

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة فرحات عباس - سطيف-

معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض

شعبة جغرافيا وتهيئة الإقليم

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص "المدن الديناميكية، المجالية والتسيير"

السياسات السكنية في المدن الكبرى في الجزائر بين الواقع وآفاق 2050

دراسة حالة "مدينة سطيف"

اعداد الطالبتين:

- عبد السلام سلسبيل.

- حواس آية.

تحت تأطير واشراف:

د. لحسن فرطاس.

لجنة المناقشة:

رئيسا

- يعقوب علي

ممتحننا

- حمزاوي محمد

2023/2024

الفهرس

.....	الفصل التمهيدي
1	مقدمة عامة:
2	الإشكالية:
2	الفرضيات:
2	اهداف الدراسة:
2	منهجية البحث:
4	الأدوات المستخدمة:
5	أسباب اختيار الموضوع:
5	عراقيل الدراسة:
.....	الفصل الأول: الاطار النظري للدراسة
6	تمهيد:
6	1_ مفاهيم عامة :
6	1 مفهوم السكن وانماطه :
6	1-1 مفهوم السكن :
6	2-1 أنماط السكن :
7	2 – الحاجة للسكن :
7	1-2 السكن حاجة فيزيولوجية :
8	2-2 السكن حاجة للأمن والأمان :
8	3 أهمية السكن :
8	1-3 الأهمية الاجتماعية :
8	2-3 الأهمية الاقتصادية :
9	3-3 الأهمية السياسية:
9	4 السياسة السكنية:
9	1-4 ماهية السياسة السكنية:
9	2-4 ادوات وآليات السياسة السكنية:

10	3-4_ أهداف السياسة السكنية:
11	5_ التخطيط السكني:
11	1-5_ مفهوم التخطيط السكني :
11	_ مراحل التخطيط السكني:
11	2-5_ العلاقة بين التخطيط السكني والسياسة السكنية :
12	خلاصة
	الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر.....
16	تمهيد.....
16	1_ أزمة السكن في الجزائر:
16	1.1 أسباب أزمة السكن :
19	1.2 الآثار المترتبة عن أزمة السكن:
20	02- أنماط السكن في الجزائر :
20	1.2 أشكال السكن في الجزائر:
21	2.2 مشاريع السكن في الجزائر:
25	3 - مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر.....
25	3.1 السياسة السكنية في الجزائر قبل المخططات التنموية:
27	3.2 المرحلة الأولى للسياسة السكنية (مرحلة المخططات التنموية).....
31	3.3 المرحلة الثانية: السياسة السكنية في الجزائر ما بعد الإصلاحات 1990:
37	3.2 وضعية السكن 2020:
38	خلاصة.....
	الفصل الثالث: واقع السكن في مدينة سطيف.....
39	تمهيد:.....
39	1. تقديم منطقة الدراسة:
45	الدراسة السكانية.....
45	1 مراحل النمو السكاني في مدينة سطيف (1962-2022).....
47	2-توزيع السكان وكثافتهم لبلدية سطيف عبر القطاعات العمرانية:
50	الدراسة السكنية:.....
50	1 وضعية السكن في مدينة سطيف:
50	2 مراحل النمو العمراني في المدينة:
51	1_ تطور المساحة العمرانية (1990-2022):.....

2_ مراحل تطور المساحة العمرانية للمدينة:.....	51
3_ تطور الحاضرة السكنية للمدينة: (2008-2022):.....	54
4_ الكثافة السكنية حسب القطاعات في مدينة سطيف (2022):.....	57
3- انواع السكن وتوزيعه (2022).....	59
4_ العجز السكني الحالي لمدينة سطيف سنة 2022:.....	62
5_ العلاقة بين الساكن والمسكن:.....	63
6_ البرامج والصيغ السكنية الموزعة في مدينة سطيف وضاحتها (2005- 2024):.....	67
1- السكن العمومي الإيجاري LPL.....	67
2- السكن البيع بالإيجار AADL:.....	67
3 - السكن الاجتماعي التساهمي LSP.....	68
4 _ السكن الترقوي المدعم LPA.....	69
5 - السكن الترقوي العمومي LPP.....	71
6_ مجموع الصيغ السكنية في مدينة سطيف وضاحتها:.....	71
خلاصة:.....	74
الفصل الرابع: افاق السكن في مدينة سطيف	
تمهيد:.....	74
1_ الاحتياجات المستقبلية لمدينة سطيف:.....	74
1- على المدى القريب (2025):.....	76
2- على المدى المتوسط (2035):.....	76
3- على المدى البعيد (2050):.....	77
2_ ملائمة مناطق التوسع السكني المستقبلية:.....	78
1- المعايير المؤثرة في تقييم الملاءمة المكانية للتوسع العمراني بمدينة سطيف:.....	79
1.1 التسلسل الهرمي التحليلي AHP.....	79
2.1 استخدام نظم المعلومات الجغرافية SIG:.....	82
خلاصة:.....	90
خاتمة:.....	91
قائمة الملاحق والمراجع:	92
الملخص:.....	

