة في 1994/08/21 فإن السكن التطوري هو السكن القابل للتوسع في الزمان والمكان ابتداء من مسكن أولي يتكون من غرفة، مطبخ وحمام على شكل نواة لا تتعدى مساحتها 40 م² فوق قطعة أرض تتراوح مساحتها من 100 م² إلى 150 م² مهيأة للبناء، وبعدما يستلم المستفيد هذه النواة من حقه أن يقوم بأعمال التوسع الأفقي والعمودي على عائقه [12].
علينا أن نعرف كيفية الاستفادة ثم المساهمة وطريقة التمويل فالجانب التسيري وذلك من خلال ما يلي :

1.2.1- المستفيدون من السكن التطوري وشروطهم:

هذا النوع من السكن موجه لفائدة الفئات ذات الدخل المتوسط والضعيف، كما يمكن أن يمس سكان الأحياء الفقيرة، الأحياء الفوضوية، المتضررة والمنكوبة على أساس المعايير التالية:

- معيار الدخل (ضعيف أو متوسط).
- معيار الاستفادة (أن لا يكون قد استفاد من السكن الاجتماعي أو غيره).
- معيار الملكية (لا يملك ما يمكنه من السكن).
- معيار الوضعية الحالية لمسكنه (جيدة،متوسطة، رديئة).
- معيار الوضعية العائلية (عدد الأولاد).

2.2.1- المساهمة وطريقة التمويل :

تستفيد الأسر ذات الدخل الضعيف والمتوسط من إعانة من طرف الدولة تقدر بـ 300.000.00 دج هذه الإعانة يمكن أن تجسد بإنجاز نواة (غرفة+ مطبخ+ حمام) أو عن طريق منح مواد البناء حسب القيمة المحددة، بالإضافة لذلك يستفيد هؤلاء من الحصول على قطعة الأرض بسعر رمزي (تخفيض قيمة العقار إلى 80%) [14].

أما بالنسبة للتمويل فيتم بالتنسيق مع وزارة السكن والمالية أثناء تحديد البرنامج والموافقة عليه، لتصدر وزارة المالية أمر بتمويل الصندوق الوطني للسكن، حيث يصبح هذا الأخير هو المسؤول على تمويل البرنامج السكني عن طريق اتفاقية بينه وبين مديرية السكن والتجهيزات العمومية (صاحب المشروع) وبهذا يقوم الصندوق (CNL) بتمويل أشغال بناء النواة من جهة، وتخفيض قيمة العقار وتمويل الدراسات المختلفة

هو من أنواع السكن الممول من طرف الدولة موجه للطبقة المتوسطة وعديمي الدخل، ويكون في المناطق الحضرية عامة، يقع تحت مسؤولية ديوان الترقية والتسيير العقاري وهو موجه للإيجار، يتميز بمحدودية المساحة و محدودية قيمة إنجاز المتر مربع، عرف عدة تغيرات على المستوى التمويلي و التسيري يمكن إدراجها كما يلي :

1.1.1- الجانب التمويلي:

بعد الاستقلال وفي سنة 65 تحديدا حدد المخطط الثلاثي (1967 – 1969) مهمة تمويل السكن الاجتماعي لخزينة الدولة بمعدل فائدة يساوي 1% لكل سنة ولمدة 40 سنة. ثم في سنة 1970 تقاسم التمويل كل من الخزينة (بنسبة 50%) لمدة 30 سنة ولفائدة 4.75% لكل سنة) والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنسبة 50% لمدة 20 سنة وبفائدة 4.75% لكل سنة) وفي سنة 1974 غيرت طريقة التمويل من حيث النسب (75% على عاتق الخزينة العمومية و 25% يتكفل به الصندوق (CNEP) واستمر ذلك إلى غاية 1979 حيث تكفلت الخزينة بنسبة 100% في تمويل السكنات الاجتماعية ودام ذلك مدة 10 سنوات إلى نهاية 1990. ثم دخلت الجزائر مرحلة اقتصاد السوق والخصوصية مما أدى إلى ارتفاع تكلفة سعر المتر المربع المنجز، بعدها عجزت الخزينة العمومية على تقديم المبالغ الضخمة فتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) بتمويل هذا النوع من السكن ليصبح بعد ذلك التمويل من طرف هذا الأخير بالاشتراك مع الصندوق الوطني للسكن (CNL).

2.1.1- الجانب التسيري :

في سنة 1976 صدر مرسوم بتاريخ 23 أكتوبر يتضمن خلق 32 ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تسيير وبناء السكن الاجتماعي، وجاءت التعليمات الوزارية رقم 76/93 بتاريخ 1976/10/23 لتبين مهام ووظائف هذه الدواوين وهي كما يلي [13]:

- إيجار السكنات والمحلات التجارية والتكفل بعائدات الإيجار.

- الإحصاء والمراقبة، حيث يقوم الديوان بإحصاء المساكن التي يسيرها كل سنة، كما يقوم بمراقبة الحالة القانونية للمستأجرين في السكنات والمحلات التجارية ثم مرسوم 82/502 الصادر بتاريخ 1982/12/25 المعدل للتعليمات السابقة، وتكلف ديوان الترقية والتسيير العقاري من خلال هذا المرسوم بما يلي:

- تنمية البرامج السكنية (أن يكون هو صاحب المشروع فيما يخص السكن ، وله الحق في الحصول على الأراضي العمرانية اللازمة للمشاريع السكنية) .

- التسيير الإداري بالإشراف على مهمة إبرام العقود والصفقات لإنجاز المشاريع السكنية.

وبعد ظهور استقلالية المؤسسات سنة 1991، حولت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير

السياسة العمرانية و البرامج السكنية بالمناطق الجافة وشبه الجافة حالة المدينة الواحة بوسعادة

الحصول على قرض من المؤسسات المتعاقدة مع المرقي العقاري كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) والقرض الشعبي الجزائري (CPA).

من جهة أخرى. تبقى أشغال التوسعة الأفقية والعمودية بما في ذلك تكلفة اليد العاملة على عاتق المستفيد.

