

التحسين الحضري وإعادة الإعتبار للحظيرة العقارية كآلية لمعالجة مظاهر التدهور داخل الأحياء السكنية الجماعية بالمدينة الجزائرية (حالة مدينة المسيلة)

بوهلال مراد، حجاب مخلوفي

مخبر التقنيات العمرانية والمحيط، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير المدينة، جامعة المسيلة، الجزائر.

تاريخ الإستلام 2016/03/20 - تاريخ القبول 2017/10/24

الملخص

تعتبر الأحياء السكنية الجماعية ثروة وطنية من الضروري الحفاظ عليها وصيانتها وهذا راجع إلى قيمتها الوظيفية لكن الملاحظ للمدينة الجزائرية يجد أن هذه الأحياء تعاني من عدة مشاكل عمرانية وبيئية وهو ما يتجلى في ظهور التدهور والتشوه داخل المحيط الحضري وهذا راجع إلى عدة عوامل ، ولعل من أهمها إرتكاز سياسات التعمير في الجزائر على حل إشكالية الضائقة السكنية على حساب الجانب المعماري والجمالي والنوعي والتسييري للحظيرة العقارية ، كما أن المستعمل للمجال الحضري له دور فعال في التأثير سواء بالسلب أو الإيجاب على المحيط العمراني ،ومنه جاءت سياسة التحسين الحضري وإعادة الإعتبار للحظيرة العقارية على المستوى الوطني كآلية لمعالجة مشكل التدهور داخل الأحياء السكنية، تهدف هذه الورقة البحثية إلى تشخيص هذه الظاهرة على مستوى مدينة المسيلة من خلال طرح إشكالية ما هو سبب تدهور الأحياء السكنية الجماعية رغم تدخل السلطات المحلية وتوفير إتمادات مالية من أجل تحسينها والرفع من مستوى أدائها الوظيفي .

الكلمات المفتاحية: الأحياء السكنية الجماعية، إعادة الإعتبار، الحظيرة العقارية، سياسة التحسين الحضري، مدينة المسيلة.

Résumé

Les quartiers résidentiels collectifs sont considérés comme une richesse nationale qu'ils importent de protéger vu leur valeurs fonctionnelle, mais l'observateur de la ville algérienne trouve que ces quartiers souffrent de plusieurs problèmes urbains et environnementaux, qui se reflète dans l'apparition du déséquilibre et de la dégradation dans l'environnement urbain, cela est dû à plusieurs facteurs, et parmi les plus important les politiques urbains pour résoudre architectural en Algérie le problème du manque du logement au détriment du côté esthétique et qualitatif de l'immobilier, de plus l'utilisateur de l'espace urbain a une rôle effectif dans l'influence positive ou négative sur l'environnement urbaine ,alors la politique d'amélioration urbain et la réhabilitation du parc l'immobilier au niveau national entant que mécanisme pour résoudre le problème de la détérioration des quartiers résidentiels ce document de recherche vise à diagnostiquer ce phénomène au niveau de la ville de M'sila en posant la problématique du pourquoi de la détérioration des quartiers résidentiels collectifs on dépit de l'intervention des autorités locales et la mise à disposition des fonds pour les améliorer et d'augmenter leur performance de fonctionnelles.

Mots clés: Les quartiers résidentiels collectifs, politique d'amélioration urbain, réhabilitation, ville de M'sila .

Abstract

The collective residential neighborhoods are considered as a national wealth that is necessary to preserve and maintain, due to their functional value, but what is noted in the Algerian city is that these neighborhoods suffer from a number of urban and environmental problems, which appears in the emergence of deterioration and deformation within the urban environment, these problems emerged due to many factors, the main is that the reconstruction policies in Algeria fakes on solving hosing distress on the benefit of the schematic and the aesthetic and qualitative of the barn real estate also the user of the urban area has an important role in positively or negatively on the urban periphery and from there urban improvement policy and reconsideration the urban area at the national level as a mechanism for processing the problem of deterioration within residential neighborhoods, This paper aims to diagnose this phenomenon at the level of the M'sila city by posing the problem of what is the reason for the deterioration of collective residential neighborhoods despite the intervention of the local authorities and the provision of funds to improve and increase the level of job performance.

keywords: The collective residential neighborhoods, reconsideration, urban improvement policy, M'sila city.

المقدمة

تعتبر المجمعات السكنية حقلا خصبا لإجراء العديد من الدراسات العمرانية والاجتماعية لذلك شهدت بعض البلدان الأوروبية منها بالخصوص فرنسا ابتداء من سنة 1967 ظهور الكثير من البحوث والتي اهتمت باستجابات وسلوك السكان في الوسط الحضري الجديد [1] ، حيث تطرح وبشدة في هذه البلدان قضايا تتعلق بالأحياء السكنية القديمة وإعادة تأهيلها ، وقضايا التلوث وسلامة المحيط بصفة عامة .

إن البحث عن ميكانيزمات لامتناسص أزمة السكن في الجزائر، حيث سجل سنة 1964 احتياج 75000 وحدة سكنية بالمدن و 65000 وحدة سكنية بالأرياف ليخصص مبلغ 10 مليار دينار جزائري للسكن بين 1962 و 1972 وأكثر من 71 مليار دينار بين 1980 و 1989 ومنه فقد قدر العجز بما يفوق 1.2 مليون وحدة سكنية سنة 1999 حيث أن الطلب السنوي بلغ حوالي 300000 وحدة سكنية[2] ، أدى إلى خلق مشاريع أعطت أهمية كبيرة لبناء مجمعات سكنية لسد العجز في الاحتياجات للطلب المتزايد على السكن، الذي نتج عنه مجمعات سكنية غابت فيها النوعية وكادت تتعدم فيها بعض الخدمات و الفضاءات الأساسية التي تسمح بالتواصل وتآقلم السكان مع محيطهم الحضري فسعت السلطات لتوفير السكن دون مراعاة ما يحيط به وما يحتاجه من خدمات ومتطلبات الحياة "انطلاقا من أن المسكن يتعدى نطاقه الخلية المخصصة للسكن ليشمل محيطه المباشر المتمثل في الحي ومحيطه الغير مباشر المتمثل في المدينة"[3] حيث أن المبدأ الرئيسي كان يقضي بسرعة ترجمة التصور السياسي للمشروع إلى واقع عمراني هندسي على الأرض دون تحديد مسبق"[4]

1. الهدف من البحث :

يرى جميل عبد القادر أكبر[5] أن للمسؤولية القائمة بين السكان والمجال السكني بمختلف عناصره دور في ترشيده وتنميته والحفاظ عليه وأن إزدهار البيئة السكنية التقليدية في المدن الإسلامية القديمة رغم إنعدام التخطيط فيها وشح الموارد راجع إلى طبيعة تلك العلاقة خلافا للبيئة الحديثة التي رغم وسائل التخطيط والإنجاز الحديثة والتي تتميز بتشتيت للمسؤولية وتمييعها مما يؤدي إلى تبذير للموارد دون الوصول إلى تحقيق بيئة سكنية سليمة.

