

## مساهمة السكن العمومي الايجاري في تحقيق المساواة الاجتماعية، حالة دراسة حي 250 مسكن مدينة الوادي

### The contribution of rental public housing to achieving social equality, a case study of the neighborhood of 250 dwellings in the city of al Wadi.

هشام لخذاري<sup>1</sup> \* ، باية بوزغاية<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> محبر التنمية الاجتماعية وخدمة المجتمع جامعة الوادي (الجزائر)، hicham-lakhdari@univ-eloued.dz

<sup>2</sup> محبر التنمية الاجتماعية وخدمة المجتمع جامعة الوادي (الجزائر)، bayabouz07@gmail.com

تاريخ الاستقبال: 2023/02/24؛ تاريخ القبول: 2023/05/29؛ تاريخ النشر: 2023/08/28

**ملخص:** يهدف هذا البحث الى معالجة احدى المشاكل الجديدة المتعلقة بالسكن العمومي الايجاري و الى مدى تحقيقه للمساواة الاجتماعية من خلال الابعاد المختلفة لهذا البرنامج السكني، كالبعد الاجتماعي و البعد الفيزيقي والبعد القانوني، كما تم اختيار مدينة وادي سوف في هذه الدراسة كمجتمع للبحث و القطب الجامعي حي 250 مسكن كعينة للدراسة، واعتمدت هذه الدراسة على الملاحظة والاستمارة كأدوات لجمع البيانات وكذلك الزيارات الميدانية المتكررة حول المؤسسات المتعلقة بتسيير وتنظيم السكن في مدينة الوادي كمديرية السكن وصندوق السكن ومديرية الترقية والتسيير العقاري، حيث توصلت اهم نتائج هذه الدراسة الى ان السكن العمومي الايجاري في مدينة وادي سوف حي 250 مسكن يكرس المساواة الاجتماعية ويعمل على تجسيدها.

**الكلمات المفتاح:** السكن، السكن العمومي الايجاري، المساواة الاجتماعية، مدينة الوادي

**Abstract:** The aim of this research article is about one of the new issues of rental public housing, which is the extent of social equality achievement, Nor through the various dimensions of this housing program, such as : the Social, the Physical, and the Legal dimension. However, The City of Wadi-Souf has been chosen as a research community and the University District « 250 » dwellings as a sample in this study. Furthermore, This study has been structured on observation and questionnaires as tools for data collection. Well as frequent field visits about institutions that related to management and organization of housing in the City of Al-Wadi, such as : both of Fund and Directorat Housing additionally to Directorate of Promotion and Real Estate Management. to sum up, the most important results of this study concluded that the rental public housing in the City of Wadi-Souf is the District « 250 » dwellings, that devotes social equalit and works to embody it .

**Keywords:** Housing ; Public Rental Housing ; Social equality ; Al-Wadi City .

الحديث عن السكن العمومي الإيجاري اليوم في الجزائر لم يتوقف عند الجوانب المتعلقة بالاختلال الحاصل بين النوع والكم وبين العرض والطلب، وإنما تعدى النقاش حول هذا البرنامج السكني الى مدى إمكانيته في تحقيق المساواة الاجتماعية او عدمها، من خلال ابعاده المختلفة كالبعد الاجتماعي و البعد الفيزيقي والبعد القانوني وكذلك شروط الاستفادة التي تحدد هذه الصيغة السكنية، لتوزع بعد ذلك على مستحقيها من الفئة المهشة ومحدودي الدخل في مناطق مختلفة من المدينة ضمن احياء مقسمة في شكل شقق داخل سكنات عمودية، حيث باتت عمليات الاسكان ازمة صارخة بشكل صريح لما نجم عنها العديد المشاكل كعدم المساواة و عدم تلاؤم ما يبني مع الاحتياجات الاجتماعية والخصوصية الثقافية للأسرة الجزائرية كذلك التجاوزات القانونية في الشروط كالحبات وتسليم السكن دون توفير الخدمات والمرافق العامة، وهو الأمر الذي لفت انتباهنا ودفعنا لمحاولة فهم هذا الواقع في مدينة وادي سوف وتطبيق الدراسة على احد الاحياء وهو حي 250 مسكن بمنطقة القطب الجامعي الواقعة شمال المدينة، وذلك من خلال طرح التساؤل العام التالي :

- هل يحقق برنامج السكن العمومي الإيجاري في حي 250 مسكن بمدينة الوادي المساواة الاجتماعية ؟

وللإجابة على هذا التساؤل حاولنا ادراج بعض الفرضيات:

- 1/ يتوافق السكن العمومي الإيجاري في مدينة الوادي مع الخصائص الاجتماعية والثقافية للأسرة.
- 2/ يوفر السكن العمومي الإيجاري متطلبات الاسرة داخل السكن كما يتوفر الحي السكني على المرافق العامة .
- 3/ يعتمد السكن العمومي الإيجاري بمدينة الوادي على شروط ونصوص قانونية تضمن المساواة بين المواطنين.

### 1- تحديد المفاهيم الأساسية:

#### 1-1- مفهوم السكن و المسكن:

حيث وردت تعاريف كثيرة بخصوص تحديد مفهوم مصطلحات السكن المسكن و ما يقترب أو يتماثل معهم من تسميات كالمنزل والدار و المأوى والحوش الخ، و هذه الاخيرة ما يتم تداولها كثيرا في مجتمع دراستنا الا اننا سنقوم بعرض مفهوم السكن حسب ما ورد من تعريفات على اختلاف السنة العديد من الباحثين والمفكرين. فالمفهوم البسيط للسكن هو المكان الذي يتألف عادة من مساحة مقسمة بالجدران والسقف، حيث يبقى هذا المفهوم بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل للسكن.

يوضح لنا المفكر نيفيت آدم "NEVITT ADAM" من خلال كتابه "المشاكل الاقتصادية للسكن" على أن السكن عبارة عن إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وإحدى متطلبات الحياة وهو حق لكل المواطنين (زرقة، 2008، ص50)، وهو فضاء يأوي الإنسان إليه ويحميه من العوامل الخارجية وفيه يتم تجديد الطاقة المبذولة خلال اليوم أين يجد، الراحة، الأكل، النوم.

روبير "Leroux.R" فيقول "إن المسكن هو ذلك الحيز الذي يستجيب إلى ثلاث وظائف هي: حماية الفرد من الرياح العاتية، الأمطار، الثلوج، و الشمس الحارقة، كما يحميه من المعتدين، و يحميه أيضا من أعين الفضوليين (Leroux, 1963,p25)، حسب تيرنر Turner يمكن استخدام كلمة "سكن" كاسم أو كفعل أو نشاط . في حين أن فكرة السكن كاسم جماعي مرتبطة بشكل واضح مع الأنشطة السكنية من ناحية أخرى هو المكان الذي يتم الترويج له أو بناؤه أو استخدامه"، يجادل تيرنر بأنه لا يمكن البحث عن قيمة أي شيء مادي من حيث سماته المادية فقط، ولكن يجب تحديد العلاقة بينه وبين المستخدم، وعلى هذا النحو، فإن هذه العلاقة هي علاقة متغيرة، ومن ثم ستتغير قيمتها أيضاً، يجب تحديد قيمة السكن حسب مدى إشباعه أو إحباطه لحاجة مستخدميه، بعبارة أخرى،

إذا كان يُنظر إلى السكن على أنه وظائف لما يفعله في حياة مستخدميه - للأدوار التي تلعبها عمليات السكن في تاريخ حياتهم وليس في الصفات المادية فقط، فإن القيمة المادية للأشياء و طريقة إنتاجها تعتمد كليًا على استخداماتها شديدة التباين. فقيمة المسكن هي ما يفعله للناس وليس ما هو عليه (Burgess, 1978, p3)، السكن ليس فقط أحد المؤشرات الأساسية للإنسان، ولكنه أيضًا مؤشر لمستوى معيشة السكان، فهو اليوم من القضايا الموضوعية أن يكون السكن مريحًا واقتصاديًا ويمكن صيانتها بشكل معقول، بالإضافة أنه معبر معماريًا ومتوافقًا مع الثقافة والبيئة. (Henilane, 2015, p39).

كما يعرف آدم سميث "Adam Smith" السكن كسلعة لتحقيق التوزيع العادل للبضائع الضرورية للحياة، والتي تأتي بتقسيم الأرض بالتساوي بين جميع سكانها، بهذه الطريقة فإنها تعزز مصلحة المجتمع ومنح وسائل الانتاج الاسري (Smith, 1776, p8).

يوضح الباحثان "Grimes & Orville" في كتابهما «HOUSING FOR LOW-INCOME URBAN FAMILIES» كان يُنظر إلى السكن في المقام الأول على أنه ظاهرة مادية حيث تركزت سياسات توفير السكن على تكاليف البناء، ومع السنوات الأخيرة بدأت التكاليف والفوائد الاقتصادية والاجتماعية للإسكان تحظى بقدر أكبر من التركيز. لا يوفر السكن المأوى للأسرة فحسب، بل يعمل أيضًا كمركز لبيئتها السكنية الإجمالية كمحور للنشاط الاقتصادي، وكرمز للإنجاز والقبول الاجتماعي، وكعنصر للنمو الحضري وتوزيع الدخل، يلي الإسكان حاجة اجتماعية وفي معايير الاستثمار الحضري المريح وجودة البناء (Orville, F, Grimes, 1976, p4).

