



جامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أسرة

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

الحق في السكن

تحت إشراف الدكتور: مجدوب لامية

إعداد الطلبة:

1/ يحيى حمزة

2 / معيزي هبة أروى

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	فارة سماح	8 ماي 1945	أ محاضر أ	رئيسا
2	مجدوب لامية	8 ماي 1945	أ محاضر ب	مشرفا
3	نويري سامية	8 ماي 1945	أ محاضر أ	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرهان

قال تعالى في محكم تنزيله "وَمَنْ يَشْكُرْ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ"

الشكر لله عز وجل الذي أعاننا وشد من عزمنا لإكمال هذا البحث، ونشكر الله الذي وهبنا الصبر والمطاوله والتحدى لنجعل من هذا المشروع علما ينتفع به .

قال رسول الله (صلى الله عليه وسلم): "من لم يشكر الناس لم يشكر الله".

نتقدم بأحر الشكر والتقدير والعرهان من قلوب تفيض بالإحترام والمحبة إلى الأستاذة الدكتورة المشرفة "لامية مجدوب" حفظها الله تعالى وأطال في عمرها لتفضلها على الإشراف على هذه الدراسة، وعلى كل ما قدمته لنا من مساعدات وتوجيهات ومعلومات قيمة والتي بدورها أدت إلى إنجاز هذا البحث العلمي وأسأل الله العلي الكريم أن يجازيها خير الجزاء وأن يكتب صنيعها في ميزان حسناتها.

كما نتقدم بجزيل الشكر والعرهان والمحبة إلى الأستاذة الدكتورة "فتيسي فوزية" والأستاذة الدكتورة "مقلاتي منى"، والأستاذ الدكتور "شرايرية محمد" على ما قدماه من مساعدة لنا في إنجاز هذا البحث العلمي فلهم منا كل المحبة والإحترام، حفظكما المولى.

كما نتقدم بجزيل الشكر والإمتنان إلى أعضاء هيئة المناقشة الأستاذة الدكتورة "فارة سماح" والأستاذة الدكتورة "نويري سامية"، لتفضلهم وقبولهم مناقشتنا هذا البحث العلمي، وإلى أعضاء هيئة التدريس في كلية الحقوق والعلوم السياسية، لكم منا كل المحبة والاحترام.

الإهداء

الحمد لله والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى أما بعد:

أحمدُ الله الذي وفقني في مسيرتي الدراسية في هذا البحث العلمي الذي أجني فيه
ثمرة جهدي بفضل الله تعالى وأهديها إلى:

صاحب الوجه البشوش والقلب الطيب والأفعال الحسنة الذي هو خير مثال لرب الأسرة
والذي لم يتهاون يوم في توفير سبيل الخير والسعادة لي، أدامك الله وحفظك المولى
عزوجل، "والدي العزيز"

إلى من وضع الله سبحانه وتعالى الجنة تحت قدميها وذكرها في كتابه العزيز، إلى من
ضحت من أجلي ووضعتني على طريق الحياة وراعتني حتى كبرت، حفظك الله "أمي
الغالية"

إلى من كان لهم الأثر في الكثير من العقبات والصعاب، إلى من أظهروا لي ما هو
أحلى من الحياة، إلى الذين ظهرت بهم هدية من الأقدار "أخوتي وأخواتي"

إلى عائلتي السعيدة دمتم جميعا بخير.

يحيى حمزة

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع
إلى روح جدي الحبيب رحمه الله
إلى المرأة العظيمة التي علمتني أن قيمة الإنسان بدينه و خلقه ثم علمه النافع...أمي
الحنونة
إلى سندي قرّة عيني أبي العزيز الذي لم يبخل علي بشيء
إلى إخوتي في العائلة و الأهل و الأقارب
إلى كل أصدقائي و زملائي الأعزاء

معيّزي هبة أروى

حقائق

يعتبر السكن عنصرا جوهريا من عناصر ضمان الكرامة الإنسانية فهو ضرورة أساسية من ضروريات الحياة الصحية لأنه يلبي مختلف الحاجات النفسية والجسدية التي تتميز بالخصوصية و يوفر الأمن و الإستقرار لكل إنسان، إعترف بالحق في السكن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان سنة 1948 و العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية و الثقافية لسنة 1922 بالإضافة إلى المعاهدات الدولية التي أشارت إلى الحق في السكن و إلتزمت بحمايته من خلال الإعلانات و خطط العمل و الوثائق الختامية للمؤتمرات الدولية وهذا لأن السكن يعد حاجة إجتماعية حساسة تتحول في حالة عدم تلبيتها إلى عامل سلبي يؤدي إلى العديد من المشاكل الإجتماعية خاصة لأن بإنعدام السكن ينعدم الإستقرار الأسري لذا فإن تلبية الطلب على السكن قد يكون سببا رئيسيا لتحقيق هذا الإستقرار الذي يؤثر إيجابيا بالحد من ظاهرة الزحف الريفي الذي ساهم بشكل كبير في حدوث أزمة السكن التي جعلت الدولة الجزائرية تقوم بالعديد من الجهود من أجل تكريس و تنظيم الحق في السكن¹ حيث نص المشرع الجزائري في المادة 63 من القانون الدستوري على: "تسهر الدولة على تمكين المواطن من:

الحصول على ماء الشرب، و تعمل على المحافظة عليه للأجيال القادمة.

الرعاية الصحية، لا سيما للأشخاص المعوزين و الوقاية من الأمراض المعدية و الوبائية و مكافحتها.

الحصول على السكن، لا سيما للفئات المحرومة."

في هذه المادة حثت الفقرة الثالثة على أهمية السكن والحصول عليه و إقتناؤه بالنسبة للأسر المحرومة من السكن بسبب ضعف الدخل من خلال إتباع مختلف الإستراتيجيات و التسهيلات التي تحقق حاجة المواطن للسكن بمراعاة السعر و تقديم مساعدات تسهل إقتناؤه.²

فلقد عرفت الجزائر بعد الإستقلال نموا ديمغرافيا كبيرا نتيجة إنخفاض معدل الوفيات و زيادة معدل الولادات مما أدى إلى إنفجار سكاني أثر سلبا علىقطاع السكن مما تتطلب إصلاحات جذرية في

¹ عمران محمد ،سياسة الإسكان وإستراتيجية تفعيلها في الجزائر،مجلة الإدارة و التنمية للبحوث و الدراسات ،المجلد 3، العدد 2، جامعة الدكتور يحي فارس،المدينة،2014،ص 7 .

²الأمر رقم 442/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتضمن القانون الدستوري ،الجريدة الرسمية، العدد 82 ، المعدل و المتمم.

مجال الإسكان من خلال تبني مخططات تنوية و صيغ سكنية مختلفة للحد من أزمة السكن و تجسيد حلول للقيود الواقعة على الحق في السكن.¹

2- أهمية الدراسة:

إن دراسة الحق في السكن من المواضيع المهمة التي تناولتها العديد من المعاهدات و الإتفاقيات العالمية نظرا لأهمية السكن في حياة الإنسان و قد تناوله المشرع الجزائري في القانون الدستوري و قانونون الأسرة لأنه يحتل مكانة كبيرة في المجتمع من خلال تحقيقه للإستقرار و إنعكاساته على التطور الإقتصادي و الإجتماعي للبلاد.

3- حدود الدراسة:

الحدود الزمنية لهذه الدراسة ستكون في ظل القوانين المتعلقة بالسكن الحالية، والحدود المكانية لهذه الدراسة فهي متعلقة بالجزائر.

4- أسباب اختيار الموضوع:

يرجع سبب اختيارنا لهذا الموضوع إلى أسباب ذاتية و أسباب موضوع

4-1- الأسباب الذاتية:

يمكن تلخيص الأسباب الذاتية أو الشخصية التي جعلتنا نختار هذا الموضوع في:

- الرغبة الشخصية في التعرف و التوسع في المعلومات المتعلقة بالسكن.

- الإطلاع على بعض الدراسات في نفس الموضوع الذي دفعنا إلى إختيار موضوع السكن.

¹نعومون إيمان، سياسات الإسكان و التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة أبحاث إقتصادية و إدارية، المجلد 13، العدد 2، جامعة بسكرة، 2019، ص410.¹

4-2- الأسباب الموضوعية:

كما قلنا سابقا نظرا للأهمية البالغة للسكن و دوره الكبير في تسيير الحياة الإجتماعية و الإقتصادية و تحقيقه للإستقرار الذاتي و العائلي و تعدد الدراسات و المسائل حول السكن و أهميته و علاقته بالفرد و المجتمع و مدى إهتمام دول العالم بالسكن بالإضافة إلى أن السكن موضوع يمس الفرد و المجتمع والدولة.

5- الدراسات السابقة:

رغم قلة المراجع في هذا الموضوع إلا أن هناك العديد من الباحثون الذين إهتموا بدراسة الحق في السكن، فكان للأساتذة و الطلبة عدة دراسات في هذا المجال نذكر منها:

د/شوقي قاسمي، التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي وواقع الإلتزام المحلي، مجلة العلوم الإنسانية و الإجتماعية، المجلد 7، العدد 19، جامعة بسكرة.

أحمد عبادة، الحق في السكن اللائق في ضوء القانون الدولي لحقوق الإنسان و التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة في العلوم، تخصص علوم قانونية، جامعة الجبيلي، سيدي بلعباس، 2018./2019.

6- صعوبات البحث:

واجهنا بعض الصعوبات أثناء قيامنا بإنجاز هذا البحث التي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- قلة المراجع و الدراسات التي تناولت هذا الموضوع التي تدعمنا و توجهنا في هذا البحث.

- عمومية العنوان مما صعب ضبط الخطة وإنهاء الموضوع.

إشكالية الدراسة:

للبحث في موضوع الحق في السكن سنطرح الإشكالية التالية:

ما هي الاستراتيجيات التي وضعها المشرع الجزائري من أجل تجسيد الحق في السكن؟.

7- المنهج المتبع:

نظرا لطبيعة هذا الموضوع فإننا سنتبع المنهج الوصفي خاصة فيما يخص الفصل الأول وأدوات المنهج الوصفي فيما يخص الفصل الثاني، بالإضافة إلى المنهج التحليلي.

في سبيل الإجابة على هذه الإشكالية قسمنا خطة البحث إلى فصلين الفصل الأول يحتوي على الجانب المفاهيمي للحق في السكن و الفصل الثاني يتضمن الحق في السكن بين القيود الواقعة عليه و إستراتيجيات تجسيده:

الخطة :

مقدمة

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للحق في السكن

المبحث الأول: مفهوم الحق في السكن

المطلب الأول: النشأة و التطور

المطلب الثاني: تعريف الحق في السكن

المطلب الثالث: طبيعة الحق في السكن

المبحث الثاني: علاقة الحق في السكن بغيره من الحقوق

المطلب الأول: الحق في السكن و الكرامة الإنسانية

المطلب الثاني: الحق في السكن و الحق في الحياة

المطلب الثالث: الحق في السكن و الحق في الغذاء

الفصل الثاني: الحق في السكن بين القيود الواقعة عليه و إستراتيجيات تجسيده

المبحث الأول: القيود الواقعة على تجسيد الحق في السكن

المطلب الأول: السياسة السكانية و توفر الوعاء العقاري

المطلب الثاني: شروط السلامة البيئية و الصحية في تجسيد الحق في السكن

المطلب الثالث: حماية العقار الفلاحي كقيد لتجسيد الحق في السكن

المبحث الثاني: إستراتيجيات تجسيد الحق في السكن

المطلب الأول: التوسع العمودي لتغطية الحاجة للسكن

المطلب الثاني: المدن الجديدة كحل لمشكلة الإسكان الحضري

المطلب الثالث: البناءات الجاهزة لتغطية الحق في السكن

خاتمة

الفصل الأول

الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للحق في السكن:

يعتبر السكن من أهم الحقوق العينية للمواطن، إذ أن أي شخص يحتاج إلى مأوى يأوي إليه حماية لخصوصيات حياته و نفسه لأنه لا يستطيع العيش في العراء، لذلك لكل إنسان الحق في السكن مهما كان جنسه أو عرقه دون تمييز مع تكريس مبدأ المساواة فيما يخص المرأة و حقها في السكن مثلها مثل الرجل و أيضا حق المشردين و المهاجرين في السكن، وعليه سنتطرق في هذا الفصل الأول إلى بحثين إثنين المبحث الأول يتضمن مفهوم الحق في السكن و نشأته أما المبحث الثاني يحتوي على علاقة الحق في السكن بغيره من الحقوق.

المبحث الأول: مفهوم الحق في السكن:

يعد السكن من أهم الحاجات الأساسية التي تقوم عليها المجتمعات إذ لا يمكن للإنسان أن يستغني عنه وهذا منذ القدم عبر العصور من هذا سنتطرق إلى النشأة و التطور في المطلب الأول و تعريف الحق في السكن و أهميته في المطلب الثاني ثم الطبيعة القانونية للحق في السكن في المطلب الثالث.

المطلب الأول: النشأة و التطور

السكن هو الملجأ الأول و الأساسي بالنسبة للإنسان قديما و حديثا، لا سيما أن هذا المفهوم لا يزال سائدا حتى عصرنا هذا مع اختلاف طريقة العيش و تطورها عبر الزمن انعكاسا لتطور الجنس البشري و التغييرات التي طرأت على يتجاوز أربعة آلاف مليون سنة حياته من ثقافات و علوم و ابتكارات، طبقا للتسلسل التاريخي يمكن تصنيف تطور السكن إلى عدة مراحل عبر التاريخ تبدأ من ظهور الإنسان في آخر مليون سنة من عمر الأرض الذي على الأقل إلى مرحلتين:¹

الفرع الأول: العصر الحجري

قبل أكثر من مليون سنة استخدم الإنسان البدائي الكهوف كملجأ الذي كان يأوي عددا كبيرا من الأشخاص طبقا لحجمه الذي قد يكون نسبيا في بعض الأحيان حيث أجرى الإنسان تحسينات عليها كنحتها و الرسم على جدرانها و تخزين ما كان يجمعه من صيد و ثمار و ممارسة حياته، و قبل ثلاثة

¹ فيروز مصطفى إبراهيم، نشأة السكن في المدن، مذكرة ماستر، كلية الهندسة، جامعة طرابلس، 2019، ص 2.

آلاف سنة، وجدت مخيمات أظهرت أول أشكال التعايش الجماعي المؤلفة من أكواخ بيضوية أو مستطيلة الشكل من أغصان و جذوع و عظام حيوانات.¹

و قبل عشرة آلاف سنة عرف الإنسان الزراعة و تربية الحيوانات و ظهور المستعمرات السكانية الكبيرة و الصغيرة التي عرفت ممارسة مختلف نشاطات الحياة.²

الفرع الثاني: العصر الحديث

سجلت العديد من مبادئ حقوق الإنسان مفهومها المعاصر أولى ملامح وجودها في ظل النظم القانونية الداخلية للدول كما هو الأمر بالنسبة للحق في السكن حيث تبلورت بداياته الحقيقية في النصف الثاني من القرن التاسع عشر بالعديد من الدول الأوروبية التي كانت تعاني من فداحة الأوضاع المعيشية التي تكابدها طبقة العمال بسبب التقلبات الاقتصادية التي نشبت في تلك الفترة التي أدت إلى شغب العمال و الفوضى مما دفع العملاء الإنجليز إلى المنادات بإصلاح حال العمال إجتماعيا و إقتصاديا عبر توفير منازل جيدة و إحياء كرامة الفرد بالتخلي عن الأحياء الفقيرة و إنجاز المدن وهذا كان دافعا قويا لإصدار قانون الإسكان سنة 1851 و مع بداية القرن العشرين ظهر نظام القانون الدولي بعد الحرب العالمية الثانية و الدمار الذي أصاب الإنسانية هذا ما أدى إلى ظهور حقوق الإنسان من طرف المجتمع الدولي الذي تم إستصداره سنة 1948³

المطلب الثاني: تعريف الحق في السكن:

خلال العقدين الأخيرين ظهرت العديد من الأبحاث و الدراسات التي تتناول تعريفات الحق في السكن و لمعرفة هذا المفهوم نبدأ بتعريف الحق لغة و قانونا ثم تعريف السكن لغة و شرعا و إصطلاحا ثم سنتطرق إلى أهمية الحق في السكن

¹ فيروز مصطفى إبراهيم، المرجع نفسه.

² فيروز مصطفى إبراهيم، مرجع سابق، ص 3.

³ شوقي قاسمي، التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي و واقع الإلتزام المحلي، مجلة العلوم الإنسانية و الإجتماعية، المجلد 7، العدد التاسع عشر، الجزائر، 2015، ص 53.

الفرع الأول: تعريف الحق:

أولاً: تعريف الحق لغة:

حث القرآن الريم على الحق في قوله تعالى: **وَقُلْ جَاءَ الْحَقُّ وَزُهِيَ الْبَاطِلُ**¹

الحق هو الشيء الثابت بلا شك أو هو النصيب الواجب سواء للفرد أو الجماعة، كما يعرف بأنه الملك و المال أو الأمر الموجود الثابت.²

ثانياً: تعريف الحق قانوناً:

هو سلطة يحددها القانون و يحميها لشخص معين بذاته يكون له بموجبها أن يستأثر بإجراء عمل أن يلزم آخر بأن يقوم بعمل تحقيقاً لمصلحة له مشروعة و عليه فالمالك له سلطة على المال المملوك له، ولصاحب حق الدين سلطة تمكنه من إلزام المدين بدفع الدين الذي في ذمته و هذه السلطة يعترف بها القانون و يحميها.³

الفرع الثاني: تعريف السكن:

أولاً: تعريف السكن لغة:

ذكر الله تعالى السكن في قوله: **"وَلَهُ مَا سَكَنَ فِي اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ"**⁴

سكن الشيء سكن سكونا، المنزل حيث يسكن شخص ما و يعيش فيه منفرداً أو مع أسرته.⁵

ثانياً: السكن شرعاً:

¹ سورة الإسراء الآية 81.

² يحيى ياسين سعود، حقوق الإنسان بين الدولة و الحماية الدولية، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، 2016، ص 21.

³ عمتوت عمر، قاموس المصطلحات القانونية في تسيير شؤون الجماعات المحلية، دارهومة للنشر، ص 121.

⁴ سورة الأنعام الآية 13.

⁵ جبرار كورنو، ترجمة منصور القاضي، معجم المصطلحات القانونية، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر، بيروت، 1998، ص 904.

وردت كلمة سكن 25 مرة في القرآن الكريم ضمن ذلك قوله تعالى: «فَتِلْكَ مَسَاكِنُهُمْ لَمْ يَنْسُكُنْ مِنْ بَعْدِهِمْ إِلَّا قَلِيلًا» القصص الآية 58 .

و قوله تعالى: «وَسَكَنْتُمْ فِي مَسَاكِنِ الَّذِينَ ظَلَمُوا أَنْفُسَهُمْ» إبراهيم الآية 44.

بالرجوع إلى معنى كلمة سكن في الآيات الكريمة السابقة يتبين أنها تتفق مع التفسير اللغوي للكلمة إذ تدل الآية الأولى على السكن بعكس الحركة بينما تدل الآية الثانية مأوى الإنسان و للمسكن أسماء ثلاثة المنزل، البيت، و الدار كلها تعني التي يؤوي البشر حيث يؤكد الفقه الإسلامي على أن السكن من الأمور الأساسية في حياة الإنسان بثبوت حاجته إلى مسكن يقيه عوارض الكون من حر الصيف و قر الشتاء و عوارض التكوين البشري التي تتمثل في ضرورة رعاية البدن في وقت نومه و راحته و معالجة حاجاته و خصوصياته التي لا يصح أن تكون أمام الغير.¹

ثالثاً: تعريف السكن إصطلاحاً: Habitation ;Domiciliation

المسكن هو المكان الذي يؤوي الإنسان و أفراد عائلته، وهو يؤلف المنطقة أو الفضاء الأدنى الذي يمكن للشخص أن يشعر بأنه حر، فللمرء حرية الإختيار و الإستعمال شريطة إحترام النظام العام و الراحة و الهدوء وهو يخضع لقاعدة الحرمة و عدم الإنتهاك حيث يمنع منعاً باتاً الدخول إلى المسكن إلا في حالة الخطر أو بناء على رضا صاحبه أو بمقتضى رخصة صادرة من

جهة خاصة تكون في حالة الطوارئ.²

الفرع الثالث: أهمية الحق في السكن:

للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد لأنه يمثل عنصر ضروري لا يمكن الاستغناء عنه سنتطرق إلى نقاط أهميته كما يلي:

أولاً: الأهمية الاجتماعية والتربوية والأمنية:

¹ علي دباس، طبيعة و مضمون الحق في السكن اللائق في الدستور الأردني، المنارة للبحوث و الدراسات، المجلد 23، العدد

1، الأردن، 2017، ص 312.

² عمقوت عمر، مرجع سابق، ص 170.

المسكن ينعكس بصورة مباشرة على حياة الفرد الاجتماعية و التربوية و حتى الأمنية لأن فقدان السكن يؤدي إلى إحباط نفسي يجعل الشخص يسلك سلوك غير سوي خارجة عن الأخلاق الدينية، كذلك إنعدام السكن يشكل خطر أمني على حياة الإنسان لأن السكن يحميه من مخاطر الحياة.¹

ثانيا: الأهمية الإقتصادية و السياسية:

تكمّن الأهمية الإقتصادية في أن قطاع السكن يمثل نسبة كبيرة من النشاط الصناعي و كثرة العمال في هذا المجال يؤثر بشكل إيجابي على الإقتصاد من خلال الاستثمار في السكنات، وتكمّن الأهمية السياسية في العلاقة الموجودة بين السكن و السياسة من خلال إهتمام الأحزاب السياسية بمشكل السكن في برامجها الانتخابية و الوعود الأولى للناخبين بالإضافة إلى الإستقرار السياسي الذي تجسده و فرة السكنات.²

بعد تناولنا لأهمية الحق في السكن سنتطرق إلى طبيعة الحق في السكن كما يلي:

المطلب الثالث: طبيعة الحق في السكن:

الحق في السكن هو حف من الحقوق العامة حسب الدستور، فقد تم الإعتراف به في كثير من الدساتير الوطنية و كذلك في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان المادة 25 فقرة (1) التي نصت على: «لكل شخص حق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة و الرفاهة له و لأسرته و خاصة على صعيد المأكل و الملبس و المسكن و العناية الطبية و صعيد الخدمات الإجتماعية الضرورية، و له الحق فيما يأمن به العوائل في حالات البطالة أو المرض أو العجز أو الترمّل أو الشيخوخة أو غير ذلك من الظروف الخارجة عن إرادته و التي تفقده أسباب عيشه.»³

و كذلك في العهد الدولي الخاص بالحقوق الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية الذي نص في المادة 11 على: «تقرّ الدول الأطراف في هذا العهد بحق كل شخص في مستوى معيشي كاف له و

¹ بوعلاق أمينة هيفاء، السياسة السكنية في الجزائر بين الإختلالات و التطلعات، مذكرة ماستر، كلية العلوم الدقيقة و الطبيعة و الحياة، جامعة محمد خيضر، 2020، بسكرة، ص7.

² بوعلاق أمينة هيفاء، المرجع نفسه، ص8.

³ الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، تاريخ الإطلاع عليه 2022/04/30، الساعة 4:56 صباحا، رابط

الموقع <https://www.un.org>

لأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء و الكساء و المأوى و بحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية. و تتعهد الدول الأطراف باتخاذ التدابير اللازمة لإنقاذ هذا الحق...»¹

مما سبق نستنتج أن هذا الحق تقع إزاميته على عاتق الدولة حيث ينقسم هذا الإلتزام إلى ثلاث:

الإلتزام بإحترام الحق في السكن والإلتزام بحماية الحق في السكن والإلتزام بإعمال الحق في السكن.

الفرع الأول: الإلتزام بإحترام الحق في السكن:

الإلتزام باحترام الحق في السكن هو إلتزام الدولة بالكف عن كل إنتهاك لحقوق الأفراد أو يخل بحرياتهم من خلال التوقف عن أي تعسف من طرف سلطاتها ذلك بحظر عمليات الإخلاء القسري و هدم المنازل الذي يؤدي بالإضرار بالأفراد الذين يتمتعون بحقوق الإنسان التي يمنع إنتهاكها بهذه الأفعال،² وسنذكر هذه الأفعال كالتالي:

أولا: الحماية من عمليات الإخلاء القسري:

تعد الحماية من عمليات الإخلاء القسري عنصرا أساسيا من عناصر الحق في السكن و تعرف عمليات الإخلاء القسري بأنها نقل الأفراد و الأسر أو المجتمعات المحلية بشكل دائم أو مؤقت و رغم إرادتهم من المنازل أو الأراضي التي يشغلونها دون حماية قانونية ووفقا لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية فإنه يجري إخلاء قسري لمليون شخص في العالم كل سنة على الأقل بحيث تجري هذه العمليات لأسباب عدة كفسح المجال لمشاريع التنمية و مشاريع البنية التحتية و إعادة التطوير الحضري هي تؤثر بشكل سلبي على الفقراء لأنها تعتبر إنتهاكا جسيما لحقوق الإنسان و انتهاكا للحق في السكن لا يمكن تبرير عمليات الإخلاء القسري إلا في ظروف استثنائية جدا و إذا جرت تكون وفقا لمبادئ القانون الدولي، إذ يجب على الدولة أن تضمن التنفيذ بشكل قانوني و لا تؤدي إلى تشرد الأفراد.³

¹ العهد الدولي الخاص بالحقوق الإقتصاديةوالإجتماعية و الثقافية،تاريخالإطلاع عليه 2022/05/04 ،

الساعة 10 صباحا،رابط الموقع <https://hrlibrary.um.edu>

² الحق في السكن الملائم،مرجع سابق.

