



بسم الله وبعد: تم الرفع بحمد الله من طرف بن عيسى  
ق متخرج من جامعة المدية سنة 2007

للتواصل وطلب المذكرات :

بريدي الإلكتروني: [benaisa.inf@gmail.com](mailto:benaisa.inf@gmail.com)

MSN : [benaisa.inf@hotmail.com](mailto:benaisa.inf@hotmail.com)

Skype : [benaisa20082](https://www.skype.com/people/benaisa20082)

هاتف : 0771087969

دعوة صالحة بظهر الغيب....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية  
قسم علم الاجتماع و الديمغرافيا

جامعة الحاج لخضر  
باتنة

# السياسة السكانية في الجزائر

مذكرة متممة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا

إعداد الطالب :

إشراف :

صلاح الدين عمراوي

د.علي قواوسي

السنة الجامعية:

2009-2008

# إهداء

إلى من قال فيهما تبارك وتعالى ( و أخفض لهما جناح الذل

من الرحمة وقل رب أرحمهما كما ربياني صغير)

إلى من يعشق اللسان إسمها ويأبى قلب نسيانها إلى روح أمي

الخالدة فاطمة ؑ رحمها الله وأسكنها فسيح جناته

إلى الذي شقا وسعى حتى كبرت وبه في الحياة إقتديت أبي

الغالي ؑ علاوة ؑ أطال الله في عمره.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# كلمة شكر

أشكر الله عز وجل الذي وفقني لإتمام هذا العمل

وبودي أن أقدم بشكري الخالص إلى :

أستاذي المشرف الدكتور: علي قواوسي على جهده المبذول

في إفادتي بخبرته العلمية ونصائحه القيمة كما نشكر الأستاذ

الدكتور: مصطفى عوفي رئيس قسم علم الاجتماع والديمغرافيا

على كل الجهود التي بذها ويذها من أجل الرقي بقسم علم

الاجتماع والديمغرافيا بجامعة باتنة بصفة عامة وتخصص

الديمغرافيا بصفة خاصة

فألف شكر للجميع

علي قواوسي  
2020  
جامعة باتنة

## فهرس المحتويات

### المقدمة العامة

### الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والنظري للدراسة

- 1: الإشكالية.....4
- 2: الفرضيات.....5
- 3: أسباب اختيار الموضوع.....5
- 4: أهداف البحث.....5
- 5: تحديد المفاهيم.....6
- 6: الدراسات السابقة.....10

### الفصل الثاني: مدخل عام لسياسة السكنية

- مقدمة الفصل.....13
- 1: معايير تحديد السياسة السكنية.....14
- 1-1-1- معايير متعلق بالميزات الديمغرافية.....14
- 1-2-1- معايير متعلقة بالميزات الاقتصادية.....14
- 2: أدوات وأهداف السياسة السكنية.....15
- 1-2-1- أدوات السياسة السكنية.....15
- 2-2: أهداف السياسة السكنية.....17
- 3: التمويل عملية إنجاز السكنات.....20
- 4: أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية.....20
- 1-4-1- مشكل الاحتياطات العقارية.....21
- 1-4-2- مشكل التمويل.....21
- 1-4-3- مشكل الإجراءات الإدارية.....21
- 5: السياسة السكنية و التخطيط السكني.....22
- 1-5-1- التخطيط السكني.....22
- 1-5-2- علاقة السياسة السكنية بالتخطيط السكني.....24

25..... خاتمة الفصل

## الفصل الثالث: مراحل السياسة السكنية في الجزائر

27..... مقدمة الفصل

28..... 1- وضعية السكن

28..... 1-1- وضعية السكن في عهد الاستعمار الفرنسي

29..... 1-2- قطاع السكن عادة الاستقلال

32..... 2 : المرحلة الأولى لسياسة السكنية(مرحلة المخططات التنموية)

32..... 1-2-1- مرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969)

35..... 2-2-2- مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970- 1973)

39..... 2-3-2- المخطط الرباعي الثاني (1974 – 1977)

42..... 2-4-2- مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989)

47..... 2-5-2- مدى نجاح السياسة السكنية المتبعة خلال هذه المرحلة

44..... 3- المرحلة الثانية لسياسة السكنية(مرحلة التحولات الاقتصادية)

44..... 1-3: مرحلة (1990-1994)

62..... 2-3: مرحلة (1995 – 2000)

72..... 3-3: أهم إنجازات الفترة

73..... 3-4: الوضعية السكن بعد سنة 2000

80..... 3-5: الوضعية الحالية للسكن

82..... خاتمة الفصل

## الفصل الرابع : تقييم السياسة السكانية وأفاقه المستقبلية

84..... 1 :المعايير الديمغرافية لتقييم السياسة السكانية

84..... 1-1-النمو الديمغرافي كدليل على تقييم الاحتياجات إلي المساكن

86..... 1-2- عدد المساكن المتوفرة بالنسبة للآلاف من السكان

87..... 1-3- تطور حجم الأسرة و توزيع الأسرة حسب الوسط (1966-1998)

90..... 1-4- الزواج

91..... 1-5- معدل إشغال المسكن كمقياس للتقدير

91	6-1- معدل إشغال الغرفة.....
93	2: النمو الديمغرافي وتقدير الاحتياجات المستقبلية لقطاع السكن.....
95	3: الإحتياجات المستقبلية لقطاع السكن بناء على وضعية السكن.....
98	4- إسقاطات عدد الأسر المعيشية.....
99	5- التقييم و الإقتراحات.....
100	5-1- مشكل السكن مازال قائماً.....
104	5-2- عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء سكن.....
107	5-3- الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن.....
111	الخاتمة العامة.....
115	قائمة المراجع.....
117	الملاحق.....

## قائمة الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
-------	--------------	--------

34	الإنجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969	01
34	البرامج السكنات الريفية من 1967 - 1969	02
37	البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973	03
41	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني	04
43	البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين	05
45	تطور توزيع الاستهلاكات المالية للسكنات الاجتماعية مقارنة بتوزيعها للفترة 1980-1989	06
52	نسبة السكان الحضريين و الريفيين للفترة الممتدة من سنة 1962 إلى 1989	07
58	معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة الممتدة من 1990-1994	08
71	الإعانات المالية المقدمة في إطار دعم السكن الريفي لفترة 1995 – 2000	09
72	برنامج السكنات التطورية ( التساهمية ) لفترة 1995 – 2000	10
70	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية لفترة 2001 – 2002	11
85	إحتياجات المساكن بالنظر إلى وضعية 1966	12
86	تطور معدل عدد المساكن ل 1000 ساكن	13
90	تطور عدد المساكن المنجزة وعدد الزيجات في الجزائر	14
93	احتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الأولى للنمو السكان وحجم متوسط لعدد الأفراد ثابت =6.5	15
94	إحتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الثانية للنمو السكان وحجم متوسط لعدد الأفراد ثابت =6.5	16
95	إحتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الثالثة للنمو السكان وحجم متوسط لعدد الأفراد ثابت =6.5	17
96	إحتياجات السكن (بالألف) حسب معدل التجديد (0.98) للحظيرة السكنية وحجم متوسط لعدد الأفراد ثابت =6.52	18
97	إحتياجات السكن (بالألف) حسب معدل التجديد (0.99) للحظيرة السكنية وحجم متوسط لعدد الأفراد ثابت =6.52	19
98	إحتياجات السكن (بالألف) مع ثبات الحظيرة السكنية وحجم متوسط لعدد الأفراد ثابت =6.52	20
99	إحتياجات السكن (بالألف) حسب عدد الأسر المعيشية	21



## قائمة الرسومات البيانية

الصفحة	العنوان	الرقم
53	تطور عدد السكان الحضريين و الريفيين خلال الفترة 1962-1989	01
87	تطور متوسط أفراد الأسرة ما بين 1966-1998	02
89	توزيع الأسر حسب الوسط 1966-1998	03
91	تطور استغلال المسكن حسب الأفراد من 1966-1998	04
92	معدل استغلال الغرفة في الجزائر	05

## المقدمة العامة

يكتسي السكن طابعاً خاصاً من خلال طبيعة و نوعية الحياة التي تعيشها الأمم ففي اليوم كثيراً ما نقل من دور و أهمية قطاع السكن في مختلف النشاطات الاقتصادية غير أنه في الواقع العملي يعتبر بحق من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام و العناية ، و ذلك لكونه المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني ، إنه يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى و لو بطريقة غير مباشرة ، كقطاع الصناعة ، الزراعة ، التشغيل ....

فهو بهذا المنظور ، يعتبر مقياساً لتطور و تقدم الأمم في مجالات مختلفة حيث بمقتضاه تسيير باقي القطاعات في نسق منظم و هادف .

والجزائر على غرار باقي دول العالم ، أعطت اهتمام لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات و التجهيزات الجماعية بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع التي تزايدت بفضل التوسع العمراني الذي عرفته مدننا بالخصوص ، فالدولة قد دعمت أسعار السكنات و هذا كله من أجل تلبية طلبات أفراد المجتمع ، غير أنه و بالموازاة ، عرفت الجزائر ارتفاعاً مستمراً في عدد سكانها و الراجع للتقدم الذي أحرزته في ميدان العلاج و المرافق الصحية مما أدى إلى انخفاض ملموس في عدد الوفيات و ارتفاع محسوس في عدد الولادات ، فيما أثر بشكل مباشر على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي و أثقل كاهل الدولة من حيث تلبية الاحتياجات السكانية الحاضرة و المستقبلية من عمل و سلع بصفة عامة ، و سكن بصفة خاصة لكونه ( السكن ) يشكل اهتمام بالغ الأهمية.

وكذلك شهدت الجزائر نمو حضرياً جعل السكان يتمركزون في أغلب المدن الكبرى وخاصة الساحلية منها وهو ما خلق ضغط على هذه المدن و بالأخص في مجال السكن حيث تزايد الطلب بشكل كبير وهو ما ولد أزمة السكن ، وعلى هذا

حاولت السلطات الجزائرية حل هذه المشكلة وذلك بوضع مبادئ لسياسة سكنية الواجب تطبيقها، لهذا سنحاول في هذا البحث أن نتطرق إلى السياسة السكنية التي إتبعها الجزائر ومدى قدرتها على حل مشكلة السكن مقسمين البحث إلى أربع فصول رئيسية، فالفصل الأول يتناول الإطار المفهمي للدراسة وذلك بعرض نقاط تشمل المفردات المتعلقة بموضوع الدراسة أما الفصل الثاني فيتناول المعايير العامة للسياسة السكنية والعوامل المتعلقة بالسياسة السكنية لنتطرق في الفصل الثالث إلى مراحل السياسة السكنية في الجزائر مقسمة إلى مرحلتين رئيسيتين مرحلة مخططات التنمية ومرحلة التحولات الاقتصادية وفيما يخص الفصل الرابع والأخير فقد خصصناه لتقييم السياسة السكنية المتبعة وهذا باستخدام عدة معايير ديمغرافية وأيضا حاولا أن نقدر الاحتياجات المستقبلية في مجال السكن وهذا باستخدام معيار النمو الديمغرافي (إسقاطات المستقبلية للعدد السكان، تطور حجم الأسرة المعيشية ) وأيضا نورد في هذا الفصل الأخير بعض مظاهر تفاقم أزمة السكن في الجزائر ومقترحين في نفس الوقت بعض الحلول والتوصيات المستقبلية

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والنظري للدراسة

### الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والنظري للدراسة

- 1- الإشكالية
- 2- الفرضيات
- 3- أسباب اختيار الموضوع
- 4- أهداف البحث
- 5- تحديد المفاهيم
- 6- الدراسات السابقة

## 1: الإشكالية

يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها ، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادي و حتى السياسي و الجدير بالذكر أن أي دولة تعطي اهتمام لقطاع السكن ، يكون ذلك برسم لسياستها السكنية اعتبارها أداة توجيه و تحكيم لهذا القطاع و ذلك باستخدام أدواتها و مختلف آلياتها ، غير أنه لا يمكن تقييم و فهم هذه السياسة إلا بدراسة مسارها على قطاع سكن لبلد ما ، و لذلك تعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل مواجهة كون أنها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب و إنما على الوضع الاقتصادي و حتى السياسي للبلد ، وانطلاقا من كل هذه المعطيات يمكن طرح التساؤل الرئيسي التالي :

ما هي الإستراتيجية المتبعة من طرف الدولة الجزائرية و مدى نجاعتها في حل أزمة السكن في ظل النمو السكاني ؟  
و تساؤلات فرعية :

1- ما هي مميزات السياسة السكنية في الجزائر في إبان عهد النظام الاشتراكي ؟  
2- ما هي الوسائل و الإجراءات التي اعتمدها الحكومة لإنعاش قطاع السكن بعد الإصلاحات الاقتصادية ؟

3- ما هي آفاق هذه السياسة و مدى نجاحها مستقبلا في ظل التحولات الاقتصادية الراهنة ؟

**2: الفرضيات**

- لدراسة هذا الوضع و تحليل إشكاليته و معالجتها اعتمدنا في بحثنا على الفرضية التالية :

1. نظرا للضخامة نشاطات القطاع وتعقد أموره يظهر التسيير السيئ كعامل أساسي لفشل السياسة السكنية وعدم القدرة علي تحقيق الأهداف المرجوة .
2. أزمة السكن في الجزائر هي نتيجة إختلال التوازن بين النمو الإقتصادي والإجتماعي من جهة و النمو الديمغرافي.
3. تعد السياسة السكنية في الجزائر سياسة ناجحة باعتبارها حدثت من أزمة السكن

**3: أسباب اختيار الموضوع**

هناك عدة أسباب في الحقيقة جعلتني أختار موضوع السياسة السكنية في الجزائر ، فبالإضافة إلى دوافعي الشخصية و رغبتي الشديدة في البحث حول هذا الموضوع و متابعته باستمرار هناك كذلك أسباب موضوعية شجعتني على هذا الاختيار منها النقص الملحوظ في الدراسات و الأبحاث التي تناولت موضوع قطاع السكن بصفة عامة لا في رسائل الماجستير و لا حتى في المنشورات و الكتب ( إلا في إطار محدود ) ، بالإضافة إلى كون مشكلة السكن في الجزائر من أكبر الأزمات التي عرفتها و لازالت تعرفها و لا بد من إبراز هذا المشكل و إعطائه أهمية .

**4: أهداف البحث**

إن الأهداف المرجوة من دراستنا لهذا الموضوع هو التطرق إلى مسار السياسة السكنية في الجزائر مركزين على أهم المحطات التي مرت بها البلاد سواء

الاقتصادية أو السياسية و الخروج في الأخير بنتيجة تقييم وضع قطاع السكن حاليا و مدى فعالية هذه السياسة في معالجة أزمة السكن .

## 5- تحديد المفاهيم :

### **5-1- مفهوم السياسة السكنية**

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعات من طرف الدولة ، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة<sup>(1)</sup> ، و من هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص تتعلق بالسياسة السكنية من أهمها :

- \* تكتسي السياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو تطوير لبلد ما، حيث أنها ترتبط و في نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي أو حتى الاجتماعي .

- \* توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية ، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح اختلافات المستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية .

- \* توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية ، باعتبار جل السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى ، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي .

(1)\_

. AIT AMMAR Karim , le financement de la construction de logement en Algérie , mémoire fin d'étude , école nationale d'administration , 2001, p14

\* تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة ، و زيادة الحاجات من جهة أخرى ، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي ، و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية .

### 2-5- مفهوم السكن :

إن المفهوم البسيط للمسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف ، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له ، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار ، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة " (1).

### 3-5- مفهوم التمويل السكني :

يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة ، و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة ، و الارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى .

### 4-5- مفهوم التخطيط السكني:

يتخذ التخطيط السكني عدة أشكال ومفاهيم ، و قد تختلف باختلاف الأبعاد التي تأخذها أي سياسة اقتصادية كانت أو اجتماعية ، غير أن المفهوم الشامل للتخطيط

(1)-J.E.HAVEL , habitat et logement presse universitaires de France , France 1968 , P10 .



السكني يكمن في تبني سياسة مفصلة لتوفير السكنات للمواطنين في شكل برامج و مشروعات" (1).

### 5-5- معدل إشغال المسكن:

يقصد بمعدل إشغال المسكن ( T O L ) العلاقة الموجودة بين إجمالي عدد الأفراد القاطنين في البلاد و عدد المساكن المشغولة ويتم حساب معدل شغل المسكن بطريقة التالية :  $T O L = \text{عدد الافراد المقيمين} / \text{عدد المساكن المتوفرة}$ .

### 5-6- معدل شغل الغرفة

هو العلاقة بين عدد الأفراد المقيمين و عدد الغرف الموجودة فهو يعطي صورة عن مدى الاكتظاظ داخل الغرفة الواحدة ويتم حساب معدل شغل الغرفة بطريقة التالية:  $TOP = \text{عدد الافراد المقيمين} / \text{عدد الغرف}$ .

### 5-7- السكن الاجتماعي:

يعرف السكن الاجتماعي على أنه مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات يمكن أن تأخذ عدة أشكال كإعانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض و تخفيض الإيجار في القطاع، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين، و كذلك إعانات الأشخاص الممنوحة تحت شروط الدخل و التي تسمح بالحيازة على سكن بمراعاة مجهودات الأشخاص في مجال الإدخار (2).

(1) - شادية محمد عزيزي ، الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر و دور القروض الميسرة في التغلب عليها ، دار المستقبل العربي ، مصر ، 1985، ص 15 .

(2) - Patrice Lanco : Le financement de l habitat social , revue Française de finances publiques , 1993,P38

إن تمويل السكن الإجتماعي ليس هدفا بحد ذاته و إنما هو وسيلة للوصول إلى تحقيق الأهداف الإجتماعية و الإقتصادية و يظهر ذلك جليا في المفاهيم الرئيسية للسكن الإجتماعي و منها:

\*يمكن أن يكون هذا القطاع موجها لتلبية إحتياجات العائلات ذات الدخل الضعيف في هذا المجال ، و هو مفهوم مشترك بين العد يد من دول أوروبا الجنوبية في حين تبقى حيازة الملكية الطريقة المتبعة في كل من إسبانيا و البر تغال فقط.

\*هنا يمكن أن نقول أن شروط و جوده تختلف من بلد لآخر و هو مفهوم قريب من مفهوم السكن الإجتماعي بمفهومه الصحيح حيث نجده مشترك بين كل من فرنسا وألمانيا حيث يعرف الدور الذي يلعبه السوق الخاص بهذا المجال و خاصة ذلك القطاع العمومي في تمويل السكنات.

### 8-5 - السكن الترقوي:

"يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع و الإيجار، باستعمال وسائل مبنية على أساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية<sup>(1)</sup> من هنا يمكن القول أن المرقى أ و ما يعرف برئيس المشروع ، يلعب دور الوسيط الإقتصادي والقانوني بين كل من الجماعات المحلية والممولين والمهندسين و كذا الحائزين على السكن.

(1)- Bouhired Nassila : La promotion Immobilière , mémoire ESC, 1991, P 13 - 14

## 6-الدارسات السابقة

لأن الموضوع يعالج السياسة السكنية ولكون السكن مرتبط مباشرة بالمتغيرات الديمغرافية فإننا اعتمدنا لهذا الشأن على المعطيات المستقاة من التعدادات المختلفة بالجزائر والتقارير العامة للمخططات التنموية التي عرفت الجزائر و قرارات ودراسات الصادرة عن الهيئات المعنية بالقضية (وزارة السكن والعمران ،الديوان الوطني للإحصاء، المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ) رغم النقص النسبي لهذه المعطيات كونها مبالغ فيها نوعيا وغير دقيقة ومتناقضة عندما تتعدد المصادر برغم من كون القضية مشتركة .

أما الدارسات السابقة التي رجعنا إليها لا نقول عنها منعدمة وإنما قليلة وقد أخذنا دراسة جيلالي بن عمران بعنوان أزمة السكن آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر حيث قدم أستاذ الجامعي وباحث في أن واحد معطيات وأفكار حول وضعية قطاع السكن وأفاقه ويمكن أن نبسط عرض الباحث من أجل التقديم فقد يكون من الممكن تقديمه في ثلاث مستويات مختلفة:

- الطلب الحالي

-الطلب المتوقع

-تنظيم العرض

فالباحث يطلعنا في هذه الميادين الثلاثة الوضعية السكنية في الجزائر وفي نفس الوقت يعطي التحليل الاقتصادي للأزمة السكن ،فيما يخص الطلب الحالي (فترة السبعينات ) ير الباحث أن المشكل الرئيسي يكمن في الأملاك الشاغرة حيث سببت هذه الظاهرة وخصوصا في المراكز الحضرية الكبرى بتكوين مجموعة كبيرة من

العقارات السكنية المهجورة من طرف الجالية الفرنسية عشية الاستقلال قد أفسحت المجال لانطباعات خاطئة عن توفر إمكانيات كبيرة في ميدان السكن وهو ما أدى إلي تجميد متعمد في قطاع نشاطات بناء المساكن مع تدهور محتمل في ظروف الإسكان وكان هذا التجميد لفائدة تنمية القطاعات التي سجلت تأخر فيما يتعلق بطلب السكني المقبل يقترح الباحث منهجية لتقدير الطلب ترتكز على التغيرات الديمغرافية و المقاييس المتعلقة بحجم المساكن ونسبة أشغال الغرف وبخصوص نوعية المنتج الذي ينبغي وضعه في السوق يرى الباحث أن صيغة المسكن الاجتماعي هي المناسبة وهو ضد كل سياسة للسكن تكون تمييزية ومسلمة لقوى السوق، أما تنظيم العرض فحسب الباحث ينبغي أن يكون قطاع السكن من أولويات الدولة ويجب أن تأسس هيئات خاصة بقطاع السكن في الإنجاز والتوزيع والترميم .

ومن الانتقادات الموجه للباحث أنه في ما يخص الطلب الحالي وعملية الإنجاز كان ربما من الأفضل و المفيد القيام بتحليل مقارن بين مستويات النتائج المحققة في قطاع السكن والصحة والتربية على سبيل المثال .