من خلال هذا يمكن تلخيص أهداف البحث في :

- تشخيص وتحليل الأحياء السكنية الجماعية والوقوف على الحالة الفيزيائية للإطار المبني والغير مبني داخل هذه المجمعات ومحاولة معرفة ممارسات وعلاقة المستعمل بالمجال الحضري .

- الإطلاع على المشاريع والتدخلات العمرانية في الأحياء السكنية الجماعية المنجزة من طرف السلطات المحلية من خلال معاينة الكشوف الكمية والتقييمية ومعرفة الأعمال التقنية وعناصر النسيج العمراني التي تمت معالجتها والوقوف على مدى تحقيق هذه الأعمال لأهدافها وملاحظة تأثيرها على أرض الواقع .

2. السكن :

يعرف بأنه المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءا معتبرا من يومه والسكنية والإستقرار شروط ضرورية للإنسان من أجل تجديد نشاطه وبالتالي المقدر على مواجهة أعباء الحياة ، ولما كان المسكن ضرورة حتمية فقد عرفه الإنسان القديم في شكل مغارة وتطور ليصير مسكنا فخما في أيامنا هذه[6] إن النظرة القديمة التي كان فيها المسكن مجرد مأوى لم يعد لها أي إعتبار في هذا العصر بسبب طموحات الإنسان وما وصل إليه من تطور علمي واقتصادي واجتماعي ، هذا التطور الحاصل في شكل المساكن جعل المهتمين يصنفون أشكال هذه المساكن حسب درجة تناسبها مع متطلبات الإنسان الحديث ومدى توفيرها للراحة له .

3. تدهور إطار الحياة :

هو ذلك التغيير التدريجي نحو الأسوأ الذي يطرأ على مجموع الفضاء العمراني أو جزء منه ، ويؤدي إلى فقدان قيمته وخصائصه ، مما يؤثر تأثيرا مباشرا على نوعية الحياة ، هذا التدهور له مسببات ناتجة عن الفعل الإنساني(الإهمال وسوء التسيير، سوء التخطيط ، غياب التهيئات المختلفة ،نقص الوعي...) وأخرى طبيعية، وأهم الجوانب التي يمسهها هذا التدهور تتمثل في الفضاء العمراني ،المحيط البيئي ،الإطار المبني للعمارات [7].

1.3. تدهور الإطار العمراني : يوجد سببان للتدهور العمراني :

- نتيجة التقادم والتهاك وانعدام الصيانة .
- نتيجة تدهور داخلي إثر تغيير الساكن للشكل العمراني سواء للفراغ المبني و الغير مبني حسب عدة اعتبارات :

ولاية وقد قدر تمويل هذا البرنامج من قبل الدولة والممثلة بالوزارة الوصية بـ 189 مليار دينار جزائري من أجل إعادة إحياء النسيج الحضري المتدهور ، ليدعم بعدها ببرنامج دعم النمو الاقتصادي 2005-2009 و في هذه الفترة ظهر الاهتمام الكبير بهذه السياسة في إطار المخطط الخماسي الأول 2005-2009، حيث أنه قد وضعت ميزانية مشاريع التحسين الحضري في المرتبة الثانية بعد مشاريع السكن، بميزانية تقدر بحوالي 300 مليار دينار جزائري ، و ميزانية إضافية تقدر بـ 97 مليار دينار جزائري . و تقتضي عمليات التحسين في هذا المخطط بإعادة تأهيل مختلف قنوات شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب و صرف المياه المستعملة وسيول الأمطار وكذا الطرقات والإنارة العمومية والمساحات الخضراء، وإنشاء مساحات للعب وأخرى لركن السيارات [12] .

7. الأهداف العامة لعملية التحسين الحضري :

يهدف التحسين الحضري إلى معالجة المشاكل التي أفرزتها الأحياء السكنية المستغلة وهذا من أجل المحافظة على البيئة السكنية ومراعاة جودة البيئة الحضرية وهذا ما يؤدي إلى برمجة أعمال عديدة وتدخلات عمرانية مختلفة مخصصة لتحسين المحيط العمراني (عبر عدة وسائل منها طرق التدخل على النسيج العمراني وكذا المحافظة على المشهد الحضري، الحد من التلوث والتقليل من الضوضاء في المحيط العمراني) [13] .

العديد من النصوص القانونية في الجزائر تنظم عمليات التحسين الحضري وتوضح أهدافها من بينها نجد القانون 90/08 المؤرخ في 07/04/90 [14] المتعلق بالبلدية في مجال التحسين الحضري وحماية الإرث الحضري وقد جاء فيه أن من أهداف التحسين والمحافظة على الحضيرة العقارية :

- حماية المواقع والمعالم ذات القيمة التاريخية .
- الحفاظ على الخصائص الجمالية والمعمارية للمدينة .
- البلدية لها القدرة على حماية فضائها العمراني من خلال المادة 106 من القانون التي شجعت تدخل الجمعيات السكنية للأحياء في عملية حماية وصيانة وإعادة تجديد الأحياء .
- المواد 108/107 لنفس المادة تخصص للبلدية أعمال الحماية والرقابة والصحة العمومية فهي مسؤولة على خلق وصيانة المساحات الخضراء وكل العمليات التي تسمح بتحسين إطار الوسط الحضري .

إمكانياته المادية، ذوقه، طلباته، هي نتيجة حتمية للتكيف و التأقلم مع ظروف متغيرة اجتماعيا، اقتصاديا ، عمرانيا[8]

4. التلوث البصري :

يعرف التلوث البصري بأنه كل ما يتواجد من عناصر البيئة العمرانية التي يصنعها الإنسان ، تؤذي الناظر عند مشاهدتها وتفقد الإحساس بالقيمة الجمالية والتشكيلية ، وهي تأثير ناتج عن رؤية مناظر أو مظاهر غير جمالية من عناصر البيئة العمرانية لا تتلاءم مع البيئة الطبيعية أو المناخية أو الوظيفية ، وكذلك مع القيم الحضارية والجمالية [9] .