3.2.1 - الجانب التسييري و الهدف من البرنامج:

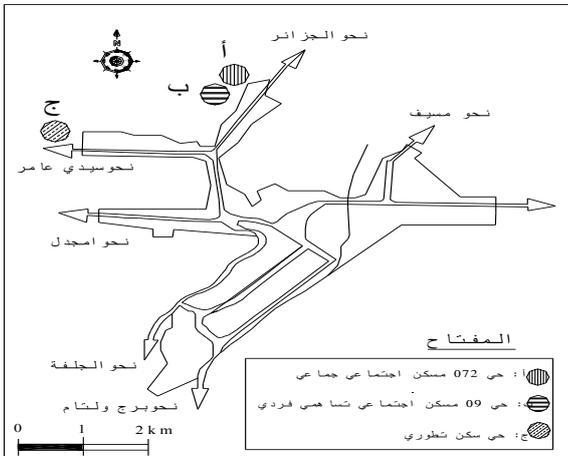
2.3.1- شروط الحصول على الإعانة المالية:

يستفيد من الإعانة المالية للسكن التساهمي المبينة بالجدول أعلاه المواطنون الذين تتوفر فيهم الشروط التالية:

- لا يملكون سكن أو يسكنون سكنات غير لائقة.
- لم يستفيدوا من مساكن في إطار أملاك عمومية ولم يستفيدوا من أي إعانات موجهة للبناء.
- لهم دخل يقل أو يساوي 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- يملكون القدرة على المساهمة الفردية.

2 - الدراسة التحليلية الميدانية لحالة الدراسة (مدينة بوسعادة)

من أجل دراسة وتحليل هذه البرامج السكنية ومعرفة آثارها على البيئة بمكوناتها الثقافية الاجتماعية، الاقتصادية والطبيعية، اخترنا ثلاث مجتمعات سكنية مختلفة (مجمع اجتماعي والثاني تطوري والثالث تساهمي) متواجدة بالمدينة بوسعادة. تقع هذه الأخيرة في الجنوب الشرقي للجزائر على بعد 248 كلم من العاصمة و هي دائرة تابعة لولاية المسيلة تتوسطها و تبعد عنها بـ65 كلم و لها موقع استراتيجي هام كونها تربط بين الشرق و الغرب و بين الشمال و الجنوب. تقع بإقليم جاف ومحاصرة بحواجز طبيعية، تتحمل ضغطا سكانيا عاليا بسبب التفاوت الكبير في توزيع المشاريع الإنمائية. إن أكثر من 54% من نسيجها العمراني غير مخطط [17]، حيث يشكل ذلك مع انتشار البرامج السكنية الأخرى تضارب في الأشكال العمرانية واتساع الهوة بين الأحياء العتيقة والحديثة، وافتقاد المقاييس والمعايير العمرانية الجمالية والشروط الوظيفية البيئية والصحية (شكل 02).



شكل 02: موقع الأحياء الثلاثة المعنية بالدراسة في مدينة بوسعادة
المصدر: إنجاز الباحثين

تهدف هذه الدراسة التحليلية الميدانية المقارنة إلى التعريف بالبرامج السكنية التي مست المدينة الواحة

يتدخل في تسيير هذا النوع من السكن كل من مديرية السكن والتجهيزات العمومية والصندوق الوطني للسكن ويهدف هذا البرنامج السكني الاجتماعي التطوري إلى ما يلي:

- التركيز على الكم بأقل تكلفة ممكنة للقضاء أو التقليل من أزمة السكن.
- إشراك المستفيد في بناء مسكنه.
- توجه الدولة نحو التخفيف من دعمها الكامل للسكن.
- التقليل من التغييرات التي يحدثها المستفيد عمرانيا ومعماريا.

3.1 - السكن الاجتماعي التساهمي :

السكن التساهمي هو أحد برامج السكن الاجتماعي الموجه للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحياة على ملكية سكن، وذلك بتنوع مصادر التمويل المرتكزة أساسا على التركيبة المالية المشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة. إن هذه التجربة في ولاية المسيلة وكباقي أغلب الولايات الجزائرية الأخرى لم تسجل النتائج المرجوة و المسطرة من طرف الدولة بسبب إشكالات إدارية ومالية [15].

1.3.1- الجانب التمويلي:

يرتكز التركيب المالي للسكن التساهمي على المصادر التالية:

- مصدر المساهمة الشخصية: تكون مساهمة المستفيد فردية ومتغيرة حسب تغير كلفة السكن، الذي لا يجب أن تتعدى تكلفته الحد الأقصى القانوني المحدد بـ: 2.000.000.00 دج أي أربع مرات إعانة الدولة القصوى بما في ذلك أشغال التهيئة، وتحدد هذه المساهمة بين المرقي والمستفيد.

- مصدر مساهمة الدولة: هذه المساهمة متغيرة وتتراوح بين 400.000.00 دج و 500.000.00 دج وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09 وهي غير مسترجعة كما جاء في المادة (02) من القرار، وهي موضحة بالجدول التالي (شكل 01) [16]:

الفئة	الدخل (دج)	مبلغ الإعانة (دج)
I	الدخل > 2,5 x SNMG	500.000.00
II	الدخل > 2,5 x SNMG	450.000.00
III	الدخل > 5 x SNMG	400.000.00

(SNMG) يمثل الأجر الوطني الأدنى المضمون شهريا

شكل 01: قيمة إعانة الدولة حسب المعايير المعتمدة

المصدر: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09

- مصادر التمويل الإضافية للمساهمة الشخصية : من أجل إكمال الأشغال الداخلية للسكن يمكن للمستفيد

د. نويبات إبراهيم د. رجم علي د. خضور مالك

• الواجهات العمرانية موجهة للخارج من خلال الفتحات الكبيرة (النوافذ والشرفات) ، ممّا اضطر السكان بالتدخل لسدها أو التقليل منها، لأجل توسيع مجاله الداخلي الضيق تارة، أو إضفاء طابع الخصوصية تارة أخرى (شكل 05 و06).

• المرافق العامة والتجهيزات منعدمة بالحى، لأن اختيار المواقع لأرضية المشروع يتم إما في غياب وجود مخططات شغل الأرض، أو بتواجدها ووفق توجيهاتها ولكن إنجاز المساكن الاجتماعية لا يوازيه إنجاز للمرافق العمومية، ويرجع ذلك إلى غياب التنسيق بين المديريات المختلفة، فكل مديرية ولائية تقرر و تنجز مشاريعها في غالب الأحيان دون التنسيق مع غيرها من المديريات (OPCI, DUC, DLEP, DH, DTP).