## الفصل الثاني: مدخل عام للسياسة السكنية

### مقدمة الفصل

#### 1: معايير تحديد السياسة السكنية

1-1-1- معايير متعلق بالميزات الديمغرافية

1-2-1- معايير متعلقة بالمميزات الاقتصادية

#### 2: أدوات وأهداف السياسة السكنية

1-2-1- أدوات السياسة السكنية

2-2: أهداف السياسة السكنية

#### 3: التمويل عملية إنجاز السكنات

#### 4: أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية

1-4-1- مشكل الاحتياطات العقارية

2-4-2- مشكل التمويل

3-4-3- مشكل الإجراءات الإدارية

#### 5: السياسة السكنية و التخطيط السكني

1-5-1- التخطيط السكني

2-5-2- علاقة السياسة السكنية بالتخطيط السكني

### خاتمة الفصل

## مقدمة الفصل

إن التطور الذي عرفه مجال البناء و التعمير, يعتبر إحدى السمات الأساسية الهامة به, حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ و هو ينبع أصلا من تطور الحاجة إليه وهذه الحاجة التي تكون ناتجا عن الزيادة في النمو الديمغرافي للسكان عبر مراحل التاريخ, إن ظهور العديد من الدراسات الحديثة و التي أخذ قطاع السكن نصيبا منها, أعطت دفعا قويا للإلمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأمم أثناء مختلف برامجها التنموية.

- فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة و بالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية و العميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن, جعلت الكثير من المفكرين و على اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية, و التقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقتراعات الكافية و الأزمنة لمعالجة هذا الموضوع.

**1: معايير تحديد السياسة السكنية**

يعتبر السكن ميدان يتدخل فيه عدد من القطاعات المختلفة منها الإقتصادية والإجتماعية والسياسية والثقافية والتقنية وهو ما ينتج عن ذلك ضرورة تحديد معايير السياسة السكنية والتي ترتبط بمحاور رئيسية

**1-1- معايير متعلقة بالميزات الديمغرافية**

المعايير الراجعة الى تطور السكان باعتبار الهيكل الديمغرافي والحركات الهجرية بين المناطق أو الدولية من جهة، ونظرا الى نموذج المجتمع المرغوب فيه مع كل ما قد يفترضه ذلك في مستوى الإنتاج وتنازل الأصناف والفئات والطبقات الاجتماعية المكونة للمجتمع(1)

هذا المعيار مرتبط بمميزات الديمغرافية للمجتمع المدروس بحيث هذه المميزات تربط الحركة الديمغرافية للمجتمع سواء في عدد المواليد او الوفيات او الهجرة الداخلية والخارجية إضافة للمركبات الديمغرافية الأخرى مثل معدل الزواج التركيبية العمرانية للسكان.

**1-2- معايير متعلقة بالمميزات الاقتصادية**

المعايير المرتكزة على مميزات التراث العقاري للسكن المتوفر وكذا على شروط استعماله إضافة إلى معايير الرامية إلى تحديد موقع المسكن في محيطه الذي يحدده إضافة إلى المعايير الموضحة للعلاقات المحتملة بين إنشاء الوظائف وتقييم الاحتياجات إلى المسكن(2)

هذه المعايير الاقتصادية يمكن تحديدها وتتبعها بواسطة التحقيقات الدورية أو الإحصاءات العامة والتي تمكن أكثر من إدراك ومعرفة المميزات الاقتصادية لأي

(1) جيلالي بنعمران: أزمة السكن -أفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر- المؤسسة الوطنية للكتاب - الجزائر 1980 ص20

(2) جيلالي بنعمران: مرجع سابق -ص20

مجتمع سواء كانت هذه المميزات تتعلق بالوضع الاقتصادي للدولة مثل احتياطي الصرف أو تتعلق بالوضع الاقتصادي للفرد مثل مستوى الدخل أو الشغل

## 2: أدوات وأهداف السياسة السكنية

السياسة السكنية لا يمكن أن تكون بالضرورة سياسة بناء بل هي أيضا سياسة توقع وتقدير للطلب على السكن والحاجة إليه والذي يعتمد أساسا في معرفة الوضعية الديمغرافيا لسكان أي بلد هذه الوضعية تشمل الأحداث الديمغرافيا الموجود في هذا البلد من مواليد و وفيات وهجرة .....

### 2-1- أدوات السياسة السكنية

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، و إلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى بالإضافة إلى سبب هام و يكمن في مدى تحكم و توجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا و في الغالب يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية و هي (1)

### 2-2- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... إلخ، و عليه تعتبر القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين اعتبار و راعت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلد المعني، و كذا مدى تطوره و مدى توفره للإمكانات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية و هي القضاء على أزمة السكن.

(1) Jean Paul LACAZE, Les politique du logement, édition Flammarion, Paris, France, 1997, p28, p29.



## 2-1-2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوانيات العقارية... إلخ، و حتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها... إلخ، و من ثم تخفف العبء على الدولة من جهة و تنظم سوق السكن من جهة أخرى، و كأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل: الديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI ، وكالة تطوير و تحسين السكن AADL، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF.

## 2-1-3- الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة

### • الضرائب:

تستعمل هذه الضرائب كأداة من أدوات السياسة السكنية, فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني, و من هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد و القضاء على مشكل أزمة السكن و من ثمة نجاحها.

### • الإعانات:

تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحياة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني و ذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد, والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

### - إعانة مالية مباشرة

و المقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن, حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن, و تقدم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن, ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات ( أي الإعانات المباشرة ) و المتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن CNL", الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين و ذلك وفق شروط موضوعة

### - إعانة مالية غير مباشرة

و نقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى, بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية, و من شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء, و مما تجدر الإشارة إليه, أنه من الناحية الإقتصادية, هذه الوسائل أو الآليات ( الضرائب و الإعانات ) تؤدي دائما إلى نفس النتائج

### 2-3- أهداف السياسة السكنية

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة, إن أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات و الحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة, و القضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى, و الملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و آثاره على الحياة الإقتصادية و الإجتماعية.

غير أننا يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة في<sup>(1)</sup>

### 2-2-1- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن, يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه, سواء أكانت تتعلق بوجوده أو تكلفته اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك, و عليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق, هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول و المتمثل في " أزمة السكن كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد, و تكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك.

و عليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير و المقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الإعتبار مستوى نمو البلد المعني و مما أدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات, كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق.

### 2-2-2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إذ أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية, ضريبية و اقتصادية, و أن أثر هذا الإرتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء, شراء السكن و كذا

<sup>(1)</sup>-AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001, P15.

شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبة المفروضة و الإعفاءات و عليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى، و ذلك من خلال أدواتها و آلياتها ( القوانين و المراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب و الإعانات) و التي تنبثق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض و فرض الضرائب و الرسوم الجمركية و كذا تشجيع الإستثمارات العمومية و إقرار حقوق الملكية... الخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير و تطوير قطاع السكن و إنتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من بطالة و الارتفاع في الدخل القومي.... الخ .

### 2-2-3- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن و التي سبق الإشارة إليها فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به، و عليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه بالحسبان، و يتجلى ذلك من خلال الوسائل و الآليات المتعلقة بها و التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و ما مدى توفره لإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن وكدليل على ذلك، الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تقدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيازة على ملكية سكن.

وعليه نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع و حتى و إن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار و بالاهتمام هذا الجانب في الحسان

### 3: التمويل وعوامل إنجاز السكنات

#### 3-1-1- مصادر التمويل السكني

##### 3-1-1-1 المصادر الداخلية للتمويل

يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين، باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي.

##### 3-1-2- المصادر الخارجية للتمويل

مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، و لم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن، التربية، التعليم و الصحة العمومية و ذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة.

#### 4: أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية

رغم الدور الكبير و الفعال الذي تقوم به السياسة السكنية، غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل أو العوائق تعيق مسارها و تحول دون تحقيق أهدافها غير أنه حل هذه المشاكل، تعاني منها الدولة النامية بصفة كبيرة و حادة

مقارنة بالدول المتقدمة التي قلما تصادف مشكل في مسار سياستها السكنية. و لعل أهم هذه المشاكل و أبرزها، يمكن حصرها فيما يلي

#### 4-1- مشكل الاحتياطات العقارية

تواجه مجمل أو مختلف المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية، حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:

- \* النزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.

- \* عائق تحديد " قواعد نزع الملكية" من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة و إجراءات التحكيم (arbitrage) من جهة أخرى مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، و مع تزايد عدد السكان و الهجرة و تمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا

#### 4-2- مشكل التمويل

إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ و المعايير نظرا لأهمية الكبيرة و الدور الفعّال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها. فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة، من شأنه أن يخلق مشكل تمويل السكنات و هذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية الأزمة و الضرورية لإنجاز السكنات.

#### 4-3- مشكل الإجراءات الإدارية

إن مشكل السكن، مشكل حساس، و يختلف في حدّ ذاته كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية، فمن جهة الحاجة و زيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى

البناء و إنجاز السكنات بكثرة، و لهذا يجب تفادي المعرقلات الإدارية و تسهيل الإجراءات الأزيمة، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك، كتوفير الموارد المالية الضرورية... الخ.

من جهة أخرى، يجب وضع مراقبة صارمة (لتفادي المضاربة) على المقولين أو المتعاملين العقاريين، لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة و تخضع للمضاربة و عليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات. غير أن مراقبة البناء و ضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية و ذلك يرجع لضخامة حجم المشاريع و من الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك. و عليه، نستخلص مما سبق ذكره أنه كلما اتسعت السياسة السكنية، كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جميع العواقب أو المشاكل التي تعيق مسارها، و كلما كان تجاوبها مع المستجدات الاقتصادية و الديمغرافية سريعا كان ذلك مفيد.

## 5: السياسة السكنية و التخطيط السكني

### 5-1- التخطيط السكني

يتخذ التخطيط السكني عدة أشكال و مفاهيم، و قد تختلف باختلاف في الأبعاد التي تأخذها أي سياسة اقتصادية كانت أو اجتماعية، غير أن المفهوم الشامل للتخطيط السكني يمكن في تبني سياسة مفصلة لتوفير السكنات لمواطنين في شكل برامج و مشروعات و الجدير بالذكر، أن التخطيط لمفهوم شامل يرتكز على العناصر التالية(1):

\* التخطيط الاجتماعي: و يشمل على مجالات السكن، و تخطيط الخدمات و المرافق العامة و الصحة... الخ.

(1) أحمد خالد علام، تخطيط المدن، مكتبة الأنجلوا المصرية، مصر، 1983، ص 112..

\* التخطيط الاقتصادي: يركز على النشاط الاقتصادي، الزراعي و السياحي و غيرها من الأنشطة الاقتصادية الأخرى.

### 5-2- المراحل التي مر بها التخطيط السكني

لقد مر التخطيط السكني بمراحل عديدة حتى وصل إلى مفهومه الحالي، و يمكن حصر أهم المراحل التي مر بها في ثلاث مراحل أساسية و هي: (2)

#### 5-2-1- مرحلة التخطيط السكني على مستوى المدينة

لقد عبر المخطط الأمريكي " أولمستد OLMESTED " عن مفهومه لتخطيط المدينة على أنه " عملية تنمية أرض المدينة " حيث يشمل هذا التخطيط الاستعمالات الخاصة و العامة للأرض، كما يحدد بالتفصيل مواقع و امتدادات المشروعات العامة و المنشآت الأخرى، و يحصر على أساس إجراء بحوث و دراسات شاملة لاستعمالات الأرض و الأنشطة المختلفة في عمليات التنمية التي تجري في الوقت الحاضر كما يقدر اتجاه المستقبل لنمو السكان و الصناعات و الأعمال و الأنشطة الأخرى، لقد كان حجم المدينة قبل الثورة الصناعية متواضعا لبداية الوسائل المستعملة في ذلك الحين و في جميع الموافق و المنشآت

#### 5-2-2- مرحلة التخطيط السكني على المستوى الإقليمي

لقد كان من آثار الثورة الصناعية زيادة عدد و كثافة السكان في المدن حيث نمت هذه الأخيرة بمعدلات عالية تفوق معدلات نمو السكان، و ساعد هذا النمو و بهذه المعدلات التقدم التكنولوجي في المرافق العامة و مواد البناء، إلا أن الثورة الصناعية قد حملت بين طياتها آثار سيئة فلقد كانت حالة هذه المدن سيئة للغاية نتيجة تركيز الصناعات بها دون توجيهه بالإضافة إلى انتشار الأحياء القصديرية، واختلال

(2) أحمد خالد غلام، مرجع سبق ص 113، ص 114.



التوازن الذي كان موجود أصل الثورة الصناعية بين المدينة و القرى المحيطة بها مما ترتب عليه هجرة مستمرة من البدو إلى الحضر، أو من الريف إلى المدينة. لمثل هذه الأسباب، استحال حل مشاكل المدينة بتخطيط المدينة فقط، و إنما وجب أن يشمل التخطيط مساحة أكبر من مساحة المدن نفسها و هي المساحة التي تقع تحت دائرة تأثيرها و تشمل القرى، و التجمعات السكنية الأخرى التي يهاجر أهلها منها إلى هذه المدن و تسمى هذه المساحة بالإقليم و من هنا ظهرت فكرة الأخذ بأسلوب التخطيط الإقليمي لحل مشاكل المدن الكبرى.

### 5-2-3- مرحلة التخطيط السكني على المستوى الوطني:

من نتائج الحرب العالمية الثانية أن بدأت معدلات التغيير و التطور في الصناعة تسير بوتيرة تزايدية هائلة نتيجة الثورة العلمية التكنولوجية و التي صاحبها الآلية في الإنتاج و ذلك باستعمال أجهزة الكترونية معقدة في تركيبها. و لقد أدى ذلك إلى التقسيم الواسع في العمل و كثرة التخطيطات الدقيقة و الإنتاج الكبير فاستلزم هذا التطور الكبير إنشاء كثير من المؤسسات المختلفة مثل الجامعات، المعاهد، المدارس و مؤسسات البحث لتخرج الأخصائيين في مختلف المهن و التخصصات، و كذلك اعتمدت على الزراعة لمد العاملين في الصناعة بالمواد الغذائية مما يترتب عليه إنشاء الطرق و توفير وسائل النقل السريع و التنسيق بين هذه الأنشطة، و من هنا ظهرت فكرة الأخذ بأسلوب التخطيط على المستوى الوطني.

### 5-3- علاقة السياسة السكنية بالتخطيط السكني

يرتكز التخطيط السكني على عدة أركان و هي كفيلة بتحقيق عدة غايات، و من بين هذه الأركان هي السياسة السكنية التي تعد كأحد المقومات للتخطيط السكني، و من هنا يظهر جليا العلاقة بينهما، و مدى الترابط الذي يجمعهما

## خاتمة الفصل

يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظراً للأهمية التي يكتسبها ، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها ، إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الإقتصادي و حتى السياسي ، و إذا كان طابعه يتعدد و يختلف بحسب طريقة الإنجاز و المصادر التمويلية إلا أن هذا الأخير(مصادر التمويل) يعتبر عامل أساسي لإنجاز السكنات .

- و الجدير بالذكر أن أي دولة تعطي اهتمام لقطاع السكن يكون ذلك برسم لسياستها السكنية باعتبارها أداة توجيه و تحكيم لهذا القطاع و ذلك باستخدام أدواتها و مختلف آلياتها ، غير أنه لا يمكن تقييم و فهم هذه السياسة إلا بدراسة مسارها على قطاع سكن لبلد ما .

## الفصل الثالث: مراحل السياسة السكنية في الجزائر

### مقدمة الفصل

#### 1- وضعية السكن

1-1- وضعية السكن في عهد الاستعمار الفرنسي

1-2- قطاع السكن غداة الاستقلال

2 : المرحلة الأولى لسياسة السكنية(مرحلة مخططات التنمية)

1-2-1- مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969

2-2-1- مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973

2-2-3- المخطط الرباعي الثاني (1974 – 1977)

2-2-4- مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989)

2-5- مدى نجاح السياسة السكنية المتبعة خلال هذه المرحلة

3- المرحلة الثانية لسياسة السكنية(مرحلة التحولات الاقتصادية)

3-1: مرحلة 1990-1994

3-2: مرحلة 1995 – 2000

3-3: أهم إنجازات الفترة

3-4: الوضعية السكن بعد سنة 2000

3-5: الوضعية الحالية للسكن

### خاتمة الفصل

## مقدمة الفصل

من أجل تقديم بعض الحقائق نشير بأنه إذا كان الكثير منا يعلم بأن الحظيرة السكنية في الجزائر تقارب 6 ملايين وحدة سكنية وبالتحديد 5793311 وحدة سكنية، فإن القليل منا يدرك بأن مجموع الحظيرة السكنية التي سجلت على امتداد الفترة الاستعمارية أي 132 سنة من الاحتلال لا تتعدى في مجموعها على 85000 وحدة سكنية قبل 1945 و 950000 وحدة سكنية أنجزت خلال العشرية (1945-1954) و 148000 وحدة سكنية في الفترة ما بين 1954-1962.

## 1: وضعية السكن

### • وضعية السكن في عهد الاستعمار الفرنسي

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر لا على شبكة المياه ولا الكهرباء بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة و قسنطينة وتلمسان وهي بناءات من النوع التقليدي وعبارة عن سكنات تقطنها جماعات.

أما سكان الأرياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة نظرا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب تفتقر إلى المياه والكهرباء، بل كانت مثل هذه العناصر تراود حلم الجزائريين وهي الأحلام التي تحققت بانتصار الجزائر، وعلى العكس كان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة بالجزائر التي تقطن الأحياء الراقية.

ولقد وصل عدد السكان الجزائريين سنة 1954 إلى 9450.000 شخص و بالمقابل كان عدد الوحدات السكنية ذات البناء العادي يقدر بـ 1.220.000 وحدة سكنية و هو ما يمثل " معدل شغل السكن " بـ 7.76 أي  $TOL = 7.76$  ، حيث بقي بعيدا كل البعد عن المعدل المقبول به دوليا و المقدر بـ  $TOL = 6$  ، و أمام مثل هذه الظواهر التي عرفها قطاع السكن أثناء فترة الاستعمار من ضيق و تزامم، أجبرت السلطات الفرنسية آنذاك إلى التفكير في تبني سياسة سكنية هادفة إلى امتصاص غضب المقاومة التي اشتد لهيبها ابتداء من سنة 1954.

لقد كان من المفروض بناء 70.000 وحدة سكنية سنويا، حسب تقديرات تلك الفترة، حيث أنجز منها أكثر من 40.000 وحدة سكنية ذات البناء العادي بتكاليف منخفضة جدا، و لقد أصبح واضحا للعيان خاصة مع تطبيق مشروع قسنطينة

سنة 1958 أن هذه التقديرات بقيت بعيدة عن الواقع العملي، حيث أنجزت في مراحل المشروع نفسه قرابة 50.000 وحدة سكنية سنويا أي بمعدل 5 وحدات سكنية لكل 1000 شخص<sup>(1)</sup>.

وتدل بعض المعطيات المتوفرة، أن الأغلبية الساحقة من الجزائريين بقيت على هامش السكن المعاصر، بل لم نجد أثر للسكن الاجتماعي الذي يتقاسمه أقلية من الجزائريين إلى جانب أغلبية أوروبية وهي برامج محدودة ظهرت إلى الوجود في منتصف الخمسينات من القرن 19 وخاصة مخطط قسنطينة المشهور عام 1958.

### ● مخطط قسنطينة:

مخطط قسنطينة الذي أعلن عنه رسميا من طرف الجنرال ديغول في 03 أكتوبر 1958 .

أين اقترح ديغول:

-التنمية مقابل الاستسلام.

-الثروة مقابل عدم التمرد.

الرفاهية مقابل الاندماج.

وقد كان السكن من المحاور الأساسية للتدخل أين احتل اهتماما كبيرا، فهو مؤشر من مؤشرات المستوى المعيشي وهدفه بناء 100000 مسكن كل سنة.

### 1-2- قطاع السكن غداة الاستقلال

غداة الاستقلال، عرف الاقتصاد الجزائري تذبذب وعدم الاستقرار و هذا الأخير مس كذلك الصعيد الاجتماعي و السياسي، و من هنا كان لا بد على السلطات

(1) وزارة السكن، وثيقة رسمية حول تطور حضيرة السكن قبل 1962.

الجزائرية أن تتدارك الأمر و أن تتخذ الإجراءات اللازمة لخلق نوع من الاستقرار الذي افتقد في هذه الفترة، و في هذا الصدد، قامت السلطات الجزائرية بتسليط اهتمامها أكثر على الفروع و القطاعات الإنتاجية النشطة كالفلاحة، الصناعة، قطاع البنوك و التأمينات، النقل، الخدمات و التجارة.

أما مجال قطاع السكن، فقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة و المتمثل في استقلالها و استقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، و عليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى معتقدنا أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أنه لوحظ أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء و استيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، و كان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف و المدينة<sup>(1)</sup>.

و من هنا، أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فاتجهت السياسة السكنية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز، و لعل أهم هذه البرامج تمثلت في<sup>(2)</sup>:

#### • برامج سكنات من نوع " les carcasses " هياكل

بعد الاستقلال، من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، مثلت في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق

<sup>(1)</sup>Rachid HAMIDOU, Le logement un défi, OPU, Alger, 1988, P 30

<sup>(2)</sup> وزارة السكن، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988، 2000، ص 2.

عليها إسم " les carcasses " هياكل البرامج مثلت 16661 سكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1977.

• برامج سكنات " نظام الرهن العقاري " FDH " le fond de dotation de l'habitat " تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف " نظام الرهن العقاري " FDH " و في هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية. مثلت هذه البرامج 9985 سكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

• برامج سكنات " ذات الإيجار المتوسط " HLM " habitat à loyer modéré " بعد الاستقلال، تدخل الدولة في مجال السكن، مس كذلك برامج السكنات " ذات الإيجار المتوسط HLM "، التي لم تتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، و الملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك، و نظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية و مدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري.

قدر حجم هذه البرامج بـ 8303 سكن، و يتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.