ويعتبر امتلاك سكن كمؤشر مهم للوضع الذي تم تحقيقه، بعد التعليم والمهنة و يبدو أن ملكية المنازل هي وسيلة رئيسية يتم من خلالها نقل الثروة عبر الأجيال، امتلاك المنزل يمكن أن يؤثر بشكل معقول على فرص الجيل القادم بشكل غير مباشر من خلال التأثير على البيئة المادية والاجتماعية والمؤسسية التي يتعرض لها الأطفال والشباب (Galster, Wessel, 2019, p5)، كما أصبح السكن مكانًا للأنشطة المدرة للدخل في العديد من الاقتصادات المتقدمة. وبعبارة أخرى، فإن المنزل ليس مجرد مجال للحياة المنزلية، بل يوفر أيضًا قاعدة مادية حيث يكسب الناس داخله لقمة العيش "مكان العمل" يشير إلى أي عدد من الأنشطة المدرة للدخل داخل المنزل، سواء كان صاحب المنزل يخزن البضائع المباعة عبر الإنترنت، أو الاستوديو المنزلي للفنان أو استخدام المنزل كمكان لتربية الاطفال والتاجر الذي يستثمر في الأسهم، أو في الواقع أي عامل آخر غير رسمي أو بدوام جزئي، إذن الاستخدام المزدوج للمبنى لتلبية احتياجات السكان في مكان ما على حد سواء للعيش والقيام بأعمال مدرة للدخل، حيث مكنت التطورات السريعة العمل من المنزل، في حين أن هذا واضح بشكل صارخ في خضم جائحة الفيروس التاجي اصبح المسكن مقر صاحب العمل و "العمل في المنزل" مما ساعد اصحاب العمل الحر أو شركة صغيرة على الاستمرار مقرها في المنزل (Doling, Arundel, 2022, p3).

ومما سبق نقول ان مفهوم السكن الذي يتطلع إليه إنسان هذا العصر حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد عبر السكن الذي يؤويه باعتباره كائنًا يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية والمساواة في جميع مجالات الحياة.

## 1-2- السكن العمومي الايجاري :

يمثل أحد الصيغ السكنية المتاحة اليوم في الجزائر، وهو نسخة محيطة للسكن العمومي الايجاري ذو الطابع الاجتماعي، والذي أعطى المرسوم التنفيذي رقم: 42-98 إشارة انطلاق العمل بها، قبل أن يتم إدخال بعض التعديلات عليها لاحقًا لتواكب جملة المستجدات

السوسيو-اقتصادية التي عرفها الواقع الجزائري آنذاك والغاية الأبرز من تعديل التسمية المستخدمة، استظهار ملكية الدولة لهذه الحظيرة السكنية، والتأكيد على عدم قابليتها للتنازل أو البيع (قاسمي، 2020، ص3)، وهي التسمية التي أقر العمل بها المرسوم التنفيذي رقم: 08-142 المحدد لقواعد توزيع السكن العمومي الإيجاري، حيث تعرفه المادة الثانية ( 02 ) من المرسوم السالف الذكر، بأنه: "السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة لا تتوفر على أدنى شروط النظافة" ( الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 24، ص18)، ما يعني أن هناك فئتين من المفتقرين للسكن معنيتين بالاستفادة من هذه الصيغة، الفئة الأولى هي التي يقل دخلها الشهري حسابياً عن الأربعة والعشرون ( 24 ) ألف دينار جزائري والفئة الثانية هي تلك التي تقطن في ظروف إنسانية غير لائقة حتى وإن فاق معدل دخلها الشهري الحد الذي أشرنا إليه.

وعموماً يمكن تعريف السكن العمومي الإيجاري على أنه أحد الصيغ السكنية في الجزائر التي تتكفل الدولة كلياً بإنجازها و توزيعها على الفئات الهشة و ذوي الدخل المحدود من أجل تحسين أوضاعهم المعيشية وتحقيق المساواة في المجتمع، من خلال أخذ بعين الاعتبار الخصائص ومتطلبات الأسرة وفقاً لما ينصه القانون المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري .

### 1-3- المساواة الاجتماعية:

تخطى فكرة المساواة الاجتماعية بشعبية متزايدة بين الفلاسفة و السياسيين و علماء الاجتماع، فمن المهم الإشارة إلى أنه لا يوجد تعريف موحد للمصطلح، حيث استخدم مؤلفون مختلفون المفهوم بطرق مختلفة. ومع ذلك سنحاول أدناه توضيح السمات الأساسية للمساواة الاجتماعية من خلال النظر في القواسم المشتركة الرئيسية في البيانات لنتمكن بعد ذلك بالإحاطة بمفهوم المساواة الاجتماعية .

يعرف كيميكا بأن المساواة هي التوزيع المتكافئ لأولئك الذين لديهم احتياجات طبيعية خاصة، حتى عندما تكون هذه الاحتياجات ناتجة عن ظروف طبيعية غير محددة، حيث أن المبدأ لا يأخذ فقط السلع الاجتماعية الأساسية مثل المال . وبالتالي فإن المبدأ يعامل شخصين لهما احتياجات متطابقة من السلع الاجتماعية الأولية ( Scheffler, 2017,p1 ) ، فالمساواة هي فئة من مبادئ التوزيع التي تدعي أن الأفراد يجب أن يكون لديهم كميات متساوية من الرفاهية أو العوامل الأخلاقية ذات الصلة التي تؤثر على حياتهم، فإن المساواة هي سلعة يمكن تحديدها بشكل موضوعي ( Hirose, 2014,p16 )، كذلك عرفت على أنها قاعدة تسعى إلى تعظيم وضع الطبقة الاجتماعية الأسوأ ، وفقاً لمؤشر السلع الأولية كالسكن، حتى لو كان السبب في أن بعض أفراد تلك الطبقة لديهم حصص صغيرة من تلك السلع ( Hirose, 2014,p15 ) ، وفي قلب هذا التعريف يوجد ادعاء صاغه كوهين بالعبارات التالية: "أنا أعتبر أن هناك شيئاً تتطلب العدالة أن يكون للناس مقادير متساوية". ( Dworkin, 2002,p6 )، كما تقترح إليزابيث أندرسون أن الهدف السلي للمساواة هو إنهاء الاضطهاد، وهدفها الإيجابي كما تقول هو "إنشاء مجتمع يقف فيه الناس في علاقات مساواة مع الآخرين" ( Anderson, 1999,p3 )، وفي هذا السياق كذلك قدم أرنولد مع نظرة رومانسية إلى حد ما للمجتمع الفرنسي قائلاً: حيث يمكن

للأرستقراطي والفلاح أن يتحدثا بسعادة مع بعضهما البعض و "يطالبان بنفس النوع من المطالب على الحياة" ( Wolff, 2015,p4 )، فحسب وجهة نظر راولز التي عرفها على أنها مساواة في الحظ بين جميع المواطنين أمام السلع المتاحة للبلاد التي تقدمها الدولة في سياق الاستفادة من الحقوق الاجتماعية الأساسية وأساسها الهوية الوطنية للأفراد، هي في الواقع النموذج المعياري الذي يجب أن يحكم الأعمال الاجتماعية والسياسية للمجتمع (Scheffler, 2017,p6) ، كما كتب ميلر في كتابه المساواة والعدالة : "من الممكن

توضيح المثل الأعلى للمساواة الاجتماعية بطرق مختلفة ، ولكن من الصعب إعطائها تعريفاً دقيقاً. . . إنها مسألة كيف ينظر الناس إلى بعضهم البعض (Wolff, 2015,p5) .

إذن المساواة الاجتماعية هي حالة يتمتع فيها جميع الأفراد داخل مجتمع معين بحقوق وحریات ومكانة متساوية، بما في ذلك ربما الحقوق المدنية، وحرية التعبير، والاستقلالية، والمساواة في الوصول إلى بعض السلع العامة كالسكن والخدمات الاجتماعية، وهي حكم القانون لجميع افراد المجتمع بغض النظر عن الجنس أو العرق أو التوجه السياسي أو الأصل ترتبط المساواة الاجتماعية بتكافؤ الفرص.

#### 1-4- عدم المساواة الاجتماعية:

بعد ما تم الاحاطة بمفهوم المساواة الاجتماعية والتي تتمثل في تحديد ما يجب توزيعه وإلى أي نمط - تكافؤ الموارد أو تكافؤ الفرص في الرفاهية بين جميع المواطنين بما يقتضيه القانون، الا ان المساواة الاجتماعية يقابلها بالتضاد مصطلح عدم المساواة الاجتماعية .

إن عدم المساواة الاجتماعية تتكون من أشكال معينة في العلاقات الاجتماعية غير المتكافئة، فعندما نتساءل ما هي إذن عدم المساواة الاجتماعية؟ يتبين لنا أنه في المقام الأول هو غياب المساواة الاجتماعية (أي غياب العلاقات الاجتماعية المتكافئة) (Wolff,2015,p7)، فهذا التضاد يتواجد بصورة موضوعية داخل المجتمعات، حيث يظهر التفاوت بين الافراد بصورة جلية من خلال التوزيع الغير المتكافئ و الغير العادل للحقوق، أو بتوجيه الموارد بشكل غير متناسب الى الاشخاص الذين لا تتوفر فيهم الشروط وعدم الاخذ بالاعتبار للطريقة التي قد يؤدي بها ذلك الى خفض مستويات الرفاهية عموماً، الفكرة الأساسية هي أن التفاوتات في المزايا التي يتمتع بها الناس ليست مقبولة إذا كانت مستمدة من الخيارات التي لم يتخذها الناس طواعية (Scheffler, 2017,p9)، فعبارة "عدم" توضح لنا نفي مبدأ المساواة الذي يشمل كل الحقوق الاجتماعية و المدنية كالحق في السكن و الصحة و التعليم و الخدمات المختلفة، إن عدم المساواة اشكالية يمكن أن تؤدي إلى مجموعة كاملة من القضايا التي تهدد مكانة الشخص كعضو حر ومتساو في المجتمع و تؤدي لغياب الاحترام و تآكل الثقة والتضامن الاجتماعيين (Schuppert, 2015,p6) ، فقد تكون نتاج لعدم القدرة على تلبية الاحتياجات الاساسية.

فيمكننا القول ان عدم المساواة هي غياب العدالة او الاقصاء وعدم التوزيع المتكافئ في كل مجالات الحياة والتي تؤدي الى تفاقم الانقسامات الاجتماعية، فيعد السكن من بين المواضيع التي تبين تجسيد المساواة الاجتماعية او عدمها.