• الشبكات العمرانية المختلفة للحي منجزة ومهيأة حيث:

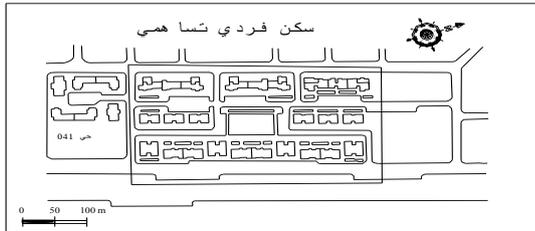
- تقدر مساحة الطرقات والمواقف 32 % من المساحة العقارية للمشروع وهي مهيأة بنسبة 93 %.

- الحى مزود بمختلف الشبكات كالماء ، الكهرباء، الصرف الصحي، عدا الغاز.

- المساحات الخضراء تمثل نسبة 9% ومساحات اللعب 4% من المساحة العقارية للمشروع، ومهيأة عموماً بنسبة 50% (شكل 06).

- المساحات المبلطة تمثل 36 % من المساحة الإجمالية للحي وهي بالتالي غير متناسبة مع المساحة المبنية (20 %) وتكلف غلظاً مالياً كبيراً كان بالإمكان أن يركز جزءاً كبيراً منه للمساحات الخضراء ومساحات اللعب.

و بما أن التركيب المالي لإنجاز المشاريع السكنية الاجتماعية سواء من حيث البناء أو التهيئة متكفل به بنسبة 100% من طرف الدولة وبتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري. فان تسجيل النقائص السابقة يرجع إلى سبب نقص التحكم في التسيير و غياب التنسيق بين صاحب المشروع والمديريات والمتدخلين في المشروع.



شكل 03: حى 270 مسكن اجتماعي
المصدر: الوكالة العقارية المحلية ببوسعادة

"بوسعادة" لتحديد السلبيات والإيجابيات على مستوى المحيط العمراني بين أحياء البرامج المختلفة المتمثلة في:

- حى 270 مسكن اجتماعي.
- حى 560 مسكن تطوري.
- حى 90 مسكن تساهمي.

تعتمد الدراسة على المنهج التحليلي المقارن للمقارنة بين البرامج السكنية المعنية بالدراسة، ثم التحقق من الفرضيات بواسطة التحقيق الميداني باستعمال وسيلة الاستمارة الاستبائية التي تم توزيعها على أرباب الأسر للعينات العشوائية من الأحياء المنجزة وفقاً للبرامج المعنية بالدراسة، والتي تم توزيعها بنسبة 20% على مستوى كل حى، بالإضافة إلى إجراء مقابلات مع بعض المسؤولين والمختصين في قطاع السكن للتمكن من تحليل الفرضيات، استخراج الإيجابيات والسلبيات والوقوف على الأسباب والمسببات والعمل على معالجتها بجملة من التوجيهات والتوصيات.

1.2- الحى الاجتماعي (270 مسكن جماعي):

1.1.2- التحليل العمراني:

يقع بمحاذاة الطريق الوطني رقم 08 (بوسعادة - الجزائر) بمنطقة التوسع المستقبلي، مساحته تقدر بـ: 2,8 هكتار، تمثل المساحة المبنية منها نسبة 20%، والغير مبنية 80%. المحيط المجاور يغلب عليه الطابع الفردي من الجهات الشمالية والغربية سكنات فردية متكونة من طابق أرضي فقط كالأحياء التطورية 90 و 70 مسكن، وحي الرصيفة و عمارات الحى الاجتماعي التي تصل إلى طابق أرضي مع أربع طوابق (ط + 4)، مما يدل على عدم احترام مبدأ التدرج في الارتفاعات (شكل 11) كما يفتقد هذا المحيط المجاور لأدنى المرافق والتجهيزات العمومية ونقص في التهيئة الخارجية. يتكون الحى من 31 عمارة تختلف في ارتفاعاتها والعناصر المعمارية لواجهاتها، مخصصة كلها للوظيفة السكنية، تتوزع على المساحة الكلية بكثافة عالية تقدر بـ 97 مسكن/هكتار ومن دراستنا التحليلية النقدية تبين لنا ما يلي (شكل 03 و04):

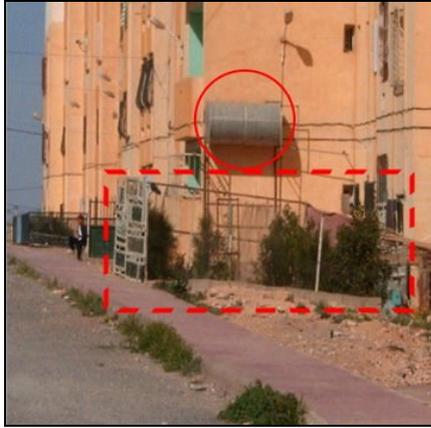
• المسكن مكتمل الإنجاز وقابل للسكن، إلا أن وجود F1 بمساحة 30 م² و F2 بمساحة 40 م² لا تستجيب بصغر مساحتها لاحتياجات وضروريات السكان ولا تتلاءم مع جوانبهم الاجتماعية، الاقتصادية، الثقافية والمناخية.

• أما F3 بمساحة 65 م² فإنها إذا لبت الاحتياجات المادية فإنها لا تتناسب مع الظروف المناخية الحارة للمنطقة بسبب مواد البناء المتمثلة في الخرسانة و غياب الممرات المغطاة و نقص نقاط المياه والمساحات الخضراء.