### 1-3- أهم إنجازات فترة 1962-1966:

لوحظ أن فترة 1962-1966 أو بعبارة أخرى فترة التي سبقت المخططات التنموية بعد الاستقلال، أسفرت عن إنجازات التالية

- 16000 سكن ريفي و القضاء على 1200 بيت قصديري.
- إنجاز 2000 مسكن من نوع " سكنات نظام الرهن العقاري " FDH "
- إنجاز 1400 سكن من نوع " سكنات ذات الإيجار المتوسط " HLM



### : المرحلة الأولى لسياسة السكنية (مرحلة مخططات التنمية)

إن سنة 1966 تعتبر السنة الأولى لإحصاء العام بعد الإستقلال مباشرة، حيث تم إحصاء 02 مليون سكن مشغول منها :  $\frac{1}{2}$  لا تتوفر فيه الشروط الضرورية للصحة و  $\frac{3}{4}$  لا يحتوي على كهرباء و لا غاز ولا ماء هذا ما جعل الدولة تقوم بإجراء إصلاحية سريعة لإرضاء متطلبات الأفراد.

#### - 1-2 مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، و ذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير أنه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيث خصص ما يقارب 45 % من الاستثمارات للنشاط الصناعي<sup>(1)</sup>.

أما فيما يخص مجال السكن، فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له و عالج سياسته من خلال.

\* إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، و هي إما سكنات من نوع " سكنات ذات الكراء المتوسط HLM"، أو هياكل السكنات " les carcasses" و قدر السكنات بـ 38000 سكن.

\* تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون (دج) ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط) و يخص إنجاز 10500 سكن.

(1) -LABOUSSINE Qasmi, Cise de l'habitat et perspective de co-développement avec les pays de Maghreb édition Punblised, Paris,France, 1987, P40.

\* كما تم تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين و ذوي الحقوق. و مما تجدر الإشارة إليه، أن الانطلاقة في إنجاز السكنات، أو بعبارة أدق تبني سياسة سكنية جديدة من خلال المخطط الثلاثي على أساس تحقيق متطلبات الريف و المدن وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولوية، و يرجع ذلك إلى عدة أسباب، فمن الناحية المالية، انعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة و توقفها، وقفت كعائق أمام السلطات لإتمام برامج إنجاز السكنات بالإضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع.

وأمام هذه الوضعية الحرجة، تم تأسيس لجنة وزارية يترأسها وزير مكلف بالإنجاز و البناء إلى جانب جماعة من رؤساء مختلف الوزارات (كالمالية، الداخلية، الأشغال العمومية)، و كان على عاتق هذه اللجنة، دراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد خاصة قطاع البناء و دراسة مختلف الحلول و الإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال. و من بين النتائج التي تم تسجيلها على إثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو الانطلاق في إنجاز 16686 سكن ما بين فترة 1966-1968، بينما برامج السكنات من نوع " سكنات ذات الإيجار المتوسط HLM"، فقد تم الانطلاق في إتمام إنجازها و ذلك بفضل الموارد المالية المضمونة من طرف الخزينة الجزائرية لتمويل هذه المشاريع.

## 2-1-1-: برنامج السكن الحضري:

لقد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برنامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قدر بـ 160 مليون دج، و هذا من أجل إنجاز 9548 سكن و هذا طيلة سنوات المخطط. و لإيضاح صورة هذا البرنامج، فيما يلي عرض لأهم الإنجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري للفترة

**الجدول رقم 1: الإنجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969**

السكنات المنجزة		السكنات في طور الإنجاز	
1967	1968	1969	مجموع
2.292	2.201	5.055	9.548
			10.608
			لم ينطلق في إنجازها
			13.943

المصدر: ملخص الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية للسنوات 1967-1978 - وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية الجزائر 1980

نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه منذ بداية المخطط الثلاثي أي منذ 1967 تم إنجازها 9548 سكن حضري، و إلى حد نهاية المخطط ما يقارب 10.608 سكن في طور الإنجاز و 13942 سكن لم ينطلق بعد في إنجازها و هذا ما يعكس أن السلطات الجزائرية لم تستطع أن تنجز ما سطر من خلال المخطط الثلاثي، و تبقى نسبة إنجاز نسبة إنجاز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة.

**2-1-2: برنامج السكن الريفي**

أما فيما برنامج السكنات الريفية، فعلى الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكنات، إلا أن النتائج المحققة بقيت بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبات على هذا النوع من السكن، و مع هذا نجب بعض البرامج حققت فقط 16877 سكن ما بين فترة 1963,64,66

والملاحظ أن شروط السكن أو مواصفات السكن، لم تتوفر في هذه السكنات مما جعل العديد منها بقي شاغرا. و في ظل هذه الظروف السيئة لإنجاز السكنات، سطر المخطط الثلاثي أهداف أخرى و تكمن في إتمام عملية إنجاز 7400 سكن.

و فيما يلي عرض لبرامج السكنات الريفية للفترة الممتدة من 1967 - 1969.

**الجدول رقم 02: البرامج السكنات الريفية من 1967 - 1969**

السكنات المنجزة		السكنات في طور الإنجاز	
1967	1968	1969	مجموع
3.125	4.141	4.846	12.112
			5.273
			لم ينطلق في إنجازها
			4.810

المصدر: ملخص الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية للسنوات 1967-1978 - وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية الجزائر 1980

نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه من بين 12112 سكن جاهز، 9739 سكن انطلق في إنجازهِ قبل 1967، و عليه فالمخطط الثلاثي حقق قدر بـ 2373 سكن ريفي، و بقي 10083 سكن في طور الإنجاز (منها 5273 سكن انطلق فيها، و أكثر من 4810 سكن مبرمج فقط).

و من هنا، و من هذه النتائج المحققة، يمكن أن نستخلص أن ظروف إنجاز السكنات عرفت تحسنا في مرحلة المخطط الثلاثي بالفترات السابقة، حيث لوحظ ارتفاع في معدل إنجاز السكنات من 3375 سكن في السنة (أثناء مرحلة المخطط الثلاثي)، غير أنه رغم تحسن الظروف، إلا أن قطاع إنجاز السكنات بقي يعاني من مشاكل حتى بعد 1967.

مع العلم أن الدولة كانت تتحمل عبئ تمويل هذه السكنات من الخزينة العمومية و لوحدها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة بـ 100 % من طرف الدولة.

## 2-2: مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973

تعتبر الخطة الرباعية (1970 – 1973)، الخطوة الأولى و الفعلية للتنمية في الجزائر، و يتجلى ذلك من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية و الثقافية الذي سطر من خلال هذا المخطط، و الذي كان يرمي أساسا إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن و إرضاء طلباته و تلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين سواء ميدان السكن، الخدمات الاجتماعية، الصحة العمومية و حتى ميدان النشاطات الرياضية و الثقافية و الإعلام.

إن المرحلة التي مرت بها البلاد، تطلبت إعادة بناء صرح الاقتصاد الوطني و ذلك عن طريق تخصيص جميع الإمكانيات المالية و المادية المتاحة لديها لتطوير و زيادة عملية الإنجاز، و من أجل ذلك جندت الدولة الجزائرية جميع الوسائل اللازمة لذلك

للوصول إلى تحقيق سياسة استثمارية تتجاوب مع أهمية هذا البرنامج. و عليه فقد خصصت قيمة مالية مرخصة لهذا البرنامج قدرت في البداية بـ : 27,5 مليار دج للتجاوز فيما بعد ذلك مبلغ 36 مليار دج و هذا كل من أجل تحقيق البرامج الطموحة و التي أعطت الأولوية إلى: (1)

\* تلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا من أجل الرفع من مستواه المعيشي.

\* القيام بإنجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (إنجاز قنوات مياه الصالحة للشرب).

\* إعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق و تطوير مجالات التنمية المحلية لإنجاز الأسلاك الكهربائية الريفية.

في إطار برنامج الاستثمارات للمخطط الرباعي الأول، حضي قطاع السكن بنسبة 5,5% (2) مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى ، وهو ما على يوحى بضآلة الاهتمام بهذا القطاع الحساس أو الاستثمار في هذا المجال ولقد شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج متوازي حضري وريفي عرضه فيما يلي: (3)

## 2-2-1: البرنامج السكن الحضري

تم تسطير برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول قدر بـ 45000 سكن حضري، خاصة و أن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها و بالتالي خلقت ظاهرة النزوح الريفي.

• غير أنه و في حقيقة الأمر، لم ينجز سوى 18000 سكن.

• كما سجل زيادة الطلبات على السكن خاصة في المدن.

(1)-LABOUSSINE Qasmi, Cise de l'habitat et perspective de co-développement avec les pays de 53Maghreb édition Punblised, Paris,France, 1987, P

(2)- وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول، جانفي 1970، ص 30.

(3)-Rachid HAMIDOU, OP Cit, p35,p36

## 2-2-2: برنامج السكن الريفي:

أنه تم إنجاز خلال الفترة (1970-1973) 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي برمج إنجازهم، فيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) المقدره و المنجزة خلال الفترة الممتدة من 1970، 1973

## الجدول رقم 03: البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973

عدد السكنات				البرامج السكنية
نسبة الإنجاز	الفرق	المنجزة	المقدرة	
40 %	27000	18000	45000	السكنات الحضرية
60 %	16000	24000	40000	السكنات الريفية

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40.

فيما يخص جانب توزيع السكنات، فلقد حققت النتائج- لهذه الفترة- وتيرة توزيع السكنات قدرت ب 21000 سكن ريفي و حضري في المتوسط أي ما يعادل زيادة تقدر ب 3,2 مرّة مقارنة بوتيرة التوزيع في المرحل السابقة, غير أنه رغم الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة، إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى.

و مع ذلك فإنه يمكن اعتبار هذه الخطوة أو هذا البرنامج بمثابة انطلاقة حقيقية لبرنامج مستقبلية و طموحة في مجال البناء و التعمير.

## 2-2-3- جانب التمويل

فيما يخص تمويل السكنات، فانطلاقا من المخطط الرباعي الأول، لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، و عليه فقد اتخذت إجراءات من بينها<sup>(1)</sup>

- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى "إدخار - سكنات".

- صدور تعليمة وزارية , سنة 1971, و بموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على النحو التالي:

- الخزينة العمومية: بنسبة 50 % على مدة 30 سنة و بمعدل فائدة 1 %.
- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط : بنسبة 50 % على مدة 20 سنة و بمعدل فائدة 4,75 %.

كما لوحظ أنه، مع نهائية مرحلة المخطط الرباعي الأول، صدرت تعليمة وزارية أخرى مع نهاية سنة 1973، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط و أصبح تحت اسم " السكن الاجتماعي المخطط وهذه السكنات تنجز من طرف " الديوان الترقية و التسيير العقاري " و ذلك ابتداءا من سنة 1974.<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 - 1998

<sup>(2)</sup> GUELLEB Salima, le financement du logement social réalité et perspectives, mémoire de fin d'étude, école national d'administration, (1996-1997), P5

### 3-2- المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977)

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني، حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها. فيما يخص قطاع السكن، فقد عرف بدوره ارتفاعا في مجال الاستثمار خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني، حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب، نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد و زيادة الطلب على السكنات، و يظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7,5 %<sup>(2)</sup> بعد ما كانت 5,5 % في المخطط الرباعي الأول وهذا من إجمالي الاستثمارات ومن الملاحظ أنه خلال السنوات التي سبقت المخطط الرباعي الثاني، تدهور معدل شغل السكنات الحضرية، و هذا راجع لعدة أسباب من أهمها، النمو الديمغرافي السريع الذي عرفته المدن الناتج عن النزوح الريفي، و من هنا أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية، حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات و كذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها و تأطيرها، و لقد خصص البرنامج السكني للمخطط الرباعي الثاني شطرين من السكنات هما: (1)

### 2-3-1: برنامج السكن الاجتماعي (الحضري)

ومن أجل الوصول إلى إنجاز 100.000 سكن مع بداية الثمانيات، حددت السلطات العمومية برنامجا للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي:

(1) Rachid HAMIDOU, OP Cit, P 40, P 41.



- الإنطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.
- - توزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات، حتى لا يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية.

### 2-3-2: برنامج السكن الريفي

بالرغم من النقائص الموجودة في قطاع إنجاز السكنات الريفية، إلا أن الريف الجزائري من خلال هذا المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي، و إتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة، كما تمت الانطلاقة في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية و التي مثلت الثلث 3/1 من الأهداف المسطرة، و التي ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها و الاجتماعية، و ذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن، باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له.

وبالإضافة إلى البرامج الطموحة التي سبق الإشارة إليها من خلال هذا المخطط، تمت العمليات التالية:

- إنجاز 20.000 سكن ريفي في إطار تحديث و توسيع القرى المتواجدة.
  - إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن.
- و بهذا تكون الأهداف المسطرة لكل من السكن الاجتماعي و السكن الريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة إذا ما قورنت بالإنجازات السابقة في المخطط الرباعي الأول.

و الجدول التالي يعطي لنا حوصلة عن أهم النتائج التي حققها المخطط الرباعي الثاني في ميدان إنجاز السكنات الاجتماعية و الريفية.

### جدول رقم 04: تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني

البرامج السكنية	عدد السكنات		الفرق بينهما	نسبة الإنجاز
	المقدرة	المنجزة		
السكن الإجتماعي	100000	45000	55000	45%
السكن الريفي	100000	75000	25000	75%

Source: Rachid Hamidou, OP Cit, P42

إن تطور إنجاز السكنات خلال المخطط الرباعي الثاني، يظهر بوضوح من خلال الجدول السابق و النسب المحسوبة دليل على ذلك، لاسيما السكنات الريفية، حيث أنجز أكثر من 75000 سكن و هو ما يمثل 75 % من الإنجازات خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقارب 45000 سكن اجتماعي أي نسبة 45 %، و من خلال هذه النتائج يظهر جليا الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف و هذا في إطار الحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن و بالتالي خلق جو من التوازن بين الريف و المدينة

### 3-3-2 جانب التمويل:

لقد عرفت بداية مرحلة المخطط الرباعي الثاني (أي بداية سنة 1974)، تغيير في نمط تمويل السكنات و هذا تبعا للتعليمات الوزارية (الصادرة سنة 1973)، حيث أصبح تمويل السكنات على النحو التالي: (1)

(1) وزارة السكن ، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 إلى 1998، مرجع سبق ذكره

- الخزينة العمومية: نسبة 75 % لمدة 40 سنة و بمعدل فائدة 1 %
- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط: نسبة 25 % لمدة 20 سنة و بمعدل 4,75 %.

## 2-4- مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989)

لقد تزامنت مرحلة 1980 و 1989 مع المخططين الخماسيين الأول و الثاني (1984/1980) و (1989/1985) فأمام النتائج المحققة خلال الفترات السابقة و التي سبق الإشارة إليها، و أمام البرامج السكنية التي برمجت ضمن المخططات و لم تكمل و لم تحقق نظرا لظروف معينة، جاء المخطط الخماسي الأول و الثاني ليعطي دفعا قويا و يرسم سياسة سكنية اختلفت عن الطريقة السابقة، فعن دراستنا لهذه الفترة وقفنا أمام نتائج اختلفت عن النتائج السابقة و لاحظنا خلق لظروف أكثر تطورا و ملائمة من أجل تطوير و تشجيع إنجاز السكنات العائلية. و يتجلى ذلك من خلال اعتبار قطاع السكن قطاع أولي و ذلك ابتداء من المخطط الخماسي الأول (84/80) حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية و هي(1):

- تنظيم المدن القديمة و توسيعها
- تطوير الحياة السكنية في الريف و تحديث المراكز الحضرية
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء.

(1) محمد بلقاسم حسن بملوم، سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر ، الجزء (2)، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1999 ، ص 60 .

كما خصص ما يقارب 60 مليار دج لهذا القطاع، أي ما يعادل نسبة 15 % من إجمالي الاستثمارات المتوقع إنجازها<sup>(1)</sup> (مقارنة بـ 7,5 % في المخطط الرباعي الثاني). والملاحظ أنه، عند تتبع مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، إن بلغت حصته نحو 42 % ومعظمها موجهة للسكن الاجتماعي، و هو قطاع تتميز نسبة كبيرة من برامجه ببرامج قديمة (حوالي 49 %)، خاصة في مجال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50 % والذي شغل بالمخطط الخماسي الثاني في تنمية هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة و تكامل المرافق، ثم التشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبيد الأراضي المفيدة للفلاحة، والجدول التالي يبين لنا أهم البرامج السكنية خلال مرحلة المخططين الخماسيين.

جدول رقم 05 البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين

الفترة	حجم البرنامج	في طور الإنجاز	المبرمجة و غير المنجزة	نسبة الإنجاز
من 84/80	217444	171476	45968	78 %
من 89/85	353123	231236	121887	65 %

المصدر: <http://www.mhu.gov.dz>

نلاحظ من الجدول السابق، أنه من خلال مرحلة المخطط الخماسي الأول، كانت نسبة الإنجاز معتبرة على حسب ما برمج، إذ قدرت بـ 78 %، أما فيما يخص مرحلة

(1) A. BRAHIMI, L'économie Algérienne hier à demain défi enjeux, édition Dehleb, Alger, 1991, P 46

المخطط الخماسي الثاني، فلاحظنا تراجع في نسبة الإنجاز إلى 68 %، على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن، يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفتها الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة، غير أنه ما يمكن ملاحظته في هذه الفترة، أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية، و يتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانيات على إثر صدور قانون 07-86 في 04 مارس 1986، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن ازدهار عقاري، وعليه فبعدما عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي و المتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي، ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي، إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات.

## 2-4-1: برنامج السكنات الحضرية

### • برنامج السكن الاجتماعي:

بغطاء مالي قدره 96,6 مليار دج، تم تخصيصها لإنجاز برامج سكنية اجتماعية من 1980 إلى 1989 و هي موزعة من خلال السنوات على حسب الجدول الموالي:

## الجدول رقم 06 : توزيع السكنات الاجتماعية للفترة 1980-1989

السنوات	عدد السكنات الموزعة
1981-1980	77.258
1982	67.916
1983	81.069
1984	68.606
1985	59.555
1986	83.627
1987	63.360
1988	62.847
1989	49.150
المجموع	613388

المصدر: وزارة السكن ، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 إلى 1998 ،

فيما يخص جانب توزيع السكنات فلقد سجل ارتفاع سنة 1986 و ذلك عن طريق الانتقال من 59555 سكن سنة 1985 إلى 83627 سكن سنة 1986. ومع هذا فلقد عرف توزيع السكنات انخفاض محسوس و هذا راجع إلى الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر في تلك الفترة بسبب انخفاض العائدات البترولية، حيث سجل توزيع السكنات مقدار 63360 سكن بعدما كان 83627 سكن سنة 1986

• جانب التمويل :

لقد عرف نمط تمويل السكنات الاجتماعية في هذه الفترة تغييرا، فبعدما كان عبء تمويل السكنات يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، صدرت تعليمة وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 و أوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية و لوحدها ( أي نسبة 100 % )، و ذلك بمعدل فائدة 1 % و على مدة 40 سنة، و يرجع السبب في ذلك إلى التمهيد إلى تبني سياسة جديدة و ذلك عن طريق ظهور نمط سكني جديد و هو "

السكن الترقوي " الذي يقع تمويله على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط. (1)

### • برنامج السكن الترقوي

منذ الاستقلال عدّة نصوص متعلقة بالسكن تم المصادقة عليها، غير أنه و لا واحدة منها عالجت الإطار القانوني للنشاط العقاري. ففي بداية الأمر النوع الأول من السكنات الذي اعتبر " ترقوي" كان يسمى " الترقية الخاصة الفردية" ، أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة، و بعدها جاءت الترقية الجماعية بفضل التعليم رقم 76 -92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976، التي سمحت للمواطنين تشكيل تعاونيات عقارية من أجل إنجاز سكنات الاستعمال العائلي، و في سنة 1986 تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوية عن طريق القانون رقم 86 -07 ل 04 مارس 1986، تم المصادقة عليه و دخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية و ظهور بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي و الجدير بالذكر أن هذا النص جاء ليملأ الفراغ القانوني الذي كان يسود منذ الاستقلال. أما بالنسبة لتمويل هذا النوع من السكنات ( أي السكنات الترقوية)، فيقع على عتب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن طريق موارد أي ادخار الأفراد، و يوجه هذا النوع من السكن للبيع، و يتكفل بإنشاء هذه السكنات عدّة أطراف مثل: مؤسسة ترقية السكن العائلي ، ديوان الترقية و التسيير العقاري، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، المؤسسات و الخواص البلديات... الخ.

### 2-4-2 - برنامج السكن الريفي.

عمدت الدولة في هذه المرحلة ( مرحلة المخططين الخماسيين ) على إعطاء للريف الجزائري أولوية في برامجها، و ذلك في إطار خلق تنمية شاملة في الريف

(1) وزارة السكن ، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 إلى 1998،

بالإضافة إلى الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن. غير أنه و على الرغم من هذه الجهود المبذولة من أجل خلق التوازن بين الريف والمدينة، إلا أن نهاية سنوات الثمانينات أفرزت على أزمة سكن خانقة خاصة في المناطق الحضرية ( المدن ) .

## 2-5- مدى نجاح السياسة السكنية المتبعة خلال هذه المرحلة

بعد تعرضنا لأهم ما حققته مخططات التنمية الخمس ( المخطط الثلاثي، المخطط الرباعي الأول، المخطط الرباعي الثاني، المخطط الخماسي الأول و المخطط الخماسي الثاني) في قطاع السكن خلال ما يقارب عشرين من الزمن عرفتها الجزائر إبان تبنيها نهج الاقتصاد المخطط أو قبل قيامها بالإصلاحات الكافية على حل قطاعاتها، يقودنا الحديث في الأخير إلى معرفة مدى نجاحه السياسة السكنية المتبناة من خلال كل مخطط على حدا في حل أزمة سكن خانقة عرفتها أو عانت منها الجزائر في هذه الفترة، و عليه فبالنظر إلى النتائج المحققة في قطاع السكن، ما أنجز من سكنات مقارنة بالطلبات المتزايدة يعطينا حوصلة عن نجاحه أو نجاح كل مخطط تنموي في معالجة إشكالية السكن و كذلك ذكر الأسباب التي تحول دون الوصول إلى النتائج المرجوة.