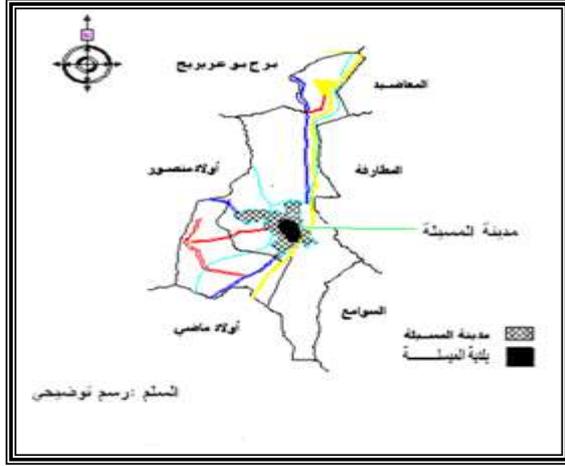
5. تحسين السكن :

مجموعة من التدخلات التي تهدف إلى الحفاظ على صورة وقيمة المساكن، كل مبنى يبني بشكل صحيح لديه حياة غير محدودة تقريبا :الأحياء القديمة في المدن لديها الملايين من المنازل التي يرجع تاريخها إلى أكثر من قرن من الزمان والتي ما زالت تحافظ على صورة وقيمة اجتماعية مقبولة، استمرار هذه الصورة والقيمة يتطلب جهدا ماليا لإصلاح وصيانة روتينية لهذه المنازل [10] ، كما أن (Françoise choay et Pierre merlin) يعرفان مصطلح تحسين السكن في كتابهما (merlin Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement) بأنه مجموع الأعمال التي تهدف إلى تحسين نوعية السكنات القديمة ، وترقيتها في إطار السكن والتأثيث ، أو في إطار أعمال أخرى أشمل وأوسع، والمقياس المستعمل غالبا هو توفير أهم التجهيزات التي تضمن راحة السكان (الحمام، المراوض ، التدفئة المركزية) [11] .

6. برامج التحسين الحضري على المستوى الوطني :

جاء مشروع التحسين الحضري في إطار برنامج دعم الإنعاش الاقتصادي الأول 2001-2004 حيث أن هذه العملية إستفادت من إمتيازات خاصة من طرف السلطات المحلية والمركزية لأنه ومنذ الإستقلال تعتبر المرة الأولى التي يتم فيها الإهتمام بإطار الحياة الخاص بالمواطن وفيما يخص هذا الهدف تم تنظيم دورة تكوينية في فيفري ، مارس ، أبريل 2003 تحت إشراف وتوجيه دواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا مديريات التعمير والبناء (OPGI , DUC) على مستوى كل ولاية حيث تم إنجاز برنامج لتحديد عمليات في إطار تحسين المحيط الحضري والذي إستهدف 10 أحياء في كل

مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن، تقدر مساحة مجال منطقة الدراسة ب 233 كلم²، يشغله حوالي 147945 نسمة حسب تعداد 2005 أي بمعدل 635 نسمة/كلم² [17].



الخريطة رقم 01: موقع بلدية المسيلة بالنسبة للبلديات المجاورة
المصدر : www.m'sila-dz.org



الخريطة رقم 02 : موقع ولاية المسيلة بالنسبة للولايات المجاورة
المصدر : www.m'sila-dz.org

10. التحسين الحضري في مدينة المسيلة بين سنة 2008-2014 :

المبلغ الإجمالي لعملية التحسين الحضري والخاصة بالإطار الغير المبني بمدينة المسيلة بين 2008/2014 يقدر ب :
521,334,683.10 دج أي (خمسائة وواحد وعشرون مليون وثلاثمائة وأربع وثلاثون ألف وستمائة وثلاث وثمانون دينار جزائري) [18] أعلى غلاف مالي خصص للعملية كان سنة 2012 وقدر ب : 139,873,171.50 دج وأقل غلاف مالي

كما أن أهداف التحسين الحضري تندرج ضمن القانون التوجيهي للمدينة [15] 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 ومما جاء فيه :

-القضاء على السكنات الهشة والغير صحية وتقليص الفوارق بين الأحياء.

- تدعيم الطرق و الشبكات المختلفة و سهولة الوصول إليها.
- ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة و التربية و التكوين و السياحة و الثقافة و الرياضة و الترفيه.

-الإرتقاء بالبيئة السكنية وحماية البيئة.

- القضاء على كل العيوب الموجودة في المناطق العمرانية و التي تؤثر سلبا على حياة السكان .

- تسهيل فرص الحصول على المنافع العامة و الوصول إلى الشبكات مع توفير الخدمات الجوارية.

8. إعادة تهيئة المساحات الخارجية :

معظم الفضاءات الخارجية لأحيائنا السكنية وخاصة على مستوى الأحياء الجماعية هي عبارة عن مساحات مهملة، ومتروكة لا شكل لها ولا تؤدي وظيفة محددة، بالرغم من أن هذه المساحات من المفروض أن تكون فضاء للحياة والتجمع والالتقاء، إن المعايير الميدانية لهذه المساحات على مستوى اغلب الأحياء أظهرت ما يلي أنها عبارة عن فضاءات غير مهيأة تعرف نقص في التأثيث و غير نظيفة كما أنه يوجد غياب في التكامل بين وظيفة السكن والوظائف التي تؤديها هذه الفضاءات كما أنها تعدم بها شروط الأمن والراحة وتمتاز بغياب التخصيص للفضاءات حسب استعمالها، إن الأخذ بعين الاعتبار كل هذه المعطيات يعني العمل بالتنسيق بين مختلف المتدخلين والمستعملين من اجل إعادة تنظيم المساحات الخارجية وتهيئتها بشكل جيد، ومن اجل ذلك لابد من معرفة احتياجات السكان المختلفة من هذه الفضاءات [16].

9. تقديم ميدان الدراسة :

تقع مدينة المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 والمجرى المائي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت

بوهلال مراد، حجاب مخلوفي

الدائرة	البلدية	الحي	عدد العمارات	نوعية الأشغال	المبلغ المقترح
المسيلة	المسيلة	500 مسكن	63	أشغال مختلفة	96.595.345.80
		100 مسكن (01 نوفمبر)	08	أشغال مختلفة	24.600.000.00
		256 مسكن	27	أشغال مختلفة	38.900.000.00
		600/48 مسكن	06	أشغال مختلفة	11.200.000.00
		150 مسكن	17	أشغال مختلفة	12.300.000.00
		400/12 مسكن	01	أشغال مختلفة	1.000.000.00
		90 مسكن	07	أشغال مختلفة	16.800.000.00
		132 مسكن	18	أشغال مختلفة	7.440.000.00
		206 مسكن	28	أشغال مختلفة	47.600.000.00
		100 مسكن (بن يطو بوزيد)	08	أشغال مختلفة	21.100.000.00
700 مسكن /150/70	06	أشغال مختلفة	16.200.000.00		
المجموع					293.735.345.80 دج

خصص للعملية كان سنة 2014 وقدر ب :
72,066,650.00 دج كما هو موضح في الجدول رقم 01 .

السنوات	المبلغ المالي دج	المساحة الإجمالية المتكفل بها	عدد السكنات المتكفل بها	عدد السكان
2008	118,971,768.32 دج	93 هـ	4354 مسكن	21697 نسمة
2011	120,603,826.50 دج			
2012	139,873,171.50 دج			
2013	69,819,266.78 دج			
2014	72,066,650.00 دج			
المبلغ الإجمالي للعملية -2008-2014	521,334,683.10 دج			

الجدول رقم 02 : الأحياء المقترحة في عملية إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية عبر مدينة المسيلة

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015

1.11. التشخيص العمراني لبعض الأحياء المقترحة في عملية إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية بمدينة المسيلة : قمنا بإجراء تشخيص عمراني لمجموعة من الأحياء المقترحة لإعادة الإعتبار بالمدينة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة وهذا من أجل المقارنة بين الكشوف الكمية والعناصر المعمارية المتدخل عليها والحالة الفيزيائية الحقيقية للأحياء السكنية حيث وجدنا تطابق في التشخيص العمراني الذي قمنا به والعناصر المقترحة المتدخل عليها من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري .

2.11. المعاينة والتشخيص العمراني لحي 700/150/70 مسكن :

حي 70 مسكن عمومي إيجاري يحتوي على 06 عمارات وتاريخ بداية إستغلاله كان سنة 2001 [20] والجدول رقم 03 يبين طبيعة الأشغال التي سيعرفها الحي والمبلغ المالي المخصص لها :

جدول رقم 01 : يبين المبالغ المالية المخصص للتوسيع الحضري بمدينة المسيلة بين 2014/2008

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية لولاية المسيلة 2015 + معالجة الباحث

11. واقع الحظيرة العقارية بمدينة المسيلة :

حفاظا على الممتلكات العقارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري عبر مدينة المسيلة قام الديوان بتشكيل خلية متابعة تقوم بعملية تحليل وتشريح الوضعية الحالية للحظيرة السكنية وتم معاينة مايلي : الإطار المبني (الواجهات ، قفص السلم) ، الفراغات الصحية (الشبكات الداخلية للصرف الصحي) ، المسافة [19] ، والجدول رقم 02 يبين الأحياء التي تم معاينتها والتي سيتم التدخل عليها .

3.11. المعاينة والتشخيص العمراني لحي 100 مسكن (01 نوفمبر):

حي 100 مسكن يحتوي على 08 عمارات وتاريخ بداية إستغلاله كان سنة 1979 [21] والجدول رقم 04 يبين طبيعة الأشغال التي سيعرفها الحي والمبلغ المالي المخصص لها.

المساكنة	الواجهة		قفص الدرج		
	الدهن	ترميم التشققات	الدهن	الخزائن التقنية	حامي الأجسام
7.200.000.00 دج 00	1.500.000.00 دج		7.500.000.00 دج		

جدول رقم (03) : خلاصة طبيعة الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 70 مسكن
المصدر: ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015

المساكنة	الواجهة		قفص الدرج		
	الدهن	ترميم التشققات	الدهن	الخزائن التقنية	حامي الأجسام
9.600.000.00 دج 00	5.000.000.00 دج		10.000.000.00 دج		
المبلغ الكلي للعملية		24,600,000.00 دج			



الصورة رقم (01) : حالة الواجهات بحي 70 مسكن
المصدر : تصوير الباحث 2015

جدول رقم (04) : خلاصة طبيعة الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 100 مسكن
المصدر : ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015



الصورة رقم (04) : حالة الواجهات بحي 100 مسكن
المصدر : تصوير الباحث 2015



الصورة رقم (02) : حالة المساكن بحي 70 مسكن
المصدر : تصوير الباحث 2015



الصورة رقم (05) : حالة قفص السلم بحي 100 مسكن
المصدر : تصوير الباحث 2015



الصورة رقم (03) : حالة قفص السلم بحي 70 مسكن
المصدر : تصوير الباحث 2015

والجدول رقم 05 يبين التوزيع النسبي للمساحة بحي 1000 مسكن

التعيين	المساحة	النسبة	معامل شغل الأرض (COS)	معامل الأخذ من الأرض (CES)
المساحة المبنية	37313	30.29%		
المساحة الغير مبنية	86801.80	69.71%	1.7	0.3
المساحة الكلية	124514.80	100%		

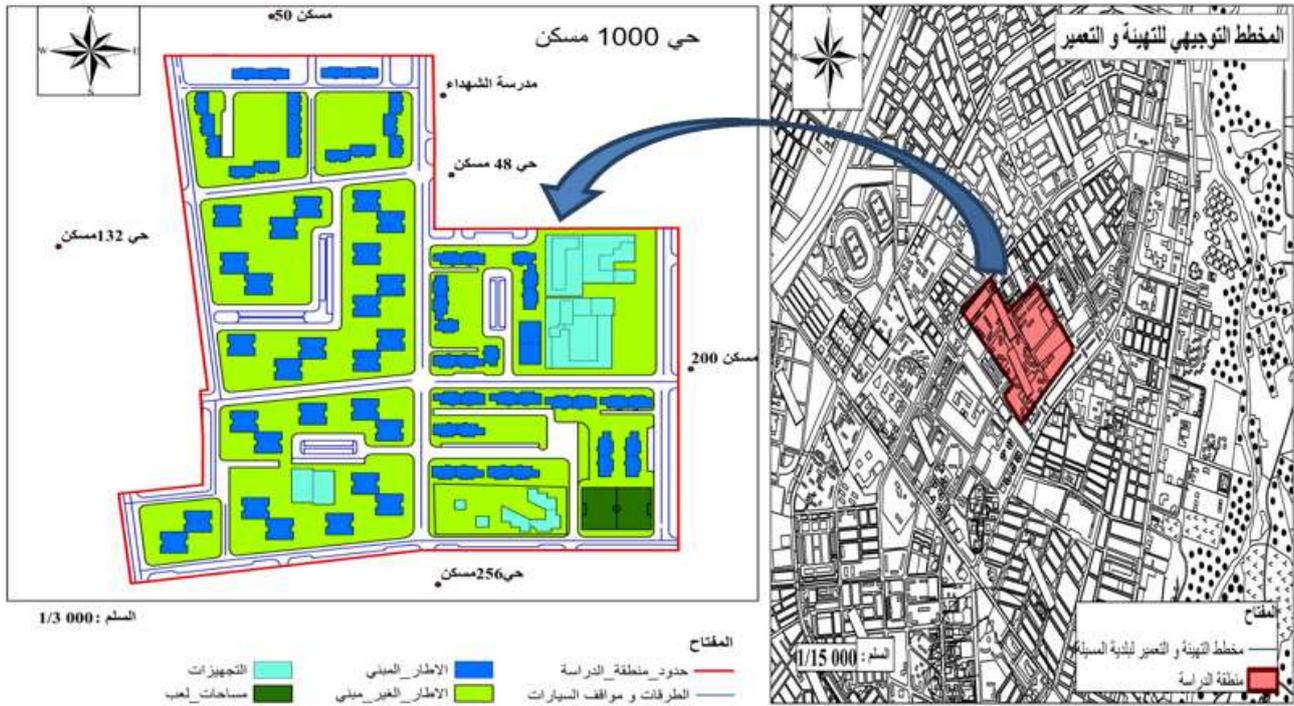
الجدول رقم 05 التوزيع النسبي لمساحة حي 1000 مسكن
المصدر : إعداد الباحث