السياسة العمرانية و البرامج السكنية بالمناطق الجافة وشبه الجافة حالة المدينة الواحة بسعادة



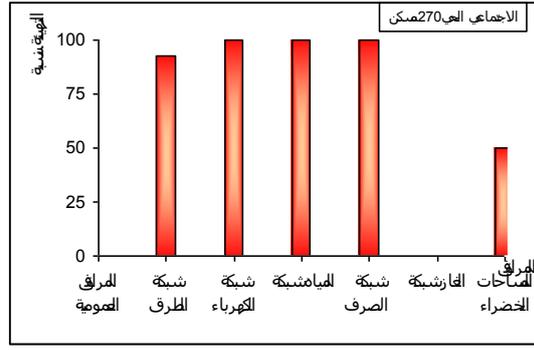
شكل 05: الواجهات العمرانية موجهة نحو الخارج من خلال الفتحات الكبيرة (النوافذ والشرفات) ، مما اضطر السكان بالتدخل لسدها أو التقليل منها، لأجل توسيع مجاله الداخلي الضيق تارة، أو إضفاء طابع الخصوصية تارة أخرى.
المصدر: إنجاز الباحثين



شكل 06: 24% من السكان قاموا بإدخال تعديلات واستحداث مجالات جديدة كتجزئة غرفة المعيشة، أو غلق الشرفة لتحويل جزء منها مما أدى إلى تشوه الواجهة العمرانية.
المصدر: إنجاز الباحثين



شكل 07: 60% من السكان يؤكدون انعدام المرافق والتجهيزات، ونقص التهيئة للمساحات الخضراء واللعب، ونقص الإنارة العمومية.
المصدر: إنجاز الباحثين



شكل 04: وضعية حي 270 مسكن اجتماعي من حيث تواجد المرافق و تهيئة الطرق و الشبكات المختلفة
المصدر: إنجاز الباحثين

2.1.2- التحقيق الاجتماعي الاقتصادي :

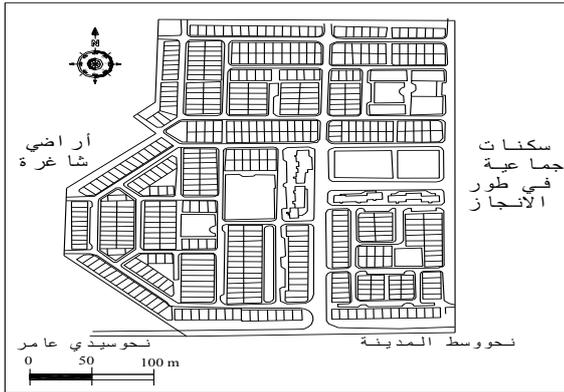
من خلال التحقيق الاجتماعي الاقتصادي الميداني الذي مس 20% من عدد السكنات المقدر بـ 270 مسكن (عينة 54 مسكن) توصلنا إلى أن هذا النوع من البرامج السكنية غير متلائم عموماً مع العوامل الثقافية، الاجتماعية والاقتصادية و خصوصاً مع عوامل البيئة الطبيعية للمدن الصحراوية و أنجر عن ذلك : التشوه العمراني و المعماري للحي و افتقاره إلى برمجة التجهيزات و المرافق الضرورية و نقص التهيئة الخارجية و يتأكد ذلك من خلال ما يلي:

- نسبة 40% موظفين يتراوح دخلهم من 10.000.00 إلى 30.000.00 دج والباقي مهن حرة و بطالين 40% منهم من لا يستطيع تسديد مبلغ الإيجار.
- نسبة 36% فقط هم المستفيدون الحقيقيون للسكن، والباقي أجروا أو باعوا مساكنهم رغم عدم امتلاكهم لها بسبب عدم التأقلم بالمسكن الجماعي وتفضيلهم للسكن الفردي، أو بسبب بعد الحي عن مركز المدينة، أو عدم حاجته لهذا المسكن (بسبب التوزيع على غير مستحقيه).
- المسكن لا يتلاءم مع متطلبات ساكنيه بنسبة 45%، ويتلاءم بنسبة 55% بسبب صغر حجم أسرهم وعدم قدرتهم على بناء مسكن خاص.
- نسبة 24% هم الذين قاموا بإدخال تعديلات واستحداث مجالات جديدة كتجزئة غرفة المعيشة، أو غلق الشرفة لتحويل جزء منها مما أدى إلى تشوه الواجهة العمرانية و .
- يؤكد 60% من السكان على انعدام المرافق والتجهيزات، ونقص التهيئة للمساحات الخضراء واللعب، ونقص الإنارة العمومية، وغياب شبكة غاز المدينة، وانتشار أماكن رمي القمامة، وبالتالي تلوث المحيط العمراني والبيئي بهذه الأحياء (شكل 08).
- الجميع بنسبة 100% يتوجهون إلى مركز المدينة الذي يبعد بـ : 4 كلم لاقتناء متطلباتهم اليومية، حيث أن 76% منهم يعانون من صعوبة التنقلات، لنقص حافلات النقل الجماعي الحضري من جهة ، وعدم قدرتهم على الدفع المستمر لحقوق النقل من جهة أخرى.

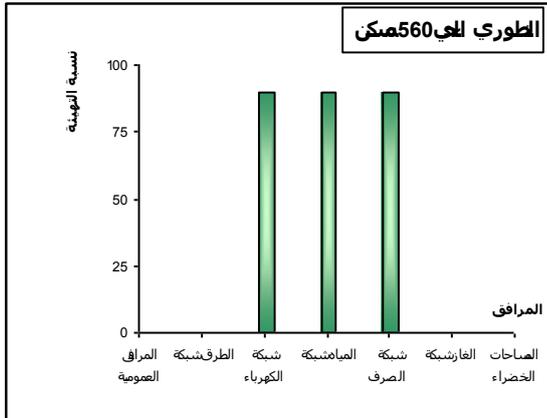
د. نويبات إبراهيم د. رجم علي د. خضور مالك

التشوهات التي أحدثها المواطنون، ومحاولة إعطاءها المنظر اللائق بها، إلا أن ذلك لم ينجح في ظل غياب الرقابة المستمرة، وبقيت الواجهات معرضة لمظاهر التشوه الغير لائقة حسب الدراسات التي قام بها مكتب الدراسات المعمارية عتيق مروان و نويبات ابراهيم.

- التجهيزات والمرافق العامة موجودة على المخطط، وغائبة على أرض الواقع، وبقيت المساحات المخصصة للسوق، الحضانة و الابتدائية فهي شاغرة و معرضة لرمي القمامة أو مستغلة للسكن الفوضوي من بعض المواطنين.
- الطرق ومواقف السيارات احتلت ما يقدر بـ 40% من المساحة الإجمالية، وهي في حالة متدهورة وغير مهيأة، أما الشبكات الأخرى كمياه الشرب، الصرف الصحي والكهرباء فموجودة بالحي ما عدا شبكة الغاز (شكل 13).
- المساحات الخضراء واللعب كانت قليلة حيث لم تتجاوز 0,52 هكتار ولا تتناسب مع عدد السكان كمساحة، أما التهيئة فغائبة، والبيئة بالحي متدهورة (شكل 13).