#### 2- عرض الدراسات السابقة:

- اجري قاسمي شوقي و سليمان صباح (2019) دراسة بعنوان "اشكالية توزيع السكن العمومي الايجاري في الجزائر" قراءة في عوامل التأزم وتداعياته السوسيوإقليمية، تمحورت هذه الدراسة حول تسليط الضوء على احد الواجه الحديثة لازمة السكن الحديثة في الجزائر، الا وهي توزيع السكن العمومي الايجاري وذلك عبر استهداف الإجابة على التساؤلين الآتيين: ما هي العوامل الكامنة وراء تصاعد عمليات الاحتجاج عقب كل عملية توزيع للسكن العمومي الايجاري في الجزائر؟، وما هي التداعيات السوسيوإقليمية المترتبة عن ذلك؟. فكانت اهم النتائج التي تعلقتم بالسؤال الاول كالتالي:

اولاً: المحابة والتلاعب في عملية دراسة ملفات طالبي السكن، ثانياً : تلاعب السكان وتحايلهم في تكوين ملفات توزيع السكن، ثالثاً: كذلك غموض اجراءات عمليات التوزيع لدى السكان، رابعاً: الجهل بالقواعد القانونية الناظمة لعملية توزيع السكن. اما النتائج المتعلقة

بالسؤال الثاني فكانت كالتالي: اولا: ضياع الثقة في مؤسسات الدولة، ثانيا: ارتفاع مخلفات الحسائر التي تطال الأملاك العمومية، ثالثا: زيادة حجم أعباء وخسائر الأجهزة الأمنية، رابعا: المضاربة بالسكن.

- اجرت دليلة زرقة (2016) دراسة بعنوان سياسات السكن والإسكان بين الخطاب و الواقع - دراسة ميدانية بمدينة وهران - حيث تمحورت هذه الراسة حول ازمة السكن في مدينة وهران وما دور سياسة الإسكان المتبعة في معالجة هذه الازمة، انطلاقا من سؤال رئيسي هو : ماهي الاستراتيجية المتبعة من طرف الدولة لحل الازمة وما مدى نجاحها في ظل النمو و التحولات الاجتماعية و كذا الاقتصادية؟ . فكانت النتائج التي توصلت اليها هذه الدراسة كالتالي : أولا تكمن ازمة السكن بمدينة وهران في عدم استجابة مخططات السكن للخصائص الاجتماعية و الثقافية للسكان، ثانيا: ارتفاع النمو الديموغرافي وكذا الهجرة الداخلية لمدينة وهران، ثالثا: طول المدة بين تنفيذ المشاريع السكنية و عملية الإسكان يضخم من ازمة السكن .

- اجرت بن زرورة صليحة (2014) دراسة بعنوان السياسة الاجتماعية للدولة -دراسة حالة السكن الاجتماعي- ، حيث تهدف هذه الدراسة الى ابراز مدى فاعلية سياسة السكن الاجتماعي في القضاء على الفقر و التهميش وتحقيق مستوى معيشي حسن للفرد، اطلقت من السؤال الرئيسي التالي: هل السياسة الاجتماعية للدولة تحقق الرفاه لأفرادها أم العكس؟، فكانت النتائج التي توصلت اليها هذه الدراسة كالتالي: أولا تعددت اشكال وأنواع السكن في ظل التحولات الاجتماعية و الاقتصادية من بينها السكن الاجتماعي العمومي، ثانيا: توفر الاحياء السكنية المختلفة الصيغ الراححة والسكنية والاستقرار رغم عدم تكامل المرافق العامة .

- اجرى جورج جالستر (2018) دراسة بعنوان اعادة انتاج عدم المساواة الاجتماعية من خلال الاسكان دراسة لثلاثة اجيال من النرويج، حيث تمحورت هذه الدراسة حول السكن باعتباره ثروة مالية له علاقة متصلة بأصل ومكانة الابوين و الاجداد، انطلقت هذه الدراسة من سؤال رئيسي وهو هل ملكية الاجداد للعقار ترتبط ارتباطا وثيقاً بالثروة السكنية التي يمتلكها أحفادهم الصغار؟. فكانت النتائج التي توصلت اليها هذه الدراسة كالتالي: اولا تأثير الأجداد على احتمالية امتلاك الأحفاد لمنزل وقيمة ذلك المنزل يتم التوسط فيه من خلال تأثيره على الدخل والثروة، ثانيا: أصبح من المعتاد أن يكون هناك أمل ضعيل بالنسبة للشباب الصغار في الحصول على قدمهم الأولى على سلم ملكية المنازل دون "الاعتماد على الأم والأب"، ثالثا: بهذه الطرق المباشرة وغير المباشرة ، تعمل الثروة العقارية كأداة أساسية لإدامة عدم المساواة بين الأجيال في الوضع الاجتماعي والاقتصادي.

- اجرى توبي إل بارسل (2014) دراسة بعنوان حالة مساواة الإسكان، بحثت هذه الدراسة في الاختلافات العرقية وعدم المساواة بين البيض والسود في موضوع الاسكان في الولايات المتحدة الامريكية، انطلقت هذه الدراسة من السؤال التالي : هل هناك اختلافات اجتماعية بين الأفراد المستفيدين وبين غير المسكنين، واين تكمن هذه الاختلافات العنصرية مع كل واحدة من هذه الفئات؟، فكانت النتائج التي توصلت اليها هذه الدراسة كالتالي : اولا الاختلافات العرقية لها دور رئيسي في عملية الاسكان، ثانيا: تتم عملية الاسكان بشكل محدد في الاماكن و الاحياء حتى تصبح خاصة بعرق معين، ثالثا: تؤكد النتائج بشكل عام على الفجوات العرقية التي لا تزال موجودة في التحصيل الاجتماعي والاقتصادي.

- علاقة الدراسات السابقة بموضوع الدراسة :

في البداية قمنا بعرض الدراسات المحلية الجزائرية التي تناولت موضوع السكن من جوانبه العديدة والمختلفة، فنجد دراسة قاسمي شوقي قد تطرق لمشاكل السكن العمومي اليجاري بعنوان اشكالية توزيع السكن العمومي اليجاري في الجزائر، موضحا الاسباب والنتائج المترتبة على ذلك، كما تطرقنا ايضا لدراسة دليلة زرقة بعنوان سياسات السكن والإسكان بين الخطاب و الواقع - دراسة ميدانية بمدينة وهران،

والتي شملت كل الأنواع البرامج السكنية في الجزائر للتصدي لازمة السكن ومن تلك البرامج نجد السكن العمومي الايجاري، كذلك عرضنا دراسة بن زرورة صليحة بعنوان السياسة الاجتماعية للدولة –دراسة حالة السكن الاجتماعي-، والتي تبين أهمية السكن العمومي الايجاري في السياسات الاجتماعية للدولة الجزائرية .

فمن خلال الدراسات المحلية التي تتشارك مع موضوع دراساتنا في متغير واحد وهو المتغير المستقل أي السكن العمومي الايجاري، وذلك لما يحمله هذا البرنامج من واقع اجتماعي و سياسي و اقتصادي و ثقافي في المدن الجزائرية، الا ان في موضوع دراستنا قمنا بتحديد مكان و مجتمع الدراسة وهو مدينة الوادي الذي يختلف عن الدراسات التي ذكرناها سابقا، كما ان هذه الدراسات في تطرقها للسكن العمومي الايجاري تخلو من ابراز القيمة الحقيقية التي يعمل هذا البرنامج على تجسيدها في المجتمع الجزائري حتى وان كانت القيمة غير متكاملة ونسبية، كالعامل على تجسيد المساواة الاجتماعية .

اما بالنسبة للدراسات الاجنبية فقد اعتمدنا دراسة جورج جالستر بعنوان اعادة انتاج عدم المساواة الاجتماعية من خلال الاسكان دراسة لثلاثة اجيال من الترويج، وكذلك دراسة توبي إل بارسل بعنوان حالة مساواة الإسكان، تبين كلتا الدراستين السكن و مشكلة عدم المساواة الاجتماعية من خلال التمييز بين فئات المجتمع في الاستفادة من السكن، كذلك اعتبار السكن سلعة تمنح حسب التفضيل العرقي ما يجعل المساواة الاجتماعية غائبة تماما في هذا الموضوع.

فمن خلال الدراسات الاجنبية التي عرضت لنا في انطلاقتها ونتائجها لموضوع السكن و عدم المساواة الاجتماعية، فقد اتخذت دراستنا السكن من منطلق المساواة الاجتماعية، فيعود سبب الاختلاف الى الخلفيات السياسية لنوع البرامج وشروط الاستفادة و كذلك التركيبة الاجتماعية للنوع البشري و التمييز العرقي الذي يظهر بشكل صارخ في المجتمعات الغربية خلافا على المجتمع الاسلامي الجزائري، الا ان هذا لا ينفى عدم تطرق دراستنا لعدم المساواة الاجتماعية لكن يمكن ان نتخذها كركيزة في نقد وتعريف برنامج السكن العمومي الايجاري الذي يسعى لتحقيق المساواة الاجتماعية التي نتخذها كمتغير تابع في هذه الدراسة .

## II – الطريقة والأدوات :

البيانات الواردة في هذه الدراسة مستمدة من مصادر عديدة تحتوي على المعلومات الخاصة بالبرامج السكنية الموجودة في مدينة الوادي بشكل خاص، والتي تم التوجه اليها من اجل الاعتماد عليها في هذه الدراسة وذلك بعرضها و تحليلها وتفسيرها، فقد اخترنا حسب دراستنا في هذه الورقة العلمية برنامج السكن العمومي الايجاري في المدينة منطقة القطب الجامعي حي 250 مسكن وذلك لما يتوافق مع موضوع دراستنا، فقمنا بالتوجه الى المؤسسات المتواجدة في مدينة الوادي التي لها علاقة بدراستنا وهي مديرية السكن و الصندوق الوطني للسكن و ديوان الترقية و التسيير العقاري وذلك في اطار التعاون من اجل البحث العلمي بين جامعة الوادي و هذه المؤسسات.

### **1- متغيرات الدراسة:** تجمع دراستنا هذه بين متغيرين اساسين هما:

المتغير المستقل: السكن العمومي الايجاري واعتباره كبرنامج سكني ذي فعالية في التصدي لازمة السكن في مدينة الوادي حيث تعتمد وزارة السكن الجزائرية كأكثر البرامج تجسيدها حسب الاحصاءات .

المتغير التابع: المساواة الاجتماعية باعتبارها قيمة تتحقق من خلال منح السكن العمومي الايجاري للمواطنين وفق الشروط القانونية لهذا البرنامج.