³ الحق في السكن اللائق،مرجع سابق

ثانيا: آثار عمليات الإخلاء القسري:

1 آثارها على المرأة:

تؤثر عمليات الإخلاء القسري بشكل كبير على المرأة بسبب التمييز الجنسي الذي تتعرض له، كالعاملات في الخدمة المنزلية و المهاجرات، العاملات المعرضات للإخلاء من المسكن المقدم لهن مع العمل الذي يضمن به و كذلك النساء المتزوجات بسبب قضايا المهر و المصابات بالفيروسات أو بسبب العنف. فقد أفادت المقررة الخاصة بالعنف ضد المرأة من تقريرها المقدم سنة 2000 إلى لجنة حقوق الإنسان بشأن السياسة الإقتصادية و الإجتماعية و آثارها على العنف ضد المرأة رغم تأثر الأسرة برمتها بعملية الإخلاء القسري. فإن المرأة هي التي تتعرض لأكبر قدر من المعاناة، بالإضافة إلى الصدمات الجسدية و النفسية و ازدياد معدلات الوفيات في صفوفهن.¹

2 آثارها على الطفل:

يلعب المسكن دورا حيويا في نمو الطفل إذ أن الإقامة في مكان آمن يشكل أحد العناصر الأساسية بإعتباره يحدد صحة الأطفال و تطورهم التعليمي و عند التعرض لعمليات الإخلاء القسري فهي تؤثر بشكل كبير على حياة الأطفال إذ يصبح العديد منهم دون مأوى هذا ما يؤدي إلى ارتفاع معدل وفيات الأطفال.²

ثالثا: حق المساواة و عدم التمييز:

مازالت المرأة الجزائرية لا تتمتع بالمساواة مع الرجل داخل الأسرة و لاتزال عرضة للتمييز بحكم القانون في الحصول على السكن، بحث تتعرض العازبات والمطلقات و الأرامل أكثر من غيرهن للتمييز فيما يتعلق بالحصول على السكن بعدم قبول ملفاتهم في السكن الاجتماعي و نادرا ما يمنح سكنا اجتماعيا، يمنح السكن باسم الشخص الذي قدم الطلب في حالة الزوجين يكون الأمر باسم الزوج دون الزوجة، بالنسبة للمرأة المطلقة، عندما يكون لها أطفال و تحصل على حق الحضانة يقع على الأب توفير مسكنا لطليقته و أولاده أو بدل الإيجار وإذا تعذر عليه ذلك تبقى في بيت الزوجية حتى ينفذ الأب الحكم

¹ تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب، مرجع سابق.

² الحق في السكن اللائق، مرجع سابق.

القضائي بتوفير مسكن لها بالرغم من هذه الايجابيات إلا أن المرأة المطلقة تبقى محرومة من الحماية ما لم يكن لها أولاد و في كلتا الحالتين تعتبر غير مستفيدة لذا فان المقررة الخاصة قلقة على وضع المرأة المطلقة بسبب قلة الملاجئ المخصصة للنساء ضحايا العنف و من عدم وجودها إطلاقا في بعض المدن.¹

الفرع الثاني:الإلتزام بحماية الحق في السكن:

حث القانون الدولي الخاص بالحقوق الإجتماعية والإقتصادية و الثقافية على حماية الحق في السكن و هذا من إلتزامات الدولة إذ يتعين عليها حماية الفرد من إنتهاك حقه من القطاعات الخاصة غير التابعة لها و تكون الحماية من خلال إعتماد التشريعات و السياسات التي تلزم القطاع الخاص بمعايير الحق في السكن كمؤجري المساكن، شركات المقاولو و الشركات المالية التي تقدم قروض بهدف شراء مسكن بحيث يجب تنظيم سوق السكن والإيجارو توفير الخدمات الأساسية للمساكن بتوفير المياه و الطاقة ذات الجودة المناسبة لسكن لائق و عدم التعسف في تقديم هذه الخدمات.²

الفرع الثالث:الإلتزام بإعمال الحق في السكن:

يكون الإلتزام بإعمال الحق في السكن من خلال التدابير التي تعتمدها الدول في التشريع والادارة والميزانية والقضاء والدعاية بحيث تعتمد الدولة سياسة وطنية للإسكان لتطوير قطاع السكن و التركيز على الفئات المحرومة و المهمشة و تحديد أكثر الوسائل فعالية من حيث التكلفة لإستخدامها للقضاء على ظاهرة التشرد و معالجتها تدريجيا بالإضافة إلى توفير البنية الأساسية، بالنسبة للدولة الجزائرية فهي تبذل جهود كبيرة في مجال السكن من خلال بناء مساكن إجتماعية مجانية غيرأنه يجب بذل مجهود أ كبر لتلبية إحتياجات المواطن و ذلك بدمج مختلف العناصر المكونة للحق في السكن و إضفاء الطابع الديمقراطي على سياسات السكن بكل شفافية لتحديد هذه السياسات و تنفيذها للإعمال الفعلي لهذا الحق

¹تقريرالمقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم

التمييز،تاريخ الإطلاع 2022/05/13،الساعة 3:30 مساء،ارابط الموقع <http://www.sheltercluster.org>

² الدباس علي محمد صالح،مرجع سابق،ص 328.

وتحسين ظروف العيش في الأحياء القصدية بالإضافة إلى إعادة تأهيل السكن المستخدم وضمان صيانتة.¹

المبحث الثاني : علاقة الحق في السكن بغيره من الحقوق

توضح التجارب المعيشة أن السكن اللائق يعد ترابطا وثيقا ، بحيث تصبح في الأساس متلاحمة لا تنفصم عن بعضها البعض، حيث إن كل الحقوق لها هدف وهو تحقيق العيش، حيث يتسم بأهمية حيوية باعتباره حقا اقتصادياً وثقافياً واجتماعياً، ويمثل عاملاً أساسياً للإعمال التام للحقوق المدنية والسياسية، وبالتالي فإنه يعبر عن عدم تجزئة حقوق الإنسان، وأن الحق في السكن لديه العلاقة مع الكثير من هذه الحقوق، ومن أهم هذه الحقوق التي سوف يتم التطرق لها ، الحق في الكرامة للإنسان ، الحق في الحياة ، والحق في السكن والحق في الغذاء .

المطلب الأول : علاقة الحق في السكن وكرامة الإنسان

لقد وردت الإشارة لكرامة الإنسان في ديباجة ميثاق الأمم المتحدة وفي ديباجة الإعلان العالمي لحقوق الإنسان التي تنص في المادة الأولى منه على أن " جميع الناس يولدون أحرارا متساويين في الكرامة والحقوق " ، وتستمد حقوق الإنسان أساسها من هذا المبدأ.²

إن الكرامة هي حق الفرد في أن تكون له قيمة وأن يحترم لذاته وأن يعامل بطريقة أخلاقية ، والكرامة الإنسانية هي مبدأ ثابت لا ينقص ولا يجوز التنازل عنه تحت أي ظرف من الظروف .

¹ تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز، مرجع سابق.

² - أحمد عبادة، الحق في السكن اللائق في ضوء القانون الدولي لحقوق الإنسان والتشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، جامعة الجليلي ليايس بسيدي بلعباس ، 2018-2019 ، ص 90.

• وهو أحد المبادئ الإنسانية العالمية المتعارف عليها بين الأمم والشعوب ولذا أكدت عليها العهود والمواثيق الدولية، مثل الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ، والعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، والعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسة .¹

ولا شك أن أي انتهاك للحق في السكن يشكل انتهاكاً لحقوق الإنسان وحرياته الأساسية وبالتالي يؤدي إلى إهانة وتحطيم كرامة الإنسان .

ولقد رفضت اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في تعليقها رقم 4 بشأن الحق في السكن واعتمادها بدلاً من ذلك الحق في الكرامة "حيث أشارت إلى انه ينبغي ألا يفسر تفسيراً ضيقاً أو تقيداً يجعله مساوياً ، على سبيل المثال المأوى الموفر للمرء بمجرد وجود سقف فوق رأسه أو يعتبر المأوى على وجه الحصر سلعة، بل ينبغي النظر إلى هذا الحق باعتباره حق المرء في أن يعيش في مكان ما في أمن وسلام وكرامة"²

إن المادة الأولى من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان تقول : " يولد جميع الناس أحراراً ومتساوين في الكرامة والحقوق . وقد وهبوا العقل والوجدان وعليهم أن يعاملوا بعضهم بعضاً بروح الإخاء " .

حيث إن الكرامة تسبق كل الحقوق ، وذلك لأن الكرامة هي أساس كافة حقوق الإنسان ، كما جاء في ديباجة الإعلان " لما كان الاعتراف بالكرامة المتأصلة في جميع أعضاء الأسرة البشرية وبحقوقهم المتساوية الثابتة هو أساس الحرية والسلام والعدل في العالم ..."³

إن حق الإنسان في السكن اللائق ينتمي إلى طائفة الحقوق الضامنة التي تشكل ضماناً لتمتع الإنسان بمجموعة أخرى من الحقوق، تعرف بالحقوق المؤسسة للحرية ، وبالتالي ينحصر دوره في تحقيق الفاعلية لكرامة الإنسان وسلامته الجسدية والعقلية⁴

¹ - الكرامة الإنسانية، تم الإطلاع عليه في تاريخ 07/04/2022 ، الساعة 5.20 مساءً ، رابط الموقع <https://elaphmorocco.com> .

² - المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، مرجع سابق .

³ الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ، تاريخ الإطلاع عليه 08/04/2022 ، الساعة الثانية صباحاً ، تاريخ النشر 2018 ، رابط الموقع orz.un.news .

⁴ أحمد عبادة ، المرجع السابق ، ص 91 .

المطلب الثاني : علاقة الحق في السكن والحق في الحياة

يعتبر الحق في الحياة الحق الإنساني الأسمى وهو حق مطلوب حمايته لأجل أعمال جميع حقوق الإنسان الأخرى ، فالحق في الحياة لا ينتمي في واقع الأمر إلى فئة أو أخرى من فئتي حقوق الإنسان ، المدنية والسياسية ، أو الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، إنما ينتمي إلى العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية .

الفرع الأول : الهيئات المنشأة بموجب المعاهدات والترابط بين الحق في الحياة والحق في السكن.

تستطيع الهيئات الأخرى لرصد المعاهدات أيضا أن تؤدي دورا حاسما في وضع فهم أشمل للحق في الحياة. فاللجنة العلمية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية مثلا ، مسؤولة عن تفسير الحق في السكن والحقوق الأخرى في العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية وتطبيقاتها ، باعتبارها مترابطة هي والحق في الحياة ولا يمكن فصلها عنه ، حيث إن إقرار اللجنة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بأن أعمال الحق في السكن بموجب القانون المحلي كثيرا ما يعتمد على اعتراف المحاكم والحكومات بعدم إمكانية فصل الحق في الحياة عن الحق في السكن وغيره من الحقوق الإجتماعية والإقتصادية والثقافية ، وبموجب المادة 6 من اتفاقية حقوق الطفل تقر الدول الأطراف بأن لكل طفل الحق في الحياة ، وقد ذهبت لجنة حقوق الطفل ، في استعراضاتها الدولية إلى ربط الحق في الحياة والنماء ، بالحق في السكن وبحماية الأطفال من عمليات الإخلاء ، ولا سيما إذا كانت تؤدي إلى الحرمان من المأوى انظر (2crc/c/fgi/co/4-) ، وتناولت أيضا مسألة التعرض بصفة خاصة لانتهاكات الحق في الحياة بوصفه أحد الأحكام الرئيسية في مشروع التعليق العام المتعلق بأطفال الشوارع¹.

وأتاحت اللجنة المعنية بالقضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة فرصة لأن تنظر ، في إطار سوابقها القضائية ، في التزام الدول الأطراف بالتصدي للتهديدات التي تواجه المرأة والمرتبطة لعدم توفر المسكن . ففي قضية المرأة "أ. ت. ف" ضد هنغاريا ، نظرت اللجنة في ظروف امرأة لديها طفلان تعرضت للضرب على يد زوجها ، ولم تتمكن من الانتقال إلى مأوى لعدم توفر أماكن متاحة من أجل إيواء طفلها الذي يعاني من إعاقة . ورفضت المحاكم المحلية أن تمنح أ. ت. ف، حق حيازة منزلها مراعاة

¹قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة ، السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب تاريخ الإطلاع 20/4/2022 ، الساعة 5 مساءً ، الدورة الحادية والسبعون من البند 69 ، A/07/310 ، متوفر على الرابط [pdf,https://dijitaliprary.un.orj](https://dijitaliprary.un.orj) ، 2016 ، ص 16 .

لحقوق زوجها في الملكية. وقد رأَت اللجنة أن حقوق الإنسان للمرأة في الحياة والسلامة الجسدية والعقلية لا يمكن أن يضحى بها لصالح حقوق أخرى، حيث أوصت اللجنة في توفير حماية أفضل للنساء بوجه أعم، ولكفالة توفير بيت آمن للمرأة أ.ت.ف، لتعيش فيه مع أولادها، فضلا عن تأمين نفقة للطفلين وتقديم مساعدة قانونية وتقديم تعويضات في ما حصل لها من انتهاكات لحقوقها، وإذا لم يحترم هذا الحق فجميع الحقوق تصبح بلا معنى. وبالنظر إلى الطبيعة الجوهرية للحق في الحياة، فإن النهج التقليدية تصبح غير مقبولة، ومن حيث الجوهر فإن الحق الأساسي في الحياة لا يشمل فحسب حق كل إنسان في ألا يحرم من حياته تعسفا، بل وحقه في ألا يمنع من إمكانيات الوصول إلى الظروف التي تكفل له حياة كريمة، والدول ملزمة بضمان تهيئة الظروف لمنع انتهاكات الحق الأساسي، وتؤكد اللجنة الأوروبية للحقوق الاجتماعية على أن: "الحق في المأوى يرتبط ارتباطا وثيقا بالحق في الحياة وبالحق في احترام الكرامة الإنسانية لكل شخص.¹

الفرع الثاني: تكريس الاجتهادات القضائية للترابط بين الحق في السكن والحق في الحياة

يعد الحق في السكن حق أساسي ومرتبط بالحق في الحياة حيث تم تكريس ذلك على الصعيد الإقليمي (اتفاقيات دولية) وكذلك الاجتهادات المقارنة (الهند، كينيا).

أولا: على الصعيد الإقليمي

بفضل اجتهاداتها على مدى العقدين الماضيين وضعت المحكمة الأمريكية لحقوق الإنسان مفهوم الحق في الحياة في سياق المادة 04 (الحق في الحياة) من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان، وقد جرت الإشارة إلى هذا المفهوم لأول مرة في قرار المحكمة التاريخي في قضية أطفال الشوارع ضد غواتيمالا.

وتؤكد اللجنة الأوروبية للحقوق الاجتماعية على أن: "الحق في المأوى يرتبط ارتباطا وثيقا بالحق في الحياة والحق في احترام الكرامة الإنسانية لكل شخص"، حيث أن اللجنة أصدرت قرارات بعيدة الأثر بشأن الانتهاكات المنهجية، وأكدت وجود التزامات بوضع وتنفيذ استراتيجيات وتشريعات وطنية لمعالجة الحرمان من السكن، والسكن غير اللائق، واعتمدت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان نهجا أكثر تقييدا

¹ - أحمد عبادة، مرجع سابق، ص 99، ص 100.

إلى حد ما في تناول الحق في الحياة . حيث أن المحكمة ضمن هذه الحدود تؤكد أن المادة 2 تعتبر أحد أهم الأحكام الأساسية في الاتفاقية " وتلزم الدولة بالامتناع عن إزهاق الأرواح المتعمد وغير المشروع بل وبتخاذ الخطوات المناسبة لضمان حياة أولئك الخاضعين لولايتها " ،وفي قضية أونيريلديز

ضد تركيا رأت المحكمة أن عدم قيام السلطات بكل ما في وسعها لحماية سكان مستوطنة عشوائية ، يؤدي إلى انتهاك الحق في الحياة .

ثانيا : الاجتهاد القضائي في القانون المقارن

إن المطالبة بالحق في السكن اللائق والبت فيها يحقق أكبر قدر من الفعالية عندما يكون هذا الحق مرتبطاً بالحق في الحياة ،حتى في الولايات القضائية فإن تحقيق الفعالية في تحقيق هذا الحق يعتمد على الإعراف بصلته المتأصلة بالكرامة والحق في الحياة ،ومن أهم هذه الاجتهادات نذكر منها:

1- دستور الهند

توحي التجارب على المستوى المحلي بأن المطالبة بالحق في السكن اللائق والبت فيها يحققان أكبر قدر من الفعالية عندما يكون هذا الحق مرتبطاً بالحق في الحياة ومبادئ حقوق الإنسان الأخرى ، وحتى في الولايات القضائية التي يُسَلَّم فيها بالحق في السكن اللائق باعتباره حقاً قائماً بذاته ، فإن تحقيق الفعالية في المطالبة بهذا الحق والتقاضي بشأنه عادة ما يعتمد على الاعتراف بصفته المتأصلة بالكرامة وبالحق في الحياة ،وعلى الرغم أن دستور الهند يفصل الحق في الحياة باعتباره حقاً يمكن التقاضي بشأنه عن الحق في السكن الذي يرتبط بالتوجيهات في مجال السياسة العامة ، أقرت الحكومة العليا للهند استحالة الفصل بين هذين النوعين من الحقوق منذ عام 1981 قائلة أن :

الحق في الحياة يشمل الحق في العيش بكرامة الإنسان وكل ما يرافقه ، أي ضروريات الحياة الأساسية ، كتوافر القدر الوافي من الغذاء والملبس والمأوى ومرافق القراءة والكتابة والتعبير عن النفس بأشكال متنوعة ،وأعقب هذه القضية عدد من القرارات الحاسمة ، بما في ذلك قضية مجتمع بناتي شانتيستار التي ذهبت المحكمة العليا فيها إلى أن الحق في الحياة " يأخذ معه في مسيرته ... سكناً معقولا للعيش فيه " ؛ وقضية كاميلي سينغ ضد ولاية أوتار براديش ، التي نظر فيها التزامات الولاية بموجب الإعلان العالمي لحقوق الإنسان والعهد الدولي الخاص بالحقوق الاجتماعية والاقتصادية

والسياسية ولوحظ أن " الحق في المأوى عندما يستخدم شرطاً أساسياً من شروط الحق في الحياة ، فينبغي أن يعتبر أنه مكفول كحق أساسي "

2- دستور كينيا

حيث يشمل كلا من الحق في الحياة والحق في السكن المتيسر واللائق باعتبارهما من الحقوق التي التي يمكن المقاضاة بشأنهما ، ففي قضية غاريسا على سبيل المثال ، قدمت شكوى بالإنابة عن 1122 شخصاً تعرضوا للطرد من أرض كانوا يقيمون فيها منذ أربعينيات القرن الماضي . ولاحظت المحكمة العليا أن دستور كينيا يعترف بجميع حقوق الإنسان باعتبارهما حقوقاً يمكن التقاضي بشأنهما ، حيث أصدرت أمراً إعادة المطالبين إلى أراضيهم وإعادة بناء منازلهم، أو توفير سكن بديل ومرافق أخرى. لهم .وكذلك قضية سانروز ايوما ، وهي قضية إخلاء واسع النطاق ، رأيت المحكمة العليا إن حالات الإخلاء التي جرت دون ذات معنى من جانب أولئك المتأثرين بها ، إنما تنتهك الحق في الحياة والحق في السكن ، وأصرت المحكمة على أن تكون خطط إعادة التوطين متفقة والحق في حياة كريمة ¹.

المطلب الثالث : علاقة الحق في السكن في الحق بالغذاء

يرتبط الحق في الغذاء بعدة مفاهيم ، كالأمن الغذائي ، السيادة الغذائية ، والفجوة الغذائية ، مما يقتضي تحديد معناه .

الفرع الاول : تعريف الحق في الغذاء.

لقد كان الحق في الغذاء محل أول دراسة قامت بها منظمة الأمم المتحدة بشأن أحد الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، إذ صدرت دراسة سنة 1987 بعنوان الحق في الغذاء الكافي باعتباره من حقوق الإنسان ، وتم التأكيد على الدور الفعال للحق في الغذاء بعد حوالي عشر سنوات ، لما طلب من مؤتمر القمة العالمي للأغذية لعام 1996 من مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان تحديد المضمون القانوني لأجل هذا الحق وكان من نتائج هذا المؤتمر وضع مشروع مدونة سلوك دولية بشأن الحق في الغذاء ،وقد تضمن مشروع المدونة في المادة الثالثة (03) منه على تعريف الحق في الغذاء إذ نصت على " يعني الحق في الغذاء الكافي وجوب أن تتوفر لكل شخص سواء كان رجلاً أو امرأة أو

¹ - الجمعية العامة للأمم المتحدة ،مرجع سابق ،ص 25-27.

طفلا ، بمفرده أو بالاشتراك مع الآخرين ، السبل المادية أو الاقتصادية للحصول على الغذاء الكافي في جميع الأوقات أو استخدام قاعدة للموارد الملائمة لشرائه بوسائل تتماشى مع الكرامة الإنسانية ، والحق في الغذاء هو جزء متميز من الحق في مستوى معيشي ملائم.¹

أما تعريف الحق في الغذاء الكافي للجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في تعليقها رقم 12 " يتم إعمال الحق في الغذاء الكافي عندما يتاح ماديا واقتصاديا لكل رجل وامرأة وطفل بمفرده أو مع غيره من الأشخاص في كافة الأوقات ،سبيل الحصول على الغذاء الكافي أو وسائل شرائه"²

الفرع الثاني : التكريس القانوني للحق في الغذاء في النصوص العالمية

تم الإقرار بالحق في الغذاء الكافي على المستوى العالمي في الكثير من النصوص الدولية (العالمية)ومن أهم هذه النصوص العالمية نذكر منها.

أولا : الإعلان العالمي لحقوق الإنسان

لقد جاءت الإشارة إلى الحق في الغذاء ضمن عدد من مصادر الشرعية الدولية . حيث تضمن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان اعترافا صريحا بالحق في الغذاء في الفقرة الأولى من المادة 25 التي تنص على أنه " لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته . ويتضمن التغذية والملبس والسكن والعناية الطبية وكذا الخدمات الاجتماعية اللازمة وله الحق في تأمين معيشته في حالات البطالة والمرض وغير ذلك من فقدان وسائل العيش نتيجة ظروف خارجة عن إرادته"ومن أهم ما ارتكز عليه الإعلان العالمي لحقوق الإنسان مبدأ الكرامة الإنسانية ، الذي لا شك

1- فتيسي فوزية، الإقرار الدولي بالحق في الغذاء الكافي كضمانة للتحرر من الجوع،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية،جامعة قالمة- الجزائر، مجلد08، عدد03، سنة 2021، ص 666،ص667 .

2- التعليق العام رقم12،فقرة 06،المتعلق بالحق في الغذاء الكافي،الصادر من اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية،سنة 1999،تاريخ الإطلاع03/05/2022،الساعة مساءً،03متوفر على الرابط pdf . hrlipraryumneduarab

أنه لا يتحقق إلا بضمان احترام الحقوق الاقتصادية والاجتماعية . التي يعتبر الحق في الغذاء واحدا منها ، مما يعني أن غياب هذا الحق يمس بمبدأ الكرامة الإنسانية الواردة في الإعلان¹ .

ثانيا : العهد الدولي الخاص بالحقوق الاجتماعية والاقتصادية والثقافية

حيث جاء في التعليق رقم 12 المتعلق بالحق في الغذاء المادة 11 فقرة 1و2 أنه " تقرر الدول الأطراف بحق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء ، والمأوى وبحقه في تحسين متواصل لظروف المعيشة " بينما تعترف الفقرة الثانية من المادة 11 بأن تدابير أكثر استعجالا وإلحاحا قد تلزم لتأمين " الحق الأساسي في التحرر من الجوع وسوء التغذية . وحق كل إنسان في الغذاء الكافي يتسم بأهمية حاسمة بالنسبة للتمتع بجميع الحقوق² .

حيث إن مجلس حقوق الإنسان إذ يشير إلى أحكام العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الذي يعترف بالحق الأساسي لكل شخص للعيش في مأمّن من الجوع . وإذ يؤكد من جديد التوصيات العملية لدعم الأعمال التدريجي للحق في غذاء كافي في سياق الأمن الغذائي³ .

حيث تقوم الدول بمجهودها الفردي وعن طريق التعاون الدولي . باتخاذ التدابير المشتملة على برامج محدودة واللازمة لما يلي :

1- تحسين طرق إنتاج وحفظ وتوزيع المواد الغذائية عن طريق الاستفادة من الكلية من المعارف والتقنية العلمية . ونشر المعرفة بمبادئ التغذية . واستحداث أو إصلاح نظم توزيع الأراضي الزراعية بطريقة تكون أفضل إنماء للموارد الطبيعية والإنتعابها .

3- قطاط خديجة ، بقنيش عثمان ، الحق في الغذاء في إطار القانون الدولي لحقوق الإنسان ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم مجلد 3 ، عدد 4 ، سنة 2018 ، ص 240 .

² أنظر التعليق رقم 12 ، فقرة 02 ، المرجع السابق .

تقرير مجلس حقوق الإنسان ، الدورة الثالثة عشر (13) ، البند 01 من جدول الأعمال ، سنة 2011/8/2 ، الوثيقة A/HRC/13/56 ، ص 16 .

2- تأمين توزيع الموارد الغذائية العالمية توزيعاً عادلاً في ضوء الاحتياجات . يضع في اعتباره المشاكل التي تواجهها البلدان المستوردة للأغذية والمصدرة لها على السواء .¹

ثالثاً : الإعلان العالمي الخاص باستئصال الجوع وسوء التغذية لعام (1974)

حيث اعتمده مؤتمر الأغذية العالمي والذي انعقد تحت رعاية الأمم المتحدة في تاريخ 16 نوفمبر 1974، حيث جاء في البند الأول منه أن لكل رجل وامرأة وطفل حق غير قابل للتصرف في أن يتحرر من الجوع وسوء التغذية لكي ينمي قدراته الجسدية والعقلية إنماء كاملاً ،حيث ركز هذا الإعلان في بنوده الأخرى على مسؤولية كافة الحكومات بأن تضع سياسات غذائية وتغذوية مناسبة في إطار التنمية الشاملة الإقتصادية والإقتصادية والزراعية ، كما يتعين على جميع الدول المتقدمة والدول الأخرى مساعدة الدول النامية بشروط ملائمة وبحجم يكفي للوفاء باحتياجاتها وتوسيع مواردها اللازمة للإنتاج الزراعي ،كما يتعين على الدول الحفاظ على الموارد الطبيعية المستخدمة لإنتاج الأغذية ، وكذلك إلى التزام جميع الدول وفي التعاون على إقامة نظام فعال للأمن الغذائي العالمي .²

رابعاً :البرتكول الإضافي الملحق باتفاقيات جنيف والمتعلق بحماية ضحايا النزاعات المسلحة الدولية لعام (1977).