شكل 09: حي 560 مسكن تطوري
المصدر: الوكالة العقارية المحلية ببوسعادة.



شكل 10: وضعية حي 560 مسكن تطوري من حيث تواجد المرافق و تهيئة الطرق و الشبكات المختلفة
المصدر: إنجاز الباحثين

2.2.2- التحقيق الاجتماعي الاقتصادي:



شكل 08: تلوث المحيط البيئي للمجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية.
المصدر: إنجاز الباحثين

2.2- الحي التطوري (560 مسكن تطوري):

2.2.1- التحليل العمراني:

يقع حي 560 مسكن تطوري بالمنطقة السكنية الجديدة (ZHUN) بمحاذاة الطريق البلدي ببوسعادة - سيدي عامر (شكل 09)، مساحته تقدر بـ: 21.80 هكتار، تمثل المساحة المبنية منها 60% والغير مبنية 40%، المحيط المجاور يغلب عليه السكن الجماعي من الجهة الشرقية أما الشمالية والغربية فجل وأرض شاغرة (شكل 12)، و نسجل عدم احترام مبدأ التدرج في الارتفاعات بين هذا الحي و الأحياء المجاورة (شكل 14)، يفترق المحيط المجاور إلى المرافق الكافية، حيث يوجد به ابتدائية، إكالمية وقاعة علاج، أما المساحات الخضراء ومساحات اللعب فهي منعدمة تماما، إضافة إلى تدهور شبكة الطرق.

تخطيط الحي يعتمد على الخطة الشطرنجية، يصل عدد السكنات بالمجمع الواحد إلى 30 مسكن تقدر مساحة الواحد من 150 إلى 200 م² المبنى منها هو 40 م² على شكل نواة (مطبخ + غرفة + دورة المياه) غير مكتملة بكتافة 25 مسكن/هـ ، وتبقى أشغال التكملة والتوسع على عاتق المواطن من خلال الدراسة التحليلية النقدية تبين ما يلي:

- النواة الغير مكتملة للمسكن التطوري لا تعكس المتطلبات الاجتماعية والاقتصادية للمستفيدين، فهو إذن لا يليق أبسط المتطلبات الضرورية، والذين انطلقوا في عملية التوسعة يمثلون 65% من المستفيدين، إلا أن التوسعة لم تنطلق عن دراسة ولم تتبعها مراقبة تقنية، فأصبحت هذه الأحياء السكنية تتوسع بنفس طريقة الأحياء الفوضوية (شكل 09). وبعدها أدركت الهيئات المسؤولة ذلك، خصصت 150.000.00 دج إضافية لتكملة هذا النمط من السكنات، لكن المبلغ المخصص لم يكف إلا لتكملة الواجهات وبناء سياج المسكن، وبعدها تبين لها أنها تتبع بناءً فوضوياً تخلت عن هذا البرنامج وكان مصيره الفشل، ليعوض ببرنامج السكن الاجتماعي التساهمي (LSP).

- الواجهات ورغم تدخل صاحب المشروع (مديرية السكن والتجهيزات العمومية) لتحسينها من جراء

السياسة العمرانية و البرامج السكنية بالمناطق الجافة وشبه الجافة حالة المدينة الواحة بسعادة



شكل 12: المحيط المجاور يغلب عليه السكن الجماعي من الجهة الشرقية أما الشمالية والغربية فجبل وأرض شاغرة. المصدر: إنجاز الباحثين



شكل 13: الطرق ومواقف السيارات احتلت ما يقدر بـ 40% من المساحة الإجمالية، وهي في حالة متدهورة وغير مهيأة، أما الشبكات الأخرى كماء الشرب، الصرف الصحي والكهرباء فموجودة بالحي ما عدا شبكة الغاز. المصدر: إنجاز الباحثين



شكل 14: عدم احترام مبدأ التدرج في الارتفاعات المصدر: إنجاز الباحثين

من خلال التحقيق الاجتماعي الاقتصادي الميداني الذي مس 20% من عدد السكنات المقدر بـ 560 مسكن (عينة 112 مسكن) توصلنا إلى أن هذا النوع من البرامج السكنية غير متلائم عموماً مع خصوصيات منطقة الدراسة مما أدى إلى التشوه العمراني و المعماري للحى و افتقاره إلى برمجة التجهيزات و المرافق الضرورية و نقص التهيئة الخارجية و يتأكد ذلك من خلال ما يلي:

- نسبة 28% موظفين يتراوح دخلهم بين (10.000.00 و 30.000.00) و 50% بطالين و الباقي مهن حرة.

- نسبة 31% فقط هم المستفيدون الحقيقيون للسكن، و الباقي أجروا أو باعوا مساكنهم رغم عدم حصولهم بعد على وثائق الملكية، (البيع والإيجار العرفي) إما بسبب عدم القدرة على توسيعه و تطويره بالنسبة لبعض المستفيدين الفقراء، أو الحالة المادية المرتفعة للبعض الآخر من المستفيدين الأغنياء الذين تحصلوا عليه عن طريق سوء التوزيع و بطرق غير شرعية و هم ليسوا بحاجة إليه .

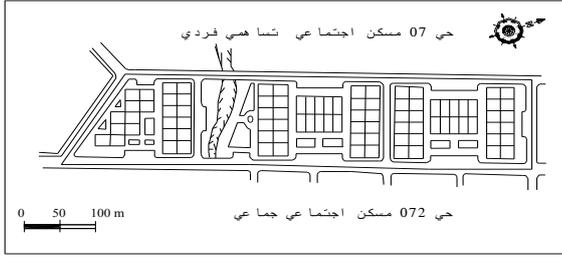
- المسكن لا يتلاءم مع متطلبات ساكنيه بنسبة 47% من حيث التصميم و المساحة و عدم اكتمال الأشغال و يتلاءم بنسبة 53% بسبب أنه مستقل وله مساحة قابلة للتوسع مقارنة مع السكن الاجتماعي المحدود.