**2- العينة:** حسب دراستنا هذه وما يقتضي مجتمع الدراسة من شروط، وبعد الاستعانة بمديرية السكن في تحديد الحي (250) مسكن كعينة للدراسة وبعد ان قمنا بالدراسة الاستطلاعية للحي وقع اختبارنا على العينة القصدية لجمع البيانات التي تتعلق بالدراسة نظرا لتوافقها مع معطيات مجالات الدراسة.

### 3- ادوات الدراسة:

**3-1 الملاحظة:** بالاعتماد على الملاحظة كأدات لاختيار موضوع دراستنا مع الزيارة الميدانية للأحياء السكنية الخاصة بالسكن العمومي الايجاري في مدينة الوادي لاحظنا انه البرنامج الاكثر تجسيدا وتوفره بشكل كمي اكثر من البرامج الاخرى في العديد من المناطق بالمدينة ، كما لاحظنا ايضا وجود احياء قديمة واخرى جديدة خاصة بالسكن العمومي الايجاري، كذلك وجود مشاريع لاتزال في طور الانجاز لنفس البرنامج السكني، فهذا ما دعنا للبحث حول هذا النوع السكني.

**3-2 استمارة الاستبيان :** قمنا بجمع البيانات المتعلقة بالدراسة بالاعتماد على أداة الاستمارة التي كان عددها (30) استمارة، حيث قمنا بالنزول لميدان الدراسة و تقديمها للمبشرين، نظرا لما توفره الاستمارة من جهد ووقت في اجراء البحوث الميدانية، كما ان موضوع دراستنا في ابعاده الثلاث يحتاج الى عدد الأسئلة التي لا يمكن حصرها في دليل المقابلة، كما قمنا بتفريغ البيانات عن طريق استعمال المصفوفة لبساطتها في تفريغ المعطيات.

### III- النتائج ومناقشتها :

#### 1- السكن العمومي الايجاري في مدينة الوادي من مرحلة الترشح الى غاية منح الاستفادة :

##### 1-1- مرحلة تقديم الطلبات (الترشح) لطلب سكن عمومي ايجاري :

فبعد ان شرع القانون الجزائري سالف الذكر ان السكن العمومي الايجاري كحق للمواطنين الذي تتوفر فيهم الشروط، وبعد الدراسة لاستطلاعية بمقر الدائرة في مدينة الوادي اتضح ان عملية استقبال ملفات الترشح للحصول على السكن العمومي الايجاري تحصل كل عام لمدة عشرة سنوات متتالية على الاقل دون انقطاع فهذا ما يوضحه لنا الجدول التالي :

جدول رقم(1): يمثل عدد الملفات المقدمة لطلب السكن العمومي الايجاري لكل سنة في مدينة الوادي

السنوات	عدد الملفات المسجلة (المرشحين)
2011	358
2012	2660
2013	2696
2014	2752
2015	1664
2016	2071
2017	1122
2018	1767
2019	1664
2020	1015
2021	241
المجموع	18010

المصدر: مقر دائرة الوادي مكتب السكن العمومي الايجاري



فقد تبين لنا من خلال الجدول اعلاه ان عملية استقبال الملفات لطلب السكن العمومي التجاري هي فرصة متاحة كل سنة لمدة عشر سنوات على التوالي من سنة 2011 الى غاية سنة 2021، ما يمكن كل المواطنين المشاركين في الخصائص الحق في المشاركة للاستفادة من السكن دون اقصاء، أي المساواة في حق الترشح كخطوة اولى قبل الاستفادة، كما تترجم ايضا السنوات العشر المتتالية في الجدول الى السماح للاجيال المتعاقبة بالترشح وامكانية الاستفادة فإذا كان السن عائقا في سنة 2011 فيمكن للمترشح الالتحاق في سنة 2013 بعد اتمام السن لأنه حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 08-142 يجب ان يكون سن طالب السكن (21) سنة على الاقل عند تاريخ ايداع طلبه ( الجريدة الرسمية، العدد 24 ، ص. 18)، مما يسهل على المواطنين ايصال ملفاتهم لطلب سكن، كذلك يمكن ان نستخلص من الجدول السابق ان قطاع السكن يحاول ان يواكب المطالب و التغييرات و الاحتياجات التي تختلف كل عام ويضعها قيد الدراسة و العمل على وضع هذه الملفات في اطار مشروع سكني حيث كان أكبر عدد للترشحات 2752 ملف سنة 2014، ما يعني تجسد المساواة الاجتماعية في المرحلة الاولى وذلك دون اقصاء في تقديم الملف حسب الشروط سواء كان المواطن ذكر او انثى، حيث جاءت تلك الشروط في المواد القانونية للمرسوم التنفيذي 08-142 كالتالي :

الجدول رقم(2): يمثل المواد القانونية التي يتضمنها المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي التجاري.

المواد القانونية	ما تتضمنه المادة من شروط
المادة 03	لا يمكن للشخص ان يطلب منحه سكنا عموميا تجاريا اذا كان : - يملك عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة. - يملك قطعة ارض صالحة للبناء. - استفاد من سكن عمومي تجاري او استفاد من الصيغ السكنية الاخرى . - استفاد من اعانة الدولة في اطار شراء او بناء سكن او تهيئة سكن ريفي. - تعني هذه الشروط ايضا زوج طالب السكن .
المادة 04	-لا يستفيد من السكن العمومي التجاري الا الشخص الذي يقيم منذ خمسة سنوات على الاقل ببلدية اقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري اربعة وعشرون الف دينار (24.000 دج).
المادة 05	-يجب ان يكون سن طالب السكن احدى وعشرين (21) سنة على الاقل عند تاريخ ايداع طلبه.
المادة 06	يجر طلب السكن العمومي التجاري ويجب ان يرفق بملف يتضمن الوثائق الثبوتية الاتية : - نسخة من شهادة الميلاد. - شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين. - شهادة اقامة او أي وثيقة ادارية اخرى تثبت الإقامة . - شهادة الاجرة او أي شهادة اخرى تثبت المداخيل او عدم وجودها . - شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن او وزوجه ، مسلمة من المحافظة العقارية . - تصريح شرقي يقر من خلاله طالب السكن انه اطلع على الشروط الخاصة بالسكن وانه لم يتقدم بطلب سكن عمومي تجاري في دائرة اخرى . - يؤدي كل تصريح كاذب من طرف طالب السكن الى اقصائه من القائمة وهذا بغض النظر عن متابعتة قضائيا. - يجر نموذج هذا التصريح في مطبوع يحدد نمودجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.
المادة 07	- يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل. - يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص اقليميا ويؤشر اليه.

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 24، ص 18 .

لا تقتصر هذه المواد و الشروط على مدن معينة، بل هي تابعة للقانون الجزائري العام حيث تشمل كل الولايات و المدن الجزائرية في كامل التراب الوطني، بهدف تحديد قواعد منح السكن العمومي التجاري لتحقيق مبدأ المساواة الاجتماعية وتوجيه الموارد بشكل متناسب إلى الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط ،واخذ اعتبار للطريقة التي قد يؤدي بها ذلك إلى خفض مستويات الرفاهية عموما .

## 1-2- مرحلة معالجة طلبات السكن (الملفات):

تنشأ على مستوى كل دائرة لجنة لمنح السكنات تدعى في صلب النص "لجنة الدائرة" وتتكون من :

رئيس الدائرة ورئيس المجلس الشعبي البلدي و ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن، كذلك بحضور كل من ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية و ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري و ممثل الصندوق الوطني للسكن و ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين، تحدد القائمة الاسمية لأعضاء هذه اللجنة بقرار من الوالي، وتكلف لجنة الدائرة بالبحث في طلب و التأكد من تطابق كل طلب مع احكام المادتين 3 و 4 في الجدول اعلاه، كما تقوم بالفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على اساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق وهذا حسب ما جاءت به المادة 13 من المرسوم التنفيذي 08-142 المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 24، ص 19).

كما تعتمد ايضا لجنة دراسة الملفات على البطاقة الوطنية للسكن في عملية التحقيق، حيث تعمل هذه الاخيرة على تخزين كل المعلومات المتعلقة بالسكن وتدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجاري والسكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات التي تم انتقائها في اطار البيع بالإيجار و الاراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء او بناء سكن (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 24، ص 24) ، وذلك من اجل التدقيق في ملفات الطلبات والتحقيق في ممتلكات المترشحين، فإذا كان يملك صاحب الطلب أي مما ذكره سيكشف من خلال الرجوع الى البطاقة الوطنية والتي لا تقتصر على مكان معين بل تغطي كل التراب الوطني الجزائري، مما يمنع المواطن الاستفادة في عدة اماكن مختلفة او بصيغ متعددة ومختلفة، فالمساواة الاجتماعية هنا لا تقتصر فقط على المكان الحالي للإقامة بل تتعدى حدود المدينة و الولاية لتعم على كل الوطن.

وتعتمد ايضا مرحلة المعالجة على معايير وسلم تنقيط في تحديد اولويات الاستفادة، حيث يمنح السكن العمومي الإيجاري حسب مجموع النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن بتطبيق سلم التنقيط مع الاخذ بعين الاعتبار المعايير المرتبطة بما يأتي:

- مستوى مداخيل طالب السكن وزوجه /ظروف السكن /الوضعية العائلية والشخصية /اقدمية طلب السكن

كذلك يتم الترتيب حسب الاولوية للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ اعمارهم خمسا وثلاثين سنة (35) فاكثر وتلك الواردة من الذين تقل اعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة، على اساس المقاييس وسلم التنقيط كما ذكر في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 08-142 ، فتحديد السن هنا يرجع الى اغلبية فئة الشباب المتزوجة وهي الفئة الاكبر في مدينة الوادي، كما تعد ايضا هذه الفئة مصدر قلق على الدولة وقوة ضاغطة على السلطة لذي يجب الاهتمام بمطالب الشباب والالتفات الى احتياجاتهم ، كما يمكننا ايضا القول التركيز على هذه الفئة يشجعهم على التوجه للزواج وتكوين اسر .