## 2-5-1: حالة قطاع السكن ما بعد المخططات التنموية

تميزت فترة المخططات التنموية بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية، باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال، حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد من الناحية العملية في بناء المساكن، و قد خصصت 10 ملايين دج لقطاع السكن فيما بين 1962 و 1979 و أكثر من 71 مليار دج ما بين 1980 و 1989<sup>(1)</sup>، كما منع قانونيا القطاع الخاص من الدخول إلى السوق العقارية (حتى سنة 1987)، حيث

(1) المجلس الاقتصادي و الاجتماعي، لجنة السكان و الحاجات الاجتماعية، تقرير حول السكن الاجتماعي، دورة أكتوبر 1995، ص 4



كانت الوسيلة الوحيدة لاقتناء مسكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية، فبالرغم من وجود ميزات خاصة لتمويل المشاريع السكنية إلا أن كل العوامل السابقة الذكر أدت إلى تقليص العرض، فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال، حيث حظي قطاع السكن بالاهتمام في فترة المخططات ما بين 1973 و 1986، غير أن مجهود الدولة لم يسفر عن النتائج المرجوة، بل على العكس من ذلك، أصبح العجز في مجال السكن مع تراجع النمو الاقتصادي الذي أعقب أزمة الإيرادات البترولية سنة 1986 علامة على إخفاق نسبي للسلطات العمومية في قطاع السكن على الرغم من تحرير المبادرة الفردية في الثابتات و ما أعقبه من ازدهار عقاري، و بإلقاء النظرة خاطفة على مجريات أحداث كيفية تمويل السكن، فإنما تدل على وجود سياسة غير واضحة المعالم في هذا الميدان سواء أكان ذلك يتعلق بالسكن الاجتماعي أو السكن الترقوي، إضافة إلى غياب إستراتيجية على المدى المتوسط و الطويل بالنسبة لحل مشكلة السكن في الجزائر، و عليه، فلقد كانت أغلب السياسات المتبعة من طرف الحكومات التي تعاقبت على الحكم في هذه الفترة فيما يتعلق بتمويل السكنات تتسم أغلبها بالغموض تارة و الجدل تارة أخرى، فمنذ سنة 1989 لجأت أغلب الحكومات التي تعاقبت على إدارة شؤون البلاد إلى الحلول الانتقالية فيما يخص مشكلة تمويل السكن. فمثلا في سنة 1989، لجأت الحكومة إلى توقيع مرسوم (رقم 98 - 89 المؤرخ في 20 جوان 1989) يقضي بأن يكون مستوى إيجار السكنات الاجتماعية قادرا على تحقيق التوازن في الميزانيات التسيير التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI الخاضعة لوزارة السكن، ثم إنشاء نظام الإيجار يمكن بواسطته مساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادرة على تحمل مستوى الإيجار المطلوب، غير أن الواقع أثبت غير ذلك لأن المرسوم بقي حبرا على ورق ولم يتم تطبيقه في الميدان و بقي مرسوم 1983 هو المعمول به و حتى وإن تم

التسجيل في هذه الفترة أكثر من مليون سكن كزيادة في الحظيرة السكنية، إلا أن هذا الرقم لم يساهم لو بقليل في تقليص العجز الشامل الذي شهده قطاع السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانيات و الدليل على ذلك ارتفاع معدل شغل السكن عبر سنوات التي تلت الاستقلال ، و بإعطائنا لهذه الصورة المبسطة و المختصرة عن أهم ما حقق و ما آل إليه قطاع السكن بعد مرحلة المخططات التنموية التي عرفتها الجزائر، يقودنا الحديث إلى القول أن سياسة السكن في هذه المرحلة ، عرفت فشلا ملحوظا، و يتبين ذلك من خلال النتائج المحققة و من خلال أزمة سكن خانقة عرفتها الجزائر في سنوات الثمانيات، فعلى الرغم من المجهودات التي بذلتها الدولة من خلال المخططات، فكل واحدة من هذه الأخيرة أعطت لقطاع السكن أهمية و عالجتة من زاوية خاصة بها، غير أنها لم تصل في الأخير إلى ما تصبوا إليه.

و لعل السؤال الذي يبقى مطروحا، يتمثل في معرفة الأسباب التي جعلت سياسة السكن من خلال مخططات التنمية تعرف إخفاق

## 2-5-2: أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن

إن الوضعية السيئة التي آل إليها قطاع السكن في نهاية سنة 1989، دليل على عدم نجاح السياسة السكنية التي اتبعتها الدولة من خلال المخططات التنموية، رغم محاولة كل مخطط أن يعطي لقطاع السكن أولوية و يتبنى برنامج خاص به، غير أننا لاحظنا في جل البرامج أن كل ما سطر له لا ينجز بصفة كلية، و لعل أهم الأسباب التي جعلت قطاع السكن يؤول إلى هذه الوضعية الحرجة تعود إلى:

### \* عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية

- لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها الأول في البناء الإطلاع به وحدها لتلبية الطلب الاجتماعي على المساكن، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية من جهة، و القيد الذي تفرضه العودة إلى التوازن المالي لميزانية

الدولة حسب ما يتطلب التصحيح الهيكلي من جهة أخرى، كما أن إعادة الهيكلة المالية و تشوش تنظيم في تسيير المؤسسات العمومية للبناء يفرضان كلفة باهظة للقيام بالتصحيح الفعلي في الأمد القصير، و لن يكون التطهير المالي لهذه المؤسسات بالذي يكفي وحده لإعادتها إلى وضع يسمح لها بالإنتاج المثمر.

#### \* عدم استقرار نمط تمويل السكنات:

إن عدم استقرار طريقة لتمويل السكنات العمومية بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص كان من شأنه أن يخلق عراقيل في عملية إنجاز المشاريع السكنية مما جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في عملية إنجازها.

#### \* صعوبة تحصيل مواد البناء:

إن توفر مواد البناء رهن في جانبه الأكبر بالواردات المشكوك في تمويلها، كما أن القروض الخارجية، في حالة توفرها، لا تحشد في الوقت اللازم.

#### \* ضعف السوق العقارية الإيجارية:

حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافا على ما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى و يرجع ذلك إلى عدة أسباب منها:

أن الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل ألتمليكي للمستفيد و بأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة مما تحقيق فائض قيمة جوهرية و حتى المساكن الوظيفية كانت موضوع مثل هذه العملية مما جعل معظم الإدارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها على ما هو معمول به في معظم البلدان، و كان نتيجة هذه الآليات أ جزءا كبيرا من المساكن العمومية ضاع في

" فح " المضاربة دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف الحصول على سكن. أن العرض من جانب القطاع الخاص في مجال السكن الإيجاري لا وجود له عمليا و ينبغي أن نتساءل عن الأسباب التي تجعل الملاكين الخواص للمساكن يعرفون عن خوض غمار السوق العقارية الإيجارية و يفضلون الاحتفاظ في غالب الأحيان " بأملكهم فارغة " إلا ما قل و ندر بدلا من تأجيرها و يرجع التفسير ذلك إلى، وجود عامل سوسولوجي أو حتى مؤسستي مفاده أن ملاك المساكن الممكن إيجارها يشعرون بارتياح و حذر إزاء شروط الإيجار و السلطة التأسيسية المكلفة بضمان احترامه، و قد قدم التنظيم المعمول به ضمانات جديدة بصدد حفظ حقوق الملاك، غير أن هذا لم يؤثر على ما يبذروا في موقف المالكين، وجود عامل اقتصادي يعوق في الواقع توسيع السوق العقارية الإيجارية إذا ما اعتبرنا أن هذه السوق يجب أن تبقى مفتوحة الاستثمار العقاري المربح من جانب حائزي رؤوس الأموال الخواص.

#### \* : النمو الديمغرافي:

لقد عرفت الجزائر خاصة بعد استقلالها، ارتفاع في عدد السكان من سنة أخرى، و يرجع سبب ذلك إلى تحسين ظروف المعيشة للمواطن الجزائري خاصة بعد انتهاء الحرب التي عان منها لعدة سنوات، غير أن ظاهرة زيادة عدد السكان عرفت وتيرة سريعة خاصة مع نهاية السبعينات و بداية الثمانيات، مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع هي كذلك، إلا أن الدولة الجزائرية آنذاك لم تستطع أن تمتص هذا الطلب بتوفير العرض اللازم لذلك نظرا لظروف تم الإشارة إليها سابقا مما جعل الجزائر تعرف أزمة سكن بدأت بوادرها تظهر شيئا فشيئا إلى غاية نهاية الثمانيات، أين تجسدت أزمة خانقة عرفت الجزائر.

## \*ارتفاع نسبة التمـدن:

بالموازاة مع ظاهرة ارتفاع عدد السكان التي تم الإشارة إليها سابقا، لقد عرفت الجزائر كذلك اختلالا في توزيع سكانها بين المدن و الأرياف، و هذا الاختلال عرف بدوره تطورا ملحوظا خاصة مع بداية السبعينات مما خلق ظاهرة عرفت " بظاهرة النزوح الريفي نحو المدن "، و يرجع السبب في ذلك إلى تحسن الظروف المعيشية في المدن خاصة مع توفر فرص العمل و المرافق الضرورية للعيش باعتبار أن جل المصانع الكبرى تمركزت في المدن آنذاك، هذا العامل أدى إلى خلق طلب متزايد على السكنات في المدن مما جعل الدولة الجزائرية تقف عاجزة على تلبية هذه الحاجيات المتزايدة، والجدول الموالي يعطي لنا بالأرقام نسبة تطور عدد السكان الحضريين و الريفيين للفترة الممتدة من 1962 إلى 1989.

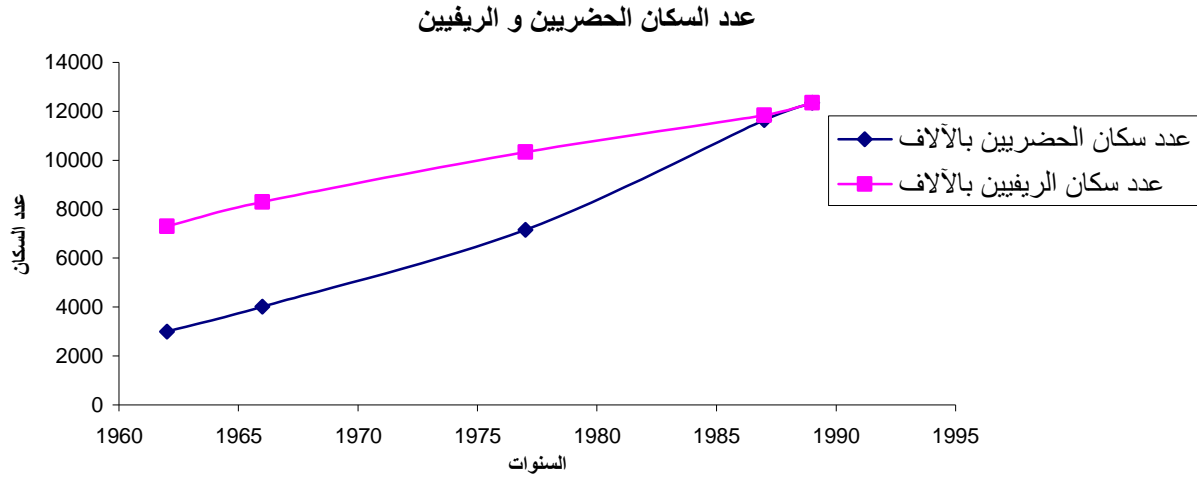
الجدول رقم 07 نسبة السكان الحضريين و الريفيين للفترة الممتدة من سنة 1962 إلى 1989.

السنوات	السكان الحضريين (بالآلاف)	سكان الحضريين (%)	السكان الريفي (بالآلاف)	سكان الريفي (%)
1962	3000	29,1 %	7300	70,9 %
1966	4019	32,6 %	8297	67,4 %
1977	7161	41,0 %	10339	59 %
1987	11640	49,6 %	11837	50,4 %
1989	12355	50 %	12348	49,9 %

المصدر: المجلس الاقتصادي و الاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، مارس 1995، ص 04.

نلاحظ من الجدول أعلاه أن نسبة التمـدن عرفت تطورا ملحوظا بعد السنوات التي تلت الاستقلال و يتجلى ذلك من خلال الأرقام الواضحة في الجدول، حيث نلاحظ أن نسبة السكان الحضريين عرفت تطورا من 1962 إلى غاية 1989، بينما عرفت نسبة عدد السكان الريفيين انخفاضا لنفس الفترة، ز لتبيان ذلك بصورة أوضح أدرجنا المعطيات السابقة في الشكل الموالي:

## الشكل رقم 1: تطور عدد السكان الحضريين و الريفيين خلال الفترة 1962-1989



المصدر: منحنى معد بناء على معطيات الجدول رقم 7

وعليه نلاحظ من الشكل السابق أن ارتفاع عدد السكان الحضريين عرف وتيرة أسرع مقارنة بارتفاع عدد السكان الريفيين، هذا دليل على نزوح السكان الأرياف نحو المدن، أو بعبارة أخرى ارتفاع نسبة التمدن، و الملاحظ أن هذه الظاهرة بقيت مستمرة على الرغم من قيام السلطات الجزائرية ببعض الإجراءات لتحقيق التوازن، غير أنه و مع نهاية سنوات الثمانيات، عرفت هذه الظاهرة حد أقصى خاصة مع تعدي عدد سكان المدن لعدد سكان الأرياف مما خلق ضغط كبير على السلطات الجزائرية في الطلب على السكنات.

### 3: المرحلة الثانية لسياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية)

لقد اتخذت السياسة السكنية بعد آخر ، اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن ، الذي ظهرت فيه أنماط سكنية بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط ، ألا و هما السكن الحضري المخطط و السكن الريفي هذا من جهة و من جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر ، اختلف عن سابقه ، اختلف عن سابقه ، محاولة منها أن تكبح زمام أزمة خانقة عرفت الجزائر عرفت بأزمة السكن ، و الجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا ( كانت حصيلة ) بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه و المتمثل في سكن يأويه هو و عائلته .

### 3-1- مرحلة 1990-1994 .

قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات ، على تبني استراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات و بنيت هذه الأخيرة على الأسس التالية<sup>(1)</sup>

\*إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات ، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز

\*إعادة الاعتبار أو خلق " سوق رهن " تمويلي للسكنات ( أي عن طريق القروض العقارية ) و ذلك من أجل تطوير ميكانيزمات و أدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مداخل و حاجيات العائلات .

(1) Ministère de l'habitat , plant d'action (2000-2004) ,OP Cit , p7

\*تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى  
وضعية المواطن و على دراية بحالته ،  
\*القضاء على السكنات القصديرية أو المزرية.  
\* العمل على خلق و تطوير دعم تقني لقطاع السكن و ذلك من أجل التزويد  
بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية إنجاز السكنات ، حجم الطلب عليها ... إلخ  
و الجدير بالذكر أن تبني هذه الاستراتيجية الجديدة كانت نتيجة تفاقم أزمة سكن  
و ذلك منذ بداية السبعينات و ازدادت حدتها مع نهاية الثمانينات خاصة وأن الجزائر  
عرفت :

\*نمو ديمغرافي كبير وزيادة كبيرة في فئات الشباب المقبل على الزواج .

\* انخفاض في قيمة الدينار الجزائري .

\* تدهور في القدرة الشرائية للمواطن .

\* ارتفاع في معدلات الفائدة و ندرة القروض البنكية .

\* إعادة هيكلة المؤسسات العمومية و ضعف القطاع الخاص .

\* تحرير أسعار مواد البناء

و عليه فأهم ما تميزت به هذه المرحلة يمكن حصرها فيما يلي :

### 3-1-1: برنامج السكنات الحضرية

لقد عرفت هذه المرحلة نمطين سكنيين حضريين يمكن حصرهما فيما يلي :

#### \*- برنامج السكن الاجتماعي :

لقد استخدم السكن الاجتماعي على الرغم من التسمية التي أخذها ضمن نظام  
مشوش عرفته الجزائر سابقا و المتمثل في نظام اقتصاد موجه، حيث عرف أولا  
بالسكن الحضري و لم يكتسي طابع خاص به و لم يلبي الاحتياجات المرصود لها في



تلك الفترة، غير أنه و مع صدور المرسوم رقم 93 - 84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقا من طريقة تمويله و طابعه الإيجاري غير القابل للتنازل، فالسكن الاجتماعي إذن هو ذلك السكن تتكفل به الخزينة بصورة مباشرة أو غير مباشرة أي الدولة ، و عليه " فالمساكن الاجتماعية الحضرية الإيجارية ، مخصصة للأسر التي لا تسمح لها مداخيلها بالحصول على ملكية سكنية " و فضلا عن ذلك فهي غير قابلة للتنازل عنها مما يبين عزيمة السلطات العمومية على تكوين حظيرة عقارية إيجارية مخصصة لكي تستفيد منها الأسر ضعيفة المداخيل<sup>(1)</sup>، و من المؤكد أن المرسوم رقم 93 - 84 المؤرخ في 23 مارس 1993 جاء ليحدد الجديد في معالجة مشكل السكن الاجتماعي كون هذا الأخير يمكن تمويله من مساهمة مؤقتة بمعنى الالتزامات الإدارية التي سادت في السنوات السابقة قد تم التخلي عنها ، باعتبار أن الدولة لا تستطيع أن تنجز مساكن إلا بقدر ما تسمح قدراتها و يتم إنجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية و التسيير العقاري OPGI ويمول من قبل ميزانية الدولة و يوجه أساسا للفئات الاجتماعية ضعيفة دخل، يتم إسناد هذا النوع من السكنات " 3 غرف بمساحة 65 م<sup>2</sup> ، 4 غرف بمساحة 75 م<sup>2</sup> " من قبل هيئة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي " إن لم يكن رئيس الدائرة " بالتطابق مع الإجراءات المحددة من قبل الوزارة<sup>(2)</sup>.

تحدد برامج السكن الاجتماعي إيجارا سنويا من قبل الدولة في إطار ميزانيتها غير أن تكلفة الإيجار لا تضاهي أولا نطاق التكلفة الحقيقية له ، و يرجع السبب في ذلك إلى مراعاة الدولة للقدرة الشرائية للمواطن كمساعدة له من جهة ، وإلى طبيعة السكن الاجتماعي الذي يوجه أساسا للطبقات الفقيرة من جهة أخرى .

(1) المجلس الاقتصادي و الاجتماعي ، تقرير حول السكن الاجتماعي ، مارس 1995 مرجع سبق ذكره ، ص 13

(2) سلالي فاطمة ، بوزكري مكي ، تقرير حول نظام تمويل السكن في الجزائر، فرع العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة الجزائر ، 2002-2003، ص 9.

كما تضمن دواوين الترقية و التسيير العقاري صيانة و ترميم التراث العقاري الإيجاري و هذا بتحقيق أشغال التصليح حيث يتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار و التنازل عن الملكيات .

غير أن الواقع أثبت تقهقر هذا التراث العقاري و تلف بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة و الحفاظ ، وكذلك إلى صعوبة تلقي دواوين الترقية و التسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخيل المستفيدين بصفة دائمة و منتظمة.

**\*تمويل السكن الاجتماعي :**

يقع تمويل السكن الاجتماعي كله على عاتق الدولة ( أو الجماعات المحلية ) و بالتالي على عاتق الخزينة العمومية بمساهمات نهائية فيما يخص نفقات تهيئة الأرضية مثلا ، و مساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل برامج الإنجاز المسجلة بعنوان ديوان الترقية و التسيير العقاري ، و في هذه الحالة الأخيرة تكون موارد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ( ادخار العائلات ) هي التي تحشدها و تكافئها الخزينة في شكل قروض أو سلف (1) .

غير أنه و مع بداية سنة 1990 ، و نظرا لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمل عبء تمويل السكنات الاجتماعية لمدة طويلة ، اسند عبء تمويلها إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و ذلك باستعمال المدخرات و الودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية.

و عليه فلقد تغيرت معايير تمويل السكن الاجتماعي و أصبحت على النحو التالي (2) :

- مدة الاسترجاع : 25 سنة .
- معدل الفائدة : 6 % حيث 2 % تتحملها الخزينة

(1) المجلس الاقتصادي و الاجتماعي ، تقرير حول السكن الاجتماعي، دورة مارس 1995 ، مرجع سبق ذكره، ص 7 .

(2) Ministère de l'habitat, Plan d'action (2000-2004) , OP Cit , p 15

- ضمان القرض من قبل الخزينة العمومية .  
و انطلاقا من التاريخ ( 1990 ) عرفت المعطيات السابقة تغيرات سنوية على النحو التالي :

### جدول رقم 08 معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة الممتدة من 1990-1994

السنوات	معدل الفائدة	نسبة تغطية الخزينة	معدل الفائدة المتبقي	مدة القرض
1990	% 6	% 2	% 4	25 سنة
1991	% 9	% 8	% 1	30 سنة
1992	% 9	% 8	% 1	30 سنة
1993	% 13.5	% 12.5	% 1	30 سنة
1994	% 15	% 12.5	% 2.5	30 سنة

المصدر : وزارة السكن ، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 إلى 1998، مرجع سبق ذكره

### \*- برنامج السكن الترقوي :

بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86 - 07 الصادر في 4 مارس 1986 ، غير أن الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفت الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة ، و ظهور بوادر التخلي عن النظام الاشتراكي و الدخول إلى نظام اقتصاد السوق من جهة أخرى ، جعلت صعوبة في تطبيق هذا المرسوم و لم تحظى صيغة السكن الترقوي بالاهتمام المطلوب .

و من هنا أخذت السلطات على عاتقها هذا المشكل ، و أعادت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 الصادر في 1 مارس 1993، بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام اقتصاد السوق .

إن الهدف الأساسي الذي جاء به هذا المرسوم ، هو تصحيح النقائص التي جاء بها قانون سنة 1986 ، بالإضافة إلى اهتمامه بمشكل السكنات الشاغرة ( أي السكنات المنجزة و الملاك لا يسكنونها ) الموجهة للكراء ، حيث تم وضع قواعد صارمة تسمح للمالكين لمثل هذه السكنات بحيازتها بدون أي خوف أو خطر يهدد ملكيتهم ولقد أوكلت مهمة إنجاز السكنات الترقية لعدة مرقين عقاريين و يتكفل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة ( ادخار العائدات ) ، و يمكن أن يكون المرقون العقاريين تابعين للقطاع العام و بالتالي يدخلون في إطار إنجاز السكنات الترقية العمومية أو تابعين للقطاع الخاص و بالتالي يدخلون في إطار إنجاز السكنات الترقية الخاصة و يتكفل بإنجاز مثل هذا النوع من السكنات كل من :

#### • مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF

منذ 1980 ثم خلق 23 مؤسسة ترقية السكن العائلي و ذلك بقرار من الولايات، و في سنة 1993 ثم نقل ملكية هذه المؤسسات إلى الدولة.