- 80% من السكان قاموا بتعديلات داخل المسكن، و 20% لم يستطيعوا أن يعدلوه أو يوسعوه لانعدام ظروفهم المادية (البطالة)، هذا التعديل لم يبنى على مخططات مدروسة و مراقبة تقنية فأثر سلباً على الواجهات العمرانية للحى وشوهرها.

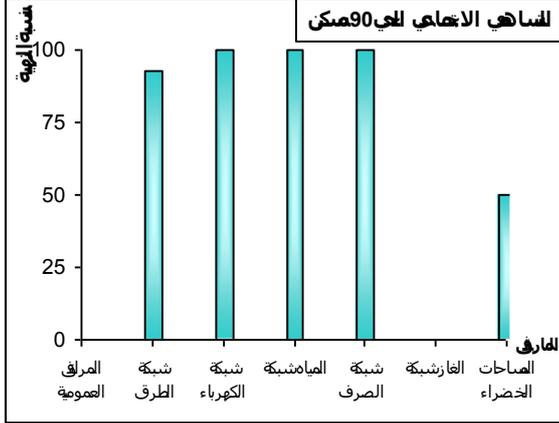
- يعاني السكان من نقص المرافق (بنسبة 41%) و غياب المساحات الخضراء و مساحات اللعب، و الغياب الكلي لتهيئة الطرقات و الأرصفة و المواقف، و غياب الإنارة العمومية و شبكة الغاز مما يدفع الجميع بنسبة 100% بالتوجه إلى مركز المدينة الذي يبعد بـ 4 كلم لاقتناء متطلباتهم اليومية، حيث أن 75% يعانون من صعوبة التنقلات، لقلّة وسائل المواصلات من جهة، و عدم قدرتهم على الدفع المستمر لحقوق التنقل من جهة أخرى.



شكل 11: أشغال التوسعة لم تنطلق من دراسة ولم تتبعها مراقبة تقنية، فأصبحت هذه الأحياء السكنية تتوسع بنفس طريقة الأحياء الفوضوية. المصدر: إنجاز الباحثين



شكل 15: حي 90 مسكن تساهمي
المصدر: الوكالة العقارية المحلية ببوسعادة.



شكل 16: وضعية حي 90 مسكن تساهمي من حيث تواجد المرافق و تهيئة الطرق والشبكات المختلفة.
المصدر: انجاز الباحثين

2.3.2 - التحقيق الاجتماعي الاقتصادي:

من خلال التحقيق الاجتماعي الاقتصادي الميداني الذي مس 20% من عدد السكنات المقدر بـ 90 مسكن (عينة 18 مسكن) توصلنا إلى أن هذا النوع من البرامج السكنية غير متلائم عموماً مع خصوصيات منطقة الدراسة مما أدى إلى التشوه العمراني و المعماري للحي و افتقاره إلى التجهيزات و المرافق الضرورية و نقص التهيئة الخارجية و يتأكد ذلك من خلال ما يلي:

• 40% موظفين و 40% من أصحاب المهن الحرة، و 20% من البطالين أغلبهم ليسوا من المستفيدين الأصليين.

• 70% يفضلون المساهمة بمبلغ معتبر يتراوح بين 40 و 50 مليون سنتيم مساهمة مكافئة لمساهمة الدولة، ليحصلوا على نواة مكتملة، عوض أن يساهموا بمبلغ أقل و يحصلوا على هيكل فقط.

• كل المواطنين (100%) يفضلون التسديد بطريقة دفعة أولية معتبرة و الباقي بالتقسيم عوض أن يتم دفعة واحدة أو يكون كله بالتقسيم.

• 70% من المستفيدين يعبرون عن ارتياحهم للموقع، وفي نفس الوقت يعانون بنسبة 100% من افتقار الحي للمرافق الضرورية و انعدام التهيئة للطرق و المساحات الخضراء، مما يضطرهم للتنقل

3.2- الحي الاجتماعي التساهمي (90 مسكن اجتماعي تساهمي):

1.3.2- التحليل العمراني:

تم اختيار هذا المجمع (90 سكن تساهمي) لكونه أول تجربة بالمدينة سنة 1999. أنجز في سنة 2000 ووزعت سكناته في سنة 2001. تتراوح مساحة المسكن ما بين 150 و 155 م² و تقدر مساحة الحي الإجمالية بـ : 3,35 هكتار. تحتل السكنات مساحة 1,34 بنسبة 40% تتوزع بكثافة تقدر بـ 27 مسكن/هـ, (شكل 15 و 16). و من خلال الدراسة التحليلية و النقدية تبين ما يلي:

• المسكن عبارة عن هيكل خرساني متكون من الجدران الخارجية و السقف لا غير و هو غير قابل للسكن تماماً، و كل أشغال التكملة و البناء مسندة إلى المستفيد، لأن مساهمة هذا الأخير حددت بـ : 200.000,00 دج فقط مع مساهمة الدولة التي كانت تتراوح آنذاك بين 300.000,00 دج و 400.000,00 دج فصار المبلغ الإجمالي لا يكفي لأشغال البناء و التهيئة الخارجية، مما أدى إلى تسليم المساكن لأصحابها على شكل هياكل خرسانية تفتقد لأدنى ضروريات الحياة.

• الواجهات العمرانية مكتملة لكن المستفيدون شوهوا هذه الأخيرة باستحداث مستودعات، غلق الفتحات من جهة و فتحها بأشكال أخرى في جهات أخرى، بسبب تعييب المستفيدين عن المشاركة بأرائهم و اقتراحاتهم خاصة أثناء مرحلة التصميم، و مشاركتهم بالجانب المالي فقط (شكل 17).

• التجهيزات منعدمة بصفة كلية بالحي و بالمحيط المجاور بسبب طغيان إنجاز البرامج السكنية المحددة على مخططات شغل الأرض في ظل غياب تسجيل إنجاز مشاريع المرافق العمومية المكتملة لها و المدرجة بهذه المخططات.

