

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Ferhat Abbas – Setif

Institut d'architecture et des sciences de la terre

Departement des sciences de la terre

جامعة فرحات عباس – سطيف 1

معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض

قسم علوم الأرض



مذكرة

مقدمة للحصول على شهادة الماستر في الجغرافيا وتهيئة الإقليم

تخصص : مدن ، ديناميكية المجال والتسيير

بعنوان

السكن : براج و أنماط ، مدينة عين ولمان

تجسيد وإسقاط

مقدمة من طرف الطالبين :

مسعودي الشريف

بلعائية عز الدين

أمام اللجنة المكونة من :

الأستاذة : بركون حنان :أستاذة مساعدة أ' مقرر

الأستاذ : يعقوب علي :أستاذ مساعد أ' ممتحنا

الأستاذ : معبد سفيان :أستاذ مساعد أ' ممتحنا

الملخص:

انتهجت الدولة الجزائرية عديد السياسات والبرامج السكنية، التي تهدف في مجملها إلى تلبية حاجات ومتطلبات السكان والافراد من السكن، حيث شهدت تلك السياسات تنوعا وتعددا، باختلاف الظروف والانظمة الاقتصادية السائدة. وتعتبر مدينة عين ولمان إحدى المدن الجزائرية، التي عرفت تنوعا في البرامج السكنية، حيث كان للمدينة نصيب معتبر من السكن بشهادة العديد من المتدخلين والفاعلين، إلا أن توطين مختلف المشاريع لم يجسد إلى حد بعيد، فأقلمة البرامج السكنية مع البيئة والمجتمع المستقبليها، هو ما أفرز في العديد من أحياء المدينة، غياب للتهيئة السليمة وانعدام التجهيزات والمرافق الضرورية بها. ويمكن القول أن مختلف التجاوزات المسجلة في المدينة مردها إهمال الجماعات المحلية لمعايير التخطيط من جهة، وكذا التماطل وسوء التسيير من جهة أخرى، إلى جانب إهمال المواطن لقواعد البناء والتعمير وعدم إخضاعه للقوانين العمرانية المنصوص عليها. وعليه كان لابد من تطوير الآليات والإجراءات التي تتوافق والطلب السكني، باعتماد الاسقاطات السكانية وتقدير العجز السكني، كما تراعي ظروف المجتمع وبيئته، مع اتخاذ قوانين ردعية من شأنها أن تحفظ عملية جمالية التعمير.

الكلمات المفتاحية: التشريعات العمرانية، السياسات السكنية، الترقية العقارية، التخصيصات السكنية، البيع بالإيجار.

Résumé :

L'Etat algérien a adopté de nombreuses politiques et programmes de logement qui visent, dans leur globalité à répondre aux besoins et exigences de la population et des individus en matière de logement. La ville d'Ain Walman fait partie des villes algériennes, qui a connu une diversité de programmes de logement, tant la ville avait une part importante de logements, selon le témoignage de nombreux intervenants et acteurs. Elle s'est traduite par l'absence d'une planification adéquate. On peut dire que les diverses violations enregistrées dans la ville sont dues à la négligence des normes d'urbanisme par les collectivités locales d'une part, ainsi qu'à la procrastination et à la mauvaise gestion d'autre part, en plus de la négligence du citoyen des règles de construction. En conséquence, il était nécessaire de développer des procédures qui correspondent à la demande de logements, en adoptant des projections de population et en estimant le déficit de logements, ainsi qu'en tenant compte des conditions et de l'environnement de la société, tout en adoptant des lois dissuasives qui préserveraient la reconstruction esthétique traitée.

Mots-clés : législation urbaine, politiques du logement, promotion immobilière, lotissements, location-vente.

Abstract

The Algerian state has adopted many housing policies and programs, which aim, as a whole, to meet the housing needs and requirements of the population and individuals.

The city of Ain Walman is one of the Algerian cities, which has experienced a diversity of housing programs, as the city had a large share of housing, according to the testimony of many stakeholders and actors. It resulted in the absence of adequate planning. It can be said that the various violations recorded in the city are due to the neglect of urban planning standards by the local authorities on the one hand, as well as to procrastination and mismanagement on the other hand, in addition to the negligence of the citizen of the rules of construction. Accordingly, it was necessary to develop procedures that correspond to the demand for housing, adopting population projections and estimating the housing deficit, as well as taking into account the conditions and environment of society, while taking into account the conditions and environment of the society. by adopting dissuasive laws that would preserve the aesthetic reconstruction treated.

Keywords: urban legislation, housing policies, property development, housing estates, hire purchase.

الفهرس

01	المقدمة العامة :
	<u>الفصل الأول</u> "الإطار المفاهيمي و النظري للدراسة "
04	تمهيد:
06	I - مفاهيم عامة.....
06	I -1- المجال :
06	I -2-المجال الجغرافي :.....
07	I -3- المجال الحضري:.....
07	I -4- التنظيم:.....
07	I -5-التنظيم المجالي :.....
	I -6- تنظيم
07	المدن:.....
08	I -7-التخطيط الحضري:(planification urbaine).....
08	I -8-المدينة:.....
08	I -09-النسيج العمراني:.....
08	I -10- الأحياء:.....
09	I -11- أدوات التعمير:.....
09	I -11-1 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) :.....
09	I -11-2مخطط شغل الأرض(POS) :.....
10	I -12-السكن:.....
10	I -13- أهمية السكن:.....