حيث يحظر هذا البرتكول تجويع المدنيين كأسلوب من أساليب القتال ، كما يحظر مهاجمة أو تعطيل أو نقل الأعيان والمواد التي لا غنى عنها لبقاء السكان المدنيين على قيد الحياة ، ومثالها المواد الغذائية والمناطق الزراعية التي تنتجها والمحاصيل والماشية ومرافق مياه الشرب وشبكتها وأشغال الري .³

فهذه المواثيق تكفل الحق في الغذاء حتى في أوقات الحرب ، فهي تعتبر ملزمة بذلك .⁴

¹ - قطاط خديجة ،بقنيش عثمان ،المرجع نفسه ،ص 241 .

² فتيسي فوزية ،المرجع السابق ،ص 673 .

³ المادة 14 من البرتكول الإضافي الثاني الملحق باتفاقيات جنيف والمتعلق بضحايا النزاعات المسلحة الدولية ،سنة 1949 ،ص 05 .

⁴ شمامة خير الدين ،محمد لخضر دراغلة ،البعد الغذائي للأمن الإنساني ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة باتنة 1 ،العدد 12 ،سنة 2018 ،ص 51 .

خامسا : اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة (1979)

لقد نصت على ذلك المادة 12 فقرة 2 منها أنه : "تكفل الدول الأطراف للمرأة الخدمات المناسبة فيما يتعلق بالحمل والولادة وفترة ما بعد الولادة ، وتوفر لها الخدمات المجانية عند الاقتضاء ، وكذلك التغذية الكافية أثناء الحمل والرضاعة"¹

حيث إن هذه الاتفاقية قد أخصت المرأة الحامل وكذلك المرأة المرضعة بأولوية في توفير الغذاء الكافي وأيضا الخدمات التي تكون مجانا عند الاقتضاء بها ، حيث يجب على الدول الأطراف كفالة الخدمات المناسبة خلال الفترة التي تكون فيها المرأة حاملاً وكذلك ما بعد الولادة أيضاً .²

وعملا بأحكام هذه الاتفاقية وجب على الدول الأطراف أن تضمن للمرأة الوصول المباشر الى الطعام ، كما يجب على هذه الدول أن تكفل حق المرأة في الحصول على الموارد الإنتاجية والمالية والتكنولوجية المناسبة ، خاصة بالنسبة للمرأة الريفية والتي تساهم بدورها في تأمين الغذاء الكافي .³

سادسا : اتفاقية حقوق الطفل (1989)

حيث نصت المادة 24 فقرة 2 من هذه الاتفاقية على أنه "تلتزم الدول الأطراف في مكافحة الأمراض وسوء التغذية حتى في إطار الرعاية الصحية الأولية عن طريق أمور منها تطبيق التكنولوجيا المتاحة بسهولة وعن طريق توفير الأغذية المغذية الكافية ومياه الشرب النقية آخذة باعتبارها إخطار تلوث البيئة ومخاطره ، وكذلك نص المادة 27 التي تعترف بحق الطفل في مستوى معيشي ملائم التي نصت على " -تعترف الدول الأطراف في بحق كل طفل في مستوى معيشي ملائم لنموه البدني والعقلي والروحي والمعنوي والاجتماعي ، -ويتحمل الوالدان أو احدهما أو الأشخاص الآخرون المسؤولون عن الطفل ، المسؤولية الأساسية عن القيام في حدود إمكانياتهم المالية وقدراتهم ، بتأمين ظروف المعيشة اللازمة لنمو الطفل - تتخذ الدول الأطراف وفقا لظروفها الوطنية وفي حدود إمكانياتها التدابير الملائمة

¹ - المادة 12 من اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة ، تاريخ الإطلاع 03/05/2022 ، الساعة 9 صباحاً

، متوفر على الرابط <https://www.unisef.orj> .

² - فتيسي فوزية ، مرجع نفسه ، ص 674 .

³ - قطاط خديجة ، بقنيش عثمان ، مرجع سابق ، ص 244 .

من أجل مساعدة الوالدين وغيرهما من الأشخاص المسؤولين عن الطفل ،على أعمال هذا الحق وتقدم عند
الضرورة المساعدة المادية وبرامج الدعم ولا سيما فيما يتعلق بالتغذية والكساء والإسكان " .¹

الفرع الثالث : التكريس القانوني للحق في الغذاء في النصوص الإقليمية

إن الحق في الغذاء الكافي تم إقراره على المستوى الإقليمي في الكثير من النصوص الإقليمية
والتي نذكر أهم ما جاء فيها.

أولاً : الإعلان الأمريكي لحقوق الإنسان وواجباته

لقد نصت على ذلك المادة 11منها حيث نصت على أنه " لكل شخص الحق في المحافظة على
صحته عن طريق الإجراءات الصحية والاجتماعية التي تتعلق بالغذاء والملبس والإسكان والرعاية الطبية
الى الحد الذي تسمح به الموارد العامة وموارد المجتمع " .²

حيث أن هذا الإعلان لم يخصص الحق في الغذاء بشكل صريح وواضح فقد جاءت المادة 11
تحت عنوان الحق في الحفاظ على الصحة والحق في الحفاظ على الرفاهية ، وأشار الى الحق في الغذاء
ضمن هذه المادة .

ثانياً : الميثاق العربي لحقوق الإنسان

حيث تنص المادة 38 من هذا الميثاق على أنه " لكل شخص الحق في مستوى معيشي كاف له
ولأسرته ويوفر الرفاهية والعيش الكريم من غذاء وكساء ومسكن وخدمات وله الحق في بيئة سليمة وعلى
الدول الأطراف اتخاذ التدابير اللازمة وفقا لإمكاناتها لإنقاذ هذه الحقوق "،كما نصت كذلك المادة 39 من
هذا الميثاق على أنه " تقرر الدول الأطراف بحق كل فرد في المجتمع بالتمتع بأعلى مستوى من الصحة
البدنية والعقلية يمكن بلوغه 2-تشمل الخطوات التي تتخذها الدول الأطراف توفير الغذاء الأساسي ومياه

¹ - المادة 27 من اتفاقية حقوق الطفل UNICEF ،تاريخ الاطلاع 03/05/2022 ،الساعة 10 مساءً،متوفر على الرابط
<https://www.unisef.org>

² - الإعلان الأمريكي لحقوق وواجبات الإنسان ،القرار رقم 30 الذي اتخذه المؤتمر التاسع للدول الأمريكية 1948 ،جامعة
منيوستا ،مكتبة حقوق الإنسان ،تاريخ الاطلاع 03/05/2022 الساعة 10 مساءً ،متوفر على الرابط
<https://hrlibrary.umn.edu>

الشرب النقية لكل فرد "1، حيث أن الميثاق العربي قد كرس الحق في الغذاء بشكل واضح من خلال نصوص المواد التي تم ذكرها .

ثالثاً : إعلان القاهرة حول حقوق الإنسان في الإسلام

حيث نصت المادة 3 منها على أنه "الحق في أن يداوى الأسير ويطعم ويورى ويكسى .." وكذلك نصت على ذلك المادة 17 منه بقولها " تكفل الدولة لكل إنسان حقه في عيش كريم يحقق له تمام كفايته وكفاية من يعوله ويشمل ذلك المأكل والملبس والسكن والتعليم والعلاج وسائر الحاجات

الأساسية " 2.

يعد الحق في الغذاء من الحقوق الأساسية للإنسان وقد تم تكريسه في مختلف الإعلانات والمواثيق الدولية سواء العالمية منها أو الإقليمية وحظي باهتمام واسع .

الفرع الرابع : أزمة الغذاء العالمي في ظل أزمة كورونا

في ظل تفشي جائحة كورونا لعب الغذاء والحصول عليه دوراً واضحاً في اقتصاديات الدول المتقدمة والنامية على حد سواء ، وفي ظل عدم التأكد من نهاية تفشي هذا الوباء سيظل يهدد سلسلة الإمدادات الغذائية ، ونتيجة لذلك دخلت معظم الدول أزمات اقتصادية خانقة ، وهو ما سنتطرق إليه .

أولاً : مفهوم أزمة فيروس كورونا

مرض كوفيد-19 هو مرض معد يسببه آخر فيروس تم اكتشافه من سلالة فيروسات كورونا ولم يكن هناك أي علم بوجود هذا الفيروس الجديد ومرضه ، فهي عبارة عن سلالات واسعة التي قد تسبب المرض للإنسان والحيوان ، حيث يسبب لدى البشر أمراض تنفسية تتراوح حدتها من نزلات البرد الشائعة

¹ - الميثاق العربي لحقوق الإنسان ، جامعة منيوسا مكتبة حقوق الإنسان ، قرار اعتمد من قبل القمة العربية السادسة عشر التي استضافتها تونس ، 23/05/2004 ، تاريخ الاطلاع 05/05/2022 ، الساعة 2 صباحاً .

² إعلان القاهرة حول حقوق الإنسان في الإسلام ، جامعة منيوسا ، تم إجازته من قبل مجلس وزراء خارجية منظمة المؤتمر الإسلامي ، القاهرة ، 05/08/1990 ، تاريخ الاطلاع 05/05/2022 ، الساعة 3 مساءً ، متوفر على الرابط . <https://hrliprimary.umn.edu>

إلى الأمراض الأشد وخامة مثل متلازمة الشرق الأوسط التنفسية (ميروس) والملازمة التنفسية الحادة الوخيمة (سارس).¹

ثانياً : واقع النظام العالمي في ظل أزمة كورونا

على الرغم من أن الظروف الحالية تبدو استثنائية ، إلا أن تعرض النظم الغذائية لمشاكل المتعلقة بلمناخ والأمراض قد تمت تجربته قبل وقت طويل من أزمة كورونا ، فقد كانت النظم الغذائية غير مستقرة بسبب الأحداث في السابق كأزمة النفط في السبعينيات ونفسي السارس والإيبولا ، وأزمة الغذاء -2006 2008، ففي إفريقيا تسبب مرض حمى الخنازير في اضطراب أسواق السلع العالمية .فأزمة كورونا أثرت قد غيرت سياسات تجارة المواد الغذائية لبعض الحكومات حيث تحركت نحو تقييد الصادرات وتسهيل الواردات والسبب الرئيسي هو ضمان الحفاظ على عدد المنتجات في السوق المحلية.

ثالثاً : تغيرات الطلب العالمي على الغذاء في ظل جائحة كورونا

لقد أكدت منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة (FAO) على ارتفاع مخزونات الحبوب لعام (2019-2020)، كما أشارت إلى استمرار نمو المخزونات لعام (2020-2021)، ويعود هذا الارتفاع إلى انخفاض الطلب على الغذاء ، والذي كان نتيجة الانماط الاستهلاكية والشرائية بسبب جائحة كورونا التي أثرت بشكل كبير على استيراد وتصدير السلع الغذائية والشركات وإنتاج المواد الغذائية وأسعارها ،ومع انقطاع سلاسل التوريد ،تغير تفكير المستهلكين نحو الأكل في المنازل والبحث عن طرق اقتناء الغذاء دون الاضطرار إلى التنقل ، وكان هذا أول التغيرات التي حدثت على مستوى السلوك الشرائي للأفراد ثم تلتها عدة تغيرات في سلوكه الاستهلاكي أثرت على الطلب الغذائي والذي أصبح حسب سعر المواد الغذائية ومستوى الدخل للمستهلكين وللحالة الاجتماعية والقيود الزمنية والعادات الشرائية والإنفاق.

رابعاً : صندوق النقد الدولي في مواجهة جائحة كورونا

الصندوق يستجيب لأزمة جائحة كوفيد (19) بسرعة وحجم من المساعدات المالية ليس لها نظير من أجل مساعدة البلدان على حماية أرواح الناس وأرزاقهم ، حيث تعاني البلدان لأشد فقراً والأكثر تعرضاً

¹ بن زيد فتحي ،جائحة كورونا كقوة القاهرة للتمسك بمبدأ جواز العذر بجهل القانون ،جامعة الجزائر 1 ،مجلد 34 ،تاريخ النشر 2020 ،ص 188،ص195 .

للمخاطر من حالة انعدام الأمن الغذائي حيث يشكل تعطل سلاسل الإمداد والقيود المفروضة على الصادرات خطراً على امتداد الغذاء ، ولمعالجة هذا الأمر ، حثنا البلدان على استمرار تدفق سلاسل توريد الغذاء وعملها بشكل آمن ، وقمنا بتمكين تلك البلدان على رصد تأثير كورونا على قدرة السكان على شراء المواد الغذائية ، لقد قامت العديد من الدول والهيئات على تقديم اقتراحات للحد من تفاقم آثار الأزمة الغذائية على أسواق السلع الغذائية منها :

- 1- استخدام أنظمة الروبوت المتطورة لضمان سلامة الغذاء ، ورصد المنتجات المنخفضة الجودة في سلسلة الإمداد .
- 2- العمل على تقصير من سلاسل الإمداد وذلك من خلال بناء مرافق الإنتاج بشكل اقرب من المستهلكين.
- 3- القيام باستخدام النماذج الإحصائية من اجل التحكم بالعرض والطلب أيضاً ، لأنه التغير في الطلب يقوم بالتأثير سلبي على سلاسل الإمداد .
- 4- السعي من أجل خلق لجنة خاصة من أجل متابعة أثر جائحة كوفيد (19) على سلاسل الإمداد الغذائية ، لضمان التكيف السريع في أي مرحلة كانت .¹

¹ محمد مراحي ، أزمة الغذاء العالمية زمن جائحة كورونا كوفيد(19) ،مجلة الدراسات التجارية والإقتصادية المعاصرة ،جامعة أكلي محند أولحاج ،البويرة ، مجلد05 ، عدد01 ،تاريخ النشر 2020 ،ص247،ص248.

خلاصة الفصل الأول

إن الحق في السكن من الحقوق الأساسية التي لا غنى عنه، فقد كرس هذا الحق في العديد من الاتفاقيات والنصوص الدولية التي لها علاقة في الحق في السكن.

فالحق في السكن أحد أهم الركائز الأساسية لحياة الإنسان، فهو يضمن الإحساس بالأمان والاستقرار وصون الكرامة الإنسانية والمحافظة عليها، لذلك فقد أولت المواثيق الدولية لحقوق الإنسان اهتماماً كبيراً للحق في السكن فأكدت على ضرورة توفيره باعتباره حق أساسي، وأداة هامة من أجل اعمال حقوق أخرى.

حيث ان الحق في السكن لديه علاقة مع حقوق الإنسان الأخرى التي لا تختلف عن الحق في السكن، ولا يجب التفريق بين الحق في السكن عن الحقوق الأخرى.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: الحق في السكن بين القيود الواقعة عليه و استراتيجيات

تجسيده:

إن النظام الاقتصادي الذي انتهجته الجزائر بعد الإستقلال أدى إلى فشل السياسة السكنية المتبعة بمختلف مخططاتها التنموية لهذا قامت الدولة بإتخاذ إجراءات لإنعاش قطاع السكن بإنتهاج أنماط سكن متعددة و تمويل المشاريع السكنية و إشراك القطاع الخاص في السوق السكنية إلا أنه طرأت عليها قيود التكلفة و عدم كفاية الموارد المادية بسبب النمو الديمغرافي الكبير وبالرغم من كل هذه القيود إلا أن الجزائر استطاعت تكريس إستراتيجيات تجسيد الحق في السكن و على هذا الأساس سنتطرق في المبحث الأول إلى بعض القيود المتعلقة بالسكن و في المبحث الثاني إلى إستراتيجيات تجسيده.

المبحث الأول: القيود الواقعة على تجسيد الحق في السكن:

لقد عرف قطاع السكن في الجزائر تحولات كثيرة نظرا للظروف الاقتصادية التي عرفت بها البلاد بعد الإستقلال و النظام الإقتصادي الذي إنتهجته الدولة مما أدى إلى فشل السياسة السكنية و بروز قيود لتجسيد الحق في السكن و سوف نتطرق إلى هذه القيود كما يلي:

المطلب الأول: السياسة السكنية و توفر الوعاء العقاري:

إن للسياسة القانونية علاقة بالوعاء العقاري بحيث تتجسد السياسة القانونية بتوفر الوعاء العقاري

و بالإضافة إلى توفر مواد البناء لازمة ، كل هذه العناصر سنتطرق إليها كالاتي:

الفرع الأول: تعريف السياسة السكنية:

هي مجموعة من المقاييس المتبناة من طرف الدولة بهدف وضع وسائل وآليات التدخل في السوق السكني و ضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل إحترام مقاييس السعر و الكمية المحددة بحيث أن السياسة السكنية تتميز بخصائص وهي:

تمثل طابعا هاما لتطوير البلد اقتصاديا و اجتماعيا.

محاربة الفوارق الاجتماعية باحترام مبدأ الحق في السكن.

تشجيع السكن الريفي للتقليل من النزوح الريفي.¹

الفرع الثاني: السياسة السكنية بعد الإستقلال:

لقد عرف قطاع السكن وضعية قديمة و متشابكة بإعتبار أن جذوره راجعة للإستعمار الفرنسي الذي لم يعالج موضوع السكن بجدية و كل ما أنجزه كان لصالح المعمرين على حساب الجزائريين و كان الوضع الإقتصادي بعد الإستقلال منهارا تسبب في إنعدام القاعدة الصناعية مع طغيان الوسائل التقليدية و الإنتاج الزراعي بالإضافة إلى إنخفاض المستوى العلمي و المعيشي و نقص رؤوس الأموال لذلك كان على الدولة أن تعيد بناء كيانها و النهوض بإقتصادها من جديد بحيث لم يعطى قطاع السكن أهمية كبيرة لوجود السكنات الشاغرة التي تركها المعمرون ثم أصبحت هذه السكنات لا تفي بالغرض بعد مرور سنوات قليلة بسبب النزوح الريفي مما جعل السلطات تتخذ إجراء تكوين لجنة للسكن التي أسندت الى وزارة الأشغال العمومية و البناء التي تتمثل مهامها في القيام بالمشاريع السكنية و من أهم البرامج السكنية التي قيد التنفيذ:²

برامج سكنات من نوع هياكل les carcasses، برنامج سكنات صندوق دعم السكن و برنامج سكنات ذات الإيجار المنخفض.

و من أهم الانجازات في الفترة ما بين 1962 و 1966:

1600 سكن ريفي و القضاء على 200 بيت قصديري، إنجاز 2000 سكن من نوع الرهن العقاري وإنجاز 1400 سكن من نوع السكن ذو الإيجار المتوسط.³

الفرع الثاني: السياسة السكنية في الجزائر من خلال مخططات التنمية:

¹ درويش أحمد، محاضرة في السياسة السكنية في الجزائر، قسم علم الإجتماع والديمغرافيا، جامعة البليدة 2، ص 11.

² إبتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر الواقع و الآفاق، مجلة معهد العلوم الإقتصادية، المجلد 14، العدد 1، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2010، ص 1، ص 60.

³ إبتسام حاوشين، المرجع نفسه، ص 70.

بعد الأزمة السكنية التي حدثت بعد الاستقلال قامت الدولة بإجراءات إصلاحية تهدف إلى تحقيق تنمية شاملة بإنتهاج مخططات تنموية جديدة من سنة 1967 إلى غاية 1989 فقد إعتمدت خمس مخططات بحيث سطر كل مخطط برنامجا مزدوجا حضريا و ريفيا أي ان هذه المخططات شملت عدة برامج سكنية¹ سنذكرها كالتالي:

1 السكن الريفي:

هو سكن يهدف إلى تنمية المناطق الريفية و الذاتية لضمان استقرار سكان الأرياف و التقليل من الهجرة نحو المدن، يتم انجازه للحصول على إعانة مالية من الدولة و ذلك بإثبات أن الدخل الأسري يساوي أو أقل من ست 06 مرات الأجر الوطني الأدنى، وعدم الإستفادة من السكن العمومي و عدم امتلاك عقار.²

2 البناء الذاتي:

هو أن تقوم الأسرة ببناء مسكنها إعتماذا على جهودها الذاتية و في حالة ما إذا كانت الأسرة محدودة الدخل و توفرت على قطعة أرضية بوثائق رسمية، فإنه يمكن لها الحصول على مساعدة من الصندوق الوطني للسكن أو على قرض من أحد البنوك وفقا للشروط المحددة. يمكن كذلك أن تحصل على قطع أرضية من طرف التعاونيات العقارية بالرغم من وقوع هذه التعاونيات في مشاكل و نزاعات بسبب سوء التسيير.³

الفرع الثالث: السياسة السكنية بعد المخططات التنموية:

في فترة التسعينات إعتبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية و الاجتماعية للدولة الجزائرية حيث أولت الدولة العناية الكاملة للبرامج السكنية بما فيها الثانويات و الجامعات لضمان مقاعد الدراسة لأطفال الجزائر باعتبار أن إشكالية إنتاج السكن كانت دائما تشكل

¹إبتسام حاوشين، مرجع سابق، ص71.

² جمال جعيل، تقسيم فعاليات سياسة السكن في الجزائر، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، المجلد 23، العدد 11، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة باتنة، 2010، ص 100.

³ جمال جعيل، المرجع نفسه.

إنشغالاً بالغا الحكومة الجزائرية، بعد ارتفاع النمو الديمغرافي، النزوح الريفي الذي رافقه خلال العشرية السوداء، أدى هذا إلى حدة أزمة السكن. لذا كان يجب على الدولة التصدي لهذه الأزمة و التخفيف من حدتها، فقد أعيد النظر في السياسة المنتهجة التي كانت فيها الدولة تتدخل بشكل كلي في بناء السكن، مع إدخال رؤية جديدة و هي فكرة محل الدولة المتعامل و المحنكر الذي أدى إلى تطوير صيغ عروض السكن و الإعانات التي تتلائم مع المستوى المعيشي للعائلات الجزائرية و الإستجابة لحاجياتهم بالتالي زاد حجم الإنتاج و تنوع العرض و تحسن البرامج السكنية و المرافق العمومية، ففي الفترة الممتدة بين 1999 إلى 2003 تم إنجاز 693 280 سكن بمختلف الصيغ.¹

و سنشير إلى هذه الصيغ كما يلي:

1- السكن الاجتماعي التساهمي:(الترقوي المدعم)LPA:

ينجزه المقاولون العموميون أو الخواص يوجه إلى الفئات التي لا يزيد دخلها الشهري عن 000 72دج و يتم تمويله بالمساهمة الشخصية للأسرة المستفيدة من السكن،الحصول على قرض من البنك والحصول على مساعدة مالية من الصندوق الوطني للسكن.²

2 - البيع بالإيجار : الوكالة الوطنية لتطوير السكنAADL:

تم إنجاز أول مشروع لسكنات البيع بالإيجار سنة 2011 بهدف تطبيق سياسة جديدة بحيث لم تعد الدولة فاعلا أساسيا في تمويل هذه الصيغة، بل أصبحت الوكالة هي من تتكفل بسكنات البيع بالإيجار عن طريق فتح حسابات مصرفية لاستقبال الدفعات الأولى للمستفيدين، و تم تحديد مدة إنجازها بـ 18 شهرا لكن لم تحترم هذه المدة بسبب نقص الوعاء العقاري و إسنادها لشركات أجنبية.³

وهذه ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني .

¹حمادي فاروق،السياسة السكنية في الجزائر و مدى نجاعتها في تطوير أزمة السكن الاجتماعي،مذكرة الماستر،معهد تسيير التقنيات الحضرية،جامعة محمد بوضياف،المسيلة،2014-2015، ص22.

² جمال جعيل، مرجع سابق، ص161.

³نبيل دريس،السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف و الصيغ المعتمدة،مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية،المجلد 6العدد 2،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة البليدة 2، 2017، ص621.

الفرع الرابع: أزمة السكن في الجزائر:

للتعرف على أزمة السكن يجب معرفة أسبابها التي تتمثل في:

1- إرتفاع النمو الديمغرافي:

عرفت الجزائر بعد الإستقلال نموا سونيا هائلا، حيث قدر العدد السكاني سنة 1962 بعشرة مليون نسمة ثم زاد في الثمانينات حتى بلغ 23 مليون نسمة، و هذا راجع لدخول الجزائر مرحلة الإستقرار بعد الحرب ليقارب في السنة الحالية 45 مليون نسمة.¹

2- الهجرة الريفية:

الهجرة الريفية هي النزوح نحو المدن هذا ما إنعكس سلبا على التنمية الإقتصادية و الاجتماعية، بحيث بلغ سكان الأرياف في المدن حوالي 11.5 مليون نسمة سنة 1990 كل هذا بسبب عدم إستقرار القطاع الفلاحي و قلة الخدمات و المرافق في الأرياف. و استمرت هذه الهجرة بنسبة 130 000 نسمة كل سنة مما نتج عنها إرتفاع الكثافة السكانية في المدن.²

3- الكوارث الطبيعية:

عرفت الجزائر عدة زلازل عبر الزمن أهمها زلزال سنة 1715 نتج عنه 20 000 وفاة، زلزال سنة 1954 بولاية الشلف نتج عنه 1 200 ضحية و تدمير 2000 عمارة سكنية، زلزال سنة 1980 بالشلف قدرت قوته ب 7.1 على سلم ريختر و الذي خلف 2600 حالة وفاة. و آخر زلزال كان سنة 2003 بولاية بومرداس الذي خلف 2266 وفاة و الكثير من الجرحى و انهيار 1243 بناية و تضرر البنية التحتية في منطقة الجزائر العاصمة.³

¹مراد بن حرزالله، أزمة السكن في الجزائر و طرق معالجتها، مجلة العلوم الإنسانية المجلد4، العدد3،المركز الجامعي علي كافي ،تندوف، سنة 2020، ص 233.

²مراد بن حرزالله، المرجع نفسه، ص 234.

³مراد بن حرز الله، مرجع سابق،ص236.