أما فيما يخص عملية إنجاز السكنات ، تقوم مؤسسات ترقية السكن العائلي بالمساهمة بصورة بسيطة وضعيفة في عرض السكنات على المستوى الوطني ، حيث يقدر المعدل المتوسط لتوزيع السكنات سنويا ( منذ سنة 1986 ) ب 4000 سكن سنويا و في بعض الأحيان لا يتجاوز هذا الرقم و أحسن معدل سجل كان سنة 1995 ب 9377 سكن ترقوي .

#### • دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI

بالإضافة إلى تكفل دواوين الترقية و التسيير العقاري بإنجاز السكنات الاجتماعية الموجهة للطبقات الفقيرة ، فإنها تقوم في بعض الأحيان بالتكفل بإنجاز السكنات الترقية العمومية .

### ● مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين SPIE

تعد مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين SPIE، كفرع من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، وقد تم إنشاؤها سنة 1993 من أجل ضمان السير الحسن و الفعلي لعملية إنجاز السكنات الترقية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

### ● المجلس الشعبي البلدي APC :

انطلاقا لما جاء في القانون الصادر سنة 1993 و المتعلق بالترقية العقارية ، فلقد سمح لبعض المجالس الشعبية البلدية APC للتكفل بإنجاز برامج سكنات ترقية موجهة للمواطنين المقيمين في حيزها ، ويتم تمويل هذه الأخيرة بطبيعة الحال من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، و بمساهمة ابتدائية من طرف المستفيد غير أن طبيعة عمل البلديات و المشاكل التي تواجهها ، جعلت عمل هذه الأخيرة في ميدان التكفل بإنجاز السكنات الترقية يعرف صعوبات و تأخرات ، و عليه تبقى نسبة الإنجاز منخفضة مقارنة بباقي الأطراف الأخرى المسؤولة عن إنجاز هذا النوع من السكنات .

### ● الترقية العمومية الخاصة:

على الرغم من فتح المجال أمام المرقين العقاريين الخواص لممارسة النشاط العقاري خاصة بعد صدور القانون رقم 93-03 لـ 04 مارس 1993 المتعلق بالترقية العقارية ، إلا أن هذا النوع من الترقية ( الترقية الخاصة ) لم يعرف نشاطا و تطورا في مجال القطاع الخاص .

تجدر الإشارة في الأخير أن السكنات الترقية هي سكنات موجهة للطبقات ذات التدخل المرتفع نوعا ما ، نظرا لارتفاع تكلفتها من جهة بسبب ارتفاع تكاليف الإنجاز بالإضافة إلى كون المتعاملين أو المرقين العقاريين سواء كانوا خواص أو عموميين يتعهدون بعملية إنجاز السكنات الترقية كنشاط تجاري لهم و عليه لهم هامش ربح يعود إليهم ، و من جهة أخرى عدم تدخل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحيازة على سكن ، و عليه فحجم الطلب على السكنات الترقية مقارنة بباقي الأنماط منخفض نوعا ما .

### 3-1-2 - برنامج السكنات الريفية :

ابتداء من سنوات التسعينات ، عرفت السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات الريفية اتجاه آخر ، اختلف عن سابقه ( أي مرحلة المخططات التنموية ) ، فبعدما حضي الريف الجزائري بالاهتمام ، والعناية و بتكفل السلطات الجزائرية بعملية إنجاز السكنات ، غير أن ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن التي عرفتها الجزائر منذ سنوات السبعينات و ما خلفته من إهمال للريف الجزائري ، بالإضافة إلى تفاقم أزمة السكن في المدن خاصة مع سنوات الثمانينات ، جعل السلطات الجزائرية تصب اهتمامها خاصة بعد الإصلاحات على إنجاز السكنات الحضرية، أما السكن الريفي فقد عمدت السلطات الجزائرية على تقديم للمواطن الريفي إعانة مالية كمساعدة من أجل إنجاز سكنه بنفسه.

يكمن الهدف من تبني إستراتيجية مماثلة في مجال إنجاز السكنات الريفية إلى تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي و كبح النزوح نحو المدن ، بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي و جعل المستفيد يتحمل مسؤولية إنجاز مسكنه بنفسه .

و تجدر الإشارة أن قيمة الإعانة المالية المقدمة لا تساوي تكلفة إنجاز مسكن بل تعد كمساعدة فقط و تقدم الإعانة للمستفيد من طرف هيئات مختصة بعد موافقة الشروط على ثلاث دفعات الدفعة الأولى 40 % ، الدفعة الثانية 40 % الدفعة الثالثة 20 % ) و هذا على حسب درجة تقدمه في إنجاز السكن ، غير أنه نظرا لانخفاض القدرة الشرائية للمواطن و ارتفاع تكاليف إنجاز السكنات أخذت الدولة على عاتقها هذا المشكل ، وأعدت النظر في حجم الإعانة المالية المقدمة في إطار إنجاز السكنات الريفية ، و تم تحديد قيمتها ب 200000 دج بدلا من 120000 دج(1)

### 2-3- مرحلة 1995 – 2000:

تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن ، حيث عرفت السياسة السكنية عدة أبعاد و اتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا ، و لعل أهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل ، وهذا بهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود ، وعليه فإن تبني صيغة سكنية جديدة عرفت بداية بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد تسميات أخرى كالسكنات الترقية ذات الطابع الاجتماعي و السكنات التساهمية ما هي إلا خطوة جديدة للقضاء على أزمة السكن، أما التغيير المستمر في تسمية هذا النمط السكني الجديد ، فيعود إلى عدة أسباب سنتعرض إليها بالتفصيل من سياق البحث ، كما عرفت هذه المرحلة تغييرات أخرى إلى جانب ظهور النمط السكني الجديد لفتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية ، بالإضافة إلى ظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى متخصصة في تمويل السكنات .

(1) GUELLEB Salima , OP Cit , p 30 .

### 3-2-1: برنامج السكنات الحضرية

لقد عرفت هذه المرحلة ثلاث أنماط سكنية حضرية يمكن عرضها فيما يلي :

\* برنامج السكنات التطورية ( التساهمية أو المساعدة )

عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995 تحت اسم السكنات التطورية و هذا بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن(1) ، و بالفعل ، نظرا لعدم مقدرة الدولة الجزائرية لامتناسص الطلب المتزايد على السكنات فالسكن الاجتماعي لم يلبي طلبات أفراد المجتمع خاصة العائلات ذات الدخل الضعيف ، أما السكن الترقوي فنظرا لارتفاع تكلفته لم يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن الجزائري وأصبح يخصص لفئة معينة من المجتمع ذات الدخل المرتفع .

و عليه و من أجل مساعدة العائلات للحصول على ملكية سكن ، تم تخصيص إعانة مالية مقدمة من قبل الدولة بدون تعويض و بمعدل على حسب المداخيل هذه الإعانة الصادرة عن ميزانية الدولة و التي فوضتها وزارة السكن للصندوق الوطني للسكن CNL لضمان سيرها .

لقد عرف هذا النمط السكني في بداية الأمر بالسكن التطوري و يرجع السبب في ذلك أن الدولة تقوم بتقديم إعانة مالية لفائدة العائلات التي لها الحق في الحصول عليه ( للإشارة فإن السكن التطوري يوجه لفائدة العائلات ذات الدخل المتوسط ) ، عن طريق الصندوق الوطني للسكن ، و تحدد قيمة الإعانة على حسب دخل المستفيد و ذلك كما أشار إليه المرسوم 94 - 308 الصادر 4 أكتوبر 1994 كما يلي:

(1) Ministère de l'habitat ,recueil de textes législatives , octobre 1999 ,p7



## الجدول رقم 09: معايير الإعانة المالية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن 1994

الفئة	الدخل	الصلاحيات التي يتمتع بها المستفيد
1	الدخل $\geq$ 2 مرة الحد الأدنى للأجور	- إعانة مالية - طول مدة القرض - إعفاء عن دفع معدل الفائدة
2	2 مرة الحد الأدنى للأجور $>$ الدخل $\geq$ 3 مرة الحد الأدنى للأجور	- إعانة مالية - طول مدة القرض
3	3 مرة الحد الأدنى للأجور $>$ الدخل $\geq$ 4 مرة الحد الأدنى للأجور	- إعانة مالية
4	الدخل $<$ 4 مرة الحد الأدنى للأجور	- إعانة مالية

ثم تقوم الدولة بإنجاز سكنات فردية للمستفيد على حسب حجم الإعانة و تعد سكنات غير جاهزة، عليه فإن هذه السكنات تحتوي فقط على غرفة و مرحاض و مطبخ غير تام لأن حجم الإعانة لا يكفي لإنجاز سكن تام ، ومن هنا على المستفيد أن يطور سكنه بنفسه و بموارده الخاصة ( إتمام إنجاز السكن التطوري ) ، لهذا السبب أطلقت تسمية السكنات التطورية في بادئ الأمر على هذا النمط السكني الجديد ، غير أنه ، لوحظ من خلال هذه السياسة السكنية الجديدة الطامحة لامتصاص ، حجم الطلب المتزايد على السكنات ، أنها لم تلقى الرواج المتوقع ، إلا بنسبة ضعيفة في بعض ولايات الوطن كولاية الجزائر العاصمة ، حيث نظرا لضعف الموارد المالية للمواطن الجزائري نتيجة تدهور قدرته الشرائية ، لم يتمكن هذا الأخير من إتمام حتى أن الكثير منها بقي شاغرا و مهجورا ، و البعض الآخر أصبح يشبه البيوت القصدية نظرا لعدم إتمام عملية إنجازها بالمواصفات المقبولة ، ومن هنا عرفت السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات التطورية فشلا في بداية الأمر ، و لم تصل إلى الأهداف المرجوة غير أنه و أمام هذه الوضعية الحرجة التي آل إليها قطاع السكن و لكبح زمام أزمة السكن الخائفة خاصة و أن تبني سياسة سكنية جديدة ابتداء

من سنة 1995 عن طريق خلق نمط سكني جديد ( السكن التطوري ) لم يلق النجاح المتوقع ، و عليه انطلقا من سنة 1997 ، وبفضل التعليمات الوزارية رقم 1 لـ 8 أفريل 1997 (1) حاولت الدولة الجزائرية تدارك أمورها خاصة فيما يتعلق بالنمط السكني الجديد أي السكن التطوري و ذلك كما يلي :

\* إعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري ، حيث أصبح يعرف السكن التطوري على أنه " السكن الذي يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية ، ويتمتع هذا الأخير " السكن التطوري " بكل المواصفات الأساسية و الرئيسية للسكن و يقوم الصندوق الوطني للسكن CNL بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد و ذلك على حسب دخله .

\* يوجه السكن التطوري لفائدة الأشخاص ذوي الدخل المتوسط، كون أن هؤلاء يساهمون بنسبة معينة في عملية تمويل سكنهم من مواردهم الخاصة

وللإشارة فقط، يمكن أن يكون المرقى العقاري :

\* وكالة عقارية محلية .

\* ديوان التسيير و الترقية العقارية OPGI .

\* مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF .

و كذلك كل هيئة لها صلاحية ممارسة عمل مرقى عقاري ، غير أنه مع التدهور المستمر للقدرة الشرائية للمواطن ، نتيجة ثبات مستوى دخله و ارتفاع تكاليف إنجاز السكنات ، لاحظت الدولة أن حجم الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL ( على حسب ما نص عليه مرسوم سنة 1994 ) لا تفي بالغرض كمساهمة في تكلفة الإنجاز . و من هنا صدرت تعليمات وزارية لـ 15 مارس 1998 المتعلقة بتعديل للمرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر سنة 1994 فيما يخص

حجم الإعانة و قد نصت على ما يلي (1)

الجدول رقم 10: معايير حجم الإعانة المالية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن 1998

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
1	1 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 2 مرة الحد الأدنى للأجور	350.000 دج
2	2 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 3 مرة الحد الأدنى للأجور	300.000 دج
3	3 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 4 مرة الحد الأدنى للأجور	250.000 دج

ومما سبق، نلاحظ أن حجم الإعانة ارتفع مقارنة عما كان عليه من قبل و هذا ما إلا دليل على دعم السلطات للمواطن من أجل الحصول على ملكية سكن.

كما أنه تم التغيير في تسمية السكن التطوري و أطلقت عليه تسميات أخرى كالسكنات التساهمية ، ويرجع السبب في تغيير التسمية هو أن المستفيد من السكن لم يصبح يطور سكنه بنفسه كما كان سابقا ، بل المرقي العقاري هو الذي يقوم بذلك .- والجدير بالذكر ، أن ما يميز هذه المرحلة خاصة بعد المصادقة على برنامج الحكومة لسنة 1997 من طرف المجلس الشعبي الوطني هو تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP إلى بنك إسكان باعتبارها تتدخل بصفة مطلقة في تمويل جميع الأنماط السكنية التي عرفت الجزائر بالإضافة إلى إنشاء شركة التمويل الرهنى SRH التي أعطيت لها صلاحية إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية و ذلك عن طريق المساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة ، و السوق العقارية بصفة خاصة و هذا من شأنه أن يسمح للبنوك و المؤسسات المالية بالقيام بنشاطها في منح القروض السكنية للمواطنين في ظروف مالية ملائمة تتميز بالمنافسة الحرة .

ولقد أوكلت مهمة تسيير هذه الشركة إلى شركة ضمان القرض العقاري SGCI و هذا من أجل ضمان و طمأنة البنوك و كل المؤسسات المالية المهيأة للتمويل العقاري

(1) جريدة رسمية رقم 41 لـ 10 جوان 1998 ، ص 16 .

حتى تشجعها في اتخاذ قراراتها و منح القروض لغرض التمويل العقاري المالية أحد المصادر التمويلية التي تمنح للمواطنين من أجل شراء سكن تساهمي أو سكن ترقوي و هذا في إطار دعم المواطنين و مساعدتهم من أجل الحصول على ملكية سكن ، و كمثال على ذلك نجد كل من القرض الشعبي الوطني CPA و البنك الوطني الجزائري BNA يقدم مثل هذه القروض الطويلة الأجل وفق شروط معمول بها ، ومن هنا أصبحت شروط الحيازة على سكن تساهمي أكثر ملائمة إذ أنها تتماشى أكثر مع القدرة الشرائية للمواطن ذو الدخل المتوسط .

ويمكن القول أن صيغة السكن التساهمي عرفت انتعاشا كبيرا و حققت المسعى المرجو منه خاصة بعد سنة 1998 ، ذلك أن الدولة الجزائرية أخذت على عاتقها مسؤولية إعادة النظر في قيمة المساعدة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن ( سبق الإشارة إليها ) من جهة ، وإعطاء مسعى جديد أمام البنوك التجارية و المؤسسات المالية في مجال منح القروض العقارية من جهة أخرى ، مما جعل بمقدور المواطن أن يستفيد من هذا النوع من السكنات بسهولة أكثر، و بالإضافة إلى ما سبق ذكره ، أصبحت صيغة السكن التساهمي ( ابتداء من سنة 1998 ) أكثر إيضاحا من حيث تعريفها و شروط حيازتها و التي يمكن عرضها فيما يلي:

\* السكن التساهمي هو السكن الموجه للأشخاص ذوي الدخل المتوسط من أجل الحصول على ملكية سكن و بموجبها يتحصل المستفيد على إعانة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن ( غير ملزم بإرجاعها ) ، و تحدد قيمة الإعانة على حسب مستوى دخله . ومع كل هذه التحولات و التغييرات التي طرأت على السكن التطوري ، غير أنها لم تقف إلى حد هذا التاريخ ، بل أعادت الدولة الجزائرية مرة أخرى في مقدار الإعانة المقدمة للفرد المستفيد من السكن التساهمي و هذا سنة 2000 بموجب التعليمات الوزارية الصادر في 15 نوفمبر 2000 الخاصة بمراجعة و تعديل المرسوم

التنفيذي رقم 94 - 308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن و المتعلقة بالحصول على ملكية سكن حيث أصبح حجم الإعانة كما يلي :

الجدول رقم 11: معايير حجم الإعانة المالية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن 2000

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
1	الدخل $\geq 2.5$ مرة الحد الأدنى للأجور	400000 دج
2	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 4 مرة الحد الأدنى للأجور	350000 دج
3	4 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 5 مرة الحد الأدنى للأجور	300000 دج

وعليه نجد أن حجم الإعانة قد ارتفع مرة أخرى عما كان عليه ، و ما هذا إلا دليل على تشجيع الدولة الجزائرية لسياستها السكنية عن طريق تشجيع صيغة السكن التساهمي من خلال رفع قيمة الدعم المالي المقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن و ذلك بما يتماشى مع القدرة الشرائية .

## 2-1-2- برنامج السكن الاجتماعي

الملاحظ عند تفحصنا في هذه المرحلة ، أنه لم يحدث تغيير كبير في مجال إنجاز السكنات الاجتماعية، غير أنه ما استقطب اهتمامنا هو التغيير مرة أخرى في مجال تمويل السكنات الاجتماعية و هذا ابتداء من سنة 1996 حيث أصبحت على النحو التالي (1) :

\* أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP ، بعدما تحمل مسؤولية تمويل هذا النمط السكني على مدار خمس سنوات، ويرجع سبب عجز الصندوق عن

(1) Ministère de l'habitat , plans d'action ( 2000- 2004 ) , OP Cit, p15.

مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية مما جعل موارد الصندوق بما فيها المبالغ المحصلة من بيع سندات الخزينة تبلغ قيمتها 23 مليار دج في مارس 1995 كل ذلك لا يكفي لسد حاجيات تمويل السكن الاجتماعي و السكنات التطورية المبرمجة لسنة 1995 و 1996 مما جعل عبء تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عبء الخزينة العمومية ، غير أنه و مع حلول سنة 1998 ، عرف السكن الاجتماعي تغيير آخر في نمط تمويله ، حيث أخذ هذا الأخير و جهتين

\*الوجهة الأولى : تتعلق بالسكنات الاجتماعية في طور الإنجاز أو سوف تنطلق عملية إنجازها و عليه ،فبالنسبة للسكنات الاجتماعية في طور الإنجاز فتمول عن طريق الخزينة العمومية .

أما بالنسبة للسكنات الاجتماعية التي سوف تنطلق عملية إنجازها فسوف تمول عن طريق موارد خاصة من الميزانية .

\*الوجهة الثانية : يتعلق بالسكنات الاجتماعية المبرمجة ابتداء من سنة 1998 و عليه ، فلقد قرر أن كل سكن اجتماعي مبرمج يتم تمويله على النحو التالي :

• 50% من ميزانية الدولة .

• 40% من القروض البنكية .

• 10% من مساهمة المستفيد .

إن مثل هذه التغيرات المستمرة في نمط تمويل السكن الاجتماعي يرجع في حقيقة الأمر إلى مشاكل عدة ، و لعل أبرزها تعود إلى ضعف الموارد التمويلية للمستفيد بالإضافة إلى انخفاض في تكلفة كراء المساكن مما أدى إلى انخفاض مردود إنجاز هذه السكنات ، ولعل ما زاد من المشكلة تعقيدا هو رفض البنوك و في بعض الأحيان عدم قدرتها على المساهمة في تمويل السكنات الاجتماعية من هنا ، أخذت

الدولة على عاتقها عدة إجراءات من بينها تكفل الصندوق الوطني للسكن CNL بتسيير هذا النوع من السكنات و تسطير برنامج خاص من أجل الحد من المشاكل التمويلية عن طريق تخصيص دعم مالي بالإضافة إلى تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL في عملية دعم السكنات الاجتماعية ، قامت السلطات الجزائرية بإجراءات أخرى للحد من مشكل التمويل و ذلك عن طريق التحكم في تكلفة الإنجاز .

### 2-1-3 - برنامج السكن الترقوي

أمام فتح مجال المبادرة أمام البنوك و المؤسسات المالية لتقديم قروض سكنية أصبحت شروط الحيازة على السكنات الترقوية أسهل عما كانت عليه سابقا ، حيث على الرغم من ارتفاع تكلفة هذه السكنات مقارنة بالأنماط السكنية السابقة الذكر و التي عرفت الجزائر في هذه المرحلة، إلا أن الطالب للسكن الترقوي أصبح بمقدوره الحصول على هذا السكن حتى و إن كان دخله متوسط نوعا ما بفضل القرض العقاري الذي تمنحه له البنوك كأداة تمويلية لهذه المشاريع ، وفق شروط ،سبق الإشارة إليها سابقا و عليه و بفضل هذه الخطوة الهامة التي فتحت المجال أمام البنوك و المؤسسات المالية لممارسة نشاطها.

### 2-2: برنامج السكنات الريفية

لم تعرف برامج إنجاز السكنات الريفية في هذه المرحلة تغير لا من حيث كيفية إنجازها أو من حيث نمط تمويلها ، ومن هنا بقيت الدولة في إطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تقدم دعم مالي للمواطن الريفي و ما عليه إلا أن يتم لوحده عملية إنجاز سكنه بشرط أن يكون مالك لقطعة أرض صالحة لإنجاز السكن و أن يكون مقيما بالريف الجزائري ، و للتذكير فقط ، نشير أن قيمة الإعانة المالية المقدمة من خزينة الدولة لفائدة المستفيد تحدد قيمتها على حسب مستوى دخله ، ولم تعد

الدولة النظر في قيمتها بل بقيت كما كانت سابقا ( أي 200.000 دج ) و تقدم الإعانة من طرف هيئات مختصة بعد موافقة الشروط على ثلاث دفعات ، ويمكن عرض ما تم تقدمه من إعانات ( مساعدات ) لإنجاز السكنات الريفية للفترة الممتدة من 1995 إلى 2000 من خلال الجدول التالي :

الجدول رقم 12: الإعانات المالية المقدمة في إطار دعم السكن الريفي لفترة 1995 – 2000

غير مسلمة	عدد المساعدات		المسجلة	السنوات
	المسلمة			
	جزائريا	كليا		
2	334	20164	20500	1995
108	662	27440	28210	1996
92	1333	38060	39485	1997
215	3203	36982	40400	1998
1255	5995	29692	36942	1999
9757	9959	20900	40616	2000
9757	21486	173238	206153	المجموع

المصدر : وزارة السكن ، تقرير حول حصيلة السكن الريفي لسنة 2002 ، ص 16

عند تفحصنا للجدول أعلاه ، نلاحظ أن حجم المساعدات المالية ( الإعانات ) المقدمة في إطار دعم إنجاز السكنات الريفية قد ارتفع من سنة لأخرى ( و هذا على طول فترة 1995 – 2000 ) ، وهذا الارتفاع لمسناه من خلال حجم الإعانات المسلمة بصفة كلية أو جزئية لفائدة المواطنين المستفيدين اما مقارنة عدد السكنات المسلمة بصفة كلية فهو يتناقص من سنة لأخرى ، وهذا ما يدل على عدم مواصلة الدولة لدعم سياستها التمويلية في إطار إنجاز السكنات الريفية و بالتالي عدم حرصها على نجاح سياستها السكنية في مجال إنجاز السكن الريفي .