## 1-3- مرحلة التوزيع السكن (منح الاستفادة):

بعد عملية الانتقاء واختيار الافراد الذين سيتم منحهم سكن اجتماعي عمومي في هذه المرحلة تحدد لجنة الدائرة القائمة المؤقتة للمستفيدين، وتشمل على البيانات المتعلقة بهويتهم لاسيما : اسمائهم والقابهم ونسبهم (اسم الاب و الام ) وكذلك تاريخ الازدياد ومكانه عنوان محل اقامته ويتم ترتيب المستفيدين حسب الاولوية، وتعلق القائمة في الثماني والاربعين (48) ساعة التي تلي مداولات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او في اماكن عمومية اخرى (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 24، ص 20).

وحسب مجال دراستنا مدينة الوادي وبعد جمع البيانات المتعلقة بالسكن العمومي التجاري داخل نطاق المدينة، وبعد ان قمنا بالتوجه الى مديرية السكن بالوادي تحصلنا على بعض البيانات التي تتعلق بالسكن العمومي التجاري حسب البرنامج الخماسي كما يوضح الجدول التالي:

جدول رقم (3): يمثل المشاريع السكنية الخاصة بالسكن العمومي التجاري وفق البرنامج الخماسي في مدينة الوادي

البرنامج الخماسي	النمط	المسجل	المنتهي	في طور الانجاز	الغير المنطلق
البرنامج الخماسي 2014/2010	السكن العمومي التجاري لسنة 2011	7580	7532	48	0
	السكن العمومي التجاري لسنة 2013	600	350	250	0
البرنامج الخماسي 2019/2015	/	/	/	/	/
البرنامج الخماسي 2024/2020	السكن العمومي التجاري لسنة 2021	500	0	320	180
	السكن العمومي التجاري لسنة 2022	200	0	0	200
المجموع	من سنة 2020/2010	8880	7882	618	380

المصدر: مديرية السكن ولاية الوادي

من خلال هذا الجدول يتضح لنا ان مشاريع السكن العمومي التجاري التي تم انجازها والتي لاتزال في طور الانجاز عبر عدة مراحل متتالية حسب البرنامج الخماسي انطلاقا من سنة 2010 الى غاية سنة 2024، حيث كان عدد السكنات المنتهية لسنة 2011 هو 7532 مسكن من اصل 7580 مسكن مسجل وهو العدد الاكبر ليتبقى 48 مسكن في طور الانجاز تابع لنفس السنة، نظرا لعدة اسباب كانت لها علاقة في تأخر انتهاء هذا المشروع منها اسباب تمويلية واخرى عملية فهذا ما صرح به احد الموظفين في مديرية السكن، كما نلاحظ ايضا ان عملية الانجاز بقية مستمرة في السنوات المقبلة تبعا لنفس البرنامج ليصل اجمالي السكنات المنجزة 7882 مسكن من اصل 8880 في سنة 2020.

كما سنقوم بذكر بعض المناطق و الاحياء التي جسدت فيها المشاريع الخاصة بالسكن العمومي التجاري وتم تسليمها للمستفيدين مؤخرا بعدد 1800 سكن فنذكر منها : حي القطب الجامعي (1) يحتوي 650 مسكن و حي القطب الجامعي (2) يحتوي 518 مسكن، وفي حي 8 ماي تم تسليم 250 مسكن وفي حي تكسبت الغربية 250 مسكن وكذلك في حي الناظور تم تسليم 132 مسكن، ليوزع هذا العدد من السكنات في نفس العام 2018 داخل مدينة الوادي، فقد تم جمع هذه المعطيات من مكتب الترقية و التسيير العقاري لولاية الوادي. فنلاحظ ان مجموعة السكنات لم توزع في منطقة واحدة بل شملت اتجاهات مختلفة من تمدد المدينة الجديدة شرقا وغربا وشمالا مما يساعد في تنظيم المدينة وتوازنها .

## 2- تحليل البيانات:

تم جمع البيانات الخاصة بهذه الدراسة في سياق البحث عن المساواة الاجتماعية حول السكن العمومي التجاري وطبيعة الابعاد الديناميكية الثلاث، وهي البعد الاجتماعي و البعد الفيزيقي و البعد القانوني في تحقيق المساواة الاجتماعية للحياة الاسرية المعاصرة في مدينة الوادي، تم اعتماد حي 250 مسكن بالقطب الجامعي كعينة للدراسة من اجل الحصول على فهم تفصيلي للتجارب الفردية للمستفيدين وآرائهم حول السكن العمومي التجاري من عدة جوانب مختلفة .

## 2-1- البعد الاجتماعي للسكن العمومي الايجاري :

قمنا بجمع البيانات بالاعتماد على أداة الاستمارة التي كان عددها(30)، حيث قمنا بالنزول لميدان الدراسة و تقديمها للمبحثن، الا اننا لم نتمكن من الوصول الى مفردة واحدة من جنس (الإناث)، نظرا للتركيبية الاجتماعية و الثقافية المحلية بالمنطقة واحترام الثقافة الخاصة بالمجتمع، فوزعت 30 استمارة على 30 فرد من جنس(الذكور) المستفيدين من السكن العمومي الايجاري.

جدول رقم(4): يوضح الفئات العمرية للمستفيدين من السكن العمومي الايجاري بمدينة الوادي منطقة القطب الجامعي حي 250 مسكن

السن	]30-21 ]		]40-31 ]		]50-41 ]		]60-51]		المجموع الكلي	
	النسبة %	التكرار	النسبة %	التكرار	النسبة %	التكرار	النسبة %	التكرار	النسبة %	المجموع
نعم	3 %	1	47 %	14	17 %	5	17 %	5	84 %	25
لا	7 %	2	3 %	1	7 %	2	0 %	0	16 %	5
المجموع الكلي	30 %	3	50 %	15	23 %	7	17 %	5	100 %	30

المصدر: من اعداد الباحث

نلاحظ من خلال الجدول ان الاستفادة من السكن العمومي الايجاري منحت لجميع الفئات العمرية من 21 سنة الى غاية 60 سنة، الا ان الفئة الأكثر تكرارا هي فئة الشباب الذين تتراوح أعمارهم بين [31-40] بنسبة 47% ثم تليها الفئة العمرية [41-50] بنسبة 17 % وهي فئة تجمع الشباب و الكهول، والتي تتساوى مع الفئة العمرية [51-60] بنسبة 17% أيضا، في النهاية تأتي الفئة التي تتراوح بين [21-30] بنسبة 3% وهي النسبة الأقل التي منحت لها الاستفادة، كما نلاحظ أيضا من خلال الجدول ان هناك تكرار خمسة افراد لم تمنح لهم الاستفادة من فئات عمرية مختلفة قدرت نسبتهم ب 16%، وقد تبين ان هؤلاء هم مستأجرين للسكن وتتراوح مدة اقامتهم في هذه السكنات من 3 سنوات الى 4 سنوات بالتقارب مع الافراد المستفيدين، ما يفسر لنا بان هناك من بين المستفيدين من لم يستعمل السكن الذي منح له فقام باستجاره، هذا الامر يتنافى مع القانون الخاص بالسكن العمومي الايجاري، في هذه الحالة يستوجب تدخل الهيئات الخاصة لمراقبة السكن و المستفيدين، حيث يتوجب على المستفيد ان يلتزم بصفة شخصية ومستمرة بشغل المسكن، وعدم ايجاره من الباطن كليا وجزئيا او ترك شغله من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة وهذا ما جاء حسب المادة 12 من شروط العقد ( الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد24، ص20).

كما تبين لنا من خلال هذه الدراسة ان اغلبية المستفيدين سابقا كانوا يقيمون في مساكن مستأجرة بنسبة 53% ثم تليها نسبة 40% للفئة الذين كانوا يقيمون مع الوالدين هما الحالتان الأكثر شيوعا في مجتمعنا الجزائري فهذا أيضا ينطبق على مجتمع الدراسة بمدينة الوادي، وبحسب التعريفات والشروط الخاصة بالسكن العمومي الايجاري التي قدمت في هذه الدراسة، نلاحظ في شقها الاجتماعي بانها تتضمن هذه الحالات الاجتماعية بالضبط و العمل على تحسين وضعها السكني، فقد صرح 90% من المستفيدين ان السكن الحالي الممنوح لهم افضل من السكن السابق، ما يعني تحقيق لمطالب المواطن في تحسين الأوضاع الاجتماعية للفئات الهشة والفقيرة والمحرومة ومحدودي الدخل، فقد اصبح السكن العمومي الايجاري الوجهة النهائية الرئيسية لهذه الفئات.

الصورة رقم(1): توضح الشكل الخارجي للسكن العمومي الايجاري



المصدر: مديرية الترقية والتسيير العقاري مدينة الوادي

تبين لنا هذه الصورة ان المشروع السكني المعتمد في الدراسة جسد على شكل سكنات جماعية عمودية تتكون من طابقين، حيث وزعت السكنات باستخدام القرعة ويخصص الطابق الارضي لذوي الاحتياجات الخاصة نظرا لظروفهم التي لا تمكنهم من استعمال الطابق الاول والثاني حسب المادة 31 من المرسوم التنفيذي 08-142 ( الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد24، ص21)، يدرس ملفهم في لجنة الدائرة سالفة الذكر ان كان احد الابوين او الابناء من ذوي الاحتياجات الخاصة يخصص لهم الطابق الارضي، فمثلت هذه الفئة 13% في هذه الدراسة بينما النسبة المتبقية وزعت على الطابق الأول و الثاني حسب أسلوب القرعة المعتمد، وقد صرح المبحثين بنسبة 77% بالرضى على طريقة توزيع المساكن باستخدام القرعة، كما تبين أيضا ان 63% من المبحثين لديهم معارف وعلاقات سابقة مع الجيران منها 47% علاقة من الحي القديم و 26% علاقة أقارب و 22% علاقة زملاء في العمل وكذلك علاقة اخوة بنسبة 5%، ويرجع تقارب العلاقة المتبادلة الى اشتراك المبحثين في أولوية الاستفادة لسكان المدينة و المقيمين فيها الذين لا تقل مدة اقامتهم على 5 سنوات في المدينة وهذا حسب المادة القانونية رقم (4) سالفة الذكر من شروط الاستفادة، وبشكل عام السكن الاجتماعي في حد ذاته ترسب لخصائص السكان والمساكن انه يؤدي الى فضاءات متباينة للتكاثر الاجتماعي واستمرار العلاقات ويساهم في عملية إعادة الإنتاج الاجتماعي العامة (Kesteloot, 1986, p27)، ويجسد السكن الهوية الاجتماعية للمدينة ويعطي صورة خاصة للطبيعة المعمارية التي تتلاءم مع المناخ (Marpsat, 2008, p14)، هذا ما نلاحظه في السكن العمومي الايجاري بمكان الدراسة حيث بني السكن على طابقين فقط لطبيعة الأرض الصحراوية التي لا تتحمل الثقل المرتفع، كما نلاحظ أيضا من الصورة أعلاه القبة في سقف السكنات فهي تعكس النمط الثقافي للبناء الخاص بمدينة واد سوف الصحراوية، فتعتبر القبة كمعلم تاريخي وثقافي جمالي و عمراني حضاري خاص بالمدينة، فالسكن ليس فقط أحد المؤشرات الأساسية للإنسان، ولكنه أيضًا مؤشر لمستوى معيشة السكان فهو اليوم من القضايا الموضوعية أن يكون السكن مريحًا واقتصاديًا ويمكن صيانتة بشكل معقول ، بالإضافة أنه معبر معماريًا ومتوافقًا مع الثقافة والبيئة (Henilane, 2015, p39).