4- ندرة مواد البناء:

تعتبر مواد البناء من العناصر الأساسية لإنجاز السكنات، غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بالطلب عليها يمثل عائقا كبيرا لتحقيق الهدف منها.¹

يمكن تلخيص أسباب أزمة السكن في الجزائر في العناصر التالية:

- ارتفاع نسبة المساكن القديمة المفتقرة للصيانة.
- التزاحم و الاكتظاظ في الوحدات السكنية.
- تزايد الأحياء و البيوتالقصديرية.
- نقص عرض الوحدات السكنية مقارنة بالطلب عليها.
- توقف العديد من المشاريع السكنية.
- نقص الأراضي المخصصة للبناء.
- نقص الموارد المالية لتمويل المشاريع السكنية.
- اختلال التوازن بين القدرة الشرائية و التكلفة.²

الفرع الخامس: حلول مقترحة للحد من أزمة السكن:

- وضع برنامج وطني للقضاء على السكنات القصديرية.
- وضع نظام جديد لتمويل السكنات الذي يتماشى مع الوضع الاقتصادي للبلاد.
- فتح المجال أمام الخواص للمساهمة في إنجاز المشاريع خاصة الاجتماعية و التساهمية.³

المطلب الثاني: شروط السلامة الصحية و البيئية في تجسيد الحق في السكن:

لتجسيد الحق في السكن، يجب تحقيق شروط السلامة البيئية و الصحية نظرا لأهمية هذين العنصرين سنتطرق إلى:

¹المؤمن عبد الكريم،برامج السياسة السكنية و دورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر،مجلة دفاتر إقتصادية،2013،المجلد

4،العدد1،كلية العلوم الإقتصادية و التسيير والعلوم التجارية،جامعة زيان عاشور، الجلفة،2013، ص23.

²المؤمن عبد الكريم، المرجع نفسه، ص23.

³إبتسام حاوشين،مرجع سابق، ص 85 و90.

الفرع الأول: السلامة البيئية لتجسيد الحق في السكن:

أولاً: تعريف البيئة:

بالرجوع إلى القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، يمكن اعتبار البيئة ذلك المحيط الذي يعيش فيه الإنسان بما يشمل من ماء و هواء و تربة و كائنات حية و منشآت مختلفة والمدن، يحتل السكن في الجزائر مكانة بالغة نظرا لخصوصيته و دوره في عملية البناء الاقتصادي و الاجتماعي للوطن، إلا أن وضعية العقار في الجزائر تعرف عدة إخلالات سببها تناقض في النصوص القانونية و تراخي الإدارة في مجال التهيئة و العمران مما أدى إلى تجاوز قواعد قانون حماية البيئة لذا فإن عملية البناء و التعمير عملية حساسة تحتاج لعناية و متابعة ميدانية بهدف تحقيق التوازن بين وظائف السكن والفلاحة و حماية البيئة.¹

ثانياً: مظاهر التلوث البيئي:

لتحقيق بيئة سكنية جيدة، يجب الحماية من مظاهر التلوث البيئي التي تؤثر على السلامة البيئية سنذكر أهم هذه المظاهر كما يلي:

1- تلوث الهواء والنفايات:

ذلك بسبب التدفقات الصناعية الصادرة عن الوحدات الإنتاجية و احتراق النفايات الصلبة في الهواء الطلق، مما أدى إلى تلوث الهواء الملحوظ حتى بالعين المجردة. بالنسبة للنفايات فإن المسموح بها من طرف البلدية أغلبها نفايات خام لا تخضع لمعايير الحماية بالتالي فهي تشكل مصدرا هاما لتلوث البيئة في الجزائر بسبب طبيعتها السمية، هذا نتيجة لسلوكات المواطن غير المسؤولة و سوء التسيير و التنظيم كانهدام فرز النفايات و رسكلتها.²

¹بوشربي مريم، عولمة الوعي البيئي و تأثيره على البعد البيئي للعقار في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 1، العدد 2، جامعة خنشلة، 2016، ص83 و 94.

²نعمون إيمان، سياسة الإسكان و التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة أبحاث اقتصادية و إدارية، مجلد، 13 العدد 02، جامعة بسكرة، 2019، ص426.

2- النمو الديمغرافي:

تعتبر الضغوطات الديمغرافية من أهم أسباب المشاكل البيئية، حيث بزيادة نمو عدد السكان، يؤدي إلى التوسع العمراني الذي يقلص الغابات. و يؤثر النمو الديمغرافي من خلال زيادة الضغوطات على الموارد الطبيعية غياب سياسة تنموية متوازنة بين المدن و الريف. وهذا ما أدى إلى تفاقم التلوث بجميع أشكاله (الهواء، الماء، التربة و الضوضاء) و كل هذا يؤثر على حياة المواطن سواء خارج مسكنه أو داخله.¹

3- تلوث المياه:

حسب العلماء، فإن تلوث الماء ناتج عن الأنشطة المختلفة للإنسان في البيئة التي يعيش فيها. و تعتبر مياه الصرف الصحي من أهم المشكلات التي تعاني منها مختلف المدن ذات الكثافة السكانية العالية و احتوائها على مواد سامة حيث تزداد كمياتها السنة تلو الأخرى، بسبب عدة مشاكل واجهتها الدولة الجزائرية، حيث يتم صبها بكثرة في الوديان و السدود و هذا ما أدى إلى تلوث المياه الصالحة للشرب و مياه السقي الفلاحي.²

إن كل العوامل التي ذكرناها سابقا تؤثر بشكل سلبي على صحة الإنسان أهمها إنتشار الأمراض عن طريق الذباب و الحشرات و الجراثيم التي تلتصق بجسم الإنسان، و الأمراض الجلدية و إتلاف نوعية الهواء مما يؤدي إلى إضطرابات الجهاز التنفسي. و لمكافحة هذه العوامل وليعيش السكان في بيئة صحية يجب:

¹ناصر مراد، إشكالية التلوث البيئي في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، المجلد 6، العدد 1، جامعة البليدة، 2009، ص167.

²محفوظ شنافي، التلوث البيئي في الأحياء المتخلفة و أثره على الحياة الإجتماعية للسكان، أطروحة دكتوراة، كلية العلوم الإنسانية و الإجتماعية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2017\2018، ص47.

أ- نشر الوعي البيئي الذي يكون من خلال إدراك الفرد دوره في مواجهة مشكلة التلوث البيئي و معرفة العلاقة المتوازنة بينه وبين البيئة. و تعمل طريقة نشر الوعي البيئي على تغيير السلوكيات المضرة للبيئة و إدراك المخاطر الناجمة عنه.¹

ب- السهر على نظافة العمارات و احترام تعليمات نظافة المحيط و حماية البيئة من خلال صرف المياه المستعملة و معالجتها، مكافحة الأمراض المتنقلة، منع تشرذ الحيوانات المؤذية.

مما سبق، نستنتج أن الصحة البيئية شرط أساسي لضمان العيش في بيئة سكنية صحية و متوازنة²

المطلب الثالث: حماية العقار الفلاحي كقيد لتجسيد الحق في السكن:

نظرا لأهمية العقار الفلاحي في تدوير عجلة التنمية، فهو محمي من طرف الدولة بقوانين نص عليها المشرع وعليه سنتطرق إلى تعريف العقار الفلاحي و آليات حمايته.

الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي:

يقصد بالعقار الفلاحي، الأراضي الفلاحية عرفها المشرع الجزائري في المادة 04 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري: هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا و خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلكه في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.³

الفرع الثاني: آليات حماية العقار الفلاحي.

أولاً: حماية العقار الفلاحي من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

¹محفوظ شنافي، مرجع سابق، ص 68 و 254.

²محفوظ شنافي، المرجع نفسه، ص 260.

³القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1999 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 55، المعدل و المتمم.

عرفته المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و العمران على أنه: أداة للتخطيط المجاني و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و بضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.¹

2 - أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

- دراسة تحليلية للوضع التنموي و الاقتصادي و الديمغرافي.

- دراسة شاملة للأرض حاضرا و مستقبلا و تحديد كفاءات استخدامها الأمثل.

- تحديد الفضاءات و الأوساط الشاغرة و كيفية حمايتها.

- تحديد الأماكن الغابية و كيفية حمايتها و ترقيتها.

- تحديد المواقع الطبيعية و الأثرية و التاريخية مع تبيان طرق المحافظة عليها و حمايتها.²

3- دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في الحفاظ على العقار الفلاحي:

يمثل قطاع الفلاحة أهمية كبيرة، بإعتباره الوسيلة الوحيدة لتحقيق الأمن الغذائي لذا تم التصدي و منع التعدي على الأراضي الفلاحية بتطبيق الأوامر التي تحمي العقار الفلاحي، حيث نصت المادة 36 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجه العقاري على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، كما يحدد القيود التقنية و المالية التي يجب أن ترافق عملية التحويل حتما.

بالمقابل، إن عدم الإستثمار في الأراضي الفلاحية يعتبر تعسفا في إستعمال الحق، بحيث تكمن فعالية هذا المخطط في:

¹ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و العمران، الجريدة الرسمية، عدد 71، المعدل و المتمم.

² إقلولي صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل القانون 29/90، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، العدد 50، 2013، ص 240.

- الحفاظ على الأراضي الفلاحية في القطاعات غير القابلة للتعمير و هي قطاعات يمنع فيها البناء و التعمير بسبب خصائصها، التي لا تسمح بذلك قد تكون أراضي محمية كالأراضي الفلاحية الحصبة أو مناطق خطرة كضفاف الوديان مع منع تحويل وجهة هذه الأراضي.ص 49.

- زيادة مساحة الأراضي الفلاحية ضمن قطاعات التعمير المستقبلية: هي القطاعات التي تكون فيها الأراضي الفلاحية المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتنمية و التعمير أي أنه ساهمت في زيادة مساحة هذه الأراضي عن طريق التخصيص في القطاعات المستقبلية¹.

ثانيا :حماية العقار الفلاحي من خلال مخطط شغل الأراضي:

1- تعريف مخطط شغل الأراضي:

تم النص عليه في القانون 29/90 المادة 31 فقرة 1:"يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير،حقوق إستخدام الأراضي و البناء"²

يحتوي مخطط شغل الأراضي على نوعين من الوثائق التي تنظم سريانه:

أ- الوثائق المكتوبة: تسمى بلائحة التنظيم التي تحدد القواعد الملزمة و المطبقة على بعض أجزاء التراب،تحدد نوع المنشآت العمومية التي تتحملها الدولة،تحدد آجال الإنجاز تحدد القيود أو الشروط التي تضبط أي بناء لتتوافق مع هذه القواعد.

ب- الوثائق البيانية: هي مجموعة من المخططات التي يتم فيها توجيه هذه القواعد وفقا للمقاييس و

حسب نوع المخطط.³

2- أهداف مخطط شغل الأراضي:

حددها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم كما يلي:

¹ بلخيري عبد القادر وعمران إبراهيم،حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري،مذكرة الماستر،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة زيان عاشور،الجلفة،2020، ص48 و49.

²القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير،الجريدة الرسمية العدد52،المعدل و المتمم.

³بلخيري عبد القادر وعمران إبراهيم،مرجع سابق، ص 50.

-يحدد مخطط شغل الأراضي بصفة مفصلة للقطاعات أو المناطق المعنية بالشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء .

-يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع و أنماط البناءات المسموح بها و إستعمالاتها .

-يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و يحدد المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و ذات المصلحة العامة .

-يحدد تخطيطات طرق المرور و الإرتفاعات .

-يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المناطق الواجب حمايتها و إصلاحها .

-يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.¹

المبحث الثاني : استراتيجيات تجسيد الحق في السكن

لقد أصبح قطاع السكن من المقاييس الهامة التي تحدد تقدم أو تخلف دولة ما ،وبالتالي لا بد من توفير إستراتيجية تستجيب للطلب المتزايد للسكن ،ومن أجل ازدياد عدد الوحدات السكنية تبنت الجزائر إستراتيجية وطنية تهدف إلى تأهيل قطاع السكن تلخصت في ،إعداد خطط تنموية بالإضافة إلى خلق العديد إنشاء مدن جديدة ،وكذلك خلق العديد من الصيغ السكنية التي تراعي فيها دخل الأفراد .

المطلب الأول :التوسع العمودي لتغطية الحاجة للسكن

يعتبر المسكن العمودي ظاهرة فيه إيجابيات وسلبيات فهو يعتبر حلاً مناسباً لمن يبحث عن سكن يؤوي عائلته ويستقر فيه ، إلا أنه يمثل مشكلة العديد من أفراد المجتمع ، لكن إذا ما نظرنا إليه من جانب التقاليد والعادات المجتمع ، وهذا ما يعكس الجانب الاجتماعي والنظرة الدينية اتجاه المسكن العمودي .

¹بلخيري عبد القادر وعمران إبراهيم، المرجع نفسه، ص51.

الفرع الأول : تعريف السكن العمودي

مصطلح السكن العمودي هو أحد الأنماط السكنية الذي يكون على هيئة عمارة سكنية تتضمن عدد من الشقق التي يعيش ضمنها عدد من الأسر في إطار وحدة سكنية كبيرة وهي غير قابلة للتوسع.¹ كما يعرف بأنه "تجمع لعدة مساكن في عمارات ذو أربع أو خمس طوابق في الارتفاع ويستعمل السكان فضاءات هذه العمارات جماعيا".²

الفرع الثاني: خصائص السكن العمودي

1- يتميز السكن العمودي بمجال ثابت في رقعة أرضية صغيرة المساحة على شكل طوابق متراكمة متفاوتة في الإرتفاع وذات أحجام موحدة المقاييس .

2- عبارة عن بنايات بسيطة خالية من النسيج المعقد الذي يحتوي على تشابك تفاصيل البناء مثل القصور والكنائس ذات الهندسة المعمارية .

3- يتميز البناء العمودي بخاصية الوظيفة في الهندسة المعمارية بحيث تخصص غرف لوظائف معينة مثل إعداد الطعام ، إستهلاك الوجبات ، النوم ، الإستقبال.³

الفرع الثالث : أنماط السكن العمودي

أولا : السكن الفردي : وهو عبارة عن سكن مستقل عن المساكن المجاورة له عموديا وهو عبارة عن نوعين:

1- منعزل : أي مفتوح من جميع واجهاته (مستقل عمودي وأفقي)

¹ عبد الرزاق صالح ، واقع السكن العمودي في مدينة الموصل دراسات موصلية ، مركز دراسات الموصل ، عدد 38 ، سنة 2012 ، ص 159 .

² تواني طارق ، التونسي فايزة ، تمثيلات علاقات الجيرة داخل البناءات المعمارية العمودية بالمدن الصحراوية بين التقليد والحداثة ، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية ، عدد خاص بالملتقى الدولي لتحولات المدينة الصحراوية ، جامعة ورقلة ، الجزائر ، 2015 ، ص 298 .

³ هشام عبود الموسوي ، التخطيط والتصميم الحضري ، طبعة 1 ، دار حامد ، الأردن ، 2006 ، ص 174 .

2- مجتمع : له وجهات محددة (مستقل عمودي)

ثانيا : السكن النصف جماعي : وهو عبارة عن سكن يوجد فيه خصائص السكن الفردي ، عبارة عن خلايا سكنية مركبة ومتصلة ببعضها عن طريق الجيران أو السقف ، وتشارك في الهيكلة وبعض المجالات الخارجية

ثالثا:السكن الجماعي : والتي تكون عبارة عن بناية عامودية تحتوي على عدة مساكن ، ويعتبر أقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي والنصف جماعي ، فهي عمارات أي مبنى يتكون من طابق واحد أو أكثر .¹

الفرع الرابع : أنواع السكن العمودي

من اهم انواع السكن العمودي والمتمثلة فيما ياتي:

أولاً : السكن الإجتماعي

لكي يتكيف مع المواد والأذواق وكذلك مع سلوك العائلة التي لا تمتلك سكنا ملائما في ظروف السوق العادية ويتطلب بناء السكن الإجتماعي المشاركة والمساعدة المالية الخارجية وينجز مجاناً من قبل القطاع الخاص أو من الجمعيات المحلية أو من السلطة العامة .²

ثانياً : السكن الإجتماعي الإيجاري:

بحيث ينجز هذا النوع من السكن في أرض تكون ملك للدولة في أرض تشتري وتكون ملك للخواص وتكون مهياً للإنجاز ، وتوكل هذه المهمة إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي بدوره يقوم بإجراء مناقصة بين خواص لإنجاز المشروع ومن ثم بعد نهاية الإنجاز تقوم مجالس البلدية بتوزيع السكنات بعد دراستهم للملفات.³

¹ رندا فرحات ،انعكاسات المسكن العمودي على العلاقات الأسرية ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في علم الإجتماع ،تخصص

علم الإجتماع الحضري ، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،ص21،ص22 .

²الزريقيكتاف ،المرجع السابق،ص105 .

³الزريقيكتاف ، المرجع نفسه ،ص105 .

الفرع الخامس: انعكاسات التوسع على السكن العمودي

من الواضح أن البناء العمودي السكني ناتج عن الكثافة السكانية العالية من أجل تحقيق غايات كثيرة من أهمها الحفاظ على العقار التي تحتويه المدينة فالعمران المستدام تحت فكرة التنمية المستدامة.

فمن البعد الاقتصادي المدينة لم تكتفي ذاتيا وهذا راجع للكثافة العالية للسكان فمثل هذه المدن أنها اعتمدت النمط العمودي في البناء ، واجتماعيا يؤثر هذا البناء على أصل السكان مما يؤدي الى فقدانهم هويتهم ،بالإضافة إلى خلق نوع من التدرج في الطبيعة للسكان مما يؤدي ظهور مشاكل اجتماعية ، والاهم من هذا كله أن المدن لا يمكن إيقاف توسعها وهذا ما يؤدي الى استهلاك العقار لما تعانيه من طلب متزايد للسكنات .فبالنسبة لانعكاساته الاقتصادية والاجتماعية فيعتبر البناء العمودي من بين أنماط البناء التي تتسم بوحدة الشكل وهذا ما سهل في عملية تخطيطها وإمكانية تسييرها ، كذلك تقليص الوقت والمصاريف وهذا من أهم العوامل في إنجاز المنشآت الخاصة بحيث أن مدننا تشهد طلب متزايد في السكن¹

الفرع السادس : مشكلات السكن العمودي.

إن السكن العمودي لديه الكثير من الإشكالات وهذا ما سيتم التطرق الى بعض المشكلات التي تحدث فيه ،من المفروض أن يكون السكن متلائما ومنسجماً مع طريقة الحياة والعائلات إلا أنه يوجد الكثير من السكنات الجماعية والعمارات وما يفسر عدم تجاوب الإطار المبني مع كيفية حياة العائلات فالشخص المتجول في الأحياء الجماعية يلاحظ تغيرات في العمارات منها الشرفات أغلقت معظمها وإن لم تغلق فنسيج من الحديد لأنها تسمح للمارة من رؤية الأسرة داخلاً ،وهو ما سنتطرق اليه.²

ويكون مدخل العمارة تجمعاً للأطفال والشباب للهو واللعب والقيام بمختلف الأعمال على اعتبار أنه من شدة الضيق يدفع الأولياء أبنائهم خارج العمارة ، والمساحات الخضراء أهملت بسبب عدم إحساس السكان بملكيتهم لها ، ومنهم من يجعلها لحسابه الخاص. بحيث وجد الكثير من الأحياء السكنية

¹قوزاح نور الدين ،الحفاظ على العقار وتسييره دراسة المدينة الجديدة ماسينيسا ،مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية ،جامعة العربي بن مهيدي ،2016-2015 ،ص28،ص29 .

²الزرقيكتاف ،السكنالعمودي والمشكلات الاجتماعية في المدينة الجزائرية ،مخبر التمكين الاجتماعي والتنمية المستدامة في البيئة الصحراوية ،جامعة محمد لمين الدباغين ،سطيف2 ،المجلد1 ،عدد3 ،2019 ،ص105،ص106 .

الجماعية ما يفسر عدم التجاوب الإطار المبني مع كيفية الأسرة فالمتجول في مختلف الأحياء السكنية الجماعية يرى بعض التغيرات والسلوكيات في هذه العمارة.¹

على الرغم من احتواء العمارات على أناس من مختلف الشرائح اجتماعيا وثقافيا إلا أنه يجعل نمط الحياة مستحيلة في الشقق المجاورة كل هذه العوامل تخلف مشاكل قد تحدث بين الجيران ، وهذا ما يساهم في تباعد الجيران عن بعضهم البعض ويؤدي الي ظهور فئتين من السكان الراضين لإقامة روابط وعلاقات مع الآخرين فقط من أجل المحافظة على الهدوء إلى جانب الإستقلالية ، وبالتالي فالسكن العمودي تختلف علاقات التنزع وتظهر فيه نوع من التنافس²

وقد أثبتت الدراسات الأكاديمية أن نسبة العلاقات الإجتماعية بين السكان لا تزيد بكثرة عددهم ، إنما تعتمد على الزيادة في نسبة تقابلهم . فساكن المباني العالية يجدون صعوبة في خلق علاقات مع الجيران أو علاقات ذات عمر قصير ، كما أنه هناك سبب لفقدان الناس علاقاتهم ببعضهم إثر التوسع في المدن وهو عدم الإحتياج لبعضهم البعض وعدم تعاملهم على مستوى الحي ، فالمستأجر على سبيل المثال يشعر أن وجوده في المنطقة يكون بشكل مؤقت ، لذا فإنه لا يرى في ذلك ضرورة من أجل تكوين علاقات مع الجيران بسبب عدم الاستقرار.³

الفرع السابع : إيجابيات وسلبيات السكن العمودي

إن السكن العمودي لديه الكثير من الإيجابيات كما لديه من السلبيات ، على اعتبار أنه يمثل حل مناسب الى من يبحث عن سكن يأويه ويستقر فيه ، وهذا ما سيتم التطرق إليه .

أولاً : الإيجابيات

من أهم ايجابيات السكن العمودي نذكر منها:

1- تقليل الهدر بالأراضي عموماً والزراعة خصوصاً ، حيث غن بناء العمارات السكنية التي تضم عدة طوابق يؤدي إلى تقليص حجم المدينة .

¹ رشاد صالح دمنهوري ، التنشئة الإجتماعية ، دار المعرفة الجامعية ، 2006 ، ص 24 .

² الزرقي كتاف ، المرجع نفسه ، ص 111 .

³ سهى حمزاوي ، مرجع سابق ، ص 33 .

2- الاستخدام الاقتصادي في تنفيذ خدمات البنى التحتية .

3- يمتاز السكن العمودي بكونه صحياً ، فضلاً عن الابتعاد عن الضوضاء الصادر من وسائل النقل .

4- سرعة الوقت المستغرق لإنجاز الوحدات السكنية (العمودي) .

5- تلائم البناء العمودي مع الخطط الاستثمارية لأنه يوفر داخل المدن أراضي واسعة للاستثمار ، وهذا يؤدي إلى تطوير المدينة للتحويل من مدينة محلية إلى عالمية¹ .

ثانياً : السلبيات

من أهم سلبيات السكن العمودي نذكر منها:

1- الكثافة السكانية العالية :

بحيث تشكل الكثافة السكانية درجة عالية من الازدحام داخل العمارة نتيجة اكتظاظ السكان في مساحات ضيقة من لعمارة .

2- تلوث الهواء:

لقد أثبتت الدراسات بأن العمارات التي تكون ملاصقة لبعضها البعض والتي تكون مكتظة بالسيارات يؤدي الى تلوث الهواء بسبب ركوده وعدم تجده واحتباسه بين الطوابق والجدران .

3- التلوث السمعي .

3- التلوث البصري² .

¹ حسام صاحب آل طعمة ، التمثيل الخرائطي للسكن العمودي في المحافظة ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، ص 05 .

² سهى حمزاوي ، أثر البناء المعماري العمودي على واقع الحياة الإجتماعية للأسرة والطفل ، مجلة العمارة وبيئة الطفل ، مخبر الطفل المدينة والبيئة ، جامعة باتنة 1 ، الجزائر ، عدد 3 ، 2017 ، ص 31 ، ص 32 .

المطلب الثاني: المدن الجديدة كحل لمشكلة الإسكان الحضري

تعاني المدن اليوم مشاكل التي دفعت بالعديد من دول العالم عامة والجزائر خاصة لإيجاد الحلول لها ، أهمها سياسة إقامة المدن الجديدة التي أصبحت مطلبا ضروريا لتحقيق التنمية الحضرية، لذلك قامت الجزائر بوضع الحلول من أهم هذه الحلول إنشاء مدن جديدة ،باقامة مدن سكنية متكاملة.

الفرع الأول: مفهوم المدن الجديدة

تعتبر المدن الجديدة من السياسات التي تتبعها الدول من أجل إيجاد الحلول للمشاكل العمرانية والمراكز الحضرية حيث لا بد من التعرف على ما يقصد بالمدن الجديدة وكذلك أهميتها ومقوماتها.

أولاً: تعريف المدينة الجديدة

حسب القانون 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة والذي جاء في المادة الثالثة (3) منه يقصد بمفهوم هذا القانون بما يأتي :

المدينة : هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني كبير يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية.¹

وفي القانون 08/02 الذي يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها عرفها في المادة 2 كما يلي: تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة ،وتشكل المدن الجديدة مركز توازن إجتماعي وإقتصادي وبشري ، بما يوفر من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز.²

كما تعرف المدن الجديدة على أنها " عبارة عن تجمع عمراني ، أنشأت لأغراض سياسية ويبنى في مدن قصيرة على أرض إما قليلة المساكن أو معدومة المساكن ، وتكون في غالب الأحيان على شكل نجمة أو دائري ،كما تعرف المدن الجديدة إجرائيا " هي المدن التي أنشأت بناء على قرارات حكومية ،

¹ قانون رقم 06/06 ،المؤرخ في 20 فبراير 2006 ،يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ،2006 ،جريدة رسمية ،عدد15 .

² المادة 02 من القانون رقم 08/02 ،المؤرخ في 8/5/2002 ،المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة ،جريدة رسمية ،عدد34 ،2002 .

الهدف منها استيعاب الزيادة السكانية ، وخلق فرص عمل جديدة ، من أجل التخفيف الضغط السكاني على المدن الكبرى ، ومن أجل دفع عجلة التنمية الإجتماعية والإقتصادية " .¹

ثانيا : أهمية إنشاء المدينة الجديدة

تبرز أهمية المدن الجديدة أهمية في الكثير من المجالات منها (الإجتماعية والإقتصادية والسياسية والبيئية)، حيث تشكل مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من امكانيات التشغيل والاسكان والتجهيز , وهو ما سيتم التطرق إليه .