### 3 : أهم إنجازات الفترة

لقد عرفت هذه المرحلة ( 1995 – 2000 ) تحولات كبيرة سواء كان مجال برامج السكنات الريفية أو الحضرية ، فبالنسبة لبرامج السكنات الحضرية ، عرفت هذه الأخيرة نمط سكني جديد عرف بالسكن التطوري أو التساهمي و هذا من أجل كبح زمام أزمة السكن التي لطالما عان منها المجتمع الجزائري ، ولعل التغييرات التشريعية الكبيرة التي أولت هذا النمط السكني اهتماما ، جعلت مجال إنجاز هذه السكنات يعرف بدوره تطورات ، وحتى تتضح صورة ما تم عرضه سابقا من سياق البحث أدرجنا أهم الإنجازات التي عرفها قطاع السكن في هذه الفترة، وذلك بعرض أهم البرامج السكنية التساهمية على حدى حتى يكون تحليل هذا النمط السكني أدق ، و من ثمة إدراج جميع البرامج السكنية حضرية و ريفية كحوصلة لأهم إنجازات قطاع السكن للمرحلة المدروسة .

يمكن عرض أهم برنامج للسكن التساهمي من خلال الجدول الموالي :

الجدول رقم 13: برنامج السكنات التطورية ( التساهمية ) لفترة 1995 – 2000

السنوات	السكنات المبرجة	السكنات في طور الإنجاز	السكنات المنجزة	نسبة الإنجاز
1995	25699	19390	9060	35 %
1996	21129	23630	21092	99 %
1997	33191	9200	184482	55 %
1998	40000	43828	22366	55 %
1999	40194	31398	32445	80 %
2000	42260	24699	23535	55 %

المصدر : الموقع الإلكتروني لوزارة السكن والعمران الجزائري

نلاحظ من الجدول السابق ، أن نسبة إنجاز السكنات التساهمية أو السكنات المساعدة عرفت ارتفاع مستمر و استقرار في بعض الأحيان ، غير أن أقل نسبة سجلت سنة 1995 و قدرت بـ 35 % و يرجع السبب في ذلك إلى فشل السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات التطورية لأسباب سبق الإشارة إليها سابقا ، غير

أنه و بعد تدارك الدولة لزام الأمور و أعيد الاعتبار للسكن التطوري و أصبح سكن تساهمي أو مساعد بعد ذلك ، عرفت نسبة إنجاز هذا الأخير ارتفاع خاصة سنة 1996 ( قدرت نسبة ب 99 % ) ليعرف بعد ذلك استقرار نسبي في نسب إنجازها ، أما بالنسبة للسكن التساهمي ( التطوري ) و الذي سبق الإشارة إليه سابقا ، فنلاحظ أن نسبته إلى الإجمالي بقيت متوسطة غير أنها عرفت ارتفاع مستمر و هذا راجع للنصوص القانونية التي عالجت على مدار هذه المرحلة الإختلالات التي عرفها هذا النمط السكني ، بينما عرفت نسبة السكنات الترقية تقهقرا مستمر حيث انخفضت نسبتها إلى الإجمالي إلى ما دون النصف مقارنة بسنة 1995 ، ويرجع السبب في ذلك إلى توقف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن تمويل هذا النوع من السكنات بسبب ضعف موارده المالية وهذا ابتداء من سنة 1996، أما عن أهم إنجازات السكنات الريفية ، فنلاحظ أن هذه الأخيرة لم تعرف تطورات ملحوظة على طول الفترة المدروسة ، بل و في بعض الأحيان سجلت انخفاض في حجم الإنجاز و هذا ما لمسناه سنة 1996 و 1997، و لعل أهم سبب يعود إلى إهمال المواطن الريفي لعملية إنجاز سكنه نظرا لعدم تسلمه قيمة الإعانة بصفة كلية من جهة و إلى عدم كفاية قيمة الإعانة لإتمام إنجاز سكن خاصة و أن تكلفة مواد الإنجاز عرفت ارتفاع مستمر على مدار كل سنة .

#### 4- الوضعية السكن بعد سنة 2000 في الجزائر

لعل أهم ما ميز قطاع السكن بعد سنة 2000 هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى و مراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن و مس بها بعض الأنماط السكنية الأخرى محاولا بذلك تخطي العراقيل التي عرفها و ما زال يعرفها هذا القطاع الحساس ، بالإضافة إلى كبح زمام أزمة سكن عرفتها الجزائر على مدار سنوات .

**1-4 – برنامج السكنات الحضرية :**

لقد عفت هذه المرحلة أبع أنماط سكنية حضرية جديدة يمكن حصرها فيما يلي

**1-1-4 – برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار**

لقد ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01-105 لـ 23 أفريل 2001 - و الجدير بالذكر ، أنه بفضل هذه الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام و كبير و ذلك من خلال المساهمة النسبية في تمويل أسندت مهمة التكفل و الإشراف و تسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL، حيث أنها تلقت الآلاف من الطلبات من قبل الجمهور منذ فتح هذه الصيغة الجديدة، ومن هنا تبينت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على سكن و ظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة وصيغة البيع عن طريق الإيجار موجهة لكل شخص لا يملك أي ملكية سكن ويكون دخل المستفيد يتراوح ما بين 15000 و 40000 دج شهريا أي لا يتجاوز 5 مرات الحد الأدنى للأجور لا يتعدى سن المستفيد 65 سنة و من بين المميزات الأساسية لهذه الصيغة و التي عرفت باسم صيغة كل الآمال أنها

\* ذات مدة قصيرة لإنجاز السكنات ( بين 18 إلى 24 شهر) .

\* كل برنامج سكن بيع عن طريق الإيجار يتكون من 50 % سكنات من نوع

ثلاث غرف (F3) و 50 % سكنات من نوع أربع غرف (F4)

\* حددت تكلفة السكن من نوع ثلاث غرف 140.000.000 دج و أربع غرف بـ

170.000.000 دج حيث حددت كلفة المتر المربع الواحد بـ 20.000 دج .

**1-1-2 – برنامج السكن التساهمي**

لقد عرفت السكنات التساهمية في هذه المرحلة ، اتجاه آخر و ذلك من حيث

إعادة النظر مرة أخرى في حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني

للسكن، و هذا بفضل التعليم الوزارية المحدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات.

ومن هنا حددت هذه التعليم شروط و ظروف و طرق منح الإعانة المالية لصالح المقاولين العقاريين لتحقيق برامج السكنات التساهمية ، بالإضافة إلى إعادة النظر في قيمة الإعانة المقدمة حيث أصبحت على النحو التالي:

**الجدول رقم 14: الدخل و حجم الإعانة المالية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن 2001**

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
1	الدخل $\geq 2.5$ مرة الحد الأدنى للأجور	500000 دج
2	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 4 مرة الحد الأدنى للأجور	450000 دج
3	4 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 5 مرة الحد الأدنى للأجور	400000 دج

وتكمن الفائدة من هذا التعديل في حجم الإعانة ( الذي ارتفع عما كان عليه ) ، إلى التكيف أكثر مع الوضع في تلبية حاجيات العائلات ذات الدخل المتوسط بواسطة التحسينات المدرجة مسبقا لتعطي دفع جديد لعرض السكنات، وبالإضافة إلى التعديل في حجم الإعانة ، تم تحديد حد أعلى لتكلفة السكن التساهمي و الذي لا يجب أن يتعدى 20.000.000 للسكن مهما كان عدد الغرف .

#### 4-1-3- برنامج السكن الإجتماعي .

لقد عرفت هذه المرحلة تحولات مسّت كذلك برنامج السكنات الإجتماعية ، هذه السكنات ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة ، عرفت تغيير ابتداء من سنة 2003 بصدور المرسوم رقم 03 - 269 المؤرخ في 7 أوت 2003 و المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 1 جانفي 2004 ، حيث ابتداء من هذا

التاريخ ، سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها و بالتالي أصبح السكن الإجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه و ذلك وفق الشروط التالية:

يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء أن يتحصلوا على سكنهم بصفة الشراء من قبل الدولة آخذ بعين الاعتبار أقساط الكراء المدفوعة في تكلفة السكن الاجتماعي يمكن للمستفيد من السكن الاجتماعي أن يدفع مبلغ السكن الاجتماعي دفعة واحدة أو على شكل أقساط ،إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن دفعة واحدة يتحصل على تخفيض بقيمة 10 % من مبلغ شراء المسكن ،إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن على شكل أقساط فتمنح له مدة 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ ، و يجب على المستفيد دفع قيمة أولية تقدر ب 5% من المبلغ

#### 4-1-4 – برنامج السكن الترقوي

لم تعرف هذه البرامج ( أي برامج السكنات الترقوية ) تغييرا في هذه المرحلة ، حيث بقيت بنفس الشروط ، حتى من الجانب التشريعي لم تعنى السكنات الترقوية العقارية حتى تتدارك النقائص التي عانت منها هذه الأخيرة مما جعل نسب إنجاز هذه السكنات مقارنة بالأنماط السكنية الأخرى ضعيفة.

#### 4-2-: برنامج السكنات الريفية

في إطار إنجاز برنامج بخصوص التنمية الريفية و من أجل تدعيم و إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية ، و التكفل الحقيقي و الفعال لأهم انشغالات سكان الريف ، وذلك في إطار ترقية الفضاءات الريفية قامت الدولة بإعادة النظر في سياستها السكنية لتنمية الريف الجزائري ، وهذا ابتداء من سنة 2002 المحددة لكيفية إنجاز السكنات في إطار جهاز التنمية الريفية

و أهم ما جاءت به هذه التعليلة يمكن حصره فيما يلي:

يجب على الدولة في إطار تنمية الريف الجزائري أن تقوم بتحقيق الأهداف التالية:

- إعادة تنمية الفضاءات الفلاحية و الريفية

- تثبيت سكان الريف وذلك بعودة السكان الذين فروا من المجمعات المعزولة أو

المتضررة من جراء الظروف الأمنية

إن تحقيق هذه الأهداف يتطلب ليس فقط تنشيط و تدعيم و توجيه مختلف برامج

المخطط الوطني للتنمية الفلاحية بل و خاصة إنجاز مخطط عملي متعدد القطاعات

الذي يرمي إلى تحسين الظروف المعيشية لسكان الريف ، في إطار الدعم المالي

لفائدة التنمية الريفية و بهدف خلق شروط استقرار سكان الريف و ضمان ديمومة

النشاطات الفلاحية و الغابية و الرعوية ، فإنه تقرر إسناد مهمة هذا الدعم إلى

الصندوق الوطني للسكن CNL ( بعدما كانت تدعم مباشرة من الخزينة العمومية )

و لقد تقرر طبقا للنصوص التنظيمية منح إعانة للسكن الريفي محددة كما يلي:

- من 400.000 دج إلى 500.000 دج ، حسب الدخل لبناء مسكن جديد .

- 250.000 دج لتهيئة أو توسيع مسكن موجود .

- توزع الإعانات المقررة في إطار هذا البرنامج حسب كل ولاية بموجب مقرر

مشترك بين وزير السكن و العمران ووزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير

الفلاحة و التنمية الريفية.

### 5: أهم إنجازات الفترة

لقد عرفت هذه الفترة إنجازات هامة و انطلاقة في مشاريع سكنية خاصة بالنمط

السكني الجديد و المتعلق بصيغة البيع عن طريق الإيجار، و يمكن عرض أهم

البرامج السكنية الحضرية و الريفية من خلال الجدول الموالي :

الجدول رقم 15: برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية لفترة 2001 – 2002 .

السكنات الريفية		السكنات الحضرية								البرامج السكنية
		السكنات الاجتماعية		السكنات الترقوية		السكنات التسهامية		السكنات البيع عن طريق الإيجار		
المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	
29933	26989	20000	5989	1610	17099	24680	48941	64355	2001	
22283	10941	35000	8634	5199	19048	22774	54310	36984	2002	

المصدر : وزارة السكن ، مجلة الصندوق الوطني للسكن CNL ، 2003 ، ص 6 .

نلاحظ من الجدول أعلاه ، أن نسبة السكنات الاجتماعية مقارنة بباقي الأنماط السكنية أخذت حصة الأسد ككل مرة ، و هذا دليل على مواصلة الدولة لدعم مثل هذه السكنات لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف و التي لا تسمح لها مواردها بالحصول على ملكية سكن ، وبالموازاة نجد ارتفاع في نسبة السكنات التسهامية خاصة سنة 2002 ، ويرجع السبب في ذلك إلى رفع قيمة الإعانة المالية المقدمة في إطار الحصول على هذا النمط السكني و هذا ما يتماشى مع قدرة المواطن للحصول على سكن ، أما بالنسبة للسكنات الترقوية فسجلت أقل نسبة نظرا لانعدام الموارد التمويلية الخاصة بها و عدم تشجيع الدولة للترقية العقارية بالإضافة إلى طبيعة السكنات الترقوية كونها موجهة للطبقات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع نظرا لارتفاع تكلفة هذه السكنات و عدم مقدرة حصول المستفيد على إعانة مالية من طرف الدولة . و بالنسبة للسكنات الحضرية ، نلاحظ أن سكنات الصيغة الجديدة و المتمثلة في صيغة البيع عن طريق الإيجار ، أنها لم تسجل أي سكنات جاهزة و هذا خلال سنة 2001 و 2002 كون أن البرنامج حدد أول تسليم انطلاقا من مارس 2003 ، غير أنه على

الرغم من أنه انطلق في إنجاز هذه السكنات كما برمج له ، إلا أنه واجهت وكالة تحسين السكن و تطويره " عدل " جملة من الصعوبات و المشاكل أعاقت مشاريعها و من بين هذه العراقيل نذكر :

\* مواجهة الشركات الأجنبية التي أسندت لها مهمة إنجاز السكنات مشاكل مع الممثلات الدبلوماسية للجزائر في بغض العواصم مثل بكين من أجل الحصول على تأشيرات عمل و هو ما يؤثر بشكل سلبي على تقدم بعض المشاريع .

\* تعرض وكالة ترقية و تطوير السكن " عدل " إلى ما يعرف بـ " مافيا العقار " و التي تبدي مخاوف جدية من نجاح هذه التجربة التي ستوفر 55 ألف سكن في سوق العقار مما يعني أن ذلك سيؤثر على المضاربة التي كانت سائدة في السابق في هذا القطاع الحساس .

و مع هذه العراقيل ، لم يتم الانتهاء من مشاريع صيغة البيع عن طريق الإيجار كما برمج له ، و لم تسلم أي سكنات في شهر مارس 2003 ، أما عن برنامج السكن الريفي فنلاحظ أنه إذا ما قارنا بين نسبة الإنجاز في سنة 2001 مع سنة 2002 لوجدنا أنها ارتفعت ، حيث يرجع السبب في ذلك إلى رفع قيمة الدعم المالي لمثل هذه السكنات و تدخل الصندوق الوطني للسكن للسهر على هذه العملية و هذا من أجل تنمية الريف الجزائري .



## 6-الوضعية الحالية للسكن

فيما يخص الوضعية الحالية للسكن فقد تم تنفيذ برنامج السكن الخماسي (2004-2008) الذي يشمل إجمالاً أكثر من 1.400.000 وحدة (بما في ذلك كافة البرامج التكميلية)، إن واقع الحال يبدو حسب التصريحات الرسمية كما يلي(1):

1- مجموع السكنات المنجزة ما بين أول جانفي 2004 و 30 جويلية 2008 بلغ أكثر من 700.000 سكن.

2- مجموع السكنات المباشر بناؤها منذ جانفي 2005 بلغ 1.055.000 سكن ( تم إستلام 583.000 مسكن منها).

3- مجموع السكنات المنتظر الشروع في بنائها بلغ 342.000 سكن. لقد تم تسجيل الكثير من هذه السكنات في 2006 و 2007 برسم برامج تكميلية ، علما أن عدم الشروع في بناء هذه السكنات مرده إلى قلة المساحات العقارية وكذا تجاوز طاقة أداة الإنجاز .

4- فيما يخص القضاء على السكنات غير اللائقة ، فإن الحصيلة هي كما يلي :

\* على المستوى الوطني دون ولاية الجزائر: تمّ تسجيل أكثر من 164.000 سكن اجتماعي موجه للتأجير (منها 70.000 سجلت هذا العام(2008) فقط). وقد تم التكفل بجملة هذه الحصة بحيث شرع في انجاز 16.800 وحدة بينما توجد أكثر من 73.000 وحدة في مرحلة الإطلاق (وضع دفاتر الشروط، أو الانتقاء الأولي لمؤسسات الانجاز أو الموافقة على الصفقات)، في حين ما تزال حوالي 4.000 وحدة في مرحلة اختيار القطع الأرضية المناسبة لإنجازها.

\* فيما يخص ولاية الجزائر: تقرّر هذا العام(2008) انجاز 30.000 سكن اجتماعي موجه للتأجير، و قد تم تحديد المساحات اللازمة بالنسبة ل 25.000 وحدة كما

(1) - بيان مجلس الوزراء المنعقد يوم الأربعاء 23 يوليو 2008

أبرمت صفقات إنجازها مع المؤسسات المتخصصة في هذا المجال. و يجري البحث عن مواقع أخرى لإنجاز الخمسة آلاف (5000) مسكن المتبقية من هذا البرنامج.

5- في مجال العمران تمت معاينة ما يلي :

\*- فيما يخص المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية المتوفرة حاليا على مستوى سائر بلديات الوطن، لقد باشرت 907 بلدية مراجعتها قصد توسيع رقعة عمرانها و جعلها تتساق و تطوّر الحاجيات.

\* فيما يخص مخططات شغل الأراضي، تم إعداد سوى 4.4000 مخطط من الإثني عشرة ألف (12.000) مخطط المطلوبة ، و هو ما يمثل 28% من المجموع . و يجري إعداد إجراءات على المستوى الوطني لتدعيم استكمال هذه العملية من قبل البلديات المسؤولة عنها.

\* فيما يخص تحسين العمران، فقد تم تخصيص 300 مليار دج، ما بين 2005 و2008، لمعالجة النقائص المسجلة على مستوى حوالي 7.500 موقع.

وفيما يتعلق بالبرنامج الخماسي للسكن الذي حدّد له أول ما حدد بناء مليون وحدة سكنية ثم تم رفع هذا العدد تدريجا بحيث بلغ 1.400.000 سكن على اختلاف أشكالها، وقد تم رفع إعانة الدولة المخصصة للمواطنين المستحقين للسكن الاجتماعي التساهمي و الريفي من 500.000 دج إلى 700.000 دج، وكذا رفع الحد الأدنى لمداخل الأسر الشهرية المُستَحَقَّة لهذه الإعانات العمومية من 60.000 دج إلى 72.000 دج فيما يتعلق بالسكن التساهمي .

## خاتمة الفصل

لقد عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشاً و مساراً آخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي، و يتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود و الإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الإجتماعي و الترقوي و هذا ابتداءً من سنة 1993 ، التنوع في الأنماط السكنية الحضرية لظهور صيغة السكن التساهمي في سنة 1995، وصيغة البيع عن طريق الإيجار في سنة 2001 ، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنعاش هذا القطاع الحساس و للبنوك لتساهم هي بدورها في تمويله عن طريق القروض العقارية و غيرها من الإجراءات ، غير أن الواقع العملي أثبت عكس ما سطر له ، حيث أن هاجس مشكل السكن مازال يعاني منه المواطن الجزائري خاصة و أن ظواهر كثيرة في المجتمع أظهرت ذلك كارتفاع عدد الأفراد في المسكن الواحد ، انتشار ظاهرة البيوت القصدية و المزرية ... الخ .

## الفصل الرابع :تقييم السياسة السكانية وآفاقها المستقبلية

1:المعايير الديمغرافية لتقييم السياسة السكانية

1-1- النمو الديمغرافي كدليل على تقييم الاحتياجات إلي المساكن

1-2- عدد المساكن المتوفرة بالنسبة للآلاف من السكان

1-3- تطور حجم الأسرة و توزيع الأسرة حسب الوسط 1966-1998

1-4- الزواج

1-5- معدل إشغال المسكن كمقياس للتقدير

1-6- معدل إشغال الغرفة

2: النمو الديمغرافي وتقدير الاحتياجات المستقبلية لقطاع السكن

3: الإحتياجات المستقبلية لقطاع السكن بناء على وضعية السكن

4- إسقاطات عدد الأسر المعيشية

5- التقييم و الإقتراحات

5-1- مشكل السكن مازال قائماً

5-2- عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء سكن .