الصورة رقم (06) : حالة المساحة بحي 100 مسكن
المصدر : تصوير الباحث 2015

12. الدراسة التحليلية لحي 1000 مسكن بمدينة المسيلة :

شرع في عملية تشييد حي 1000 مسكني سنة 1981م في إطار برنامج (ZHUN) تحت اشراف مؤسسة OPGI المسيلة ومررت عملية البناء بمرحلتين امتدت الأولى من سنة 1981 الى سنة 1983م والثانية من سنة 1983م إلى سنة 1991 م لتبلغ مدة الانجاز عشرة سنوات كاملة [22]، يقع الحي شمال مدينة المسيلة و بمساحة تقدر ب 124514.8 م² و هو يقع بمحاذاة الطريق الوطني رقم 45 و الذي يربط بين بوسعادة و برج بوعرييج



السنة	الأعمال المنجزة	الغلاف المالي	الملاحظة
2001	المساكنة	4.173.000.00	كانت نسبة مساهمة السكان 04% أي ما يقارب 3,616,707.47 دج ولكن السكان إمتنعوا عن التسديد فتم تسديد المبلغ من طرف الولاية.
2002	تجديد قنوات الصرف الصحي	9.646.500.00	
2002	تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب	9.234.000.00	
2002	التهيئة الخارجية	19.280.000.00	
2002	الإنارة الخارجية	9.072.000.00	
2003	تعبيد الطرقات	12,931,000.00	
2007	الإطار المبنى	15.859.598.00	
2009	دهن العمارات	10.221.588.87	
	المجموع	90.417.686.87	

الجدول رقم (08) يبين التدخلات العمرانية على حي 1000 مسكن و الغلاف المالي المخصص لكل تدخلين 2009/2001 المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري المسيلة 2015 + معالجة الباحث

من الجدول نستنتج: التدخلات من سنة 2001-2009 كانت على فترات زمنية متباعدة ، وكل عملية كانت موجهة لجزء معين من النسيج العمراني للحي ولم تكن تمس جميع المكونات الفيزيائية ، الغلاف المالي المخصص خلال 9 سنوات كان 90.417.686.87 دج أي بمعدل 10,000,000.00 دج سنويا وبما أن الحي يحتوي على 1000 مسكن فإنه تقريبا مايعادل 10,000 دج سنويا لكل مسكن وإذا أخذنا بعين الإعتبار أن نسبة مشاركة المواطن هي 04% في التدخلات فإنه يشارك ب : 400 دج سنويا ولكن ورغم هذا المبلغ الرمزي إلى أن المواطن أحجم عن تسديد هذا المبلغ والذي فيما بعد سدد من طرف ولاية المسيلة [24].

1.12. عمليات التدخل على حي 1000 مسكن:

عرفت الحظيرة العقارية لمدينة المسيلة عدة عمليات إعادة الإعتبار وقد مست عدة أحياء جماعية بما في ذلك حي 1000 مسكن ورصدت لها ميزانية معتبرة [23] ومن خلال التحقيق والبحث الميداني حاولنا متابعة الأشغال التي مست حي 1000 مسكن وحصرناه من سنة 2009/2001 فتوصلنا إلى أن عملية تمويل المشاريع موزعة على عدة هيئات والجدول رقم 06 يبين الهيئات المشاركة في تمويل المشاريع ونسبة مشاركة كل هيئة والجدول رقم 07 يبين الأشغال المنجزة في عملية إعادة الإعتبار بحي 1000 مسكن.

المساهمة المالية	الهيئات
18%	ديوان الترقية والتسيير العقاري
30%	الصندوق الوطني للسكن
10%	البلدية
15%	الولاية
08%	مديرية الموارد المالية
15%	مديرية السكن والتجهيزات العمومية
4%	السكان

الجدول رقم (06) نسبة المساهمة المالية في عملية إعادة الإعتبار بحي 1000 مسكن المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري المسيلة

الأعمال المنجزة
الأجزاء المشتركة
المساكنة
قنوات الصرف الصحي
قنوات مياه الشرب
الطرقات
الإنارة العمومية
المساحات الخضراء

الجدول رقم (07) الأشغال المنجزة في عملية إعادة الإعتبار بحي 1000 مسكن المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري المسيلة



الصورة رقم (12) :وضعية حاويات النفايات بحي 1000 مسكن
المصدر : تصوير الباحث 2015



الصورة رقم (07) : حالة الواجهات بحي 1000 مسكن
المصدر : تصوير الباحث 2015

2.12. المقارنة بين إحتياجات السكان بين 2003-2013 :

إحتياجات السكان 2013	إحتياجات السكان 2003
01-إنجاز 04 خزانات للماء الشروب	01-أقبية بعض العمارات مازالت لحد الساعة لم ترمم
02-إنجاز ساحات لعب	02-الطرق داخل الحي لم تعبد بعد
03-إعادة إنجاز وإصلاح أعمدة الكهرباء	03-مرافق التسلية والترفيه لا توجد نهائيا
04-تجديد قنوات مياه الشرب	04-بعض العمارات لم تمسهم عملية التهيئة
05-تجديد قنوات الصرف الصحي داخل دهاليز العمارات	05-دهاليز بعض العمارات مازالت مليئة بالمياه القذرة وهذا لعدم إصلاح الأنابيب المكسرة التي يتسرب منها الماء
06-إعادة تجديد المساحة	06-بعض أعمدة كهرياء الطرقات بالحي غير صالحة وبعضها معطل
07-إعادة تجديد سلالم العمارات	07-حي 1000 مسكن لم تمسه عملية غرس الأشجار أثناء التهيئة
08-إعادة النظر في العداد الكهربائي الموجود داخل العمارات حيث أنها تشكل خطر أثناء تسرب المياه	08-بعض قنوات الصرف المياه بالعمارات لم توصل بالفراغات الصحية نهائيا وهي تسكب داخل التربة
09-وجود بعض العمارات التي لم تمسها عملية إعادة الطلاء منذ بنائها	12-إعادة النظر في عاملات النظافة ،حيث لم يعد لهم وجود مع العلم كانت في السابق
10-تسييج مداخل دهاليز العمارات	13-قضية التهيئة وسط الحي
11-إعادة النظر في القطع الأرضية الغير مكتملة	14-قضية الحاويات الصغيرة
12-إعادة النظر في عاملات النظافة ،حيث لم يعد لهم وجود مع العلم كانت في السابق	15-قضية تهيئة المدارس القديمة والجديدة
13-قضية التهيئة وسط الحي	16-إعادة تهيئة الملعب الجوّاري
14-قضية الحاويات الصغيرة	1000 مسكن
15-قضية تهيئة المدارس القديمة والجديدة	
16-إعادة تهيئة الملعب الجوّاري	

الجدول رقم 09 : يبين إحتياجات السكان بين 2013/2003 بحي 1000 مسكن

المصدر : لجنة حي 1000 مسكن ممثلة في رئيسها



الصورة رقم (08) : حالة مداخل العمارات حي 1000 مسكن
المصدر : تصوير الباحث 2015



الصورة رقم (09) : حالة الشبكات التقنية بحي 1000 مسكن
المصدر : تصوير الباحث 2015



الصورة رقم (10) : تدهور حالة التهيئة بحي 1000 مسكن
المصدر : تصوير الباحث 2015



الصورة رقم (11) : تدهور الممرات الخاصة بالمشاة بحي 1000 مسكن
المصدر : تصوير الباحث 2015

- جلب ووضع مزهريات جبسية في الغرف والرواق وغرف الإستقبال .