1- من الناحية الإجتماعية :

يعد العامل السكاني مهما حيث يؤخذ بعين الإعتبار ، وتطرح إحصائيات السكان في العالم واقعا مخيفا ، لأن هذه الزيادة تترجم إلى مطالب واحتياجات في كافة القطاعات ، والمشكل هو أن المدينة أصبحت أكثر كثافة سكانية من ذي قبل وتسبب هذه الزيادة مشاكل عديدة .²

لذا تهدف سياسة المدينة إلى تحقيق تطلعات المواطنين في المجال الإجتماعي ويتم ذلك عن طريق :

أ- مكافحة الآفات الإجتماعية والإقصاء والإنحرافات كالفقر والبطالة وهذا عن طريق تحسين الظروف الإجتماعية للمواطنين داخل مدينتهم ومحاربة الفقر وكل ما ينجر عنه ، وأيضا محاربة الآفات الإجتماعية التي تفتك بمصير والإطار المعيشي للسكان .

ب- توفير الخدمات العمومية وضماناتها وتعميمها خاصة الأساسية منها والمتمثلة في المرافق الصحية والترفيهية ، وكذلك السياحة والميادين الثقافية والرياضية والترفيهية التي من شأنها القضاء على الآفات والمشاكل الإجتماعية .

ج- المحافظة على النظافة وترقيتها وهذا يخلق نوع من الجدية والإهتمام الواسع بالنظافة العمومية وخلق سياسة واضحة وفعالة في مجال تسيير النفايات وكيفية التعامل معها ، التي قد تؤدي بدورها إلى المساس

¹ حفيظي ليليا ، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الإجتماع الحضري ، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2008-2009 ، ص 12 .

² أحلام طواهرية ، رؤية برنامج استراتيجية تنمية المدن التابع لمنظمة تحالف المدن في تخطيط المدن ، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية ، جامعة ورقلة ، 2012 ، ص 55 .

بالصحة العمومية التي تعتبر أحد المهام الرئيسية للبلدية . بالتالي فهي تهدف إلى تخفيف الضغط على المدن القائمة كما أنها تعتبر الوسيلة الفعالة التي يلجأ إليها المخططون لمحاولة إيجاد حل ديموغرافي لمشكلة المدن الكبرى¹.

2- من الناحية الإقتصادية :

تتمثل الأهمية الإقتصادية في محاولة تطوير وتنمية إقتصادية للمناطق الحضرية ، فهناك مناطق تتوفر فيها إمكانيات ، وموارد هامة يمكن من خلال إقامة مدن جديدة بها إستغلال هذه الموارد بصورة إقتصادية لتحقيق أهداف المجتمع ، كما أن إقامة المدن الجديدة في بعض الأقاليم المختلفة ، لها دور حضري وإقتصادي في تنميتها وازدهارها . فظهور المدن الجديدة له علاقة بالجانب الإقتصادي ، بحيث يتم إنجاز مناطق صناعية يرافقها إنشاء مدينة جديدة ، بحيث ركزت خطط المدن الجديدة على أهداف أساسية هي :

أ- تحقيق التنمية الإقتصادية على المستوى الوطني .

ب- تحقيق انتشار الصناعة وعدم تركزها ، فتحقق التوزيع المتوازن للصناعة ، والإستثمارات على مختلف الأقاليم في الدولة .

ج- تشجيع التنمية الإقليمية ، خلق فرص جديدة للإستثمار عن طريق جذب القطاع الخاص .

ونتيجة لذلك فتوزيع النشاطات الإقتصادية والوظائف المختلفة يؤدي إلى مزيد من مناصب الشغل وهذا ما يؤدي إلى جذب السكان والإقبال على هذه المناطق².

3- من الناحية البيئية :

إن من أهم دوافع إنشاء المدن الجديدة إيجاد بيئة حضرية وصحية توفر لسكانها مؤشرات الأمن الصحي ، حيث يعد هذا الدافع أحد العوامل الكامنة وراء إنشاء المدن الجديدة في كثير من دول العالم ،

¹ محمد محود عبدالله يوسف ، أثرالإمتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان ،رسالة ماجستير ،كلية الإقتصاد والعلوم السياسية ،جامعة القاهرة ،2008 ،ص28 .

² كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة 1 ، 2013،ص24 .

سعيًا منها إلى تحقيق التنمية المستدامة ، ومع التطورات الدولية في مجال تهيئة الإقليم تبنت الجزائر فكرة التنمية المستدامة ، وهو مصطلح حديث النشأة عرف على أنه إستجابة لحاجيات الحاضر دون المساومة على قدرة الأجيال المستقبلية في الوفاء بحاجياتها وتهدف التنمية المستدامة إلى تحقيق جملة من الأهداف منها تحسين المستوى المعيشي للسكان وذلك بالتأكيد على العلاقات بين نشاط السكان وحماية البيئة ، وكذا محاولة السيطرة على المشاكل البيئية وذلك باتباع طريقة ثلاث إمكانيات وأولويات المجتمع وعدم الإخلال بالتوازن البيئي ، عن طريق تنظيم النمو الديمغرافي لأن النمو السريع يحدث ضغوطًا على الموارد الطبيعية وعلى قدرة الحكومات لتوفير الخدمات ، الإستغلال العقلاني للموارد الطبيعية والتعامل معها على أنها محدودة حتى لا يتم إستنزافها وبالتالي حماية التنمية المستدامة بصفحتها إطارًا كاملاً متعدد الأبعاد والقطاعات والأطراف هذا من خلال :

أ- المحافظة على البيئة الطبيعية والثقافية وهذا بالمحافظة على عناصر هذه البيئة

ب- الحرص على الإستغلال العقلاني للموارد الطبيعية من أجل الحفاظ على هذه الثروات بتسيير عقلاني وراشد بإستغلالها بالمحافظة عليها للأجيال القادمة .

ج- إقامة مدن صديقة للبيئة كعلاج لمشكلات التلوث الخانقة بالمدن الكبرى .¹

4- من الناحية السياسية :

هي عبارة عن قيام المدن الجديدة لأسباب تتصل بإستراتيجية الدولة من النواحي السياسية والعسكرية وما ينتج عن العمليات الحربية من دمار ، وما ينتج ذلك من إعادة لبناء المناطق التي دمرتها الحرب .

أو تكون بسبب الضغط الذي تعانیه العواصم ، بسبب تمركز الإدارات والمراكز المهمة بها مما يزيد من تدفق الهجرة إليها ، وبالتالي حل مشكلة الضغط على بعض المدن والعواصم ولو نسبياً ، من الأمثلة على ذلك : مدينة برازيليا التي تقع وسط البرازيل ، حيث تم نقل العاصمة "من ريو دي جانيرو"

¹ مصطفى اوبعيدة ، المدن الجديدة آلية جديدة لتنظيم التوسع الحضري وتوجيهه ، مجلة الدراسات القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة لونيبي علي ، البلدة 2 ، مجلد 3 ، عدد 2 ، 2017 ، ص 10 ، ص 11 .

إلى "برازيليا" من أجل التوازن الإداري حيث إنتقلت السلطة المركزية إلى المدينة الجديدة برازيليا العاصمة الجديدة للبلاد.¹

ثالثا : مقومات المدينة الجديدة

تقوم المدينة الجديدة على عدة مقومات أساسية لا بد من إظهارها ,ومن أهم هذه المقومتمائيلي :

1- المدينة الجديدة تجمع بشري ذو طابع حضري :

لقد إعتبر القانون 08/02المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة إلى إعتبار المدينة الجديدة تجمع حضري ذو طابع حضري ، فالمدينة الجديدة هي بنى حضرية متوازنة وبطبيعة الحال المدن الجديدة بالمفهوم العمراني المعاصر لا يقتصر على إنشاء مرقد للبشر فقط بقدر ما يشترط في مخططاتها العمرانية أن توفر جميع الهياكل الأساسية وكذلك التجهيزات التجارية ، الإجتماعية والثقافية والإدارية الضرورية ، زيادة على تواجد المؤسسات الإقتصادية التي تضمن الإستقلالية لهذا النوع .

2- المدينة الجديدة تجمع حضري منظم وفق قوانين خاصة :

إن ظاهرة التمدن السريعة وامتداد العمراني بشمال البلاد ، وخاصة المدن الكبرى وعدم قدرة كل المخططات الخاصة بالتعمير على التحكم بالظاهرة ، فقد اتجهت الدولة إلى إعتقاد فكرة تهيئة التراب الوطني من خلال التوجه نحو التعمير المستقبلي نحو المدينة الداخلية واللجوء إلى المدن الجديدة كأداة للتحكم في أشكال التوسع ونمو المدن الكبرى من جهة ، ومن جهة أخرى جعلها أداة إستقطابية أي جلب السكان من مناطق النقل السكاني الديمغرافي وتصحيح وعدم التوازن الإقليمي ، وقد دعمت هذه الأداة بعدة تشريعات وقوانين كقانون رقم 25/90 الصادر بتاريخ 18/11/1990المتعلق بالتوجيه العقاري ، وقانون رقم 29/90 الصادر بتاريخ 1/12/1990المتعلق بالتهيئة العمرانية ، وقانون رقم 08/02المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة،²

¹ كتاف كريمة ،مرجع سابق، ص 31 .

² مصابيح فتيحة نسرين ،المدن الجديدة في الجزائر مقومات لأي سياسات دراسة مقارنة ،مجلة التعمير والبناء ،جامعة سيدي بلعباس ،مجلد 3 ،عدد 3 ، 2011، ص8، ص9 .

3- المدينة الجديدة لا يمكن إنشائها إلا بمناطق معينة (الموقع) :

يعتبر الموقع الخالي قاعدة أساسية لإقامة المدن الجديدة ، وكذلك من أجل إدماج المناطق التي تعاني من التهميش وتفعيلها هذا من جهة ، ومن جهة أخرى من أجل كبح نمو المدن الكبرى وتضخمها ، والهدف من إختيار الموقع الخالي أو ذو تركيبة سكانية بسيطة هو سهولة تجسيد تلك البرامج لإنشاء المدن الجديدة ، كما يساعد في إنشاء مدن منظمة من حيث التعمير ومتوازنة من حيث الهيكله (السكنات ، الإدارات ، الأسواق ، المدارس ، المستشفيات ، الأماكن الترفيهية ، المساحات الخضراء) ، والتوزيع المنطقي للمرافق كتقريب مرافق الخدمات من المجمعات السكانية ، وإبعاد المصانع عنها لما في ذلك من إضرار على الإنسان والبيئة .¹

رابعا : الشروط المرتبطة بإنشاء المدن الجديدة

إن المشرع الجزائري سلك عندما اختار المدن الجديدة نظراً لفشل السياسات السابقة حاول أن يجعل هذه السياسة مقيدة من أجل نجاح هذه السياسة ، ومن أهم هذه الشروط (ضابط الموقع والإجراء والعقار)

1- ضابط الموقع :

الجزائر من المدن التي تعاني من ظاهرة التوزيع الغير عادل للسكان فكان التوجه الأكبر نحو مدينة العاصمة التي شكلت على الدوام قطبا جانبا ثم تليه المدن الثلاثة الأخرى وهران ، قسنطينة ، عنابة .

نتيجة لذلك ذهب المشرع الجزائري إلى تحديد مواقع معينة لإنشاء المدن الجديدة في مناطق الهضاب العليا والجنوب هو الأساس أما في الشمال فيعد إنشاء المدن إستثنائياً وذلك لأنه مرهون بشروط .²

¹ بلاش دامية ، التسيير الحضري للمدينة في إطار القانون التوجيهي للمدينة 06/06 ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ألكلي محند أو لحاج ، لبيورة 2010 ، ص 20 .

² أيت الجودي أسيا، أيت عيسى وردة ، المركز القانوني للمدن الجديدة في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2014-2015 ، ص 18 .

وهو ما ذكرته المادة 4 من القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة بقولها " لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلا في الهضاب العليا والجنوب غير أنه وبصفة إستثنائية وتخفيفا للضغط على المدن الكبرى وهران ، الجزائر ، قسنطنة ، عنابة ، يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد " .¹

4- العقار :

لقد كان المشرع صارما في مسألة تحديد مواقع المدن الجديدة ، إلا أنه كان أكثر صرامة ، عندما منع إنجاز المدن الجديدة فوق أراضي فلاحية ، وفي هذا نصت المادة 8 من القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة في الفقرة الثالثة على أنه "لا يمكن إنشاء مدن جديدة بصفة كلية أو جزئية فوق أراضي صالحة للزراعة " وفي ذلك مراعاة للأحكام القانونية المتعلقة بالتهيئة العمرانية ، الرامية إلى تحديد القواعد العامة التي تنظم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي ، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والغابات.²

وهو ما ذهب إليه المشرع في نص المادة 14 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي " يمنع بموجب أحكام هذا القانون ، كل إستعمال غير فلاحي ، لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية "³.

وكذلك نصت المادة 4 من القانون 25/90 والذي يتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم على أنه " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا ، أو خلال عدة سنوات ، إنتاجا يستهلكه البشر ، أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشرة ، أو بعد تحويله " ، وكذلك تنص المادة 5 من نفس القانون على أنه " تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة و متوسطة الخصب وضعيفة الخصب...".⁴

فالمشرع لم يكن دقيقا في تحديد نوع الأراضي الفلاحية المقصودة ، والجدير بالذكر أن المشرع أكد على عدم جواز إنشاء المدن الجديدة بصفة كلية فوق أراضي صالحة للزراعة التي تعد من العناصر

¹ - المادة 04 من القانون 08/02 ، المرجع سالف الذكر .

² - كتاب كريمة ، مرجع سابق ، ص 37 ، ص 38 .

³ المادة 14 من القانون 16/08 ، المؤرخ في 3/8/2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، عدد 46 ، 2018 .

⁴ - المادة 04 من القانون رقم 25/90 ، مرجع سالف الذكر .

الطبيعية النادرة سنة 1992 بحدود 5.7 مليون هكتار وذات مساحة محدودة ، نظرا للوضع المزري التي آل إليها العقار الفلاحي من سوء تنظيمه وتسييره .¹

وبالتالي بناء على ما تم ذكره ، يمكن أن يتم إنشاء مدن جديدة فوق بعض الأراضي الفلاحية ، ذلك لأن المدن الجديدة تعتبر منفعة وطنية ، حيث تنص المادة 05 من القانون 08/02 على ما يلي " يعد كل إنشاء لمدينة جديدة مشروعا ذا منفعة وطنية في مفهوم التشريع المعمول به " .²

3- الإجراء :

إن إنشاء المدن الجديدة لا يكون إلا بموجب مرسوم تنفيذي حيث يتوجب أولا أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية ، وذلك أن المشرع يتعلق بأمالك تابعة لها كما أن البلدية من الناحية القانونية هي المسؤولة عن تسيير المدن وهذا ما نستشفه من أحكام القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 22 جويلية 2011³

وتحتل صلاحيات البلديات في ميدان تسيير وتهيئة المدن مكانة متميزة في الكثير من المجالات منها التعمير ، والإسكان ، والهياكل الأساسية ، والتجهيزات الجماعية ، ومرافق مياه الشرب ، والنظافة والأمن وترقية البيئة .⁴

ويحدد نص الإنشاء على الخصوص ما يأتي :

أ- تعيين أو ذكر البلدية أو البلديات المعنية .

ب- تحديد محيط تهيئة المدينة الجديدة الذي يشمل كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية أو جزء منها .

ج- تحديد محيط حماية المدينة .

¹ أيت الجودي أسيا، أيت عيسى وردة ، مرجع سابق ، ص 20 .

² - المادة 07 من القانون 08/02 ، مرجع سالف الذكر .

³ كتاف كريمة ، المرجع نفسه، ص 44 .

⁴ محمد الهادي لعروق ، تسيير وتهيئة صلاحيات المدن في صلاحيات الجماعات المحلية الجزائرية ، مجلة المدينة العربية ، عدد 140 ، 2008 ، ص 57 .

د- البرنامج العام للمدينة الجديدة ووظائفها الأساسية.¹

وحسب نص المادة 13 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فإن المشاريع ذات المصلحة الوطنية ، تفرض نفسها على كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي ، وهذا يعني أن مخطط المدينة الجديدة يفرض نفسه على كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي . كما يجب أن يشتمل نص الإنشاء على بعض المشتملات الضرورية وهي :

أ- تسمية أو ذكر البلدية أو البلديات المعنية

ب- يجب أن يحدد المرسوم محيط تهيئة المدينة الجديدة ، التي يشمل كامل التراب البلدية أو البلديات المعنية ،ويحتوي مخطط التهيئة على تقرير تقدمه المبادئ والتوجيهات تطابقا مع الأهداف الموجهة للمدينة ، وكذلك تقارير تخطيطية ، ومخطط العمل العقاري ومخطط التجهيزات والمنشآت.²

الفرع الثاني : تسيير المدن الجديدة

يعد الإطار القانوني الدعامة الأساسية فهو الذي يثبت شرعيته ويحدد إطاره الإداري وكيفية تسييره وتمويل إنجازاته .

أولا : أساليب التسيير

هناك العديد من النظم الشائعة في انشاء المدن الجديدة ويجب على كل دولة ان تختار النظام الاداري الذي يتلائم مع ظروفها السياسية والاقتصادية،حيث يتم انشاء المدن من خلال (النمط المركزي واللامركزي)

¹ جميلة دوار ، المدن الجديدة في التشريع الجزائري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة 20 أوت 1995 ،سكيكدة ،عدد38، 2014، ص318.

² وناس نادية ،رؤية مستقبلية لجيل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة)،مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية ،تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة ،معهد تسيير التقنيات الحضرية ،جامعة العربي بن مهيدي ،أم البواقي ،2014-2015، ص32،ص33 .

1- النمط المركزي :

حيث يطبق هذا النمط في فرنسا ، ويتولى جهاز مركزي مسؤولية إنشاء وتنمية المدن الجديدة منذ التخطيط لإنشائها حتى اكتمال تنميتها ، ويقوم الجهاز المركزي بالرقابة والإشراف على كل ما يتم تنفيذه ، والهدف هو التنسيق بين برنامج إنشاء المدن الجديدة بالدولة من ناحية ، وإحكام الرقابة على الإستثمارات الضخمة اللازمة لتنفيذ هذا البرنامج .¹

وهذا السعي التي قد تظهر فيه الدولة ، بتوليها مشاريع بداية أعمال الدراسة حتى إتمام عملية الإنجاز ، وهو لم يعد مقبولاً ، فقيام الدولة بمفردها على هياكلها الإدارية والمالية يجعل من عملية الإنجاز معقدة إن لم تكن مستحيلة ، فهي بذلك تستغرق أوقات طويلة إلى ما تستلزمه من أموال .

2- النمط اللامركزي :

حيث تترك للأجهزة الإقليمية والمحلية مسؤولية إنشاء وتنمية المدن الجديدة منذ بداية التخطيط لإنشائها وحتى ما بعد إكمال تنميتها ، ويقتصر دورها على تقديم العروض والمشورة الفنية والدعم المالي ، كما يتم الرجوع إليها في المشكلات التي يتعذر على الأجهزة المحلية والإقليمية حلها ، وفي ذلك يهدف هذا النمط إلى بعث روح المنافسة بين الأقاليم والمحليات ، وتحاول السلطات إثبات وجودها وكفائتها ، وبالتالي هذه السياسة تشكل رهان كبير بإحصاء النقائص على جميع المستويات أضف إلى ذلك ما يعانيه طاقمها التقني من عدم الإختصاص ، وبالتالي عدم قدرته على إنجاز الدراسات المتعلقة بالمدن الجديدة .²

ثانيا : إحداه هيئات متنوعة لتسيير المدن في القانون الجزائري

ما يلاحظ أن النصوص القانونية المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة أن كل نص قانوني ينشأ هيئة معينة لتسيير المدن وفي ذلك ما نصت عليه القانون 08/02 في المادة السابعة منه والتي تنص على أنه

¹ - محمد فؤاد مدلوب ، المدن الجديدة في الوطن العربي ودورها في التنمية المستدامة ، مجلة المدينة العربية ، الكويت ، عدد 92 ، ص 32 .

² وناس نادية ، مرجع سابق ، ص 36 .

" تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة ، وعليه فإن لكل مدينة جديدة هيئة خاصة بها".¹

وكذلك قانون 06/06 الذي يتضمن القانون التوجيهي للمدينة في المادة 26 والتي تنص على أنه " ينشأ مرصد وطني للمدينة يدعى فيها صلب النص المرصد الوطني ".²

وبالتالي فإن وجود هيئات مختلفة في مجال واحد يعني أهداف متداخلة أو غير واضحة لعدم وضوح الرؤيا وهذا ما هو واضح من خلال كل من هيئة المدينة والمرصد الوطني للمدينة ، حيث إن أهداف الهيئة هي حسب ما ورد في المادة 7 من القانون 08/02 الذي يحدد شروط إنشاء المدن الجديدة وتسميتها:

1- إعداد وإدارة أعمال الدراسة والإنجاز .

2- إنجاز عمليات المنشآت الأساسية لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع .

3- القيام بالأعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق والتنسيق والترفيه التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة .

ثالثا : نوع التكيف القانوني لهيئات تسيير المدن في القانون الجزائري

من الواضح أن المشرع الجزائري لم يستمر على طبيعة قانونية واحدة للهيئات المتعلقة بتسيير المدن وهذا راجع إلى عدو وضوح الرؤية لديه لا من حيث النظام القانوني الذي يحكم هذه الهيئات ولا من حيث موقع هذه الهيئات داخل النظام القانوني نفسه ، والملاحظ أن المشرع الجزائري أحدث هذه الهيئة ولم يحدد الطبيعة القانونية لها مع أنه في نفس المادة حدد لها إختصاصاتها وهذا شكل لم يعتده المشرع الجزائري ، ونجد أن المشرع الجزائري أعطى تكييفا آخر للمرصد الوطني حيث إعتبر المرصد الوطني حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 05/07 والمتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسييره ، فالمرصد الوطني مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي ، والمادة الثالثة (3) منه أضافت " يوضع المرصد الوطني تحت وصاية الوزير المكلف بالمدينة "، ونتيجة

¹-المادة 07 ،من القانون 08/02 ،المرجع السابق .

² المادة 26 ،من القانون 06/06 ،المرجع السابق .

لذلك فإن المرصد الوطني يعتبر ذات طابع إداري أي يطبق عليه قواعد القانون العام (القانون الإداري) ، ويوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالمدينة ، وإجمالاً هناك هيئات تسيير المدن في القانون الجزائري بتكليفات قانونية متنوعة :

1- وصاية الوزير المكلف بالمدينة .

2- وصاية الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية .¹

الفرع الثالث : الإسكان مشكلة حضرية

يكشف التحليل المعمق لمشكلة الإسكان عن حقيقة كونها مشكلة حضرية ، أي أنها متعلقة بحياة المدينة في المقام الأول ، وأن سببها الأساسي هو ازدحام السكان وتمركزهم في المدن وهذا راجع إلى انتقال أهل الريف والبادية إلى المدن ، أو ما يعرف بظاهرة التحضر .

أولاً : مظاهر المشكلة الإسكانية

من أهم هذه المظاهر الإسكانية (المظاهر الاقتصادية والاجتماعية والايكولوجية) حيث تتمثل فيما يلي:

1- المظاهر الاقتصادية :

إن السبب الأول في مشكلة الإسكان مشكلة اقتصادية أساسها ، لأنها ترتبط في المقام الأول بمشكلة الأجور ومستويات المعيشة ، وهي بذلك تتحد في ثلاث متغيرات أساسية : مرحلة التطور الاقتصادي ، والموقع الإقليمي للوحدات السكنية ، ومستوى دخل الأسرة ، ومنه فإن المستوى الاقتصادي للمجتمع يعتبر مؤشراً أساسياً لمستوى السكن ، وكذلك الأمر بالنسبة للموقع الإقليمي ، أما بالنسبة لدخل الأسرة فهو يلعب دوراً هاماً في تحديد مستوى الإسكان ، لأن الأسرة تستطيع تحديد مستوى السكن الذي تعيش فيه في حدود دخلها ، أي أن مستوى السكن يتناسب مع هذا الدخل .

¹ - جبري محمد ، آليات تسيير المدن الجديدة في الجزائر ، مجلة الدراسات القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البلدة 2 ، مجلد 5 ، عدد 1 ، 2019 ، ص 93 ، ص 94 .

2- المظاهر الإجتماعية :

اتصلت المدينة منذ التاريخ إتصالا وثيقا مع حرية الفرد ، وقد قابلتها في جميع مراحل تطورها مشاكل عديدة ، حيث إزداد عدد السكان فيها بشكل كبير ، ونتج عن ذلك زيادة الكثافة السكانية فيها فتصبح بذلك ظروف الإسكان سيئة ، ونتيجة لذلك سيزيد الطلب على إشباع الحاجات الأساسية للأفراد ، فحسب الدراسات الميدانية تبين أن الفرد الذي يعيش في مسكن صحي ملائم لعائلته ، فيعتبر في هذه الحالة أن حالته الصحية قد تحسنت ، وكذلك تحسن كبير على الأخلاق لأفراد الأسرة ، وبالتالي فالأفراد الذين يعيشون في مناطق ومأوى سيئ وغير صحي هذا يؤدي إلى إنحراف وسوء الأخلاق ، ونتيجة لذلك فإن ظروف الإسكان تؤثر في حياة الأفراد وتنشئتهم الإجتماعية وتكوين شخصيتهم¹.

3- المظاهر الإيكولوجية :

إن أكثر مؤشر لتحديد الطابع الإيكولوجي هو حجم الوحدة السكنية وهو مؤشر يعد غير ذي دلالة في ذاته إلا إذا قورن بعدد الأفراد الذين يشغلون وحدة سكنية ذات حجم ضيق أو أكثر إتساعاً ، أيضا هناك مؤشر آخر وهو مؤشر الكثافة السكانية ، أما المؤشر الإيكولوجي فهناك معايير قياسية للمباني والسكنات حسب الكثافة السكانية أو ما يسمى "بمعدلات التزاحم" ، فكلما احترمت مقاييس المباني كالحده الأدنى لسطح المسكن وكذلك الحد الأدنى للمساحة السكنية للفرد ، واحترام إحتياجات الفرد لأشعة الشمس ، ومنه يجب إحترام المقاييس العالمية في تحديد مساحات الغرف السكنية بما يلائم سكانها وتبعاً للأغراض التي تؤديها في تكوين أفراد ، الأمر الذي يزيد من الكفاية الإنتاجية للدولة².