5-3- الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن

## 1: المعايير الديمغرافية لتقييم السياسة السكانية

### 1-1- النمو الديمغرافي كدليل على تقييم الإحتياجات إلي المساكن

يمكننا أن نتصور نموذجا بسيطا لتقييم ابتدائي يربط بكيفية مباشرة بين تطور السكان وتطور حظيرة السكن وهذا على أساس دراسة المميزات الديمغرافية للمجتمع، وظواهر سلوك الأسرة، وبعض العلاقات التقليدية في تكوين الأسرة، مع بعض التحفظات ونقبل إحصائيات الديمغرافية الخاصة بالإحصاء السكان الأول سنة 1966 حيث كان عدد السكان المقيمين 11821679 وحظيرة سكنية فيها 1982000 من المساكن، أي أسرة جزائرية من الحجم المتوسط تتكون من 6 أفراد تقريبا هذه المعطيات الإحصاء الأول 1966 ومع الإحصاء الثاني سنة 1977 كان عدد المقيمين 15645491 وحظيرة سكنية فيها 2290000 من المساكن، فإذا اعتبرنا ظروف السكن مرضية في سنة 1966 ومع حجم متوسط للأسرة 6 أفراد كان ينبغي أن ينتقل عدد المساكن في مدة العشرية من 1982000 مسكن إلى نحو 2608000 مسكن ولا يتعلق الأمر هنا بنقاش شكلي فقط حسب ما نختاره من احتمالات فإذا احتفظنا بحظيرة سكنية في سنة 1977 ب 2290000 مسكن و قورنت حظيرة السكن المرجوة 2608000 مسكن لإبقاء قطاع السكن في المستوى الذي كان عليه في سنة 1966 فإنه ينجم عنه نقص يفوق 318000 مسكن في بداية سنة 1977 وهذا للإبقاء وضعية السكن في المستوى الذي كانت عليه سنة 1966 لا غير، على الصعيد الكمي ودون مراعاة تجديد ضروري لجزء من الحظيرة السكنية التي تجاوزت كثيرا مدة الصلاحية للسكن، وهذا النقص في الحظيرة السكنية يؤدي إلى زيادة في نسبة الضغط والازدحام داخل المساكن وهو ما يؤدي إلى زيادة في حجم الأسرة بمفهومها الواسع، ومع الإحصاء الثالث للسكان والسكن سنة 1987 كان عدد المقيمين 22300957 وحظيرة سكنية فيها 2990000 مسكن ومع الاحتفاظ بنفس الظروف

السكنية لسنة 1966 كان ينبغي أن ينتقل عدد المساكن من 1982000 مسكن سنة 1966 إلى نحو 3716830 مسكن، وبالاحتفاظ بحظيرة سكنية في سنة 1987 بـ 2990000 من المساكن و قورنت حظيرة السكن المرجوة 3716830 مسكن لإبقاء قطاع السكن في المستوى الذي كان عليه في سنة 1966 فانه ينجم عنه نقص يفوق 726830 مسكن ويعطي الإحصاء العام لسكان والسكن لسنة 1998 عدد المقيمين 29272444 وحظيرة سكنية مقدر بـ 4081000 مسكن ومع الاحتفاظ بنفس الظروف السكنية لسنة 1966 كان ينبغي أن ينتقل عدد المساكن من 1982000 مسكن سنة 1966 الى نحو 4878740 مسكن سنة وبالاحتفاظ بحظيرة سكنية في سنة 1998 بـ 4081000 من المساكن و قورنت حظيرة السكن المرجوة 4878740 مسكن لإبقاء قطاع السكن في المستوى الذي كان عليه في سنة 1966 فانه ينجم عنه نقص يفوق 797740 مسكن.

### الجدول رقم 16: احتياجات المساكن بالنظر إلى وضعية 1966

1998	1987	1977	1966	
4081000	2990000	2290000	1982000	حظيرة السكن المستغلة (1)
29272444	22300957	15645491	11821679	السكان المقيمين (2)
4878740	3716830	2608000	/	عدد المساكن المرجوة (3)
797740	726830	318000	/	النقص

(3) حاصل قسمة عدد السكان المقيمين على حجم المتوسط للأسرة لسنة 1966 وهو 6 أفراد تقريبا

فمن خلال استخدام النمو الديمغرافي (تطور عدد السكان المقيمين) نسجل فشل كبير لسياسة السكنية المتبعة في الجزائر للحد من أزمة السكن وبالأخص في فترة مخططات التنمية .

## 2-1- عدد المساكن المتوفرة بالنسبة للآلاف من السكان

يمكننا معرفة ومقارنة وضعية السكن وتطور الحظيرة السكنية من خلال عدد المساكن المتوفرة بالنسبة للآلاف من السكان بحيث يمكننا أن نتبع سنويا أو دوريا وضعية السكن بفضل فحص هذا المقياس، ففي ما يخص الجزائر، وفيما بين سنوات الإحصاء العام للسكان والسكن 1966 و1977 و1987 و1998 يطلعنا تتطور هذا المقياس على تدهور وضعية السكن في الجزائر

## جدول رقم 17: : تطور معدل عدد المساكن ل 1000 ساكن

1998	1987	1977	1966	
4081000	2990000	2290000	1982000	حظيرة السكن المستغلة(1)
29272444	22300957	15645491	11821679	السكان المقيمين (2)
139.42	134.08	146.36	167.67	عدد المساكن ل 1000 ساكن(3)

$$2/1000 * 1 = (3)$$

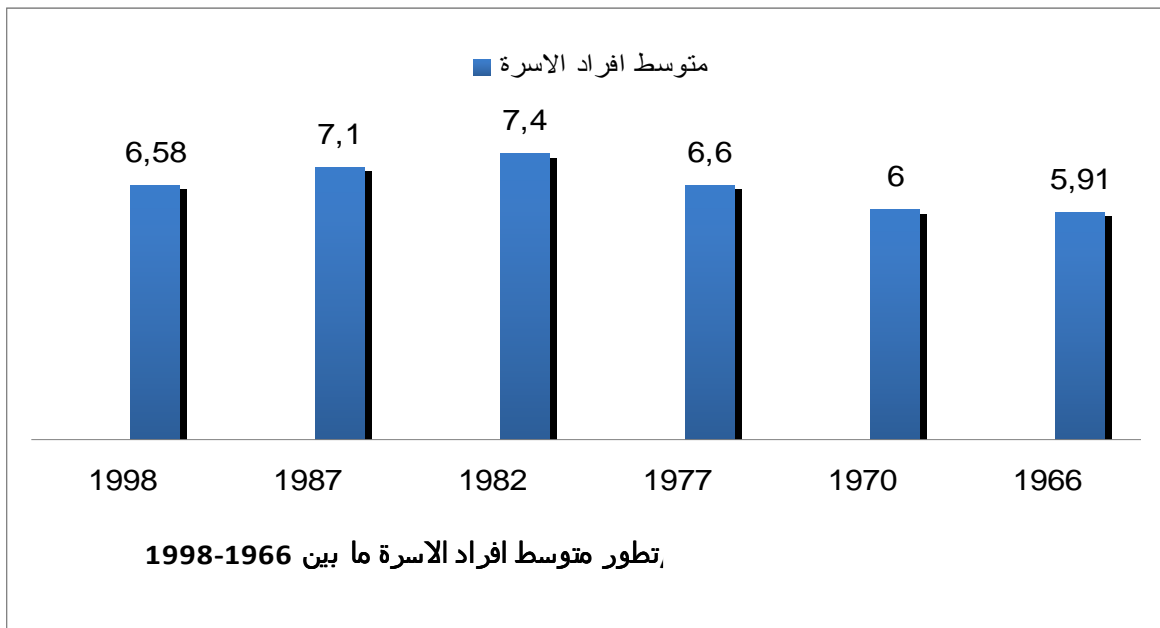
فمن 167.67 مسكن متوفر لأف ساكن سنة 1966 إنخفض المعدل إلى 146.36 مسكنا متوفر لاف ساكن سنة 1977 ليواصل الانخفاض إلى 134.08 مسكنا متوفر لاف ساكن سنة 1987 وبالرغم انه سجل ارتفاع في سنة 1998 بالنسبة إلى سنة 1987 حيث بلغ 139.42 مسكنا إلا انه يدل مرة أخرى عن تفاقم أزمة السكن وتفاقم الوضع برغم من السياسة التي اتبعتها الدولة.

### 1-3-1- تطور حجم الأسرة و توزيع الأسرة حسب الوسط 1966-1998

#### 1-3-1: تطور حجم الأسرة

لقد قدر متوسط حجم الأسرة سنة 1966 بـ 5.91 فرد ومع النمو الديمغرافي الذي شهيدته الجزائر ارتفع متوسط حجم الأسرة إذ بلغ في السبعينيات معدل 6 أفراد ليبلغ مع فترة الثمانينات معدل 7 أفراد مسجلا ارتفاع نتيجة ارتفاع معدلات الخصوبة ومع فترة التسعينيات سجل بداية انخفاض في متوسط حجم الأسرة حيث قدر بـ 6.5 أفراد وهي المرحلة التي شهدت بداية انخفاض في معدلات الخصوبة فمن خلال معدلات متوسط حجم الأسرة الجزائرية نلاحظ أن الأسرة الجزائرية ذات حجم كبير نوعا ما وهو ما يستلزم أخذ هذا الحجم في إطار إستراتيجية السياسة السكانية وخاصة في حجم السكنات .

#### الشكل رقم 2 : تطور متوسط أفراد الأسرة ما بين 1966-1998





لكي يكون اللجوء إلى هذا المقياس ، عدد الأسر وحجمها (نقصد بالحجم عدد الأشخاص الذين يعيشون في نفس المسكن) ، ناجحا لابد من التمسك بتحليل عدد الأسر وفق حالة الاستناد، بدلا من وضعية أساسية ، إي حجم ثابت للأسرة بحيث أنه كان في سنة 1966 حجم الحظيرة السكنية وكذا حجم الأسرة يعطي ما يلي:

$335.36 = 1000 * 5.91 / 1982000$  أسرة لاف مسكن متوفر ، وبتطبيق نفس الطريقة

على معطيات إحصاء العام للسكان والسكن 1977 و1987 و1998 نجد

بالنسبة ل1977:  $346.97 = 1000 * 6.6 / 2290000$  أسرة لاف مسكن متوفر

بالنسبة ل1987:  $421.16 = 1000 * 7.1 / 2990000$  أسرة لاف مسكن متوفر

بالنسبة ل1998:  $620.26 = 1000 * 6.58 / 4081000$  أسرة لاف مسكن متوفر

هذا بالنسبة لتطبيق حجم الأسرة الفعلي لكل فترة بينما يختلف ذلك إذا تم تطبيق حجم الأسر لسنة 1966 في سنوات 1977 و1987 و1998 إذ يعطي معدل معبرا عن

نمو عدد الأسر بالنسبة إلى الآلاف من المساكن المتوفرة

سنة 1977:  $387.47 = 1000 * 5.91 / 2290000$  أسرة لاف مسكن متوفر

سنة 1987:  $505.98 = 1000 * 5.91 / 2990000$  أسرة لاف مسكن متوفر

سنة 1998:  $690.52 = 1000 * 5.91 / 4081000$  أسرة لاف مسكن متوفر

هذا يعني أنه لكل ألف مسكن متوفر توجد نحو

**\*40 أسرة إضافية في سنة 1977 بالنسبة إلى سنة 1966**

**\*85 أسرة إضافية في سنة 1987 بالنسبة إلى سنة 1966**

**\*70 أسرة إضافية في سنة 1998 بالنسبة إلى سنة 1966**

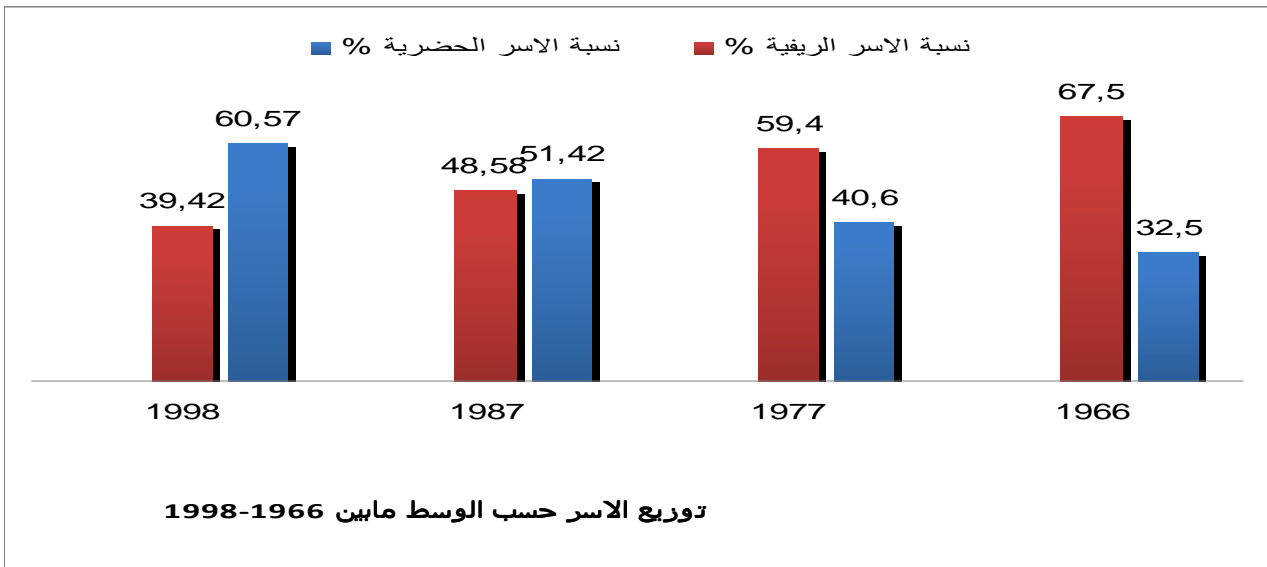
وهو ما يسبب حتما توسع حجم الأسرة كما يزداد عدد الأشخاص الذين يعيشون في نفس المسكن وهو ما يشير إلى الزيادة في معدل الازدحام داخل المساكن المتوفرة

### 1-3-2: توزيع الأسرة حسب الوسط 1966-1998

من خلال معطيات تعدادات الإحصاء العام للسكان -1966-1977-1987-1998 نجد نسبة توزيع الأسرة حسب الوسط تغيرت حيث أصبحت نسبة الأسر الحضرية مع تعداد 1998م 60.57% من الأسر الجزائرية بعدما كانت 30.5% أثناء الاستقلال وهو التغير الذي كان له أثر على نسبة الأسر الريفية ويرجع هذا التغير إلى ظاهرة التحضر التي تشهدها الجزائر بسبب وجود وبقاء الفروق بين الريف والمدينة خاصة بالنسبة للخدمات وكذلك لسياسة المتبعة من طرف الدولة وقد كان لهذا التغير آثار سلبية على قطاع السكن تتجلى في عدة مظاهر منها:

- \* ظهور ونمو الأحياء الفوضوية والقصديرية في المدينة.
- \* زيادة العجز في تلبية الطلب على السكن.
- \* اكتظاظ المدن.

### الشكل رقم 3: توزيع الأسر حسب الوسط 1966-1998



## 4-1- الزواج

قد يشكل تقدير الحاجيات إلى المساكن بحسب عدد الزيجات طريقة فعالة نوعا ما للاقتراب من معرفة الوضعية الحقيقية للقطاع السكن ويلاحظ أن الإحصائيات المتعلقة بعدد الزيجات في الجزائر متفرقة ، وبافتراض شخصي بأن كل زواج يحدث في الجزائر يفترض أن تكون هنالك حاجة للمسكن مستقل ولهذا نورد الجدول التالي الذي يعطي لنا صورة عن الحاجة للمسكن باستخدام مجموع عدد الزيجات التي حدثت مابين كل إحصاء العام للسكان والسكن من جهة و عدد السكنات المنجزة مابين كل إحصاء العام للسكان والسكن .

الجدول رقم 18: تطور عدد المساكن المنجزة وعدد الزيجات في الجزائر

السنوات	1966-	1977-	1987-1998
	1976	1986	
عدد الزيجات(1)	934742	1273823	1811877
السكنات المنجزة (2)	308000	700000	1091000
العجز المسجل (3)	626742	573823	720877

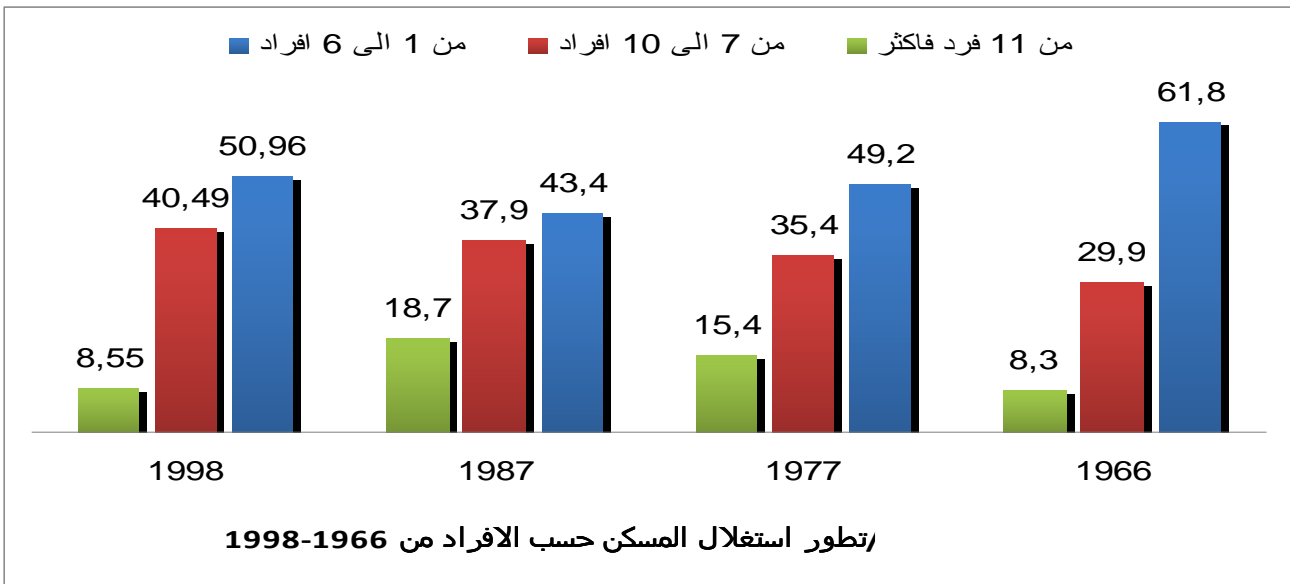
(3)=1-2

من خلال هذا الجدول نسجل عجز كبير في تلبية الحاجة للسكن ويعطي فكرة عن الأزمة والعجز فالعشرية الأولى (1966-1976) سجل فيها عجز ب 626742 مسكن ،وبرغم من تسجل عجز أقل في العشرين الثانية (1977-1986) ب573823 مسكن مع القول أن هذا الانخفاض في نظرنا كان بسبب أزمة السكن التي أثرة على معدل الزواج في الجزائر وهذا بانخفاض المعدل ، يعطي هذا المعيار مرة أخرى صورة عن أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر ففي العشرين الثالثة (1987-1998) سجل عجز ب720877 مسكن، ومع الاحتفاظ ببعض الحالات التي تراعي الزواج بأكثر من زوجة والزوج الغير المصرح به إضافتا إلى حالات الطلاق فإننا نسجل الفشل مرة أخرى للسياسة السكنية المتبعة في الجزائر في تلبية طلبات المتزايدة للسكن .

### 5-1- معدل الإشغال للمسكن كمقياس للتقدير

يثبت هذا المعدل العلاقة بين مجموع السكان وحظيرة المنازل ، فهو مقياس علميا وبسيط كما إن هذا المعدل هو من جهة أخرى مطابق للمعدل لحجم الأسرة الذي شرحناه سابقا حيث كان معدل الشغل المسكن في الجزائر يتراوح بين 6 و8 شخص في المسكن والشكل التالي يوضح توزيع معدل شغل المساكن من خلال الإحصاء العام للسكان والسكن 1966 و1977 و1987 و1998

#### الشكل رقم 4 : تطور استغلال المسكن حسب الأفراد من 1966-1998



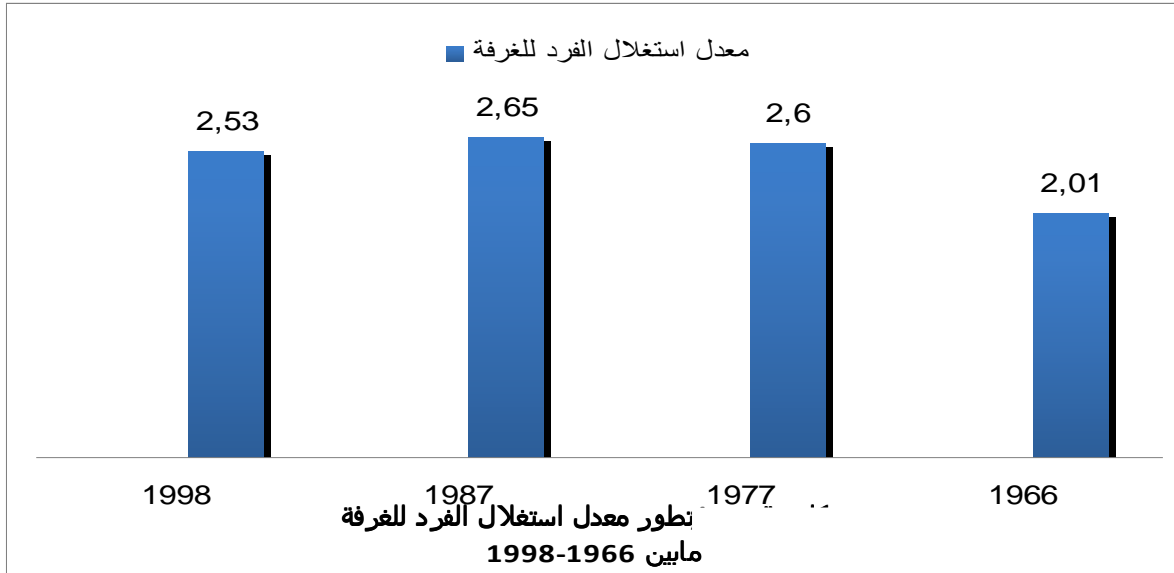
المصدر: [www.ONS.dz](http://www.ONS.dz)

### 6-1- معدل إشغال الغرفة

يعطي بيانا على الازدحام داخل الحجرة بالنسبة إلى مقياس تطوره تبعا لمستوى النمو لاقتصادي والاجتماعي للبلد، وفيم يخص الجزائر فقد شهد هذا المعدل ارتفاع حيث مع الاستقلال تمحور متوسط الأسرة في 6 أشخاص وكان معدل شغل الغرفة 2.01 سنة 1966 فكان من الضروري أن تكون الأفضلية في بناء المساكن