- تهيئة مدخل العمارة بالخزف الملون حسب الإختيار مع الهيكل من القرميد وكل لولازم حسن التنفيذ .

- تغطية الأرضية بالخزف المطلي الملون ذو نوعية رفيعة حسب الإختيار [dalle de sol] .

- تغطية قفص السلم بالخزف المزخرف 40 × 25 MOSAIQUE الملون ذو نوعية رفيعة حسب الاختيار ارتفاع 1.20 م ،تغطية بالرخام سمك 03 سم ذو نوعية رفيعة لطاولة المطبخ بعرض 60 سم ، تغطية أدراج السلم ببلاط من الرخام .

من خلال نكر بعض هذه المواد نستنتج أن الوزارة الوصية عملية على إدخال تحسينات في كل مرة من أجل تقادي تدخل المواطن و إحداث تغييرات يراها مناسبة وغير متوفرة في مسكنه أو في العمارة ككل ويمكن حصر هذه التحسينات في :

-الرفع في نوعية مواد البناء المستعملة في إنجاز السكنات كالتغطية بالرخام أو الخزف المطلي إلى غير ذلك

-الزيادة في كمية المواد التزينية كالزيادة في إستعمال الخزف المزخرف داخل المسكن الخاص بالمطبخ ، المرحاض ، الحمام من 09 م² في 2002 إلى 30 م² في 2009 إلى 42 م² في 2013

-إضافة مواد جديدة كالهاتف الداخلي للعمارة [INTER PHONE] والتسخين .

14. معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار:

من خلال دراسة القرار المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2012 [26]الذي يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار ومن أهم مواد :

-المادة 06 : يجب أن توفر الهندسة المعمارية المعتمدة الثراء والتنوع اللذان يستجيبان إلى متطلبات المستقيدين من حيث الجمال والراحة ويجعلان الحي موقعا لطيفا للعيش فيه .

-المادة 08 : وأهم ماجاء فيها / تحديد هدف هندسة معمارية تامة ، من شأنها أن تكون بمثابة إستجابة فعلية لطلب محدد ومبين بوضوح ، كما يجب ترجمة مفهوم الهندسة المعمارية

من خلال المقارنة بين تقرير سنة 2003 وتقرير بسنة 2013 وإرتأينا إختيار هذين التقريرين لتباعدهما الزمني ومحاولة الوصول إلى معرفة أخذ السلطات المحلية الفاعلة في المجال العمراني إحتياجات السكان بعين الاعتبار من عدمها يتبين لنا أن الحي مازال يعاني من نفس المشاكل وهذا رغم العمليات التي عرفها من أجل تحسينه وأن التقارير المرفوعة من طرف لجان الأحياء لا تأخذ بعين الاعتبار .

من خلال دراسة المراجع القانونية التي تضبط تسيير السكنات الجماعية وخاصة فيما تعلق بالأجزاء المشتركة منها ، بعد الإطلاع على دفاتر الشروط الخاصة بمعايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري [25] ، بعد دراسة وتحليل مشاريع إعادة الإعتبار والتحسين الحضري للحظيرة العقارية بمدينة المسيلة عبر سنوات متعددة وكذا إطلاعنا على البرامج المستقبلية التي تخص عمليات التدخل على السكنات الجماعية الإجتماعية بالمدينة وبعد تشخيصنا لأحياء المبرمجة في إطار عملية إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية التي سيتم إنطلاق الأشغال بها خلال السداسي الأخير من 2016/2017 وبعد إجرائنا لعملية تحليل عمرانى لحيين بوسط المدينة للوقوف أكثر على ظاهر التدهور والتشوه في النسيج الحضري وهذا لمعرفة أسبابها ومسبباتها وحصر عينة من مجموع البحث تمكنا من الوصول إلى النتائج التالية :

13. دراسة وتحليل صفقات الإنجاز لمشاريع سكنية جماعية:

من خلال دراسة وتحليل مجموعة من صفقات الإنجاز لمجموعة من المشاريع السكنية الجماعية لسنة 2002/2008/2013 والتي ميزت كل مرحلة عن سابقتها بإدخال تحسينات على نوعية السكن محاولة من الوزارة الوصية معالجة بعض النقاط التقنية التي تمس العمارة والتي كانت محل تدخل من طرف المستعمل من اجل تلبية حاجاته سواء من حيث الكيف أو النوع والتي سجلنا فيها إضافة عدة مواد في صفقات الإنجاز الخاصة بكل مرحلة وبمقارنة صفقات الإنجاز بين سنتي 2002/2013 نسجل عدة إضافات نذكر منها :

-جلب ووضع القرميد الأحمر التقليدي على بليطة من الخرسانة بالسقف.

16. التحقيق الميداني (الإستبان):

من خلال التحقيق الاجتماعي الميداني الذي مس 15% من عدد السكنات الخاصة بحي 1000 مسكن بمدينة المسيلة والتي جاءت فيها النتائج على النحو التالي :

-نسبة 86.25% من العينة المدروسة تعتبر أن حجم المسكن لا يتناسب مع حجم الأسرة وهذا ما يفرض على الساكن إحداث تغييرات من أجل مناسبة حجم المسكن لحجم الأسرة .

-غالبية السكان و الذين تقدر نسبتهم ب 68.75% من العينة المدروسة قاموا بإجراء تغييرات على مساكنهم، و هي نسبة مرتفعة، و هذا ما يدل على عدم تلائم المسكن مع نمط حياة السكان و طريقتهم في العيش.كما أن هذا التغيير المدخل من قبل السكان يساهم مساهمة سلبية في تدهور و تشويه المظهر العام للإطار المبني (الواجهات).

-أن التدخلات التي أجراها السكان على الفضاء الخارجي تمثلت في استغلالهم و استحوادهم على المساحات المحاذية للطابق الأرضي و هذا بنسبة 37.50% لأغراض شخصية إضافة إلى غرس الأشجار بنسبة 62.50%، و هذا كله يتم من خلال تهيئة عشوائية فردية تؤثر سلبا على المظهر الجمالي للمنطقة السكنية .