المخلص:

تكمن أهمية البحث في اخذ فكرة حول السياسات السكنية التي وضعتها الدولة من اجل التخفيف من ازمة السكن داخل مدنها، وكذا معرف واقع السكن في مدينة سطيف ومدى عجز السكن في المدينة، والالمام بجميع أنواع المشاريع والصيغ السكنية الموزعة في المدينة خاصة بعد نفاذ او عيتها العقارية، ومن اجل فهم نواحي أخرى في الدراسة والتغلغل فيها استخدمنا عدة مناهج تساعد في ذلك منها التحليل والمقارنة، وخاصة الخرجات الميدانية التي جعلتنا نأخذ صورة اقرب الى الواقع السكني المعاش ومعرفة مدى قابلية العيش داخل السكنات ومعرفة المشاكل او النواقص التي تواجه السكان داخل مساكنهم والعلاقة التي تربطهم بها، وهذا من اجل الخروج بالآفاق السكنية المستقبلية لعام 2050، وذلك بتقدير الاحتياجات السكانية والسكنية المستقبلية لنستطيع الموازنة بين العرض والطلب في السنوات القادمة والتخفيف من الضغط على السوق السكني، ومعرفة المناطق التي تتوسع فيها المدينة مستقبلا والتي تتواجد في المجال المحيط بالمدينة او الضواحي القريبة من المدينة، وإعطاء حلول وتوصيات من اجل فك ازمة السكن.

الكلمات المفتاحية: السياسات السكنية، واقع السكن، الآفاق السكنية، سطيف

Résumé

L'importance de la recherche réside dans la prise d'une idée sur les politiques du logement développées par l'État afin de soulager la crise du logement dans ses villes. La situation du logement dans la ville de Sétif et l'ampleur du déficit de logement dans la ville, Et la connaissance de toutes sortes de projets et formules résidentielles distribuées dans la ville, surtout après l'épuisement des navires immobiliers Afin de comprendre d'autres aspects de l'étude, nous avons utilisé plusieurs méthodes, y compris l'analyse et la comparaison. En particulier les diplômés de terrain qui nous ont fait prendre une image plus proche de la réalité de la vie résidentielle et connaître l'étendue de la vivabilité à l'intérieur des résidences et connaître les problèmes ou les lacunes de la population à l'intérieur de leurs maisons et la relation qu'ils ont avec eux Ceci est afin de trouver les perspectives de logement pour 2050, en estimant la population et les besoins futurs en matière de logement, afin que nous puissions équilibrer l'offre et la demande dans les années à venir et alléger la pression sur le marché du logement. Et de connaître les zones dans lesquelles la ville est en expansion à l'avenir, qui sont situées dans la zone entourant la ville ou la banlieue près de la ville, et de donner des solutions et des recommandations afin de résoudre la crise du logement.

Mots clés : Politiques du logement, Réalités du logement, Perspectives du logement, Sétif

Abstract

The importance of the research lies in taking an idea about the housing policies developed by the state in order to alleviate the housing crisis within its cities. The housing situation in the city of Setif and the extent of the housing deficit in the city, and knowledge of all kinds of projects and residential formulas distributed in the city, especially after the exhaustion of real estate vessels in order to understand other aspects of the study, we used several methods, including analysis and comparison. Especially the field graduates that made us take a closer picture to the reality of residential living and know the extent of livability inside the residences and know the problems or shortcomings facing the population within their homes and the relationship they have with them. This is in order to come up with the future housing prospects for 2050, by estimating the future population and housing needs so that we can balance supply and demand in the coming years and alleviate the pressure on the housing market. And to know the areas in which the city is expanding in the future, which are located in the area surrounding the city or suburbs near the city, and to give solutions and recommendations in order to resolve the housing crisis.

Keywords: Housing Policies, Housing Realities, Housing Prospects, Setif