الفرع الثالث : نماذج عن المدن الجديدة المنشأة

تطبيقا للقانون 08/02 لقد تم إنشاء مدن جديدة عن طريق مراسيم تنفيذية ، وتم إستحداث هيئة

المدينة جديدة عن طريق مرسوم تنفيذي ومن هذه المدن :

¹ حفيظي ليليا ، المرجع السابق ، ص 59 ، ص 60 .

² المرجع السابق ، ص 61 .

أولاً : المدينة الجديدة بوغزول

لقد تم إنشاء هذه المدينة بموجب المرسوم التنفيذي 07/04 المؤرخ في 1/4/2004 وتقع هذه المدينة في ولايتي المدية والجلفة على إقليم بلدي بوغزول وعين وسارة .

وطبقاً للمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97/04 فإن المهام الرئيسية للمدينة الجديدة لبوغزول تتمثل في الثلاثي الأعلى والتكنولوجيات والبحث العلمي وأيضاً مهام الدعم المتعلقة بها ، ويحدد البرنامج العام لها كما يأتي :

1- فضاءات لبرنامج السكن الموجه لعدد السكان المقدر ب 400000 نسمة .

2- تجهيزات جماعية وفردية وتربوية وجامعية واستشفائية وخاصة بالثقافة والصحة والرياضة والمصالح الإدارية .

3- نشاطات إقتصادية : تجاري صناعي سياحي .

4- منشآت النقل : الطرقات الفضاءات العمومية سكك حديدية .

5- حدائق حضرية ومساحات خضراء .

6- فضاءات الحماية حول المدينة الجديدة التي تحدد إستعمالاتها في مخطط التهيئة .

توضع هذه المؤسسة تحت وصاية الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية وتكلف بالمهام التالية،ومن أهم هذه المهام :

أ- إقتناء وتهيئة العقارات المبنية وغير المبنية وكل الأوعية العقارية لتهيئة المدينة الجديدة.

ب- إنجاز عمليات التسيير العقارية طبقاً للقانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدينة الجديدة .

ج- الإستفادة من حق الشفعة المنصوص عليه في القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدينة الجديدة.

د- التنازل عن الأراضي الموجهة للسكن أو النشاطات الحرفية أو التجارية¹.

ثانيا : المدينة الجديدة لبوعينان

على الرغم من صدور المرسوم التنفيذي المنشئ لهذه المدينة إلا أنها لا تزال قيد الدراسة ، ففي عام 2004 صدر المرسوم التنفيذي الذي يحمل رقم 96/04 والمتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان ، حيث نص في مادته الأولى على " أن تنشأ مدينة جديدة تسمى المدينة الجديدة لبوعينان " ، وتقع هذه المدينة الجديدة بولاية البليدة ،ومن المنتظر أن يتم إنشاء 35000 مسكن في المدينة الجديدة ببوعينان ، وتتضمن هذه السكنات صيغ البيع بالإيجار "عدل" والترقوية "السكنات العمومية الترقوية" وتتضمن سكنات إجتماعية فضلا عن الصيغ الفردية².

ويحدد البرنامج العام للمدينة الجديدة فيما يلي:

1- فضاءات بالنسبة لبرنامج السكن الموجه للمواطنين بعد 150000 نسمة .

2- تجهيزات تجارية وفندقية وخدماتية .

3- فضاءات للحماية حول المدينة الجديدة التي يحدد مخطط التهيئة واستخدامها .

4- تجهيزات عمومية ملحقة للخدمات الحضرية والخدمات المجاورة .

إذا فالمدينة الجديدة لبوعينان مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي³.

¹مصطفى عايدة ، دور المدن الجديدة في السياسة التنموية ،مجلة القانون العقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة لونيبي علي ،البليدة 2 ، مجلد7، عدد2 ، 2020 ،ص15،ص16 .

² عبد الرؤوف مشري ،تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع وواقع التطبيق ،مجلة البدر،جامعة بشار مجلد 10، عدد6، 2018 ،ص584 .

³مصطفى عايدة ،المرجع السابق ،ص16 .

ثالثا : المدينة الجديدة علي منجلي

تقع هذه المدينة في ولاية قسنطينة وهو موقع شاغر وشاسع ،يعتبر هذا المكان ضعيف المردودية ، حيث تستوعب المدينة الجديدة 50000 مسكن وتعود فكرة إنشاء هذه المدينة لسنة 1982 وتمت الموافقة على إنشائها سنة 1988 ، حيث كانت تسمى قطبا حضريا جديدا ، وبعد ذلك إعتبرت مدينة جديدة إبتداء من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي تم إنجازه وفقا لقانون 20/90 المؤرخ في ديسمبر 1990، وبالتالي فهذه المدينة تم إنشائها لتخفيف العبئ على المدينة الأم قسنطينة ، حيث نجحت في إستقطاب عدد كبير من السكان ، فالمدينة الجديدة علي منجلي توفر خدمات عمومية ، كالتعليم الذي يتوفر فيه كافة الأطوار التعليمية ، وفي ما يخص قطاع الصحة ، فالمدينة تتوفر فيها مستشفى وعيادات علاج¹.

الفرع الرابع : التنمية الحضرية المستدامة:

إن توفير السكن للجميع غير كاف لبناء المدن الحضرية ما لم تتحقق في هذه المدن التنمية المستدامة بأركانها الثلاث (التنمية الإقتصادية ، والإجتماعية وحماية البيئة)،حيث باتت التنمية المستدامة للمدن الحضرية ضرورة حتمية، ومسؤولية الجميع سواء كانوا دولا أو منظمات دولية حكومية أو غير حكومية، كما أن استدامة البيئة العالمية لن تتحقق ما لم تتمتع المدن بالنشاط الإجتماعي والإقتصادي والسلامة البيئية ،وحتى يجب أن نحقق تنمية حضرية مستدامة يجب على الدول عند بنائها المدن أن تعيد تخطيط عمراني متكامل ومتوازن يهتم بالأحوال المعيشية في المناطق الحضرية، وإلى الإهتمام بالإحتياجات الإقتصادية والإجتماعية والبيئية المختلفة،والتصدي للفقير.

1- التنمية الإجتماعية:

تعمل المدن على توفير بيئة عيش مأمونة وصحية، ولاسيما الأطفال،النساء،المسنين ،وتوفير مياه الشرب النقية وكذلك خلق فرص عمل، كما يتعين على الحكومات التكفل على قدم المساواة دون تمييز بالخدمات الإجتماعية والتأمين الإجتماعي .

¹ - علام زيد المال نجوى، ياسين بولالوة ،إدارة المدن الجديدة بالجزائر السياسات المهمة ،مجلة آفاف فكرية ،مجلد10 ،عدد1 ،2022، ص696،ص697 .

2- التنمية الإقتصادية:

تعمل إدارة المدن على تخطيط المناطق الحضرية على نحو مستدام حسب الإتجاهات الديموغرافية والتوزيع العادل للدخل القومي، كما تعمل على خلق شراكات بين القطاع العام والخاص، وتعزيز دور المؤسسات الصغيرة التي ثبتت فعاليتها في تنمية المدن الإقتصادية والإبتعاد عن الإقتصاد الريعي الذي يعتمد على مداخل الموارد الطبيعية كالدول النفطية، وإيجاد إقتصاد بديل يعتمد على الزراعة والصناعة وفتح باب الإستثمارات الأجنبية. كما يجب على الدول استخدام الأراضي استخداما مستداما، من خلال وضع الأطر القانونية لتسيير ووضع خطط وسياسات عامة على الصعيد الوطني والمحلي من أجل الإنتقاع بهذه الأراضي في مجال الإسكان ومتطلبات الإستثمار .

3- حماية البيئة:

تعمل المدن لتحقيق التنمية المستدامة على حماية البيئة من خلال تعزيز المساحات الخضراء المأمونة في المناطق الحضرية، والإدارة المستدامة للنفايات، تخفيف الآثار البيئية المعاكسة التي تحدث خارج المناطق الحضرية، وإيلاء الإعتبار في تخطيط المناطق الحضرية للحد من خطر الكوارث والقدرة على الصمود والمخاطر المناخية وتوعية الأفراد بالمحافظة على البيئة وتعزيز مشاركة سكان المناطق الحضرية بمن فيهم الفقراء في صنع القرار¹.

المطلب الثالث: البناءات الجاهزة لتغطية الحق في السكن

لقد اهتمت الدولة الجزائرية حيث قامت بإنشاء سكنات للتخلص من هذه العراقيل وللتخلص من مشاكل قطاع السكن، فقد قامت بإنشاء وبناء سكنات عدة من أجل مساعدة الطبقات الضعيفة التي ليس لها القدرة على بناء سكن خاص، وكذلك مساعدة الطبقة المتوسطة، ومن أهم هذه السكنات نذكر منها:

الفرع الأول: السكن الترقوي .

ويقسم هذا السكن إلى نوعين: السكن الترقوي العمومي والسكن المدعم

¹ بن زحاف فيصل، المعايير الدولية لبناء المدن الحضرية، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، مجلد 1، عدد 1، 2013، ص 3، ص 4 .

أولاً: السكن الترقوي العمومي

لقد عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 والذي يتضمن ويحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي فقد جاء فيها " السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد لهم دخلهم في المادة 8. وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الإستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل".¹

1- ملف الإكتتاب لسكن ترقوي عمومي:

يتكون ملف الإكتتاب بالإقتناء السكن الترقوي العمومي عدد من الوثائق ومنها:

أ- شهادة العمل بالنسبة للأجراء أو شهادات تثبت مزاوله مهنة لغير الأجراء.

ب- طلب شراء السكن الترقوي العمومي مصادق عليه (وثيقة تسلم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية).

ج- نسخ مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.

د- شهادة الميلاد رقم 12 صالحة للإستعمال .

هـ- شهادة عائلية.

و- شهادة الإقامة.

ي- تصريح شرفي موقع من قبل الطالب ومصادق عليه من قبل مصالح المجلس الشعبي البلدي يقر فيه أنه لم يستفيد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي، قطعة أرض أو مساعدة الدولة لإقتناء سكن أو للبناء الذاتي (وفق النموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية).

ز- تصريح بالدخل C20 بالنسبة لغير الأجراء، والكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء .

¹ المادة 2 ، من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 ، المؤرخ في 15 يوليو 2014 ، الذي يتضمن شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي ، جريدة رسمية ، عدد 44 ، 2014 .

ح- شهادة الدخل للطالب وزوجه.¹

2- شروط الحصول على مسكن ترقوي عمومي :

لكي يتم الحصول على مسكن ترقوي عمومي لا بد من اتباع جملة من الشروط وهي كما يلي :

أ- يتاح السكن الترقوي العمومي لكل طالب لا يملك أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة ، عقارا ذا إستعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء .

ب- لم يستفيد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه .

ج- يفوق دخله ست (6)مرات ويقل أو يساوي إثني عشر (12) الدخل الوطني الأدنى المضمون .

د- يخضع المستفيدون من السكن الترقوي العمومي لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول فيه.²

3- القيود الواردة على ملكية السكن الترقوي العمومي:

من القيود الواردة على على نقل ملكية السكن الترقوي العمومي للمستفيد ، هو ضرورة تسديد ثمن السكن بكامله عند تحرير عقد البيع بعد إنتهاء الأشغال . وكذلك عدم قابلية التنازل عن هذا السكن لفائدة هذا الأخير قبل الوفاء بجميع الإلتزامات والشروط المطلوبة ، التي تتعلق بنقل الملكية العقارية بصفة غير شرعية لفائدته، وإذا تم التنازل قبل ذلك يعد هذا التنازل باطلاً حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 14 يوليو 2014، ولقد قام المشرع أيضاً بتقييد ملكية المستفيد من السكن الترقوي العمومي ، وذلك عن طريق إخضاعها إلى قواعد عدم قابليتها للتنازل المعمول به في المادة 57 من القانون رقم 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 والتي عدلت بموجب المادة 22 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، والمتضمن قانون المالية التكميلي التي نصت على ما يلي " السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة لأجل التمليك ، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة لا تقل عن عشر سنوات (10سنوات)

¹بوعلاق أمينة هيفاء ،مرجع سابق ،ص 23 .

² المادة 8 ، 9 ، من المرسوم التنفيذي 203/14 ،مرجع سالف الذكر .

باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة"، إن عدم قابلية التنازل عن السكن الترقوي العمومي يعد قيذا على هذه التصرف الذي يعد عنصرا من عناصر الملكية، والذي أقره المشرع لأسباب غير واضحة على أن المستفيد من السكن الترقوي العمومي يدفع الثمن كاملا عند تحرير عقد البيع سواء أكان ذلك من طرفه هو أو عن طريق الإقتراض من البنك، وبالتالي فلا مجال للمقارنة نظرا لاستفادة المستفيدين من الصيغ الأخرى من إعانات مالية مباشرة وذلك يكون عن طريق الدولة، أما المستفيد من صيغة السكن الترقوي العمومي لا يستفيد من الإعانة.¹

4- كيفية بيع السكن الترقوي العمومي:

لقد نص القانون 203/14 على كيفية بيع السكن الترقوي ولا بد من اتباع الاجراءات المتمثلة فيما يلي:

أ- يتم تقديم طلب شراء سكن ترقوي عمومي على مطبوع نموذجي لدى المرقي العقاري المعين. ويتم تسليم مقرر منح السكن للطالبين المؤهلين الذين تم اعتماده.

ب- يحدد نموذجي الطلب التي تم ذكرهما أعلاه وزير السكن.

ج- تعالج طلبات شراء، سكن ترقوي عمومي حسب الشروط والكيفيات التي يتم تحديدها بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

د- يحزر عقد البيع منذ تاريخ إتمام أشغال البناء ورفع المبالغ المستحقة من المستفيد، طبقا للتشريع المعمول به.

هـ- يخضع السكن موضوع البيع لقواعد عدم قابلية التنازل المنصوص عليها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، لا سيما ذلك المحدد في المادة 57 من القانون رقم 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المعدل.²

¹ طيب عائشة، السكن الترقوي العمومي، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لبليلة 2، مجلد 4، عدد 2، 2017، ص 78، ص 79 .

² قانون رقم 203/14، مرجع سالف الذكر .

ثانيا: السكن الترقوي المدعم

شكل موضوع العقار مسألة مهمة لارتباطه بالحاجات الحيوية للإنسان والسكن والتجارة والصناعة، واستغلال العقار بكل صوره حيث ظل في تقدم مستمر نظرا لتطور تلك الحاجات وكان من الضروري ضبط عملية استغلال العقار بما يمنع تضارب المصالح الفردية والجماعية، وقد لوحظ في الجزائر استخدام السكنات (الترقوية) ثم أضاف تدعيم الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

1- مفهوم السكن الترقوي المدعم:

يعتبر السكن الترقوي نسيج عمراني أو عمارات أو مجمعات عقارية تهدف إلى تلبية حاجيات تخص العائلات أو البيع ، فهو يعتبر الوظيفة العامة للمدينة سواء كان يرتبط أو لا يرتبط بالوظائف الأخرى .

فالسكن الترقوي المدعم هو عبارة عن :كل سكن جديد يتم بناؤه من طرف شخص يسمى المرقي العقاري بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة من الدولة وفقا لما يقره القانون (المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 5/10/2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة من الدولة التي منحتة من أجل إقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذا السكن الريفي ومستويات دخل هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، غير أن هذا النوع من السكنات يجب أن ينجز وفقا لخصائص وشروط مالية تحدد بموجب قرار بين الوزير المكلف بالسكن والعمران وكذلك الوزير المكلف بالمالية ،حيث يتم توجيه هذا النوع من السكن الترقوي المدعم إلى ذوي الدخل المتوسط ،ولا يحق الإستفادة من السكن الترقوي المدعم إلا للشخص الذي يمتلك ملكية كاملة لعقار الأغراض السكنية أو يمتلك أرض للبناء أو استفادة من سكن عمومي.

2- المؤهلين لبناء سكن ترقوي:

لقد أقر القانون لبناء سكن ترقوي مدعم أشخاص مؤهلين لديهم القدرة وكذلك لديهم الشروط القانونية، سواء أكان شخصا معنوية عاما أو شخصا معنوية خاصة ،ومن بين هؤلاء ما يأتي :

أ- المرقي العقاري: هو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعاقة هيكله، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.¹

وحسب نص المادة 4 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ينص على أنه "حيث يرخّص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية. ولا يمكن أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين".²

ب- ديوان الترقية والتسيير العقاري: بصور المرسوم التنفيذي رقم 405/90 تحولت إلى مؤسسة عمومية وطنية ذات طبيعة ذات طبيعة صناعية وتجارية، وبذلك فقد منحت لهذه الدواوين الشخصية المعنوية والإستقلالية المالية. وتعرف هذه المؤسسة بتوفير ثلاث معايير، إنتاج تجاري، تسعير سابق ومسبق، وجود دفتر وشروط العمل.

ج- الوكالة العقارية: إن هذه الوكالة تعتبر بمثابة مؤسسات من إنشاء المجالس الولائية أو الشعبية وحدها أو بالتعاون فيما بينها فليس لها الطابع الإداري، بالتالي فهي تخضع للقضاء العادي، إن مهمة هذه الوكالة هي حيازة العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، وتقوم أيضا الوكالة العقارية بنقل ملكيتهما، كما أن لها شخصية معنوية مستقلة عن الإدارة المنشأة لها:

- الإستقلالية الإدارية: وهي تسيير في مجلس إدارة، والإستقلالية المالية أن للوكالة ميزانية خاصة بها ويتداول في إعداد جداول النفقات والتقديرية.

- إستقلال الذمة المالية: أي أنها تهتم بالقروض وعائد الخدمات والإعانات المخصصة وذلك يكون طبقا لدفتر الأعيان.³

¹ زيتوني زكريا، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم (LPA)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة المنار، تونس، عدد 7، 2015، ص 324.

² المادة 4، من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشأة الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، 2011.

³ زيتوني زكريا، المرجع نفسه، ص 327.

3- كيفية الحصول على الوعاء العقاري:

لإنجاز سكن ترقوي مدعم يجب تكوين الملف التالي المنصوص عليه في القانون السالف الذكر :

أ- مخطط تمويل الذي يبين المساهمة الشخصية للمستفيد مع إمكانية القروض المالية المحتملة.

ب- طلب يحتوي على طبيعة البرنامج وكذا الخصائص الرئيسية، مساحة الأرضية اللازمة وكذا موقعها.

ج- يجب إحضار نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للمركبي العقاري.

د- مشروع أولي لإنجاز مع ضبط كمي ووصفي للعملية ومخطط زمني .

بعد أن يتم الموافقة على الملف من طرف لجنة تقنية للولاية ،يقوم الوالي بصفته ممثلاً لوزير السكن وكذلك وزير المالية بتحرير ترخيص بالتنازل ويتم دفع الثمن، وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد البيع، أما في حالة عدم موافقة اللجنة التقنية للولاية فلا يستطيع الوالي إرسال الملف إلى الوزاريتين المعنيتين لاتخاذ القرار النهائي.¹

4- منح الصندوق الوطني للسكن للإعانات المالية للمستفيدين من المشروع:

حسب نص المادة 110 من الأمر رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لعام 2009، تمنح مساعدات مباشرة لاقتناء سكن جماعي من قبل الأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغاً محدداً بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، وتحدد مستويات هذه المساعدة المباشرة والدخل .

يعد مشروع السكن الترقوي المدعم من بين مشاريع السكن الجماعي المعني بمثل هذه الإعانات التي تمنح للمستفيدين منه، وحسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 15/10/2010 والذي يحدد مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، فتكون على النحو التالي:

700000 د.ج إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة الحد الأدنى للدخل الوطني المضمون ، وأقل من أربع مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها ، إلا أن هذا المرسوم تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 20/01/2018 وفي ذلك يجعل الإعانة المالية المقدرة ب 700000 د.ج

¹ زيتوني زكريا ،المرجع السابق،ص328 .

تمنح للطلاب الذين تقل مداخيلهم عن قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون، مع العلم أن الأجر الوطني المضمون عرف تغيرات متتالية في تحديد قيمته والمعمول به حالياً ومنذ سنة 2011 هو 18000 د.ج الذي تم تحديد قيمته بموجب المرسوم الرئاسي الذي يحمل رقم 1.407/11¹.

وبالإضافة إلى ذلك يجب إنجاز سكن ترقوي مدعم طبقاً لخصائص تقنية وشروط مالية معينة، وكذلك يستفيد مشروع إنجاز سكن ترقوي من دعم غير مباشر من طرف الدولة يهدف إلى تقليص سعر التنازل عن هذا النوع من السكنات وذلك عن طريق تخفيض سعر التنازل عن الوعاء العقاري المخصص لإنجاز السكن الترقوي المدعم، وذلك طبقاً لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/5/2011، حيث يمنح تخفيض عن القيمة التجارية للأراضي التابعة لأمالك الدولة، كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة، بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة طبقاً للنسب الآتية 80% بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة، وقسنطينة، و95% بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب، و90% للولايات الأخرى.²

الفرع الثاني: السكن العمومي الإيجاري

إن الغاية من هذا السكن تكمن في البحث عن صيغة جديدة على مستوى النشاط العقاري الترقوي، في دفع وتيرة السكنات العمومية ذات الطابع الاجتماعي البحث، والحد من تضخم أزمة السكن وخلق نسيج حضري مؤهلاً منظرياً وبيئياً، ومندمجاً قضائياً على مستوى الإقليم أو المنطقة أو الموقع، وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال تعريفه وشروطه وصعوباته ومشكلاته .

أولاً: تعريف السكن العمومي الإيجاري

نصت على ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/ مايو/ 2008، والذي يتضمن قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، " يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه للأشخاص الذين تم تصنيفهم

¹ العربي بو معارف، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مجلة الباحث للدراسات

الأكاديمية، جامعة باتنة، الجزائر، مجلد 7، عدد 1، 2019، ص 375 .

² تواني سهيلة، الشرط المانع من التصرف كقيد على ملكية السكنات ذات الطابع الاجتماعي، مجلة القانون والمجتمع

، جامعة يحيى فارس المدية، الجزائر، مجلد 9، عدد 2، 2021، ص 179، ص 180 .

حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوفر أدنى شروط النظافة. كما يمكن إستعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناجمة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة".¹

حيث يتضح من ذلك أن السكن الإيجاري العمومي يتم تمييزه من خلال ثلاث معايير تتمثل أساساً في فئة المستفيدين منه وطريقة التمويل خصوصاً حيث تتولى الدولة تمويل إنجاز هذا النوع من الصيغ السكنية سواء من أموال ميزانيتها أو خزينتها، بالتالي فهو درجة أقل المواصفات التقنية والإقتصادية له، كون أن مواصفات السكنات الإجتماعية في العادة ضعيفة مقارنة مع الصيغ السكنية الأخرى المنجزة بمبادرات خاصة كما تعتمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات الإجتماعية في ظل مبدأ العدالة الإجتماعية، وكانت تسمى بالسكن المعتدل الكراء أو السكن الإجتماعي.²

إن جميع ما أطلق من تسميات على هذه السكنات يدل أن هذه السكنات ذات إيجار مدعم نظراً لكونه في متناول أي مستأجر الوفاء به، واتباعاً لنص المادة المذكور قام المشرع بإجراء تعديل على التسمية التي كانت تطلق على هذا النوع من السكنات ذات الطابع الإجتماعي، بحيث سقط من الأخير (الإجتماعي) وأصبحت تسمى السكن الإيجاري العمومي، وذلك كدلالة على المرجعية العمومية لهذه المساكن وعدم قابليتها للبيع أو التنازل المجاني عنها لصالح المستفيدين من ناحية، بعدما بات الكثير من المستفيدين من هذه السكنات يقومون بعمليات بيع لها في الباطن، فهناك الكثير من القضايا التي تمتلئ بها المحاكم، ومن ناحية أخرى التأكيد على الصيغ الإيجارية المستوجبة لإمكانية الإقامة فيها، بعدما بات دواوين الترقية والتسيير العقاري بصفتها المشرفة على صيانة هذه الحظيرة من السكن.³

¹ - المادة 2، من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، المؤرخ في 11/5/2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، جريدة رسمية، عدد 24، 2008.

² - نعيبي إيمان، السكن الإيجاري العمومي ترقية عقارية لمدن تنموية مستدامة، مجلة صوت القانون، جامعة لونيبي علي، البليلة 2، مجلد 6، عدد 2، 2019، ص 482.

³ - قاسمي شوقي، مرغاد بشير الدين، تطور آليات توزيع السكن في التشريع الجزائري مقارنة سوسيو قانونية، مجلة المفكر، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 15، 2017، ص 170.

ثانياً: شروط منح السكن العمومي الإجاري

لمنح صيغة السكن العمومي الإجاري هناك عدة شروط نص عليها المرسوم التنفيذي 142/08 المؤرخ في 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإجاري ومن أهم هذه الشروط ما يلي :

1- يجب أن يكون سن طالب السكن العمومي الإجاري 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

2- لا يستفيد من السكن العمومي الإجاري في مفهوم هذا المرسوم إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الإعتيادية، ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربع وعشرين ألف دينار (24000 د.ج).

3- لا يمكن للشخص أن يطلب منحة سكن عمومي إجاري إذا كان:

أ- يملك عقاراً ذا استعمال سكني بملكية تامة .

ب- يملك قطعة أرض صالحة للبناء.

ج- استفادة من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

4- يحزر طلب السكن العمومي الإجاري في مطبوع يحدد نموذجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ويجب أن يرفق بملف يتضمن الوثائق الثبوتية الآتية:

أ- نسخة من شهادة الميلاد.

ب- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.

ج- شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجود المداخيل.

د- شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه، مسلمة من المحافظة العقارية.

هـ- تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح السكنات موضوع هذا المرسوم ويتقيد بها وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إجاري في دائرة أخرى.