-أن عينة الدراسة تعتبر أن حي 1000 مسكن يعاني من إنتشار النفايات ونقص النظافة بنسبة : 77 % ، كما أنها ترى أن الحي لا يتوفر على مساحات خضراء وهذا نسبته 90 % من العينة المدروسة كما أنها تعتبر أن الحي لا يتوفر على تأثيث حضري وبنسبة تقدر ب : 93 % وبالرجوع إلى التحليل العمراني الذي أجريناه على حي 1000 مسكن فإن هذه النتائج تتوافق وبنسبة كبيرة مع نتائج التحليل العمراني الذي أثبت إنعدام شبه تام للتأثيث الحضري ونقص فادح في المساحات الخضراء كما أنه أثبت وجود مظاهر إنتشار النفايات بالوسط الحضري للحي

17. استعمالات الملكية العقارية المشتركة وتأثيرها على المظهر العام للسكنات الجماعية :

من خلال التحليل العمراني الذي قمنا به على مستوى حي 1000 مسكن والذي أثبت لنا سوء إستعمالات الملكية العقارية المشتركة ونخص بالذكر إستعمال الصهاريج الخاصة بتخزين المياه سواء على السطوح وهو ما له تأثير كبير على المساكن

التامة عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شأنها إستبعاد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين .

-المادة 09 : يجب تكيف التنظيم الفضائي للمسكن بقدر الإمكان مع نمط العيش المحلي وتلبية متطلبات الأنظمة التقنية للبناء المعمول بها .

-المادة 26 : يجب ضمان معالجة خاصة لمجمل قواعد البناء قصد تقادي تدهورها واتساخها .

وكل هذه المواد المدرجة في القرار جاءت كلها تصب في تلبية متطلبات المستعمل بالدرجة الأولى ، ومحاربة المظاهر السلبية الناتجة من تدخل المستعمل على محيطه الحضري.

15. تدخلات المستعمل على السكنات من نوع F1 و F2 :

بالرجوع إلى الحظيرة العقارية لمدينة المسيلة والتي تسجل وجود 149 سكن من نوع F1[27] وبمساحة لا تتجاوز 29.60 م² في المسكن كما أن المدينة تحتوي على عدد معتبر من السكنات من نوع F2 والتي مساحتها 57 م² وهذين النمطين من أكثر الأنماط عرضة للتدخل كون مساحتهما الداخلية لا تلبى كلية متطلبات السكان خاصة مع مرور الزمن والنمو الطبيعي للعائلة ومنه فإنه في تخطيط السكنات الجماعية ونخص منها على سبيل المثال لا الحصر مقاسات غرفة رئيسية في مسكن كما يحدده المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتضمن القواعد العامة للتهيئة الحضرية والتعمير والبناء[28] في فصله الثاني المادة 34 التي تحدد أدنى مساحة لغرفة رئيسية ب : 10 م² وبأصغر بعد لا يتعدى 2.70 م وبمساحة للمطبخ لا تتعدى 06 م² إن هذا التحديد لمساحة غرفة رئيسية في مسكن جماعي يفتح الباب أمام بعض المنتفعين في المجال العمراني للعمل به كعتبة يمكن الوقوف عندها تحت زرائع عديدة منها الاقتصادية ومن ثم تكريسها واقعا وذلك مالا يتناسب أبدا مع صاحب العائلة الجزائرية وخصوصا العائلة ذات الحجم الكبير التي تنتقل عادة إلى مثل هذه السكنات الاجتماعية نظرا لعوزها فتدفع الثمن الاجتماعي باهظا كما تدفع البيئة العمرانية أيضا ثمنا غاليا ، عندما يفتح رد فعل المستعمل بالتغيير وتحوير المجال الداخلي بما يناسب حاجته وميوله وينعكس ذلك على البيئة الخارجية حتما ، علاوة على تأثره النفسي بإعتبار التخطيط والتشكيل موجه له بالدرجة الأولى .

حالة جيدة غير أنه قصد إحترام مظهر البناية وإنسجامها ، فإن التعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاء أبواب مداخل الشقق تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن .

من خلال إطلاعي على محاضر الإعدارات المحررة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة بين 2009/2014 ضد التصرفات التي تخل بمنظر العمارة أو الإستعمالات السيئة للأجزاء العقارية المشتركة والتي جاءت على النحو التالي [31]

السنة	2009	2010	2011	2012	2013	2014
عدد الإعدارات	7350	4927	5425	2450	3859	5950

الجدول رقم 10 : يبين عدد الإعدارات في السنة الموجهة لسكان الأحياء الجماعية

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015

ومن خلال التواصل مع رئيس مصلحة الصيانة والمحافظة على الحظيرة العقارية بديوان الترقية والتسيير العقاري والذي أكد لنا أن هذه الإعدارات تكون إنطلاقا من شكاوى مقدمة من طرف السكان ضد بعضهم أو عن طريق خرجات ميدانية إلى السكنات الجماعية ورغم هذه الإعدارات إلا أن المواطن لا يتوقف على إحداث تغييرات أو إستعمال الأجزاء العقارية المشتركة للمصلحة الشخصية رغم النصوص القانونية التي تمنعه من ذلك .

الخلاصة:

إن معالجة موضوع التدهور الفيزيائي الذي تعرفه الأحياء السكنية الجماعية داخل مدينة المسيلة غاية في التعقيد وهذا إنطلاقا من عملية البرمجة والتخطيط والتصميم والتي غالبا ما تغلب عليها الرؤية الاقتصادية على الجانب الإجتماعي للسكان ومدى محاولة تلبية متطلبات المستعمل غير أنه لا يمكن إنكار أن الوزارة الوصية تعمل على تحقيق أكبر قدر ممكن من معامل الرفاهية داخل هذه التجمعات، يليها مرحلة متابعة الأشغال ومدى تطابقها مع المعايير التقنية على جميع الأصعدة كنوعية المواد المستعملة والمقررة في صفقات الإنجاز إلى نوعية الإنجاز في حد ذاتها والتي هنا تطرح إشكالية كبيرة تتمثل في عدم كفاءة جل مقاولات الإنجاز والتي

أو في مداخل العمارات وتحت الدرج الخاص بالعمارات وبالنظر إلى المادة 57 من القرار المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2012 الذي يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار والتي تنص على :

- يجب توفير خزان مياه واحد سعته الدنيا 1000 لتر لكل مبنى (بالنسبة للبنىات المنخفضة والمتوسطة) .

- يجب توفير خزانين (02) للمياه سعتهما الدنيا 1000 لتر لكل مبنى (بالنسبة للبنىات العالية) .

والتي لا وجود لها على ارض الواقع وبما أن مدينة المسيلة تعرف نقص في توزيع المياه فإن الساكن يستعمل هذه الصهاريج من أجل تغطية حاجاته اليومية من هذه المادة الأساسية على حساب المنظر العام للحي أو على حساب الأجزاء المشتركة .