10	أ-الأهمية الاقتصادية للسكن:	13-أ
12	ب-الأهمية الاجتماعية للسكن:	13-ب
	السياسات والبرامج السكنية المنتهجة في الجزائر وتمويلها منذ الاستقلال	II
13	1-السياسة السكنية:	13-1
13	1-1- السياسة السكنية في الجزائر ما بين 1830 - 1962:	13-1-1
13	1-1-1-المرحلة (1830 - 1900):	13-1-1-1
16	1-1-2-المرحلة (1900 - 1945):	13-1-1-2
17	1-1-3-المرحلة (1945 - 1954):	13-1-1-3
19	1-1-4-المرحلة (1954 - 1962):	13-1-1-4
20	2-السياسة السكنية في الجزائر ما بين 1963 - 2007:	13-2
20	1-2-1-مرحلة (1963 - 1966):	13-2-1
23	2-2-1-مرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969):	13-2-2-1
23	3-2-1-مرحلة المخطط الرباعي (1970-1973):	13-2-2-3
24	4-2-1-مرحلة المخطط الرباعي II (1974-1977):	13-2-2-4
28	5-2-1-حوصلة النتائج الخاصة بالمراحل السابقة (1967-1977):	13-2-2-5
28	6-2-1-مرحلة: (1978-1979):	13-2-2-6
28	7-2-1-مرحلة المخطط الخماسي I 1980-1984:	13-2-2-7
30	8-2-1-مرحلة المخطط الخماسي II "1985-1989":	13-2-2-8
31	9-2-1-السياسة السكنية في الجزائر : " 1990 - 2007 ":	13-2-2-9
33	1-9-2-1-سياسة السكن الاجتماعي:	13-2-2-9-1
33	1-9-2-1-السكن الاجتماعي إيجاري "LSL":	13-2-2-9-1-1

33	II	1-9-2-1-	السكن الاجتماعي التساهمي "LSP":
33	II	1-9-2-1-	السكن الاجتماعي التطوري "LSE":
33	II	1-9-2-11-	السكن الاجتماعي عن طريق البيع بالإيجار":
34	II	2-9-2-1-	سياسة التخصيصات:
34	II	3-9-2-1-	سياسة الترقية العقارية:
35	II	10-2-1-	الهيئات المتدخلة في إنتاج ومراقبة السكن في الجزائر الاستقلال.....
35	II	1-10-2-1-	القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:
36	II	2-10-2-1-	الهيئات المتدخلة في إنتاج السكن :
36	II	1-2-10-2-1-	الهيئات العمومية :
40	II	2-2-10-2-1-	الهيئات الخاصة :
43	II	3-10-2-1-	الهيئات المتدخلة في مراقبة السكن :
45			خلاصة الفصل الأول :

الفصل الثاني " الدراسة الطبيعية و السكانية لمدينة عين ولمان ."

46			مقدمة الفصل الثاني:
47	I.		الدراسة الطبيعية:
47	I.	1	الموقع :
47	I.	1-1	الموقع الجغرافي
48	I.	2-1	الموقع الإداري :
50	I.	2	الموضع :
50	I.	1-2	التركيب الصخري :
50	I.	2-2	التربة والكفاءة الزراعية:
51	I.	3-2	التضاريس:
53	I.	4-2	الانحدارات:

55	1. 2-5 جيوتقنية الأراضي:
57	1. 3 المناخ
57	1. 3-1 الحرارة
59	1. 3-2 الرياح
61	1. 3-3 التساقط
65	1. 4- الشبكة الهيدروغرافية
68	II. الدراسة السكانية:
68	II - 1 نمو السكان:
69	II - 1-1 عوامل النمو السكاني:
69	II - 1-1-1 العوامل الطبيعية:
72	II - 1-1-2 العوامل غير الطبيعية:
73	II - 2 التركيب النوعي والعمرى للسكان:
74	II - 2-1 التركيب النوعي:
74	II - 2-2 التركيب العمرى:
76	III - مراحل نمو سكان المدينة:
81	خلاصة الفصل الثاني:

الفصل الثالث "واقع المدينة في ظل البرامج السكنية"

82	مقدمة الفصل الثالث:
83	1. التطور العمراني للمدينة:
88	2. تطور الحظيرة السكنية:
92	2. 1 خصائص ومميزات القطاعات الحضرية بمدينة عين ولمان:
93	2. 2 المؤشرات السكنية:
102	3. المرافق والتجهيزات في مدينة عين ولمان:

105	.. نصيب مدينة عين ولمان من مختلف البرامج السكنية:.....
105	.. 1 السكن الجماعي:.....
108	.. 1-1 السكن الاجتماعي الإيجاري:.....
109	.. 2-1 السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) :.....
110	.. 3-1 السكن التطوري les logements évolutifs:.....
111	.. 4-1 سكّات البيع (التملك) بالإيجار:.....
113	.. 2 السكن الترقوي المدعم:.....
113	.. 2-أ ترقية عمومية:.....
114	.. 2-ب ترقية خاصة:.....
115	.. 3 التخصيصات السكنية (التجزئات الترابية):.....
119	.. 4 برنامج البيع بالإيجار : عدل AADL:.....
124	.. III. الأنماط السكنية وممارسات المجتمع:.....
129	.. IV. افاق التنمية السكنية في المدينة:.....
129	.. IV. 1- التوسع العمراني وإمكانيات تطبيق السياسات و البرامج السكنية:.....
129	.. IV. 1-1 المتغيرات الطبيعية:.....
130	.. IV. 2-1 المتغيرات الإقتصادية و البشرية:.....
135	.. IV. 2 التقديرات السكانية و السكنية:.....
139	.. V. اقتراحات وتوصيات:.....
143	.. خلاصة الفصل الثالث:.....
144	.. الخاتمة العامة:.....