• الطرق و المساحات الخضراء و مساحات اللعب تحتل 60% من المساحة الإجمالية، و القدر الأكبر منها خصص للمساحات المبلطة على حساب المساحات الخضراء. أما التهيئة الخارجية فغائبة تماماً بسبب نقص في جانب التركيب المالي لهذا النوع من البرامج السكنية الذي يعتمد على مساهمة محددة من طرف الدولة و مساهمة مفتوحة على عاتق المواطن، هذا الأخير الذي لا يرضى أن توجه مساهمته خارج مجال بناء مسكنه (شكل 18).

السياسة العمرانية و البرامج السكنية بالمناطق الجافة وشبه الجافة حالة المدينة الواحة بوسعادة

إلى وسط المدينة لقضاء حاجياتهم اليومية في ظل غياب وسائل التنقل بنسبة 80 % .

الخلاصة :

يمكن القول بأن أزمة السكن كان لها الدور الكبير في تحديد شكل المدينة، عندما اعتمدت السياسة العمرانية في الجزائر برامج متعددة بحثا عن حلول للأزمة، وما كان لذلك من آثار سلبية على المجال العمراني والإطار المبني، وفقدت العلاقة التي تربط بين هذا الإطار المبني والعمراني و المستعمل، كما أن تعميم صناعة هذه الأنماط على مستويات مختلفة من الوطن بنفس المعايير والأساليب وطرق التصميم وبنفس مواد البناء ، دون مراعاة تنوع الشروط والخصوصيات الثقافية، الاجتماعية، الاقتصادية، و المناخية خاصة بالمناطق الصحراوية، أدى إلى استغلال أرض الحضر بطريقة عشوائية للمجال العقاري، حيث أن مدينة بوسعادة لم تنج هي الأخرى من تداخل نسيجها العمراني، الذي انتقل من نسيج القصر إلى النسيج الاستعماري ثم إلى الأنسجة العشوائية وغير القانونية التي التهمت معظم مساحات العقارات، وصولا إلى الأنسجة المخططة ذات السكن الجماعي والفردى وغير متلائمة مع المعطيات البيئية الشاملة.

من خلال تحليل البرامج السكنية الثلاثة (الاجتماعي، التطوري و التساهمي) بحالة الدراسة مدينة بوسعادة الإشارة إلى الآثار السلبية المترتبة عنها داخل المحيط العمراني وكذا الآثار الإيجابية، ومنه نتقدم بهذه التوصيات الضرورية، التي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات المناطق الصحراوية على المستويات الثلاثة التالية:

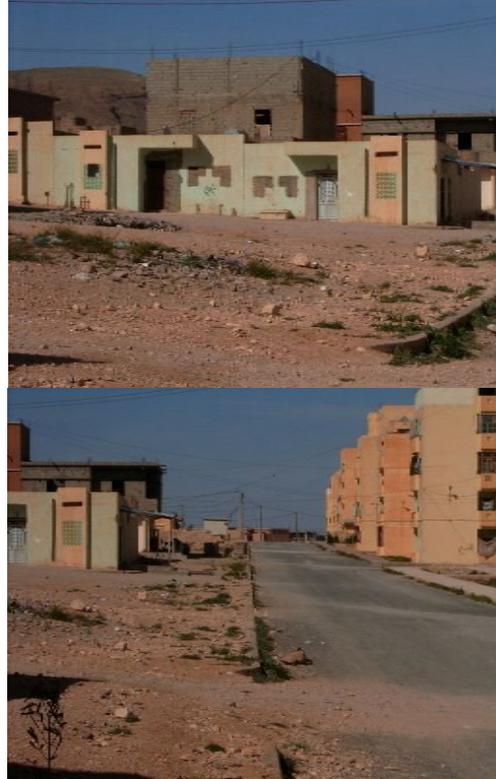
- التنظيمي والتخطيطي.
- المعماري والعمراني .
- التمويلي .

على المستوى التنظيمي والتخطيطي.

- تحديد قائمة المستفيدين للسكن قبل الانطلاق في إنجاز المشروع السكني الموجه إليهم، خاصة عندما يتعلق الأمر بالبرامج السكنية الكبيرة (أكثر أو يساوي 50 سكن).
- إنشاء جمعيات سكنية لهذه البرامج مباشرة بعد تحديد قائمة المستفيدين وقبل عملية إنجاز المشروع السكني، اجتماعي كان أو اجتماعي تساهمي.
- توسيع دائرة المشاركة بالنسبة للمستفيد، وأن لا يبقى محصورا في المساهمة المالية فقط، فيصبح يشارك في القرار من المرحلة الأولى المتمثلة في اختيار الأرضية ثم مرحلة الدراسة (بأن يأخذ بعين الاعتبار رأيه ونظراته للتصميم المعماري للسكن والتخطيط العمراني للحى)، ثم مرحلة الإنجاز ليمارس المستفيدون عن طريق ممثلهم وبطريقة منظمة دور المتابعة والمراقبة. بهذا يكون المستفيد شريك أساسي مع صاحب المشروع للمحافظة على المشروع وحمايته من التشوهات والتعديلات.
- التوزيع بطريقة تضمن التناسب بين النمط والفئة، فأصحاب الدخل الضعيف يوجهون للمساكن



شكل 17: الواجهات العمرانية مكتملة لكن المستفيدون شوهوا هذه الأخيرة باستحداث مستودعات، غلق الفتحات من جهة وفتحها بأشكال أخرى في جهات أخرى، مما يدل على أن المستفيدين شاركوا بأموالهم فقط ولم تؤخذ بعين الاعتبار آراءهم وأفكارهم أثناء عملية التصميم.
المصدر: إنجاز الباحثين



شكل 18: الطرق والمساحات الخضراء ومساحات اللعب تحتل 60% من المساحة الإجمالية، والقدر الأكبر منها خصص للمساحات المبلطة على حساب المساحات الخضراء، و التهينة الخارجية غائبة تماما.
المصدر: إنجاز الباحثين

الطرق، وغرس المساحات الخضراء والاعتناء بها وسقيها وحراستها وتوفير الإنارة العمومية... وغيرها.

- منح قروض بعيدة بدون فائدة للمستفيدين لأجل إكمال مساكنهم التساهمية التطورية شريطة أن يتم رهن عقد الملكية إلى غاية إرجاعه مبالغ القروض المقدمة له.
- توجيه مبالغ بيع القطع الأرضية للسكن التساهمي إلى أشغال التهيئة الخارجية.