5- يجب أن 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 إقليمياً ويؤشر عليه.¹

ثالثاً: الصندوق الوطني للسكن

لقد تم إنشاء هذا الصندوق ليحل محل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في حقوقه والتزاماته بموجب المرسوم رقم 144/91 والذي ينص على أنه "ينشأ صندوق وطني للسكن يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري " كما أن المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المتضمن القانون الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الذي ينص على أنه يتمتع هذا الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. وهناك صلاحيات ومهام للصندوق الوطني للسكن، حيث يقوم بتسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لا سيما في الكراء وامتصاص السكن غير اللائق مع إعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني، كما يقوم الصندوق الوطني للسكن بالتمويل لحساب الدولة بدفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز المتعاقدة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري.²

رابعاً: الصعوبات التي تعترض عملية إنجاز السكنات العمومية الإيجارية

يصطدم تدخل دواوين الترقية والتسيير العقاري في عملية إنجاز السكنات العمومية الإيجارية بعدة صعوبات تتنوع وتختلف حسب اختلاف مراحل الإنجاز منها:

1- الصعوبات المرتبطة باختيار الوعاء العقاري:

أ- تغيير الوعاء العقاري بسبب عدم صلاحية الأرضية أو جزء من الأرضية فمثلاً في مشروع 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار تم تغيير محضر إختيار الأرضية المتعلقة به بعد مرور سنة تقريباً.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 142/08، مرجع سالف الذكر .

² نعيمي إيمان ، المرجع السابق ، ص 487 .

ب- إلغاء تعيين الوعاء العقاري بسبب التعدي على ملكية الغير، وإن بعض الدواوين بالأخص المنطقة الشمالية للبلاد لا تجد أوعية عقارية لاحتضان برامج السكن العمومي الإيجاري .

ج- اختيار وعاء عقاري واحد لاحتضان مشروعين عموميين في نفس الوقت .

فهذه الصعوبات التي تم ذكرها تعود إلى بعض العوامل، أن السكنات الإيجارية هي سكنات فردية تتطلب تخصيص وعاء عقاري ذات مساحة كبيرة ، كذلك أيضا عدم إتمام عملية المسح سيؤدي إلى عدم معرفة لمن تعود ملكية الأراضي المرشحة لاحتضان مشاريع السكن العمومي الإيجاري.¹

2- الصعوبات المرتبطة بنوعية الدراسات المنجزة:

أ- التزايد الهائل في عدد الملاحق المتعلقة بالأشغال التكميلية نتيجة عدم التحكيم الصحيح في تكلفة الإنجاز .

ب- تسجيل ارتفاع كبير في عملية إعادة التقييم قصد توفير الأغلفة المالية المناسبة .

ج- إزدياد البناءات غير الشرعية التي يقوم بها المستفيدين من السكنات العمومية الإيجارية بالأخص ما تعلق برفع وتغطية الجدران الخاصة بالمسكن .

د- انعدام الإجتهد والإبداع في خلق التصاميم الجديدة للسكنات العمومية الإيجارية .

3- الصعوبات المرتبطة بإبرام الصفقات وتنفيذها:

أ- استغراق إجراءات تسجيل عمليات الإنجاز وقت طويل قد يفوق آجال صلاحية العروض وهو الأمر الذي يكون سبباً لتخليهم عن الصفقة في حال إذا كانت أسعارها غير قابلة للمراجعة.

ب- إن تنازل المتعهد بعد إتمام إجراءات التسجيل وقبل تبليغه بالصفة يعتبر من قبيل الصعوبات المرتبطة بإبرام الصفقات.

¹ القطبي محمد ,انجاز السكن العمومي الإيجاري,مجلة تشريعات التعمير والبناء ,جامعة ادرار,عدد4, 2017, ص156 .

ج- عدم وجود مبالغ مالية على مستوى الصندوق الوطني للسكن وهو يؤثر على السكن الإيجاري العمومي.¹

خامساً: الإستثناءات الواردة على عدم قابلية التنازل عن ملكية السكن الإيجاري العمومي فيما يخص دواوين الترقية والتسيير العقاري.

إن عملية التنازل عن ملكية الوحدات السكنية الإيجارية قد عرفت الكثير من المحطات، بحيث أنها تتميز بصدور أحكام قانونية تختلف عن الأحكام التي سبقتها .

1- مرحلة التنازل عن السكنات الإيجارية العمومية قبل تاريخ 1992:

يعتبر القانون 01/81 المؤرخ في 07/فيفري/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال المهني أو السكني أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية والأجهزة العمومية(الملغى)، أول قانون جاء بفكرة إمكانية التنازل عن أملاك الدولة لفائدة شاغليها، حيث تزامن صدور القانون 01/81، مع ظروف سياسية جعلت الدولة تفكر في حل لتتخلص من الحظيرة السكنية الموروثة عن الحقبة الإستعمارية، التي صعب على الدولة تحمل نفقات تسييرها، ونتيجة لذلك جاء القانون من أجل أن يحدد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها والتابعة للقطاع العام والتي إستغلها قبل شهر جانفي من العام 1981 ،وقد تم التنازل لصالح الأشخاص الطبيعيين من ذوي الجنسية الجزائرية، المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي ،وفي سبيل تنفيذ العملية قام المشرع الجزائري بإنشاء لجنة خاصة أوكلت له مهمة التكفل بالنظر في طلبات التنازل،حيث تم التنازل لصالح المستأجرين الذين تم قبول طلباتهم مقابل دفع مبالغ مالية رمزية ،أما بالنسبة للتنازل عن المساكن التي أنجزت بعد أن صدر القانون الذي يحمل رقم 01/81،والتي تعتبر ضمن إطار الذمة العقارية الإيجارية التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها بعد سنة 1981،فقد نص القانون 03/86 والمؤرخ في 04/فيفري/1986 المعدل لتمام لقانون رقم 01/81، على إمكانية التنازل عنها إما بدفع ثمنها وتكون دفعة واحدة، أو بالتقسيم،ويتم ذلك وفق شروط تنظيمية. ولقد صدر المرسوم رقم 71/88 الذي يتضمن الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العمومية العقارية،وقد أجاز المرسوم البيع إلى كل شخص طبيعي يحمل الجنسية الجزائرية، مع إثبات صفة المستأجر في حال تعلق الأمر بمحلات مشغولة، أو صفة المستفيد إذا كان المحل جديداً، الإستثناء

¹ القطبي محمد ،مرجع سابق،ص157، ص158 .

على ذلك فقد نصت المادة 9 من المرسوم "لا يحق لأي شخص طبيعي سبق له أن يشتري ملكاً عقارياً في إطار القانون رقم 01/81 المعدل والمتم، أن يشتري ملكاً عقارياً آخر يستعمل استعمالاً يماثل إستعمال ما لا يملكه من قبل".

2- مرحلة التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية ما بين 1992 وسنة 2003:

لقد صدر المرسوم التشريعي رقم 04/92 المؤرخ في 10/11/1992، المتضمن قانون المالية التكميلي، بحيث قضت المادة 76 منه على أن المساكن الإجتماعية الحضرية الجديدة والمحلات التابعة للقطاع الإيجاري المنجزة من قبل الدواوين والترقية والتسيير العقاري، المسلمة الموضوع حيز الإستغلال غير قابلة للتنازل إبتداء من تاريخ صدور هذا المرسوم.¹

ثم بعد ذلك صدر الأمر رقم 27/95 المتضمن قانون المالية سنة 1996، وقد نصت المادة 169 منه "لا تخضع لأحكام القانون 01/81 المؤرخ سنة 1981، المعدل والمتم والنصوص الملحقة به الممتلكات ذات الإستعمال السكني والتجاري والمهني والتي أنجزتها دواوين الترقية العقارية بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة"، إذاً فبصدور هذا القانون أصبحت الأملاك ذات الطابع السكني قابلة للتنازل عن طريق صيغة عقدية جديدة أطلق عليها بالإيجار من أجل البيع.

3- مرحلة التنازل عن السكنات الإيجارية العمومية بعد سنة 2003:

لقد صدر القانون رقم 2000/06 المؤرخ في 23/ديسمبر/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، حيث قضت المادة 40 منه بإلغاء جميع الأحكام المتعلقة بالقانون رقم 01/81، ونصوصه التطبيقية، ويبقى في هذه الحالة خاضعاً لأحكام هذا القانون ما عدا الأملاك العقارية التي كانت موضوع طلبات اكتساب التي تم إيداعها قبل 21 ديسمبر 2000، وتستمر لجان ما بين البلديات في متابعة طلبات الإكتساب المودعة قبل هذا التاريخ حتى تتم التصنيف النهائي للملفات المعنية، كما قضت المادة 41 منه على أن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية يصبح التنازل عنها على أساس قيمتها التجارية، وليس على أساس التقدير الجزافي الذي كان معمولاً به في ظل القانون رقم 01/81 الملغي، حيث إن السكنات الإيجارية العمومية الموضوع حيز الإستغلال بعد

¹ - حدة مبروك، الإستثناءات الواردة على مبدأ عدم التنازل عن السكن العمومي الإيجاري، مجلة الواحات للبحوث والدراسات،، جامعة العربي التبسي، مجلد 14، عدد 3، 2021، ص 493، ص 494.

2004، فلم يصدر أي تشريع ينظم التنازل عنها مما يستنتج أن السكنات الإجتماعية بعد تاريخ 2004 غير قابلة للتنازل عنها لفائدة شاغليها إلى أن يتم صدور تشريع آخر مخالف له.¹

الفرع الثالث: السكن الريفي

يعتبر السكن عنوان للإستقرار وذلك ما حرصت عليه الدولة على أرض الواقع فقد بذلت جهداً من أجل توفير السكن الريفي لسكاني المناطق الريفية من أجل تتميته من خلال تثبيت السكان وتوقف حركة النازحين المتزايدة للمدن .

أولاً: تعريف السكن الريفي.

تعتمد الدولة على صيغة السكن الريفي لتقليص من حجم مشكلة السكن، وهذا يكون عن طريق تشجيع الأسرة على إنجاز سكنات لائقة في المناطق في إطار البناء الذاتي، من أجل تثبيت السكان في مناطقهم والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي.

لقد تم تعريف صيغة السكن الريفي في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 على أنه "هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدات الدولة بعنوان السكن الريفي .حيث يجب أن ينجز السكن الريفي في قضاء ريفي في إطار البناء الذاتي"²

ثانياً: أنواع السكن الريفي.

يمكن تصنيف السكن الريفي إلى نوعين كما يأتي:

1- السكن الريفي الفردي أو الذاتي: حيث يكون إنجازه من طرف الأفراد ودون أن يتدخل المرقى العقاري في أي مرحلة من مراحل الإنجاز، إذاً فهو مستثنى من عمليات الترقية العقارية حيث أن المادة 04 من

¹ حدة مبروك، المرجع نفسه، ص 499 .

² المادة 2 ،من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 ،المؤرخ في 5/10/2010 ،الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذا السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة ،جريدة رسمية ،عدد58، 2010 .

المرسوم التنفيذي رقم 325/13 قد عرفته على أنه "هو عبارة عن سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي لأشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي".¹

2- السكن الريفي الجماعي أو المجمع : حيث أن المرقى العقاري هو الذي يقوم بالإشراف على إنجازهِ، ويكون بعد إجراء دراسة للمشروع من الناحية التقنية، حيث إن المادة 04 فقرة 2/3 من المرسوم 325/13 عرفته على أنه: هو "سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي"، والهدف من صيغة السكن الريفي هو تنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان في مناطقهم، إن الإختلاف بين السكن الريفي الفردي والسكن الجماعي هو أن السكن الريفي ينجز بشكل متفرق ويتم إنجازهِ من طرف الأفراد في الوسط الريفي وذلك يسمى بالبناء الذاتي، كل ذلك بعد الإستفادة من مساعدة الدولة وتقديم العون لهم عن طريق ما يسمى بالصندوق الوطني للسكن في حال توفرت فيهم شروط الإستفادة، أما السكن الريفي الجماعي فذلك يتم إنجازهِ من طرف المرقى العقاري سواء أكان عمومي أو خاص في الوسط الريفي، لكن في شكل تجمع سكني حتى يستفيد منه الأشخاص التي تتوفر فيهم شروط الإستفادة، إذ الإختلاف الجوهرى هو الشخص القائم بالإنجاز.

ثالثاً: خصائص السكن الريفي

- 1- بناء هذه الصيغ في الوسط الريفي فقط .
- 2- الأشخاص المستفيدين منها هم محددين على أساس النشاط والمناطق التي يقيمون بها.
- 3- صيغة السكن الريفي محدودة المساحة.
- 4- يمكن التنازل عن الوعاء العقاري المشيد عليه المسكن المستفيد.
- 5- الإستفادة من مساعدات مالية معتبرة.

¹- يوسف محمد، لعبيدي خيرة، السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر، مجلة الحقيقة للعلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة مستغانم، قانون عقاري، مجلد 19، عدد 1، 2020، ص 5 .

رابعاً: أهمية السكن الريفي

لقد أقر المشرع سياسة السكن الريفي بهدف تحقيق عدة أهداف:

1- القضاء على النزوح من الريف إلى المدن وتحقيق نزوح من المدن إلى الريف.

2- المحافظة على العقار الفلاحي وحمايته من إستعماله لغير الفلاحة.

3- تحسين المستوى الإجتماعي لسكان الأرياف.

4- فك العزل عن المناطق النائية.¹

رابعاً: شروط الإستفادة من بناء سكن ريفي.

لقد وضع المشرع عدة شروط لابد من اتباعها من أجل الحصول على سكن ريفي من هذه الشروط ما يلي:

1- إثبات دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (6) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.

2- عدم إمتلاك المستفيد ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني .

3- إثبات عدم الإستفادة من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة .

4- عدم امتلاكه أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

خامساً: دور الدولة في تدعيم وتطوير سياسة السكن الريفي لتحقيق التنمية في المناطق الريفية.

في إطار التنمية الفلاحية لقد تم الإعتماد على صيغة جديدة، تمثلت في منح قروض سكنية

لتمويل السكن الريفي بنسبة 5% لفائدة الراغبين في بناء سكن ريفي ، على أن يتم تسديدها، على 51 سنة

¹ يوسف محمد لعدي ،المرجع السابق، ص6،ص7 .

دون أن يقدم المستفيد أي ضمانات أو رهون إلا أنه على المستفيد أن يدفع تأمينياً على القرض لدى وكالات التأمين.¹

وحسب إحصائيات مديريات السكن في ولايات الوطن، أن هناك أكثر من 9743 إعانة مالية للسكنات الريفية في الفترة الممتدة بين 7991 إلى 9002 في الولاية الواحدة وهذا ما أدى لدى سكان الأرياف بمغادرة الأوساط الحضرية. لقد استحدثت المشرع الجزائري آلية للتمويل السكني وهي القرض العقاري المدعم، حيث يستفيد المقترض من تخفيض نسبة فائدة القرض وتحمل الخزينة العمومية معدل التخفيض الناتج عن الفرق بين الفائدتين، وفي خصوص السكن الريفي فقد تم توجيه تعليمات وزارية صارمة لمدراء الصندوق الوطني للسكن قصد تخفيف وطأة الإجراءات البيروقراطية، من خلال اتخاذ التدابير اللازمة من أجل تسريع دراسة الملفات، وتبلغ حالياً الفترة بين صدور قوائم المستفيدين على مستوى الولايات وصرف الدفعة الأولى ما يقارب سنة ونصف إلا أن الوزير أمر بتقليصها إلى 4 أشهر حيث يتطلب إحداث تغييرات في هيكلية الصندوق الوطني للسكن وتسخير الوسائل المادية اللازمة من معدات وإعلام آلي، إن هذا النوع من السكن ساهم في القضاء على مظاهر الغبن والحرمان التي كانت تعيشها الكثير من العائلات من خلال استبدال مساكن الطوب والقرميد وصفائح الحديد بمساكن ذات بناء صلب تقهم حر الصيف وبرد الشتاء، وأضافت طابعاً جمالياً على المحيط الريفي حيث أدى هذا إلى الإرتياح نوعاً ما.²

وقد عرفت الفترة الممتدة من 2001 و2004 زيادة في حجم الإنتاج بهدف دفع التنمية الريفية، واهتمام الدولة بهذه الصيغة لأن الطلب يتزايد مقارنة مع صيغ السكنات الأخرى³

¹ - صونية بن طيبة، صيغة السكن الريفي وسياسة تدعيم التنمية في الأرياف، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة العربي التبسي، مجلد 5، عدد 2، 2021، ص 238.

² صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 243.

³ نبيل ادريس، مرجع سابق، ص 635.

خلاصة الفصل الثاني

يشكل السكن حاجة أساسية وهامة لمختلف فئات المجتمع، بحيث يمكن أن تظهر في حالة تأزم وضعه إرهابات وتعقيدات بإمكانها أن تتال من بنية المجتمع وتطلعات أفراده.

حيث أن الجزائر تعرف أزمة في هذا القطاع كان لها أثر سلبي على المعيشة، فقد حاولت الدولة الجزائرية التصدي لهذه الأزمة باتباع استراتيجية وطنية، كان الهدف منها هو تسهيل المواطن الحصول على سكن لائق إن هذه الورقة تعكس جهد علمي متواضع حول تطور سياسة الإسكان في الجزائر، والإستراتيجية الوطنية للإسكان التي إعتمدت في منتصف عقد التسعينيات من القرن الماضي تفعيل سياسة السكن.

الختمة

الخاتمة

وفي الختام نخلص إلى أن الحق في السكن اللائق قد لاقى إهتماماً وكذلك إعترافاً عالمياً منذ اعتماد الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في عام 1948، وتم تعزيزه في الكثير من النصوص الدولية اللاحقة عليه من بين أهم هذه النصوص الدولية، الصك الأساسي الذي والذي يتضمن في طياته الحق في السكن اللائق وهو العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، فالصيغة المستخدمة في العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، قد تؤدي إلى توقع أو إفتراض مفاده، أنه ينبغي أن لا يعتبر الحق في السكن اللائق حقاً إنسانياً منفصلاً، فإما أن يعتبر غير موجود إطلاقاً، أو يعامل على إعتبار أنه ليس له أكثر من مجرد وضع ضمني أو استتجابي .

حيث إنه ومن الضروري بما كان معاملة هذا الحق (الحق في السكن)، بإعتباره حق له وجود متميز إذ تم التأكيد على مدى العقود الفائتة، في العديد من الصكوك الدولية الصادرة من المنظمات والمؤتمرات الدولية المختلفة، حيث أنه من خلال الجهود الواسعة لهذه اللجنة، تم التأكيد على الحق في السكن اللائق على إعتبار أنه حق من الحقوق المتميزة .

فالحق في السكن، هو حق معترف فيه على مستوى القانون الدولي في النصوص الدولية والإقليمية (الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، والعهد الدولي لحقوق الإنسان، والميثاقين العربي والإفريقي لحقوق الإنسان، واتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة).

وكذلك نص عليه القانون الوطني الجزائري، حيث اتفق جميع الباحثين أن مفهوم السكن كحق أساسي هو مفهوم راسخ في المجتمع الجزائري، وأن الدولة تعتبر مسألة السكن من مسؤولياتها الرئيسية، وقد خصصت ميزانيات ضخمة لبناء رصيد كبير خاصة لفائدة الأسر المنخفضة والمتوسطة الدخل، إلا أنه بالرغم من هذا الرصيد السكني الهائل الذي حاول أن يتلائم مع متطلبات واحتياجات المواطنين، إلا أن الواقع يثبت أن هناك العديد من النقصان التي حرمت بعض الفئات من البناءات السكنية، وحالت دون التمتع الفعلي لجميع المواطنين بالحق في السكن ودون أي تمييز .

لقد تبنت الجزائر سياسة سكنية سعت من خلالها للتنوع الصيغ السكنية الحضرية والإعتماد على هيئات جديدة تسهر على تشجيع عرض السكنات، كالصندوق الوطني للسكن الذي يقدم مساعدات مالية .

إن السياسة السكنية في الجزائر هي جانب مهم من السياسة العامة للدولة فلا يمكن النظر لها على أنها مجرد قرارات متخذة من أجل تلبية الحاجة الملحة . إن الحق في السكن زاد الإهتمام به وباحتمية إجراء إصلاحات مع المخططات الإنمائية .

إن سياسة السكن في الجزائر تتطلب الإستفادة من التجارب الناجمة في دول أخرى ،وتجعل من تنفيذ البرامج السكنية ترقى إلى مستوى الأولوية الوطنية .

النتائج المتوصل لها :

1-الحق في السكن حق من الحقوق الأساسية التي لا يمكن للإنسان أن يعيش بدونها ،وأن الحق في السكن يؤدي إلى التمتع بجميع الحقوق الأخرى .

2-أن الحق في السكن مكفول ضمن كافة النصوص المواثيق الدولية ذات الصلة بحقوق الإنسان .
الحق في السكن مكرس ضمن التشريعات الوطنية .

3-إن إرساء حقوق الفرد والأسرة في السكن الملائم في دساتير الدول يشكل أساساً قانونياً هاماً لاتخاذ المزيد من الإجراءات القضائية لضمان هذا الحق وإمكانية الإحتجاج به أمام القضاء .

4-لا يزال على الجزائر أن تبذل جهوداً كبيرة ،لا سيما من أجل موائمة سياسات السكن وفقاً لاحتياجات المواطنين ،من أجل تمتع جميع المواطنين بهذا الحق ودون تمييز .

الإقتراحات والتوصيات :

1- ينبغي على الدول أن تعمل جاهدة على تحقيق المساواة في جميع المسائل المتعلقة بالسكن ومكافحة المواقف التمييزية في المجتمع ككل ،من خلال الحملات الإعلامية ،وتثقيف الجمهور، وأنشطة التوعية ومناقشة هذه القضايا في المنتديات العامة .

2- على الدول أن تكفل في إطار السياسات والبرامج السكنية وصول الأشخاص إلى الموارد اللازمة من أجل الحصول على سكن لائق، بما في ذلك أيضاً القروض والإعتمادات .

- 3- يجب اعتماد سياسات تدعم الحصول على سكن لائق بأساليب شتى منها تقديم بدائل عن نظامي رهون المصارف الخاصة والإسكان القائم على التمليك، واستحداث آليات مالية وترتيبات حيازة جديدة .
- 4- تفعيل دور منظمات حقوق الإنسان للتعامل وحثها على مراقبة مدى التزام الدول بتنفيذ التزاماتها المتعلقة بإعمال الحق في السكن .
- 5- وضع إستراتيجية منظمة للقضاء على المضاربة في سعر السكنات وزيادة القدرة على الدفع بالرفع من قيمة الإعانات المالية .
- 6- إضفاء الشفافية في معالجة طلبات السكنات ،وتوزيعالسكنات، وإخضاع السلطة التنفيذية إلى رقابة جدية أثناء عملية توزيع السكنات .

قائمة المراجع

قائمة المصادر المراجع

أولا: القرآن الكريم

1. سورة الإسراء .
2. سورة النحل .

ثانيا: المصادر

أ- النصوص القانونية

- 1- الأمر رقم 442/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتضمن القانون الدستوري العدد 82 المعدل والمتمم .
- 2- نون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 55 .
- 3- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و العمران المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 71.
- 4- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، المعدل و المتمم.
- 5- قانون رقم 08/02، المؤرخ في 8/5/2002، المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة، جريدة رسمية، عدد 34، 2002 .
- 6- قانون رقم 06/06، المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، 2006، جريدة رسمية، عدد 15 .
- 7- قانون 16/08، المؤرخ في 3/8/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، عدد 46، 2018 .
- 8- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشأة الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، 2011 .
- 9- قانون رقم 01/16 المؤرخ في 6 مارس 2016 يتضمن القانون الدستوري، جريدة رسمية رقم 14 الصادرة ب 7 مارس 2016، المعدل و المتمم.

ب-مراسيم التنظيمية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 142/08 ،المؤرخ في 11/5/2008 ،الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ،جريدة رسمية،عدد24، 2008 .
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 235/10 ،المؤرخ في 5/10/2010 ،الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذا السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة ،جريدة رسمية ،عدد58، 2010 .
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 203/14 ،المؤرخ في 15 يوليو 2014 ،الذي يتضمن شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي ،جريدة رسمية ،عدد44، 2014 .

ثالثا :المراجع

- 1- حسام صاحب آل طعمة ،التمثيل الخرائطي للسكن العمودي في المحافظة ،كلية الآداب ،جامعة بغداد.
- 2- رشاد صالح دمنهوري ، التنشئة الإجتماعية ،دار المعرفة الجامعية ،2006 .
- 3- عمران محمد ،سياسة الإسكان وإستراتيجية تفعيلها في الجزائر،قسم العلوم التجارية ،جامعة الدكتور يحي فارس،المدية.
- 4- فيروز مصطفى إبراهيم،نشأة المسكن في المدن،كلية الهندسة،جامعة طرابلس،2019،ص2،ص3.
- 5- فيلكس موركا،الحق في السكن الملائم،الوحدة رقم 13 ،دائرة الحقوق.
- 6- ميلون كوئري، تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب ،الحقوق الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية،2004.
- 7- يحيى ياسين مسعود،حقوق الإنسان بين الدولة و الحماية الدولية،الطبعة الأولى،المركز القومي للإصدارات القانونية،2016 .
- 8- هشام عبود الموسوي ، التخطيط والتصميم الحضري ،طبعة1 ،دار حامد ،الأردن ،2006 ،ص174 .

رابعاً: قواميس ومعاجم

- 1- عمتوت عمر، قاموس المصطلحات القانونية في تسيير شؤون الجماعات المحلية، دارهومة للنشر.
- 2- منصور القاضي، ترجمة عن جيرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر، بيروت، 1998.