## 2-2- البعد الفيزيقي للسكن العمومي الايجاري:

يتفق العديد من الباحثين ان السكن يجب يأخذ في تعريفه عدة ابعاد منها البعد الفيزيقي وفي هذا السياق يجادل تيرنر (Turner) بأنه لا يمكن البحث عن قيمة أي شيء مادي من حيث سماته المادية فقط، ولكن يجب تحديد العلاقة بينه وبين المستخدم، وعلى هذا النحو، فإن هذه العلاقة هي علاقة متغيرة، ومن ثم ستتغير قيمتها أيضًا، يجب تحديد قيمة السكن حسب مدى إشباعه أو إحباطه لحاجة

مستخدميه، بعبارة أخرى إذا كان يُنظر إلى السكن على أنه وظائف لما يفعله في حياة مستخدميه - للأدوار التي تلعبها عمليات السكن في تاريخ حياتهم وليس في الصفات المادية فقط، فإن القيمة المادية للأشياء وطريقة إنتاجها تعتمد كليًا على استخداماتها شديدة التباين، فقيمة المنزل هي ما يفعله للناس وليس ما هو عليه (Burgess, 1978, p3).

فمن خلال البيانات التي قمنا بجمعها حول السكن العمومي الايجاري سنحاول معرفة مدى توافق ما تم بناءه مع متطلبات واحتياجات الاسرة مجتمع الدراسة، من خلال حجم السكن و عدد الغرف والتقسيمات الداخلية وكذلك المجال الخارجي و الموقع، فقد صرح الباحثين بنسبة 77% ان السكن الممنوح لهم يتوفر على متطلبات الاسرة من حيث عدد الغرف و مساحة الغرف والفناء والحمام كما يوضح لنا الجدول التالي الخاص بالتقسيم الداخلي للسكن العمومي الايجاري الذي اعتمدناه في هذه الدراسة :

صورة رقم(2) تبين جدول التقسيم الداخلي للسكن العمومي الايجاري بالوادي حي 250 مسكن

TABLEAU DES SURFACES LOGT F3-RDC	
ESPACES	SURFACE (m <sup>2</sup> )
Séjour	17.77 m <sup>2</sup>
Chambre -1-	12.45 m <sup>2</sup>
Chambre -2-	10.47 m <sup>2</sup>
Cuisine	10.20 m <sup>2</sup>
Salle de bain	03.52 m <sup>2</sup>
W.c	01.39 m <sup>2</sup>
Hall	11.32 m <sup>2</sup>
<b>Total Habitable</b>	<b>67.12 m<sup>2</sup></b>
Sechoir	02.38 m <sup>2</sup>
Cour	09.58 m <sup>2</sup>
<b>Total utile</b>	<b>11.96 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Construite</b>	<b>79.08 m<sup>2</sup></b>

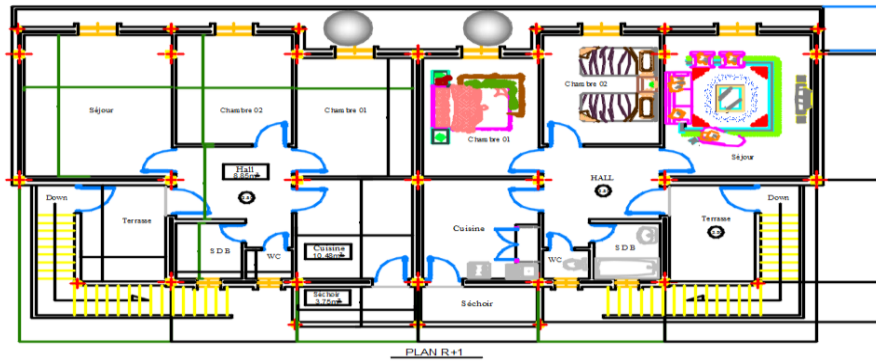
TABLEAU DES SURFACES LOGT F3-R+1	
ESPACES	SURFACE (m <sup>2</sup> )
Séjour	17.77 m <sup>2</sup>
Chambre -1-	12.45 m <sup>2</sup>
Chambre -2-	10.47 m <sup>2</sup>
Cuisine	10.20 m <sup>2</sup>
Salle de bain	03.52 m <sup>2</sup>
W.c	01.39 m <sup>2</sup>
Hall	11.32 m <sup>2</sup>
<b>Total Habitable</b>	<b>67.12 m<sup>2</sup></b>
Sechoir	02.38 m <sup>2</sup>
Terrasse	07.62 m <sup>2</sup>
<b>Total utile</b>	<b>10.0 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Construite</b>	<b>77.12 m<sup>2</sup></b>

المصدر: مديرية الترقية والتسيير العقاري مدينة الوادي

فلاحظ ان المساحة الاجمالية الداخلية و الخارجية و التقسيمات الداخلية للسكن العمومي الايجاري تتوافق بالتقريب مع المعايير

العالمية التي حددت على أساسها المستويات الاسكانية، وفي هذا الصدد نص معيار كولن colin لعام 1960 والصادر عن الاتحاد الدولي للسكان و التخطيط، على ان مساحة 70 متر مربع هي انسب مساحة للأسرة المكونة من خمس اشخاص، كما نجد ان المملكة المتحدة تتبع معيارا يحدد لكل اسرة مساحة تتراوح من 80-90 مترا مربعا، في الوقت الذي عمدت فيه هولندا الى الاقلال من هذه المساحة لتحدها ب 50 متر مربع فقط (شايب ذراع، 2015، ص54)، ولقد بذلت الجزائر جهودا مكثفة لوضع معايير مفصلة للسكن العمومي الايجاري تربط حجم الاسرة بعدد غرف النوم وبمساحة حيز الإقامة وحجم كل غرفة والتنسيق بين الابعاد و التقسيم الداخلي للغرف كما يوضح لنا الشكل الهندسي التالي :

الشكل رقم(1): يوضح التقسيم الداخلي للسكن العمومي التجاري



المصدر: مديرية الترقية والتسيير العقاري مدينة الوادي

نلاحظ من خلال الشكل الهندسي الخاص بالسكن العمومي التجاري الذي منح لمجتمع الدراسة انه يتوفر على جميع المتطلبات الأساسية للأسرة من 2 غرف للنوم وغرفة الاستقبال و الحمام و المطبخ وكذلك الفناء والشرفة، حيث تمكن هذه المعطيات من الاستعمال المريح ل 6 افراد في الاسرة، فبحسب البيانات التي قمنا بجمعها تبين لنا ان 50% من المبحثين يتراوح عدد افراد اسرهم من (3-1)، ثم تليها نسبة 37% للمبحثين الذين يتراوح عدد افراد اسرهم من (4-6) افراد، هذا ما يمكن الاسرة من الترتيبات و التقسيمات التي يقوم بها الافراد داخل مسكنهم وتشمل معظم النشاطات المنزلية داخل السكن واستعمال خدماته المختلفة فيقسم الى فضاءات مشتركة: مثل (غرفة الاستقبال، المطبخ، الفناء)، فضاءات شبه مشتركة: (بيت الحمام والغسيل)، فضاءات خاصة: (غرفة الأباء، غرفة الأبناء)(جيتلي، 2011، ص108) فيبين لنا الجدول التالي تقسيم الغرف حسب بيانات الدراسة:

جدول رقم(5): بين تقسيم الغرف للسكن العمومي التجاري في مجتمع الدراسة حسب افراد الاسرة

المتغيرات الاحتمالات	غرفة خاصة بالوالدين		غرفة خاصة بالابناء الإناث		غرفة خاصة بالابناء الذكور	
	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
نعم	30	100%	26	87%	24	80%
لا	0	0%	4	13%	6	20%
المجموع	30	100%	30	100%	30	100%

المصدر: من اعداد الباحث

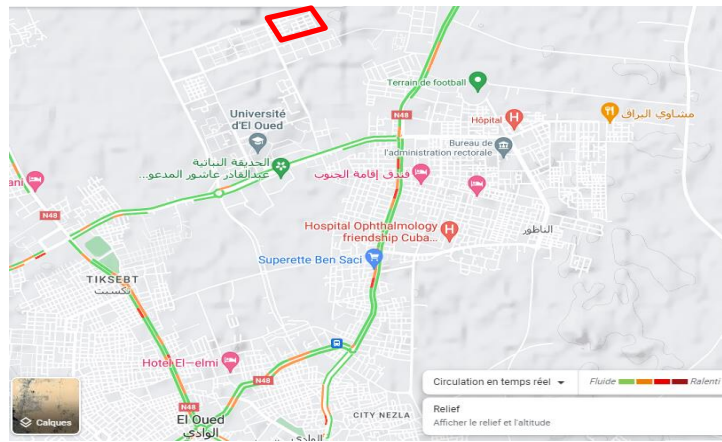
تعبر بيانات هذا الجدول على امكانية توفر السكن العمومي التجاري على غرف خاصة بالوالدين و الابناء الاناث والذكور، فنلاحظ ان النسبة الاكبر 100% تعبر عن تخصيص غرفة خاصة بالوالدين وذلك لحماية حياتهما الزوجية (الخصوصية) وخصوصا مع كبر الأطفال، فخطورة نوم المراهق مع ابويه في نفس الغرفة كبيرة جدا، لهذا فان علماء النفس ينصحون ويلحون على التفرقة بين مكان نوم الابوين و الأطفال كما يؤكدون على تخصيص غرف للأبناء المراهقين تفصل بين الذكور و الاناث، مما يساعد في تكوين شخصية الطفل وخلق التوازن و الاستقرار النفسي-الاجتماعي الذي يحدد سلوكه فيما بعد(شايب ذراع، 2015، ص60)، فقد صرح الأغلبية بوجود غرفة خاصة بالابناء (الإناث) بنسبة 87% وكذلك توفر غرفة خاصة بالابناء (الذكور) بنسبة 80%، بهذه الطريقة يمكن للأبناء استرجاع والحفاظ على قواهم البدنية والسلوكية النفسية ومباشرة أعمالهم الدراسية وغيرها(صدراتي، 2006، ص98)، ونجد في هذا السياق العمل الذي قدمه لنا "لويس اوسكار"(Louis oscar) في كتابه أطفال سانثيز حيث يصف الكتاب اسر الأطفال المكسيكية الفقيرة التي