المراجع:

- 1 - **Rachid H., (1989)** "Le logement: Un défi, co-édition". OPU-ENAL (P.30).
- 2 - **CNES, (Oct. 1995)** "Rapport sur le logement social".
- 3 - **Saoudi.Y et Boudrâa.Z,(2002)**, "Le projet urbain à travers la variété des programmes de logements, cas de Bou-Saâda". Mémoire de fin d'étude d'ingénieur d'état en GTU. Université de Msila, 90P(P.1).
- 4 - **Nacib.Y., (1986)**, "Culture oasienne", - Essai d'histoire sociale de l'oasis de Bou-Saâda-Ed. ENAL, Paris, 505P.PP:143-144.
- 5 - **Nouibat B., et Sahli F., (1993)**, "Réhabilitation du quartier Mouamine à Bou-Saâda". Mémoire de fin d'étude. I.A.U.C, 110P.
- 6 - **Poux.D et R, Petit Demange.J.C. , (1982)**, "Réhabilitation de la vieille médina",-Bou-Saâda-, 93P.
- 7 - **Nouibat.B., (1997)**, "Adaptation d'un COS optimale a L'habitation individuelle en milieux arides et semi-arides (cas de la ville: Bou-Saada) ", Thèse de Magister,université de Biskra, 211P(PP :03-10) .
- 8 - **URBA.BATNA, (2005)** " Révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de Bou-Saâda " , Phase01,Batna,79P.
- 9 - **BET. Attig. M. et Nouibat B.,(2004)**, " Rapport de présentation de l'étude du POS N°09 à Bou-Saâda", Bou-Saâda, 36P.
- 10 - **MHU., (2000)**, Arrête interministériel, modifiant et complétant l'arrête interministériel du 15 novembre 2000 fixant les modalités d'application du décret exécutif N°94-308 du 04 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages.
- 11 - **MHU., (2000)**, Instruction ministérielle N°01/SPM relative aux modalités de mise en œuvre de l'aide de l'état a l'habitat : cas des programmes de logements évolutifs.
- 12 - **MHU., (2001)**, Arrête interministériel du 21 février 2001 portant revalorisation des montants de l'indemnité pour participation aux activités d'intérêt général et de l'allocation forfaitaire de solidarité.

الاجتماعية الإيجارية، وأصحاب الدخل المتوسط والعادي يوجهون إلى السكن التساهمي والبناء الفردي عن طريق التجزئات الترابية... وغيرها كالبيع عن طريق الإيجار.

- تزويد المستفيد بملف رخصة البناء الخاص بمسكنه عندما يتعلق الأمر بسكن تساهمي، ليتمكن من التقيد به أثناء التوسع، وتوعيته بالآثار السلبية التي ستنعكس على المحيط جراء مخالفته لذلك، ثم العقوبات التي تطبق على كل من لا يحترم المواصفات التقنية والمخططات المقدمة له.

على المستوى المعماري والعمراني :

- يجب أن يوازي إنجاز البرامج السكنية عملية أخرى لإنجاز التجهيزات والمرافق العامة الضرورية.
- الاهتمام بالتهيئة الخارجية للشبكات المختلفة خاصة الطرق، المساحات الخضراء ومساحات اللعب بنفس الأهمية التي تعطى لإنجاز الإطار المبنى المتمثل في السكنات، وأن يكتمل إنجاز هذه المرافق و التهيئة الخارجية في نفس الوقت مع تسليم السكنات.
- أن تلعب الجمعية دورا آخر في توعية السكان والاهتمام بالمجالات الخارجية والحفاظ عليها.
- إنجاز النواة الكاملة التي تستجيب لمتطلبات أصحابها لتجنب تشوه الواجهات الخارجية.
- مراعاة الظروف الطبيعية و المناخية الصعبة (المناطق الصحراوية المتميزة بالحرارة، والرياح الساخنة والمحملة بالأتربة).
- توسيع مساحة F2 وتقليل نسبتها على مستوى البرنامج السكني الاجتماعي المسطر. (عوض تخصيص 50% لمنط F2 و 50% لمنط F3 معممة على مستوى الوطن). كما يمكن اعتماد كل من F3 و F4 فقط وبنسب متفاوتة والاستغناء تماما عن F2 .
- اعتماد الاجتماعي الإيجاري على شكل اجتماعي فردي أو نصف جماعي أو لا يتعدى على الأكثر (ط+2) بالمناطق الصحراوية، عوض العمارات (ط+4 و ط+5)، مع اعتماد مواد محلية قدر الإمكان خاصة عندما يكون السكن من طابق واحد أو طابقين.
- اجتناب مبدأ تعميم الأشكال المعمارية، بل الحرص على أن يكون الشكل تعبيراً عن الأصالة والخصوصيات الثقافية والحضارية للمنطقة الصحراوية.

على المستوى التمويلي :

- إشراك البلدية في عملية تمويل هذه البرامج السكنية، خاصة ما يتعلق بإنجاز المجالات العمرانية والشبكات الخارجية بنسبة 20% على الأقل، وليس شرطاً أن يكون ذلك بالمال بقدر ما يكون بالوسائل والآلات واليد العاملة كتسوية

السياسة العمرانية و البرامج السكنية بالمناطق الجافة وشبه الجافة حالة المدينة الواحة بوسعادة

KARA AH.,(2009), "la problématique du logement social participatif dans une commune de l'intérieur Algérien: cas de la commune de M'sila" Mémoire de magistère université de m'sila, 126P(P.2).

16 - وزارة السكن و العمران، (1994)، التعليم الوزارية رقم 94/42 المؤرخة في 1994/08/21 المتعلقة بالسكن التطوري .

17 - وزارة السكن و العمران، (2002)، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09 المحدد لمساهمة الدولة الغير مسترجعة في السكن الاجتماعي التساهمي.

13 - Nouibat B., (2007), "L'occupation optimale du sol urbain dans les quartiers résidentiels en milieux arides et semi-arides (Etude de cas: Bou-Saada) ", Thèse de doctorat science, université de Sétif, 318P PP:112-118.

14 - وزارة السكن و العمران، (1976)، التعليم الوزارية رقم 76/93 بتاريخ 1976/10/23 المحددة لمهام ووظائف دواوين الترقية والتسيير العقاري.