من خلال إطلاعنا على القوانين التي تضبط تسيير الملكية العقارية المشتركة في العمارات تبين لنا أن للمالك الحق في أن يستعمل جزئه (شفته) ليسكنها بنفسه أو يسكنها شخص آخر أي لأحد ذويه إذن فهو حر في الانتفاع بشفته كيف مايشاء باعتباره ملكية مفرزة وله أن يقيم في أقسامه الخاصة كعمليات التنظيم التي يراها ضرورية، أي له حق إجراء التعديلات والتغييرات في حدود القوانين ، لكن هذه السلطة الممنوحة للمالك الشريك بها قيود قانونية يجب على المالك مراعاتها إذ نصت عليها المادة من المرسوم 666/83 [29] نظرا للجوار الخاص الذي يربط الملاك بعضهم البعض :

- شرط أن لا يضر بحق باقي الشركاء الآخرين في الملكية .

- أن لا يمس بواجهة العمارة .

- ألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر .

- يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم تعكير هدوء العمارة ولا يتسببوا في أي ضوضاء غير عادية.

كما أنه جاء في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 [30] الذي يحدد نظام الملكية المشتركة وتكملة لكل ما جاء في المرسوم 666/83 حيث ذكر يجب صيانة أبواب مداخل الشقق والنوافذ ومغالق الشبابيك والستائر وشعريات الشبابيك والدرابزونات والحواجز وقضبان دعم الشرفات والشبابيك ويجب أن يسهر أصحابها على إبقائها في

[2] نوبيات إبراهيم وآخرون: السياسة العمرانية والبرامج السكنية بالمناطق الجافة والشبه جافة حالة المدينة الواحة بوسعادة ، مجلة علوم وتكنولوجيا D عدد 41 جوان (2015) ، جامعة منتوري قسنطينة 01 الجزائر .

[3] خلف الله بوجمعة : المدينة والعمران ، دار الهدى للنشر والتوزيع ، عين مليلة الجزائر 2005 ص 86.

[4] بشير ريبوح : تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية ، العوامل والفاعلون ، دار المداد ، قسنطينة ، الجزائر 2009 ، ص 40 .

[5] جميل عبد القادر أكبر :عمارة الأرض في الإسلام، دار القبلة للثقافة الإسلامية ، مؤسسة علوم القرآن ، بيروت 1992

[6] الصادق مزهور : أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ، دار النور الهادف ،الجزائر 1995، ص 56

[7] Ministère de l'habitat :Recommandations Architecturales , EDITION / ENAG Alger .1993 P79.

[8] هيمة عمارة : الإرتقاء الإيكولوجي للأحياء السكنية الجماعية آليات التشخيص و الأثر بين الكفاية والكفاءة ، رسالة ماجستير تسيير ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة 2001 .

[9] النعيم مشاري عبد الله :المقاومة الثقافية في المجتمع السعودي المعاصر ، مجلة الدارة ، دار الملك عبد العزيز ، المملكة العربية السعودية ، العددان 1-2 ، 1421 هـ .

[10] M.Segaud .J.Brun : Dictionnaire de l'habitat et de logement ,Armand colin/Vufe 2002 p 23.

[11] Françoise choay et Pierre merlin :Dictionnaire de l'urbanisme et de

هي الأخرى تشكو كثيرا من عدم كفاءة اليد العاملة الجزائرية وندرتها في هذا المجال وهنا يرى بعض التقنين والاختصاصيين والعاملين في المجال العمراني أنه لا بد من تكوين عالي المستوى لليد العاملة الوطنية في مجال البناء هذا من جهة وهيكله المقاولات وشركات الإنجاز بشكل يسمح لها باستقطاب هذه اليد العاملة وتوفير جميع ظروف العمل الملائم لها للوصول إلى أحياء سكنية ذات نوعية رفيعة ، وأخيرا إلى مرحلة الإستعمال والتي يدرج فيها العامل البشري كالمعامل الأول في المحافظة على محيطه الحضري أو كأول متسبب في تدهوره وللأسف فإن العقلية الجزائرية المجبولة على الربح ليس لها علاقة وطيدة بالمجال السكني وهي تعامله بلا مبالاة وببرودة شديدة وكأن الأمر يتعلق بمسكنه الداخلي فقط أما ما خارج المسكن فهو غير معني به كلية وهنا وأمام هذه الوضعية فإنه لا بد من تطبيق سياسة رديعية حقيقية وفعالة إتجاه كل من يكون سبب في تدهور المجال الحضري وعدم تطبيق دفتر الشروط الخاص بين المؤجر أو المالك والمستأجر وهذا كله من أجل المحافظة على المجال السكني ووقايته وصيانتته بصفة مستمرة ودورية قدر الإمكان من أجل تجنب مظاهر التشوه والتدهور الذي تعرفه الأحياء السكنية الجماعية ومنه فإن مشكل تدهور الأحياء السكنية الجماعية يعتبر مشكل مركب تتحكم فيه مجموعة من العوامل المشتركة وبعد الدراسة والتحليل والتي أفضت إلى أن مسببات المشكل متعددة إنطلاقا من التخطيط والتصميم كمرحلة أولى يليها الإنجاز وهو ما يجرنا للحديث عن الكثير من المشاريع السكنية المسلمة والمستعملة حاليا والتي تعرف سوء في الإنجاز كمرحلة ثانية والإستعمال من طرف الساكن وهنا نسلط الضوء على سوء الإستعمال والتدخلات العشوائية التي لها تأثير كبير على واقع الصورة الحضرية للمدينة كمرحلة ثالثة أما المرحلة الرابعة فهي مرحلة التسيير والتي يجب إعادة النظر فيها من طرف الوزارة الوصية.

المراجع :

[1] p.Clerc: Grands ensembles banlieues nouvelles, in travaux et documents , N:49 paris .

- [27] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015 .
- [28] المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/25 المتضمن القواعد العامة للتهيئة الحضرية والتعمير والبناء .
- [29] المرسوم رقم 666/883 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية .
- [30] المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04/مارس/2014 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة .
- [31] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015 .
- l'aménagement ; édition des presses universitaire , paris , 1996 p39.
- [12] Rapport de formation : amélioration du cadre du vie , coopération technique Algérie- Allemagne septembre 2004 .
- [13] Gabriel wackermann et autres : ville et environnement , ellipses édition paris 2005 p 171 .
- [14] القانون 90/08 المؤرخ في 07/04/90
- [15] القانون التوجيهي للمدينة 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 .
- [16] Ministère de l'habitat :Recommandations Architecturales , EDITION/ ENAG Alger . 1993 P 80.
- [17] تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2010 .
- [18] مديرية التعمير والهندسة المعمارية لولاية المسيلة 2015 (تقرير الحصيلة السنوية لعملية التحسين الحضري ببلدية المسيلة) .
- [19][20] [21] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015(بطاقة تقنية للوضع الحالية للأحياء السكنية المقترحة لإعادة الإعتبار في إطار حساب التخصيص الخاص 114-302).
- [22][23] [24] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015 .
- [25][26] القرار المؤرخ في 31/ديسمبر/2012 الذي يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.