تعيش في اسر مكونة من 8-9 افراد في الغرفة الواحدة، حيث تصبح الوظائف البسيطة مثل ارتداء الملابس واستخدام الحمام كفاحا ضد الروتين الذي تمليه حاجات الاخرين (سليمان،2011،ص69)، فالمنزل هو اكثر من مجرد بناء مادي انه يشير الى مجموعة معقدة من المعاني الاجتماعية والشخصية المتشابكة مع هذه الهياكل المادية، انه مرتبط بالمكان الذي يمكن للمرء دائما العودة اليه فهو يوفر الحماية من الخارج حيث يمكن للمرء ان يجد الراحة وان يكون مطمئنا على طبيعته ولديه من السيطرة على محيطه الشخصي (Nasreen,Ruming,p5)، يفسر أيضا تخصيص الغرف في المنزل من منظور "جوفمان" بالكواليس حيث يمكن لأفراد الاسرة بالاسترخاء من جهود عرض الذات في مجالات أخرى مختلفة من الحياة الاجتماعية، خارج المنزل مثل أماكن العمل والمدرسة والشوارع وكذلك داخل المنزل بالتفرد بالذات داخل الغرفة كالنوم او الدراسة، حيث تمنح الغرفة الافراد الاستقلالية والسيطرة على ذواتهم (Rechavi,2009,p4).

وفي تعبير الباحثين عن التجهيزات الأساسية اللازمة، فقد صرح الأغلبية بنسبة 96% بتوفر التجهيزات داخل السكن التي تتمثل في الكهرباء و الغاز ومياه الشرب وقنوات الصرف الصحي، مما يضمن للسكان استعمال الخدمات الداخلية حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها السكن الذي يؤويه، باعتباره كائنا يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية والمساواة في جميع مجالات الحياة، كما يدعو إلى الاستهلاك الجماعي لأفراد الاسرة للخدمات التي تجهز المسكن بشكل مباشر (Put,Pasteels,2022,p3)، اما بالنسبة لموقع الحي فهو يقع على الحافة الشمالية للامتداد الحديث للمدينة كما توضح لنا الصورة التالية:

صورة رقم(3): تبين موقع السكن العمومي الايجاري حي 250 مسكن بالنسبة لمركز المدينة



المصدر: google earth

تعزز الصورة التي تعرض لنا موقع الحي السكني 250 مسكن ان سياسة الاسكان لبرنامج السكن العمومي الايجاري في مدينة الوادي لم تمارس العزل او الفصل على المدينة او الاحياء الخاصة بالفئات الاجتماعية الاخرى، حيث تشمل منطقة القطب الجامعي سكنات الاساتذة و اطباء وغيرهم من الفئات الموظفين هذا تم ملاحظته من خلال الدراسة الاستطلاعية التي قمنا بها في المنطقة، مما يعزز الاندماج الاجتماعي للفئات المختلفة، فاذا كانت المجموعات الاجتماعية المختلفة تسكن مساحة فرعية متنوعة هذا يساهم في الحفاظ واعادت انتاج العلاقات بين المجموعات المختلفة في المدينة ( Kesteloot, 1986,p3)، كذلك يتضح لنا ان الحي يتوفر على المرافق الأساسية كالمدرسة و المستشفى والجامعة ووسائل النقل، كما ان الحي يبعد مسافة 5 كلم على مركز المدينة، ما يمكن التنقل بكل سهولة



عبر الطرق المهيأة باستعمال الوسائل الخاصة او الحافلة لقضاء حوائجهم او مزاوله العمل، تقع كل خدمة يومية في نطاق مائتي متر فاكثر ومراكز التسوق الكبيرة بعيدة قليلاً عن هذا النطاق، كما تتوفر المنطقة على حديقة عامة من الاجل الترفيه خارج الحي ومع ذلك يمكن الوصول إليها دائما بسهولة سيراً على الأقدام.

## 2-3- البعد القانوني للسكن العمومي التجاري:

يعد الحق في السكن، أحد المفاهيم التي شقت طريقها إلى واجهة الخطاب السياسي والقانوني الدولي، منذ تاريخ صدور الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في سنة 1948 والمعنى المراد الوصول إليه من وراء استخدام هذا المفهوم، لا يأتي مرادفاً للحق في الملكية ولا مساويا له في المعنى، باعتبار أن الحق في الملكية مصان بشكل مستقل، سواء في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان أو غيره من المعاهدات الأخرى، وذلك انطلاقاً مما ورد في التعليق العام رقم 04 بشأن الحق في السكن، والذي اعتمدته لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، في دورتها المنعقدة بتاريخ 01 ديسمبر 1991، والتي جاء فيها: "لا ينبغي تفسير الحق في السكن تفسيراً ضيقاً أو تقليدياً، يجعله مساويا على سبيل المثال للمأوى الموفر للمرء بمجرد وجود سقف فوق رأسه، أو يعتبر على وجه الحصر سلعة" (شوقي، 2015، ص 3).

فالمبدأ الأساسي للحق في السكن هو تكريس المساواة الاجتماعية وحفظ كرامة المواطن وزرع السلم الاجتماعي من خلال منح الافراد الاستفادة من السكن للمواطنين الذين تتوفر فيهم الشروط اللازمة، فقد صرح جميع الباحثين بنسبة 100% ان شروط السكن العمومي التجاري تطابقت مع ظروفهم وحالتهم الاجتماعية وقد كان من اهم تلك الشروط هو الدخل المالي الاسري، كما عبر الباحثين عن الاستفادة من السكن العمومي التجاري بنسبة 60% على انه بمثابة راس مال مادي "راس مال سكني" ليصبح السكن ثروة محققة بعد استكمال المبلغ الكلي ونيل وثيقة الملكية الخاصة بالسكن يمكن بعدها استعمال السكن كاستثمار ومكان للأنشطة القانونية المدرة للدخل، كذلك اعرب اغلبية الباحثين بنسبة 95% بانهم قد تحصلوا على حقهم في السكن العمومي التجاري فإن هذا التمكين للأسر في عملية الإسكان يؤكد على نهج تشاركي يساعد في تطوير الإدماج الاجتماعي وتحقيق المساواة ورضا المجتمع (Musial, 2016, p8)

## 3- عدم المساواة الاجتماعية للسكن العمومي التجاري :

بعد ان قمنا بعرض الابعاد الثلاثة المتعلقة بالسكن العمومي التجاري لحي 250 مسكن في مدينة الوادي وكيفية تحقيقها للمساواة الاجتماعية، سنقوم هنا في هذه الجزئية عرض اهم النقاط التي يخلو فيها السكن العمومي التجاري من المساواة الاجتماعية وهي كالتالي:

حسب البيانات التي جمعناها حول البعد الاجتماعي للدراسة، صرح الباحثين بنسبة 70% ان مدة الانتظار للاستفادة من السكن العمومي التجاري كانت اكثر من 8 سنوات فإن زيادة وطول فترات الانتظار للحصول على السكن الاجتماعي تخلق شعوراً بالحرمان من الحقوق (Marpsat, 2008, p3)، فان المتقدمين عموماً لا يملكون الوسائل لمتابعة طلباتهم، فطول هذه المدة مقارنة مع الظروف الاجتماعية للباحثين هي بلا شك فترة صعبة نظراً للمشاكل التي تواجهها الاسر المحتاجة للسكن، قد أصبح السكن العمومي التجاري الوجهة النهائية الرئيسية للأسر الفقيرة بينما نلاحظ الفجوة المتزايدة الكمية بين العرض والطلب، في الواقع ازداد الدور الذي يلعبه الإسكان الاجتماعي في إسكان الأسر الفقيرة و ذوي الدخل المحدود بشكل كبير لذا يتوجب على وزارة السكن بتكثيف الجهود لتلبية طلبات هذه الفئات من خلال توفير عدد أكبر من السكن العمومي التجاري، لان هذه الفجوة بين العرض والطلب على السكن العمومي التجاري تؤدي إلى شعور حقيقي بالحرمان من الحقوق واختلاف طول المدة في الاستفادة يكرس عدم المساواة الاجتماعية كما صرح

المبشرين، أما بما يتعلق بالبعد الفيزيقي فقد اجاب المبحثن على التغييرات الداخلية للسكن بنسبة 80 % على مستويات واماكن مختلفة في المنزل، فكانت النسبة الاكبر حول تغييرات في غرف الحمام بنسبة 46% ثم تليها التغييرات في المطبخ بنسبة 24% اما النسبة المتبقية فكانت حول غرفة الاستقبال و الفناء و الشرفة، كل هذه التغييرات بالرغم من ان السكن الذي منح للمستفيدين حديث الإنجاز حيث وزع سنة 2018 ما يفسر عدم ملائمة ما تم بنائه مع متطلبات الاسر، إضافة الى التكاليف المادية التي تم انفاقها في عملية التغيير والتعديل وهما نلاحظ المادتين 4-11 من قانون دفتر الشروط للعقد، تنص على ان يلتزم ويقف المؤجر بالتكفل وصيانة الأجزاء المشتركة (للعمارة، الحي) مقابل دفع الأعباء الإيجارية من طرف المستأجر، فنلاحظ عدم توافق هذا القانون من ناحيتين هما: أولاً المستفيد من السكن العمومي الإيجاري من الفئة الهشة او ذوي الدخل المحدود لا يمكنه تحمل التكاليف المالية للإصلاحات، ثانيا اهمال هذا القانون للتغييرات الداخلية للسكن والتهرب من تكاليف إصلاحها، كما صرح اغلبية المبحثن في حول البعد القانوني بانه يوجد من بين المستفيدين من لا يحق لهم ذلك، وقد عبروا عن ذلك بعدم استحقاقهم للسكن العمومي الإيجاري نظرا لأوضاعهم وحالاتهم المادية الميسورة، وفسروا طرق استفادتهم بالغير المشروعة باستعمال المعارف والمحبات وكذلك تقديم الرشوة من اجل الاستفادة، وفي هذه الحالة يتوجب على الهيئات القانونية فتح تحقيق حول هؤلاء المستفيدين وكذلك سد الثغرات كالتالي تتعلق بوثائق اثبات الدخل.