خامساً : المقالات

- 1- إبتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر الواقع و الآفاق، مجلة معهد العلوم الإقتصادية، المجلد 14، العدد 1، 2010.
- 2- الزرقي كتاف، السكن العودي والمشكلات الإجتماعية في المدينة الجزائرية، مخبر التمكين الاجتماعي والتنمية المستدامة في البيئة الصحراوية، جامعة محمد لمين الدباغين، سطيف 2، المجلد 1، عدد 3، 2019.
- 3- المؤمن عبد الكريم، برامج السياسة السكنية و دورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر إقتصادية، 2013.
- 4- العربي بو معراف، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المائي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، الجزائر، مجلد 7، عدد 1، 2019.
- 5- القطبي محمد، إنجاز السكن العمومي الإيجاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة أدرار، عدد 4، 2017.
- 6- اقلولي صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل القانون 29/90، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد 50، 2013.
- 7- بن زحاف فيصل، المعايير الدولية لبناء المدن الحضرية، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، مجلد 1، عدد 1، 2013.
- 8- بن زيد فتحي، جائحة كورونا كقوة قاهرة للتمسك بمبدأ جواز العذر بجهل القانون، جامعة الجزائر 1، مجلد 34، تاريخ النشر 2020.

- 9- بوشربي مريم، عولمة الوعي البيئي و تأثيره على البعد البيئي للعقار في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد الثاني، 2016.
- 10 - تواني سهيلة ،الشرط المانع من التصرف كقيد على ملكية السكنات ذات الطابع الإجتماعي ،مجلة القانون والمجتمع ،جامعة يحيى فارس المدية ،الجزائر، مجلد9 ،عدد2 ،2021 .
- 11 - تواني طارق -التونسي فائزة ،تمثلات علاقات الجيرة داخل البناءات المعمارية العمودية بالمدن الصحراوية بين التقليد والحداثة ،مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية ،عدد خاص بالملتقى الدولي لتحولات المدينة الصحراوية ،جامعة ورقلة ،الجزائر ،2015 .
- 12 - جبري محمد ،آليات تسيير المدن الجديدة في الجزائر مجلة الدراسات القانونية ،مجلة الدراسات القانونية ،مخبر السيادة والعولمة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة البلديدة2 ، مجلد 5 ،عدد1 ،2019 .
- 13 - جمال جعيل ،تقسيم فعاليات سياسة السكن في الجزائر،مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية،العدد23،2010.
- 14 -جميلة دوار ، المدن الجديدة في التشريع الجزائري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة 20 أوت 1995 ،سكيكدة ،عدد38 ،2014 .
- 15 - حدة مبروك ،الإستثناءات الواردة على مبدأ عدم التنازل عن السكن العمومي الإيجاري ،مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، جامعة العربي التبسي ،مجلد14 ،عدد3 ،2021 .
- 16 - درويش أحمد،السياسة السكنية في الجزائر،مجلة أفاق لعلم الاجتماع ،قسم علم الاجتماع و الديمغرافيا،جامعة البلديدة2،مجلد،مجلد ،عدد1 ،2013.
- 17 - زيتوني زكريا ،النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم(LPA) مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ،جامعة المنار،تونس ،عدد7 .
- 18 - سهى حمزاوي ،أثر البناء المعماري العمودي على واقع الحياة الإجتماعية للأسرة والطفل ،مجلة العمارة وبيئة الطفل، مخبرالطفل المدنية والبيئة،جامعة باتنة1 ،الجزائر ،عدد3 ،2017 .

- 19 - شمامة خير الدين - محمد لخضر دراغلة ، البعد الغذائي للأمن الإنساني ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 ، العدد 12، سنة 2018 .
- 20 - شوقي قاسمي، التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي وواقع الإلتزام المحلي، مجلة العلوم الإنسانية و الإجتماعية، العدد التاسع عشر، الجزائر، ص53.
- 21 - صونية بن طيبة ، صيغة السكن الريفي وسياسة تدعيم التنمية في الأرياف ،المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية ،جامعة العربي التبسي ،مجلد 5 ، عدد 2 ، 2021 .
- 22 - طيب عائشة ،السكن الترقوي العمومي،مجلة القانون العقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة لبليدة 2،مجلد 4 ، عدد 2 ، 2017.
- 23 - عبد الرزاق صالح ،واقع السكن العمودي في مدينة الموصل دراسات موصلية ،مركز دراسات الموصل ، عدد 38 ، سنة 2012 .
- 24 - عبد الرؤوف مشري ،تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع وواقع التطبيق ،مجلة البدر،جامعة بشار مجلد 10 ، عدد 6، 2018 .
- 25 - علام زيد المال نجوى-ياسين بولالوة ،إدارة المدن الجديدة بالجزائر السياسات المهمة ،مجلة آف اف فكرية ،مجلد 10 ، عدد 1 ، 2022 .
- 26 - علي دباس،طبيعة و مضمون الحق في السكن اللائق في الدستور الأردني،المنارة للبحوث و الدراسات،المجلد 23،العدد 1،الأردن،2017.
- 27 - فتيسي فوزية ،الإقرار الدولي بالحق في الغذاء الكافي كضمانة للتحرر من الجوع ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ،جامعة قالمة- الجزائر ،مجلد 08 ، عدد 03 ، سنة 2021 .
- 28 - قاسمي شوقي- مرغاد بشير الدين ،تطور آليات توزيع السكن في التشريع الجزائري مقارنة سوسيو قانونية ،مجلة المفكر ،كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية ،جامعة محمد خيضر،2017.
- 29 - قطاط خديجة - بقنيش عثمان ،الحق في الغذاء في إطار القانون الدولي لحقوق الإنسان ،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الحميد بن باديس -مستغانم،مجلد 3 ، عدد 4 ، سنة 2018 .
- 30 - كتاف كريمة ،مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ،كلية الحقوق،جامعة قسنطينة 1 ، 2013.

- 31 - محمد الهادي لعروق ،تسيير وتهيئة صبلحيات المدن في صلاحيات الجماعات المحلية الجزائرية ،مجلة المدينة العربية ،عدد140، 2008 .
- 32 - محمد فؤاد مدلوبي ،المدن الجديدة في الوطن العربي ودورها في التنمية المستدامة ،مجلة المدينة العربية ،الكويت ،عدد92 .
- 33 - محمد مراحي ،أزمة الغذاء العالمية زمن جائحة كورونا كوفيد(19)،مجلة الدراسات الاقتصادية والتجارية المعاصرة ،جامعة أكلي محند أولحاج ،البويرة، مجلد05 ،عدد01 ، ، تاريخ النشر 2020 .
- 34 - مراد بن حرزالله، أزمة السكن في الجزائر و طرق معالجتها، مجلة العلوم الإنسانية المجلد 4 العدد 3، سنة 2020.
- 35 - مصابيح فتيحة نسرين ،المدن الجديدة في الجزائر مقومات لأي سياسات دراسة مقارنة ،مجلة التعمير والبناء ،جامعة سيدي بلعباس ،مجلد3 ،عدد3 ،2011 .
- 36 - مصطفىاوي عايدة ،المدن الجديدة آلية جديدة لتنظيم التوسع الحضري وتوجيهه ،مجلة الدراسات القانونية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة لونيبي علي ،البلدية2 ،مجلد3 ،عدد2 ،2017.
- 37 - مصطفىاوي عايدة ،دور المدن الجديدة في السياسة التتموية ،مجلة القانون العقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة لونيبي علي ،البلدية2 ،مجلد7 ،عدد2 ،2020.
- 38 - ناصر مراد، إشكالية التلوث البيئي في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، البلدية،مجلد6 ،عدد1 ،2009.
- 39 - نبيل دريس،السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف و الصيغ المعتمدة،مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية،العدد12 .
- 40 - نعمون إيمان،سياسات الإسكان والتنمية المستدامة في الجزائر،مجلة أبحاث إقتصادية و إدارية،المجلد13،العدد2،2019.
- 41 - نعيبي إيمان ،السكن الإيجاري العمومي ترقية عقارية لمدن تنموية مستدامة ،مجلة صوت القانون ،جامعة لونيبي علي ،البلدية2 ،مجلد6 ،عدد2 ،2019 .

42 - يوسف محمد - لعيدي خيرة ،السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر،مجلة الحقيقة للعلوم الإجتماعية والإنسانية ،جامعة مستغانم ،قانون عقاري ،مجلد19 ،عدد1 ، 2020 .

سادسا: الرسائل والمذكرات

أ. رسائل دكتوراة

1- أحمد عبادة ،الحق في السكن اللائق في ضوء القانون الدولي لحقوق الإنسان والتشريع الجزائري ،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ،تخصص علوم قانونية ،جامعة الجيلالي ليايس بسيدي بلعباس ، 2018-2019 .

2- محفوظ شنافي،التلوث البيئي في الأحياء المتخلفة وأثره على الحياة الإجتماعية للسكان،أطروحة دكتوراة، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية،جامعة محمد لمين دباغين،سطيف،2018/2017.

ب- رسائل الماجستير

1- أحلام طواهرية ،رؤية برنامج استراتيجية تنمية المدن التابع لمنظمة تحالف المدن في تخطيط المدن ،مذكرة ماجستير في العلوم السياسية ،جامعة ورقلة ،2012 .

2- حفيظي ليليا ،المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري ،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري،كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية ،جامعة منتوري قسنطينة،2008/2009.

3- محمد محمود عبدالله يوسف،أثر الإمتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان،رسالة الماجستير كلية الإقتصاد والعلوم السياسية،جامعة القاهرة،2008 .

4- صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة متممة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا، كلية العلوم الإجتماعية و العلوم الإسلامية،جامعة الحاج لخضر،باتنة،2008.

ج-مذكرات الماستر

- 1- أيت الجودي أسيا، أيت عيسى وردة، المركز القانوني للمدن الجديدة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2014-2015.
- 2- بلاش دامية، التسيير الحضري للمدينة في إطار القانون التوجيهي للمدينة 06/06، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أو لحاج، لبويرة، 2010.
- 3- بلخيري عبد القادر/عمران إبراهيم، حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة.
- 4- بوعلاق أمينة هيفاء، السياسة السكنية في الجزائر بين الإختلالات و التطلعات، مذكرة الماستر، كلية العلوم الدقيقة و الطبيعة و الحياة، عدد 15، 2017، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- 5- حمايدي فاروق، السياسة السكنية في الجزائر و مدى نجاعتها في تطوير أزمة السكن الإجتماعي، مذكرة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2014/2015.
- 6- رندا فرحات، انعكاسات المسكن العمودي على العلاقات الأسرية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علم الإجتماع، تخصص علم الإجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2019.
- 7- قوزاح نور الدين، الحفاظ على العقار وتسييره دراسة المدينة الجديدة ماسينيسا، مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهدي، 2015-2016.
- 8- وناس نادية، رؤية مستقبلية لجيل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2014/2015.

سابعاً: الوثائق الدولية

أ- إتفاقيات دولية

- 1- اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة ، 1979 تاريخ الإطلاع 03/05/2022 ، الساعة 9 صباحاً ، متوفر على الرابط <https://www.unicef.org> .
- 2- اتفاقية حقوق الطفل UNICEF ، 1989 تاريخ الاطلاع 03/05/2022 ، الساعة 10 مساءً ، متوفر على الرابط <https://www.unicef.org> .
- 3- البرتوكول الإضافي الثاني الملحق باتفاقيات جنيف والمتعلق بضحايا النزاعات المسلحة الدولية ، سنة 1949 .

- 4- الميثاق العربي لحقوق الإنسان ، جامعة منيوسا مكتبة حقوق الإنسان ، قرار اعتمد من قبل القمة العربية السادسة عشر التي استضافتها تونس ، 23/05/2004 ، تاريخ الاطلاع 05/05/2022 ، الساعة 2 صباحاً .

ب- الإعلانات والمبادئ والتوصيات

- 1- إعلان القاهرة حول حقوق الإنسان في الإسلام ، جامعة منيوسا ، تم إجازته من قبل مجلس وزراء خارجية منظمة المؤتمر الإسلامي ، القاهرة ، 05/08/1990 .
- 2- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ، الصادر ب1 ديسمبر 1948 .
- 3- الإعلان الأمريكي لحقوق وواجبات الإنسان ، القرار رقم 30 الذي اتخذته المؤتمر التاسع للدول الأمريكية 1948 ، جامعة منيوسا ، مكتبة حقوق الإنسان .

ج- تقارير

- 1- تقرير مجلس حقوق الإنسان ، الدورة الثالثة عشر (13) ، البند 01 من جدول الأعمال ، سنة 2011 ، الوثيقة A/HRC/13/56 ، 8/2/2011 .

2- قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة، السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب، الدورة الحادية والسبعون، البند 69، A/07/310، 2016.

د- التعليقات والتوصيات العامة للجان معاهدات حقوق الإنسان

1- التعليق العام رقم 12، فقرة 06، المتعلق بالحق في الغذاء الكافي، الصادر من اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، سنة 1999.

ثامنا : المواقع

1- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، تاريخ الإطلاع عليه 2022/04/30، الساعة 4:56 صباحاً،
رابط الموقع <https://www.un.org>

2- الكرامة الإنسانية، تم الإطلاع عليه في تاريخ 07/04/2022، الساعة 5.20 مساءً، رابط الموقع
. <https://elaphmorocco>

الفهرس

المحتويات

Erreur ! Signet non défini.	مقدمة:
Erreur ! Signet non défini.	الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للحق في السكن:
Erreur ! Signet non défini.	المبحث الأول: مفهوم الحق في السكن:
Erreur ! Signet non défini.	المطلب الأول: النشأة و التطور:
Erreur ! Signet non défini.	الفرع الأول: العصر الحجري:
Erreur ! Signet non défini.	الفرع الثاني:العصر الحديث:
Erreur ! Signet non défini.	المطلب الثاني:تعريف الحق في السكن:
Erreur ! Signet non défini.	الفرع الأول:تعريف الحق:
Erreur ! Signet non défini.	أولاً: تعريف الحق لغة:
Erreur ! Signet non défini.	ثانياً: تعريف الحق قانوناً:
Erreur ! Signet non défini.	الفرع الثاني:تعريف السكن:
Erreur ! Signet non défini.	أولاً:تعريف السكن لغة:
Erreur ! Signet non défini.	ثانياً:السكن شرعاً:
Erreur ! Signet non défini.	ثالثاً: تعريف السكن إصطلاحاً: Habitation ;Domiciliation:
Erreur ! Signet non défini.	الفرع الثالث:أهمية الحق في السكن:
Erreur ! Signet non défini.	أولاً:الأهمية الاجتماعية والتربوية والأمنية:
Erreur ! Signet non défini.	ثانياً: الأهمية الإقتصادية و السياسية:
Erreur ! Signet non défini.	المطلب الثالث:طبيعة الحق في السكن:
Erreur ! Signet non défini.	الفرع الأول:الإلتزام بإحترام الحق في السكن:
Erreur ! Signet non défini.	أولاً:الحماية من عمليات الإخلاء القسري:
Erreur ! Signet non défini.	ثانياً:آثار عمليات الإخلاء القسري:
Erreur ! Signet non défini.	ثالثاً:حق المساواة و عدم التمييز:
Erreur ! Signet non défini.	الفرع الثاني:الإلتزام بحماية الحق في السكن:
Erreur ! Signet non défini.	الفرع الثالث:الإلتزام بإعمال الحق في السكن:
Erreur ! Signet non défini.	المبحث الثاني : علاقة الحق في السكن بغيره من الحقوق

المطلب الأول : علاقة الحق في السكن وكرامة الإنسان Erreur ! Signet non défini.

المطلب الثاني : علاقة الحق في السكن والحق في الحياة Erreur ! Signet non défini.

الفرع الأول : الهيئات المنشأة بموجب المعاهدات والترابط بين الحق في الحياة والحق في السكن. Erreur ! Signet non défini.

الفرع الثاني : الاجتهادات القضائية..... Erreur ! Signet non défini.

أولاً : على الصعيد الإقليمي Erreur ! Signet non défini.

ثانياً : الاجتهاد القضائي في القانون المقارن..... Erreur ! Signet non défini.

المطلب الثالث : علاقة الحق في السكن في الحق بالغذاء Erreur ! Signet non défini.

الفرع الاول : تعريف الحق في الغذاء Erreur ! Signet non défini.

الفرع الثاني : التكريس القانوني للحق في الغذاء في النصوص العالمية..... Erreur ! Signet non défini.

أولاً : الإعلان العالمي لحقوق الإنسان Erreur ! Signet non défini.

ثانياً : العهد الدولي الخاص بالحقوق الاجتماعية والاقتصادية والثقافية..... Erreur ! Signet non défini.

ثالثاً : الإعلان العالمي الخاص باستئصال الجوع وسوء التغذية لعام (1974) Erreur ! Signet non défini.

رابعاً :البريتكول الإضافي الملحق باتفاقيات جنيف والمتعلق بحماية ضحايا النزاعات المسلحة الدولية لعام (1977) .. Erreur ! Signet non défini.

Signet non défini.

خامساً : اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة (1979) Erreur ! Signet non défini.

سادساً : اتفاقية حقوق الطفل (1989) Erreur ! Signet non défini.

الفرع الثالث : التكريس القانوني للحق في الغذاء في النصوص الإقليمية..... Erreur ! Signet non défini.

أولاً : الإعلان الأمريكي لحقوق الإنسان وواجباته Erreur ! Signet non défini.

ثانياً : الميثاق العربي لحقوق الإنسان Erreur ! Signet non défini.

ثالثاً : إعلان القاهرة حول حقوق الإنسان في الإسلام Erreur ! Signet non défini.

الفرع الرابع : أزمة الغذاء العالمي في ظل أزمة كورونا Erreur ! Signet non défini.

أولاً : مفهوم أزمة فيروس كورونا Erreur ! Signet non défini.

ثانياً : واقع النظام العالمي في ظل أزمة كورونا Erreur ! Signet non défini.

ثالثاً : تغيرات الطلب العالمي على الغذاء في ظل جائحة كورونا Erreur ! Signet non défini.

رابعاً : صندوق النقد الدولي في مواجهة جائحة كورونا Erreur ! Signet non défini.

خلاصة الفصل الأول..... Erreur ! Signet non défini.

الفصل الثاني: الحق في السكن بين القيود الواقعة عليه و استراتيجيات تجسيده: Erreur ! Signet non défini.

المبحث الاول: القيود الواقعة على تجسيد الحق في السكن: Erreur ! Signet non défini.

المطلب الاول: السياسة السكنية و توفر الوعاء العقاري: Erreur ! Signet non défini.

الفرع الأول: تعريف السياسة السكنية: Erreur ! Signet non défini.

الفرع الثاني: السياسة السكنية بعد الإستقلال: Erreur ! Signet non défini.

الفرع الثالث: السياسة السكنية بعد المخططات التتموية: Erreur ! Signet non défini.

الفرع الرابع: أزمة السكن في الجزائر: Erreur ! Signet non défini.

الفرع الخامس: حلول مقترحة للحد من أزمة السكن: Erreur ! Signet non défini.

المطلب الثاني: شروط السلامة الصحية و البيئية في تجسيد الحق في السكن: Erreur ! Signet non défini.

الفرع الأول: السلامة البيئية لتجسيد الحق في السكن: Erreur ! Signet non défini.

أولاً: تعريف البيئة: Erreur ! Signet non défini.

ثانياً: مظاهر التلوث البيئي: Erreur ! Signet non défini.

المطلب الثالث: حماية العقار الفلاحي كقيد لتجسيد الحق في السكن: Erreur ! Signet non défini.

الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي: Erreur ! Signet non défini.

الفرع الثاني: أليات حماية العقار الفلاحي: Erreur ! Signet non défini.

أولاً: حماية العقار الفلاحي من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: Erreur ! Signet non défini.

ثانياً: حماية العقار الفلاحي من خلال مخطط شغل الأراضي: Erreur ! Signet non défini.

المبحث الثاني : استراتيجيات تجسيد الحق في السكن: Erreur ! Signet non défini.

المطلب الأول: التوسع العمودي لتغطية الحاجة للسكن: Erreur ! Signet non défini.

الفرع الأول: تعريف السكن العمودي: Erreur ! Signet non défini.

الفرع الثاني: خصائص السكن العمودي: Erreur ! Signet non défini.

الفرع الثالث: أنماط السكن العمودي: Erreur ! Signet non défini.

أولاً: السكن الفردي: وهو عبارة عن سكن مستقل عن المساكن المجاورة له عموديا وهو عبارة عن نوعين: Erreur ! Signet non défini.

ثانياً: السكن النصف جماعي: Erreur ! Signet non défini.

ثالثاً: السكن الجماعي: Erreur ! Signet non défini.

والتى تكون عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن ، ويعتبر أقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي والنصف جماعي ، فهي عمارات أي مبنى يتكون من طابق واحد أو أكثر . Erreur ! Signet non défini.

الفرع الرابع: أنواع السكن العمودي: Erreur ! Signet non défini.

Erreur ! Signet non défini. أولاً : السكن الإجتماعي
 Erreur ! Signet non défini. ثانياً : السكن الإجتماعي الإيجاري :
 Erreur ! Signet non défini. الفرع الخامس : انعكاسات التوسع على السكن العمودي :
 Erreur ! Signet non défini. الفرع السادس : مشكلات السكن العمودي .
 Erreur ! Signet non défini. الفرع السابع : إيجابيات وسلبيات السكن العمودي
 Erreur ! Signet non défini. أولاً : الإيجابيات
 Erreur ! Signet non défini. ثانياً : السلبيات
 Erreur ! Signet non défini. المطلب الثاني : المدن الجديدة كحل لمشكلة الإسكان الحضري
 Erreur ! Signet non défini. الفرع الأول : مفهوم المدن الجديدة
 Erreur ! Signet non défini. أولاً : تعريف المدينة الجديدة
 Erreur ! Signet non défini. ثانيا : أهمية إنشاء المدينة الجديدة
 Erreur ! Signet non défini. ثالثا : مقومات المدينة الجديدة
 Erreur ! Signet non défini. رابعا : الشروط المرتبطة بإنشاء المدن الجديدة
 Erreur ! Signet non défini. الفرع الثاني : تسيير المدن الجديدة
 Erreur ! Signet non défini. أولاً : أساليب التسيير
 Erreur ! Signet non défini. ثانيا : إحداث هيئات متنوعة لتسيير المدن في القانون الجزائري
 Erreur ! Signet non défini. ثالثا : نوع التكييف القانوني لهيئات تسيير المدن في القانون الجزائري
 Erreur ! Signet non défini. الفرع الثالث : الإسكان مشكلة حضرية
 Erreur ! Signet non défini. أولاً : مظاهر المشكلة الإسكانية
 Erreur ! Signet non défini. الفرع الثالث : نماذج عن المدن الجديدة المنشأة
 Erreur ! Signet non défini. أولاً : المدينة الجديدة بوغزول
 Erreur ! Signet non défini. ثانيا : المدينة الجديدة لبوعينان
 Erreur ! Signet non défini. ثالثا : المدينة الجديدة علي منجلي
 Erreur ! Signet non défini. الفرع الرابع : التنمية الحضرية المستدامة :
 Erreur ! Signet non défini. المطلب الثالث:البناءات الجاهزة لتغطية الحق في السكن
 Erreur ! Signet non défini. الفرع الأول: السكن الترقوي
 Erreur ! Signet non défini. أولاً: السكن الترقوي العمومي
 Erreur ! Signet non défini. ثانيا: السكن الترقوي المدعم

Erreur ! Signet non défini. الفرع الثاني: السكن العمومي الإيجاري

Erreur ! Signet non défini. أولاً: تعريف السكن العمومي الإيجاري

Erreur ! Signet non défini. ثانياً: شروط منح السكن العمومي الإيجاري

Erreur ! Signet non défini. ثالثاً: الصندوق الوطني للسكن

Erreur ! Signet non défini. رابعاً: الصعوبات التي تعترض عملية إنجاز السكنات العمومية الإيجارية

خامساً: الإستثناءات الواردة على عدم قابلية التنازل عن ملكية السكن الإيجاري العمومي فيما يخص دواوين الترقية والتسيير

Erreur ! Signet non défini. العقاري.

Erreur ! Signet non défini. الفرع الثالث: السكن الريفي

Erreur ! Signet non défini. أولاً: تعريف السكن الريفي.

Erreur ! Signet non défini. ثانياً: أنواع السكن الريفي.

Erreur ! Signet non défini. ثالثاً: خصائص السكن الريفي

Erreur ! Signet non défini. رابعاً: أهمية السكن الريفي

Erreur ! Signet non défini. رابعاً: شروط الإستفادة من بناء سكن ريفي.

Erreur ! Signet non خامساً: دور الدولة في تدعيم وتطوير سياسة السكن الريفي لتحقيق التنمية في المناطق الريفية.

défini.

Erreur ! Signet non défini. خلاصة الفصل الثاني

Erreur ! Signet non défini. الخاتمة

Erreur ! Signet non défini. قائمة المصادر المراجع

Erreur ! Signet non défini. الفهرس:

//// ملخص

ملخص

إن الحق في السكن هو حق أساسي كامل، وينبغي لكل شخص ان يكون لديه سكن لائق، اذ اكدت في ذلك قرارات لمجلس حقوق الانسان في شأن الحق في السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب، وكذلك العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والاعلان العالمي لحقوق الانسان .

اذ تؤكد ان صكوك القانون الدولي لحقوق الانسان بما في ذلك العد الدولي للحقوق الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، والاعلان العالمي لحقوق الانسان، تستتبع واجبات والتزامات التي تقع على عاتق الدول الاطراف فيما يتعلق بالوصول الى السكن اللائق.

وكذلك ان الحق في السكن منصوص عليه في دساتير الدول العالمية، الذي يؤكد بدوره على حق الانسان في مستوى معيشي ملائم والقضاء على التشرد والتهجير القسري للاشخاص .

حيث ان الدولة الجزائرية كذلك نصت على الحق في السكن في الدستور الجزائري في مادتها 67، الذي اكدت على حق الانسان في الحصول على السكن، والحق في مستوى معيشي ملائم.

SUMMARY

The right to housing is a complete fundamental right, and every person should have adequate housing as confirmed by resolutions of the Human Rights Council regarding the right to adequate housing as an element of the right to an adequate standard of living, as well as the international standard of living, as well as the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights and the Universal Declaration of Human Rights.

Affirming that the instrument of international human rights law, including the international enumeration of economic, social and cultural rights and the Universal Declaration of Human Rights, entails duties and obligations that fall on the state parties with regard to access to adequate housing.

Also, the right to housing is inhering in the constitution of international countries which in turn affirms the human right to an adequate standard of living and the elimination of homelessness and forced displacement of people.

As the Algerian state also stipulated the right to housing in the Algerian constitution in its 67th period, which emphasized the human right to obtain housing and the right to an adequate standard of living.