#### IV- الخلاصة:

وفي الأخير نستخلص ان الحق في المدينة على انه القوة الجماعية لإعادة تشكيل عمليات التحضر و التي ينبغي ان تعزز تطوير روابط اجتماعية جديدة بين سكان المدينة مع تقنيات وانماط الحياة الجديدة (Garnier,2011,p12)، وتعتبر سياسة الإسكان احد العمليات المهمة التي تعمل على خلق التكامل الوظيفي للمدينة وحفظ الاستقرار من خلال تكريس مبدأ المساواة الاجتماعية بأبعادها المختلفة في عملية الإسكان، حيث تبين لنا من خلال هذه الدراسة ان السكن العمومي الإيجاري في مدينة الوادي حي 250 مسكن يعمل على تحقيق المساواة الاجتماعية مقارنة مع ما ورد من مشاكل في الدراسات السابقة الأجنبية التي تطرقنا إليها في هذه الدراسة كالفصل و العزل السكني و التمييز العرقي واشكال عديدة لمظاهر عدم المساواة في سياسة الإسكان، حيث اثبتت النتائج صحة الفرضية الأولى المتعلقة بالدراسة ان السكن العمومي الإيجاري يتوافق مع الخصائص الاجتماعية لسكان المدينة، كذلك تم اثبات صحة الفرضية الثانية التي تتعلق بتوفر متطلبات الاسرة المختلفة داخل السكن والمرافق العامة التي تجعل السكن ملائم من حيث الاستعمال الخاص والعام، كما تم أيضا اثبات صحة الفرضية الثالثة والتي تتعلق بالشروط والنصوص القانونية حول الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري التي تضمن المساواة بين المواطنين، الا ان السكن العمومي الإيجاري كما تبين لنا من خلال هذه الدراسة بانه تعتره بعض النقائص كالتالي تتعلق بالتقسيم الداخلي للسكن وعدد الغرف كذلك أماكن الترفيه التي تبدو شبه معدومة في الحي، كما يجب أيضا تعديل المواد القانونية المتعلقة بمبلغ الإيجار و التكفل بالإصلاحات داخل السكن وعلى مستوى العمارة والحي بما يتلاءم مع الظروف المادية الخاصة بالمستفيدين.

#### - الإحالات والمراجع :

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، (2008)، المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، ص 17-27.
- ميدني، شايب ذراع. (2015). مدخل العلماء الى سيكولوجية و سوسولوجية الفضاء. الطبعة الاولى. دار المجدد للنشر و التوزيع. سطيف. ص 54.
- زركة، دليلة. (2016). "سياسات السكن الاسكان بين الخطاب و الواقع دراسة ميدانية بمدينة وهران". اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه. كلية العلوم الاجتماعية. جامعة وهران.
- صدراني، فضيلة. (2007). "المتغيرات الاجتماعية و الثقافية و البيئية للصحة و المرض داخل المجتمع المحلي". رسالة ماجستير علم اجتماع التنمية. كلية الآداب و العلوم الاجتماعية والانسانية. جامعة محمد خيضر: بسكرة .
- سليمان، جميلة، (2011)، طبيعة الفضاء المنزلي وعلاقته بالرضا عن الحياة، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، العدد (05)، ص 69-189.

- جيتلي، فريدة، (2011)، علاقة الفضاء المنزلي بالتحصيل الدراسي، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، العدد (5)، ص 91-119.  
<https://search.emarefa.net/ar/detail/BIM> (زيارة 2022/10/12)
- قاسمي شوقي، سليمان صباح، (2020)، اشكالية توزيع السكن العمومي التجاري في الجزائر قراءة في عوامل التأزم وتداعياته السوسيوإقليمية، مجلة الباحث في العلوم الانسانية والاجتماعية، العدد(11)، ص31-142. (زيارة 2022/12/4) <https://www.researchgate.net/publication/339055522>.
- قاسمي، شوقي، (2015)، التشريع للحق في السكن من المنظور الدولي وواقع الالتزام المحلي، مجلة البحوث في العلوم الانسانية والاجتماعية، العدد(19)، ص51-59.  
<https://www.researchgate.net/publication/333164133> (زيارة 2022/12/4)
- Anderson, E. S. (1999). What is the Point of Equality? *Ethics*, 109(2), 287-337.  
<https://www.journals.uchicago.edu/doi/abs/10.1086/233897>(visited 13/12/2022)
- Burgess, R. (1978). Petty commodity housing or dweller control? A critique of John Turner's views on housing policy. *World Development*, 6(9-10), 1105-1133.  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/0305750X78900670>(visited 13/11/2022)
- Dworkin, R. (2002). *Sovereign virtue: The theory and practice of equality*: Harvard university press.  
<https://books.google.dz/books?hl=fr&lr=&id=SIOpNqu3f5kC&oi=fnd&pg=PA1&dq=%09Dworkin,+R>  
(visited 11/09/2022)
- Doling, J., & Arundel, R. (2022). The home as workplace: a challenge for housing research. *Housing, theory and society*, 39(1), 1-20.  
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14036096.2020.1846611> (visited 17/1/2023)
- Garnier, J.-P. (2011). Du droit au logement au droit à la ville: de quel (s) droit (s) parle-t-on? *L'Homme et la société*(4), 197-217.  
<https://www.cairn.info/revue-l-homme-et-la-societe-2011-4-page-197.htm>(visited 5/09/2022)
- Galster, G., & Wessel, T. (2019). Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway. *Social science research*, 78, 119-136.  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0049089X17309717>(visited 13/2/2023)
- Hirose, I. (2014). *Egalitarianism*: Routledge.  
<https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9781315772004/egalitarianism-iwao-hirose>(visited 13/09/2022)
- Henilane, I. (2015). *THE EVALUATION OF HOUSING SITUATION IN LATVIA*. Paper presented at the XVI Turiba University Conference Towards Smart, Sustainable and Inclusive Europe: Challenges for Future Development  
<https://m.turiba.lv/storage/files/xvi-konfraksti-final.pdf>(visited 5/12/2022)
- Kesteloot, C. (1986). Les dimensions historique et structurelle de la différenciation sociale de l'espace urbain: l'exemple bruxellois. *Espace Populations Sociétés*, 4(1), 15-29.  
[https://www.persee.fr/doc/espous\\_0755-7809\\_1986\\_num\\_4\\_1\\_1082](https://www.persee.fr/doc/espous_0755-7809_1986_num_4_1_1082)(visited 5/12/2022)
- Leroux, R. (1963). *Écologie humaine, science de l'habitat: connaissances théoriques et pratiques sur l'habitat indispensables aux professionnels du bâtiment ainsi qu'aux profanes*: Eyrolles
- Marpsat, M. (2008). Le logement, une dimension de la pauvreté en conditions de vie. *Regards croisés sur l'économie*(2), 70-82. <https://www.cairn.info/revue-regards-croises-sur-l-economie-2008-2-page-70.htm>(visited 14/1/2023)
- Miller, D. (1997). Equality and justice. *Ratio*, 10(3), 222-237.  
<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/1467-9329.00042>(visited 13/09/2022)

- Musial, K. C. K. B. A. (2016). Social Housing as Investment-The Case for Incremental Housing. *Urban Social Housing in Developing Countries as an Investment: The Case of Incremental Housing*.  
<https://www.researchgate.net/profile/Kapilan-Chandranesan/publication>(visited 3/2/2023)
- Nasreen, Z., & Ruming, K. J. (2021). Shared room housing and home: Unpacking the home-making practices of shared room tenants in Sydney, Australia. *Housing, theory and society*, 38(2), 152-172  
<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14036096.2020.1717597>(visited 1/1/2023)
- Orville F. Grimes, J. (1976). HOUSING FOR LOW-INCOME URBAN FAMILIES. *Published for the World Bank*. <https://agris.fao.org/agris-search/search.do?recordID=US2012418375>(visited 4/02/2023)
- Put, B., & Pasteels, I. (2022). Motivational barriers to shared housing: The importance of meanings of “home” in the diffusion of housing innovations. *Housing, theory and society*, 39(3), 257-274.  
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14036096.2021.1932580>(visited 3/2/2023)
- Smith, A. (1776). 1976. An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. *The Glasgow edition of the works and correspondence of Adam Smith*, 2.  
<http://www.inwo.ch/cms/Lesegruppe/leseabend/23-03/vortrag-Smith.pdf>(visited 7/2/2023)
- Scheffler, S. (2017). What is egalitarianism? *John Rawls* (pp. 309-344): Routledge.  
<https://www.taylorfrancis.com/chapters/edit/10.4324/9781315251431-12/egalitarianism-samuel-scheffler>(visited 13/2/2022)
- Wolff, J. (2015). Social equality and social inequality: Oxford University Press.  
<https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780199331109.003.0011>(visited 14/2/2022)
- Schuppert, F. (2015). Non-domination, non-alienation and social equality: towards a republican understanding of equality. *Critical Review of International Social and Political Philosophy*, 18(4), 440-455.  
<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13698230.2015.1033863>(visited 15/2/2022)