ذات ثلاث غرف على الأقل فيما يتعلق بالبرامج العامة لمساكن الاجتماعية ، ومع التأخر الذي حصل في بناء المساكن مقارنة مع النمو الديمغرافي وزيادة في حجم الأسرة تجاوز معدل إشغال الغرفة 2.5 في فترة السبعينيات وللإشارة فقط ففي تحقيق جرى سنة 1978 حول ظروف السكن في القرى الاشتراكية قدر المعدل الوسطي لإشغال الغرفة بـ 2.65 أشخاص للغرفة وفي بعض الحالات 3.42 في هذا النوع من المساكن ذات غرفتين ، وهو ما يطرح تساؤل عن جدوى برمجة مثل هذا النوع من المساكن رغم معرفتنا المسبقة بأن حجم الأسرة الريفية أكبر من الأسرة الحضرية وهذا نظرا لطبيعة نشاط الأسرة الريفية (النشاط الزراعي ) ولازال معدل شغل الغرفة في الجزائر مرتفع 2.53 سنة 1998 والشكل التالي يوضح تطور معدل شغل الغرفة في الجزائر

### الشكل رقم 5 : معدل استغلال الغرفة في الجزائر



المصدر: [www.ONS.dz](http://www.ONS.dz)

## 2 :- النمو الديمغرافي وتقدير الاحتياجات المستقبلية لقطاع السكن

تبلغ الحظيرة السكنية في الجزائر وفق آخر إحصاء العام 2008 للسكان والسكن 5244347 مسكن وعدد السكان المقيمين 34229692 نسمة وبعملية بسيطة وهي قسمة السكان المقيمين على عدد المساكن الموجودة ( $6.52 = 5244347/34229692$ ) نجد متوسط عدد الأفراد داخل المسكن 6.52 فرد وانطلاقا من هذا نفترض متوسط عدد الأفراد داخل المسكن ثابت نقدره ب 6.5 شخص وسنحاول أن نعرف احتياجات المستقبلية وتطور الحظيرة السكنية في الجزائر وهذا باعتماد على الإسقاطات الأمم المتحدة للسكان الجزائر وفق ثلاث احتمالات من 2010 إلى 2025

التقدير الأول :

الجدول رقم 19: احتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الأولى للنمو السكان وحجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5

السنوات	عدد السكان (1)	الحظيرة السكنية (2)	إحتياجات السكن
2008	34230	5244.3	
2010	35784	5505,7	261.4
2015	39086	6013, 7	508
2020	42456	6531,6	517.9
2025	45512	7001,8	470.2
المجموع			1757.5

(1) <http://esa.un.org/unpp>

(2)  $6.5/1$

من خلال هذا الجدول الذي يعطي نظرة عن احتياجات المستقبلية للسكن بناءا عن إسقاطات النمو الديمغرافي للأفاق 2025 وحجم متوسط للأفراد دخل المسكن ثابت يقدر ب 6.5. نجد أن الحظيرة السكنية في الجزائر ومن أجل الاحتفاظ بنفس الظروف السكنية لسنة 2008 وبالأخص متوسط عدد الأفراد داخل المسكن يجب أن يكون معدل نمو السنوي أكثر 100 ألف مسكن جديد سنويا وهذا مرة من أجل الاحتفاظ

بنفس الظروف السكنية لسنة 2008 وهذا بناء على تقدير شخصي:

إجمالي احتياجات السكن 1757500 / المدة الزمنية المقدرة 17 = 103394 مسكن

التقدير الثاني:

الجدول رقم 20: احتياجات السكن (بالآلف) حسب الفرضية الثانية للنمو السكان وحجم

متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5

السنوات	عدد السكان (1)	الحظيرة السكنية (2)	إحتياجات السكن
2008	34230	5244.3	
2010	35423	5449,6	205,3
2015	38088	5859,6	410
2020	40140	6175,3	315,7
2025	42882	6567,7	392,4
المجموع			1323,4

<http://esa.un.org/unpp> (1)

(2) = (1)/6.5

في هذه المرحلة والتي يكون فيها نمو الطبيعي للسكان أقل من المرحلة الأولى فإننا نجد في هذه المرة أن الحظيرة السكنية في الجزائر ومن أجل الاحتفاظ بنفس الظروف السكنية لسنة 2008 وبالأخص متوسط عدد الأفراد داخل المسكن يجب أن يكون معدل نمو السنوي للحصيرة السكنية أكثر 77 ألف مسكن جديد سنويا وهذا مرة أخرى من أجل الاحتفاظ بنفس الظروف السكنية لسنة 2008 وهذا بناء على تقدير شخصي عن طريقة التالية :

إجمالي احتياجات السكن 1323400 / المدة الزمنية المقدرة 17 = 77847 مسكن

## التقدير الثالث :

الجدول رقم 21: إحتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الثالثة للنمو السكان وحجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5

السنوات	عدد السكان	الحظيرة السكنية	إحتياجات السكن
2008	34230	5244,3	
2010	35061	5394	149,7
2015	37089	5706	312
2020	38806	5970,5	264,5
2025	40253	6192,7	222,2
المجموع			948,4

<http://esa.un.org/unpp> (1)

$6.5 / (1) = (2)$

في هذه المرحلة يكون فيها نمو الطبيعي للسكان هو الأقل من المراحل الأخرى فالضغط يقل على قطاع السكن نتيجة إنخفاض النمو الديمغرافي ويكفي الحظيرة السكنية نمو سنوي أكثر من 55 ألف مسكن جديد من أجل الحفاظ على الضر وف السكنية لسنة 2008 بالأخص متوسط عدد الأفراد داخل المسكن وهذا بناءا تقدير شخصي عن طريقة التالية:

إجمالي إحتياجات السكن 948400 / المدة الزمنية المقدره 17 = 55788 مسكن

3 - : النمو الديمغرافي وتقدير الإحتياجات المستقبلية لقطاع السكن بناء على وضعية السكن

لقد رأينا في الجزء السابق كيف يؤثر النمو الديمغرافي على إحتياجات المستقبلية في مجال السكن ففي هذا الجزء ارتأينا أن نعرف إحتياجات المستقبلية بناءا عن حجم الأفراد في المسكن الواحد ثابت قدره 6.52 (افتراض شخصي) وإسقاطات



المستقبلية لعدد سكان المقيمين من جهة ونسبة تجديد الحظيرة السكنية المتوفرة وقد أخذنا الانطلاق من سنة 2003 لكي تصادف تقديراتنا سنوات التي يتم فيها عملية الإحصاء العام للسكان والسكن في الجزائر وهي سنوات 2008-2013-2018-2023-2028 وللإشارة فقط فالجزائر قررت أن تقوم بعملية الإحصاء العام للسكان والسكن كل خمس سنوات وهذا ابتداء من آخر إحصاء العام للسكان والسكن والذي كان سنة 2008. (1)

ونسبة تجديد الحظيرة السكنية قدرة باحتمالين هما (2%) و(1%) كل 5 سنوات  
الجدول رقم 22: إحتياجات السكن (بالآلف) حسب معدل التجديد (2%) للحظيرة السكنية  
وحجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.52

السنوات	عدد السكان	صافي الحظيرة السكنية لسنة 2003	الحظيرة السكنية المستقبلية الضرورية	إحتياجات المستقبلية	إجمالي الإحتياجات
2003	31579,8	4843,5	4843,5	0	0
2008	34185,5	4378,1	5242,9	864,8	864,8
2013	36925,2	3957,5	5663,4	1705,9	841,1
2018	39574,7	3577,3	6069,7	2492,5	786,6
2023	41950,7	3233,6	6434,2	3200,6	708,1
2028	44073,3	2922,9	6759,7	3836,8	636,2
2033	45998,5	2642,1	7055,0	4412,9	576,1
2038	47764,9	2388,2	7325,9	4937,7	524,8
المجموع					4937,7

(1)- <http://www.echoroukonline.com/ara/national/25563.html>

من خلال استقراء هذه الأرقام الواردة في الجدول يمكننا أن نقول أن الإحتياجات المستقبلية للسكن مرتفعة بحيث نجد هنالك ضرورة للمضاعفة الحظيرة السكنية المتوفرة في مدة 30 سنة حيث نجد إجمالي الإحتياجات للأفاق 2038 ما يقارب 5 ملايين وحدة سكنية وبضبط 4937700 وحدة سكنية .

الجدول رقم 23: إحتياجات السكن (بالألف) حسب معدل التجديد (1%) للحظيرة السكنية وحجم متوسط لعدد الأفراد ثابت =6.52

السنوات	عدد السكان	صافي الحظيرة السكنية لسنة 2003	الحظيرة السكنية المستقبلية الضرورية	إحتياجات المستقبلية بناء عن تجديد الحظيرة	إجمالي الإحتياجات
2003	31579,8	4843,5	4843,5	0	0
2008	34185,5	4606,1	5242,9	636,8	636,8
2013	36925,2	4380,4	5663,4	1283,0	646,2
2018	39574,7	4165,7	6069,7	1904,0	621,0
2023	41950,7	3961,5	6434,2	2472,6	568,6
2028	44073,3	3767,4	6759,7	2992,3	519,7
2033	45998,5	3582,7	7055,0	3472,2	479,9
2038	47764,9	3407,1	7325,9	3918,8	446,5
المجموع					3918,8

فمن خلال معدل تجديد للحظيرة السكنية والمقدر ب1% نجد أن إجمالي الإحتياجات تقدر بـ 3918800 وحدة سكنية وهي إحتياجات كبيرة لكن إذا قورنت باحتياجات السابقة والتي يكون فيها معدل تجديد الحظيرة السكنية 2% نجد أن الإحتياجات انخفضت بأكثر من مليون وحدة سكنية لذلك نقول أن عملية إنجاز

السكنات بطريقة الصحيحة والتي تعمر أكثر يكون لها أثر إيجابي على تخفيض احتياجات السكن ولي شرح أكثر نورد الجدول التالي الذي يبين لنا تقدير احتياجات السكن المستقبلية وفق احتمال محافظة الحظيرة السكنية على وضعها بدون نقص.

#### الجدول رقم 24: إحتياجات السكن (بالألف) مع ثبات الحظيرة السكنية

وحجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.52

السنوات	عدد السكان	الحظيرة السكنية لسنة 2003	الحظيرة السكنية المستقبلية الضرورية	إحتياجات المستقبلية
2003	31579,8	4843,5	4843,5	
2008	34185,5	4843,5	5242,9	399,4
2013	36925,2	4843,5	5663,4	420,5
2018	39574,7	4843,5	6069,7	406,3
2023	41950,7	4843,5	6434,2	364,4
2028	44073,3	4843,5	6759,7	325,6
2033	45998,5	4843,5	7055,0	295,3
2038	47764,9	4843,5	7325,9	270,9
المجموع				2482,4

نلاحظ أن الإحتياجات المستقبلية للسكن تقدر ب 2482400 وحدة سكنية وهي

الإحتياجات الأقل من الإحتياجات السابقة

#### 4- إسقاطات عدد الأسر المعيشية

الإحتمال الذي نعتمد عليه لمعرفة الإحتياجات المستقبلية لسكن (2013-2033) هو

لكل أسرة معيشة مسكن ولقد أشار الإحصاء العام للسكان والسكن لسنة 2008 إلى أن

عدد السكان المقيمين يبلغ 34229692 نسمة وعدد الأسر المعيشية يبلغ

5776441 أسرة وبلغ عدد المساكن 5244347 وبعودة إلى الإحتمال الذي

اعتمدنا عليه وهو أن لكل أسرة معيشية مسكن فإننا نسجل عجز في السكن سنة 2008 بـ 532100 مسكن (532100=5244347-5776447) لهذا نشير إلى ضرورة أخذ هذا العجز في تقدير الإحتياجات المستقبلية

**الجدول رقم 25: إحتياجات السكن (بالآلف) حسب عدد الأسر المعيشية**

السنوات	عدد السكان	حجم الأسرة	عدد الأسر المعيشية	إحتياجات السكن
2008	34230	6	5776,4	
2013	36925,2	5,85	6312	535,6
2018	39574,7	5,45	7261,4	949,4
2023	41950,7	5,04	8323,5	1062,1
2028	44073,3	4,65	9478,1	1154,6
2033	45998,5	4,26	10797,7	1319,6
2038	47764,9	3,90	12247,4	1449,7
المجموع				6471

لقد تبين من استخدام معيار عدد الأسر المعيشية مع توقعات للحجم الاسرة الذي هو في إنخفاض أن الإحتياجات للسكن ستكون كبيرة في المستقبل بحيث تتجاوز إحتياجات السكن في أفق 2038 عتبة 6.4 مليون سكن وباحتساب العجز الذي سجل سنة 2008 يتجاوز الرقم 7 ملايين وهو ما يدعو إلى معالجة مشكل السكن بأسرع وقت ممكن

## 5- التقييم و الاقتراحات

### 5-1 : مشكل السكن مازال قائماً

إن مشكلة السكن التي يعاني منها تقريباً معظم الجزائريين ، فجذورها تمتد إلى عهد الاستعمار فمع زيادة النمو الديمغرافي ، أدى إلى زيادة الإحتياجات في مجال

السكن مما جعل الهوة بين الطلب على السكنات و عرضها يتسع سلبا خاصة مع بداية الثمانينات و هذا رغم المحاولات التي أقدمت عليها السلطات و ذلك من خلال تبني سياسات سكنية جديدة للحد من هذه الأزمة ، غير أن مشكل السكن لا يزال قائما إلى يومنا ، وتتخذ هذه مشكلة في الجزائر عدة مظاهر نذكر من بينها :

### 5-1-1- المساكين القديمة و المفترقة إلى الصيانة

من أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر ، وجود نسبة كبيرة من المساكن القديمة و الآيلة للسقوط ، فلبنائيات القديمة التي أنجزت قبل 1962 أصبح من الضروري استبدالها بأخرى حديثة ، و تحديدنا لنسبة المساكن القديمة من شأنه أن يكون عاملا مساعدا في تحديد عدد الوحدات السكنية التي ينبغي بنائها في المستقبل و تبرز مشكلة المساكن القديمة في الجزائر في كل المدن العريقة خاصة بعض السكنات التي تؤول جذورها إلى عهد الأتراك كحي القصبة في الجزائر العاصمة و معظم الأحياء العريقة ، ففي الجزائر يوجد ما يزيد عن نصف مليون وحدة سكنية في البلاد، مدرجة على اللائحة السوداء بحكم "هشاشتها"، حيث يعترف وزير السكن الجزائري "نور الدين موسى"، أن عدد البنائيات الهشة بلغ 553 ألف سكن ، ما يمثل 8% من الحظيرة الإجمالية للسكنات في الجزائر ، وهو ما يعتبر معطى كارثي ويمثل فجوة ضخمة تختزل تراكمات ملف ظلّ في عداد المسكوت عنه لسنوات طويلة رغم كونه يندرج تحت عنوان كبير \*المخاطر الكبرى\* وتتركز هذه السكنات الهشة في أربع ولايات جزائرية رئيسية هي: العاصمة، عنابة، وهران وقسنطينة وتستوعب المدن المذكورة مجتمعة ما لا يقلّ عن 85 ألف سكن هش، ويزيد عمر كثير من هذه البنائيات الهشة عن الستين عاما ويصل بعضها إلى المائة سنة

وهو ما يجعلنا نطرح تساؤلات عن سبب بقاءها كل هذا الوقت، دونما معالجة وإذا كانت الحكومة ممثلة بوزارتها للسكن تسعى إلى معالجة ظاهرة البناءات الهشة باقتراح 70 ألف وحدة سكنية جديدة يُفترض إنجازها للقضاء على هذه السكنات، وهو ما يمثل 10 % من مجموعها العام، إلى جانب اعتزام السلطات إجراء عمليات خبرة شاملة للبناءات المعنية من أجل تشخيص وضعيتها ومعاينة إمكانية تقويم وضع البناءات القديمة أو تلك المهددة بالانهيار، فيجب أن تكون معالجة منهجية مدروسة وشاملة للمعضلة، طالما أنها تنتج سنويا مآسي بشرية وخسائر مادية فادحة، وعلى سبيل المثال لا الحصر، شهد العام 2007، انهيار أكثر من ألف بناية هشة، ما أدى إلى مقتل 20 شخصا وجرح 45 آخرين، كما تسببت تلك الحوادث في تشريد 1723 عائلة جرى تصنيفها في خانة (منكوبة)، ويمتد الحديث إلى حد انتقاد التسيير الحكومي لحظيرة السكنات في الجزائر بشكل عام، على خلفية ما تعانيه بنايات عبر الولايات من تدهور نابع عن نقص صيانة ومتابعة، رغم أنّ البناءات المشار إليها جديدة وأنجزت في ثمانينيات وتسعينيات القرن الماضي، وقال البنك العالمي في تقرير أصدره (2007)، أنّ الجزائر تحتوي على أربعمئة ألف سكن غير قابلة للإيواء تبعا لرداءة نوعيتها، وافتقادها لضوابط ضرورية، كما تحدث التقرير ذاته عن 120 ألف بناية هشة تتطلب إعادة الترميم والبناء الفوري، وكان الزلزال المدمر الذي ضرب الجزائر في 21 ماي 2003، وتسبب وقتئذ في وفاة 1391 شخص وجرح حوالي ثلاثة آلاف آخرين، عرّى منظومة السكن المحلية، بعدما تهدمت حوالي 9467 مسكن وألحقت أضرار متفاوتة بـ 82.581 سكن آخر (أغلبها عمارات أنجزت جديدة آنذاك) بالإضافة إلى تهديم وإحراق الضرر بحوالي 900 مرفق ومنشأة عمومية

لتنفتح السلطات تحقيقا كشف النقاب عن "غش في أشغال البناء" تورط فيه العديد من المقاولين.

### 2-1-5 : ارتفاع درجة التزاحم أو الاكتظاظ .

من مظاهر مشكلة السكن في الجزائر هو التزاحم في الوحدات السكنية، حيث نجد في كثير من الأحيان ، أن المسكن الواحد تتواجد فيه عائلتان أو أكثر في الغالب

### 3-1-5: نقص رفاهية السكنات و تزايد الأحياء و البيوت القصديرية .

حتى الآن لا يوجد تصنيف واضح يحدد مواصفات للمساكن حتى تتميز بمستويات معيشية مقبولة و أخرى غير مقبولة ، و من هذا المنطلق نجد أن هذه المواصفات تتفاوت من دولة لأخرى بل وقد تختلف داخل الدولة الواحدة و من منطقة لأخرى بل و في بعض الأحياء في المكان الواحد و من مسكن لآخر، و بصفة عامة فالمساكن ذات المستويات الدنيا لمتطلبات الحياة ؛ هي تنعدم فيها أبسط متطلبات السكن الصحي و هي عادة ما تتمثل في البيوت القصديرية أو المزرية و التي تتألف من الصفيح لتتخذ في البداية صفة المسكن المؤقت ثم تنتقل إلى صفة المسكن الرسمي إن مثل هذه الأكواخ و الأحياء القصديرية غالبا ما يسكنها ذوي الدخل المنخفضة حيث تشتمل على مباني لا يتوفر فيها أي مرفق مثل مصدر المياه النقية و لا يوجد لها متسع لدورة المياه و ربما قد يتمكن سكانها من الحصول بشكل غير قانوني على الكهرباء من مصادرها المختلفة .

إن مثل هذه الظاهرة ، أي ظاهرة البيوت القصديرية – لم تكن بشكل منفرد بل عرفت توسعاً و شملت العديد من المدن الجزائرية حتى شكلت في بعض الأحيان مجمعات سكنية ، مما نجم عنه في غالب الأحيان اختلال على مستوى المساحات الحضرية ، فعلى الصعيد التنظيمي ، تتميز هذه الأوضاع بسوق عقارية غير شفافة

تشجع في آن واحد انتشار البناء الغير شرعي و انتشار المضاربة العقارية و استعمال غير عقلاني للعقارات الصالحة للعمران، و فيما يخص العمران ، أدت هذه الإختلالات إلى تشييد مساكن في مواقع غير صالحة للبناء و بدون رخصة و لا تهيئة ومرافق جماعية ، و من جهة أخرى ، ساهم المحيط المؤسساتي و التشريع و القانون في غالب الأحيان في إبقاء هذه الفوضى العمرانية بل تفاقمها . و بالفعل بمقتضى القانون البلدي ، كلفت الجماعات المحلية بسلسلة من المهام الأساسية في مجال العمران في حين أن أغلبيتها تعاني من نقص الإمكانيات المالية و البشرية المناسبة للقيام بمثل هذه المهام ، وعلى الرغم من المحاولات التي تقوم بها السلطات للقضاء على البيوت القصديرية إلا أنها تبقى ضعيفة مقارنة بالحجم الهائل و الكبير لانتشارها ، فعلى سبيل المثال ؛ أشار الإحصاء العام للسكان و السكن لسنة 1998 على وجود 291000 سكن مؤقت ( فوضوي ) منها 170000 سكن تقع في المدن و قد تم القضاء على 5000 سكن مؤقت تقريبا في سنة 2000 ، مما يدل على عدم تمكن السلطات من التحكم في هذه الظاهرة بشكل لائق. وكذا لك فشل سياسة القضاء على الحياء القصديرية والفوضوية فقد كان من المفروض على الدولة التدخل من أجل ترقية هذه الأحياء وجعلها صالحة لسكن وذلك بتوفير الشروط الضرورية.

#### 4-1-5: نقص عرض الوحدات السكنية مقارنة بالطلب عليها

على الرغم من الجهود التي قامت بها الدولة على مدار السنوات من أجل تنمية قطاع السكن خاصة في فترة ما بعد الإصلاحات ، حيث عمّدت على توفير أكبر عدد من السكنات بمختلف الأنماط الحضرية و الريفية لامتناس الطلب المتزايد ، إلا أنه و بالمقابل ، مازال المجتمع الجزائري يتخبط في مشكلة أزمة السكن ، ومازال العديد



من الطلبات على السكنات لم يتم تلبيتها و هذا ما أسفر في الأخير إلى تفاقم حدّة العجز من سنة لأخرى .

## 2-5: عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء سكن .

لعلّ من بين الأسباب التي زادت من حدّة أزمة السكن ، هو عدم مراعاة الدولة لتكلفة السكنات بما يتماشى مع قدرة المواطن ، فبغض النظر عن السكن الإجتماعي الذي تخصصه الدولة إلى المواطنين ذوي الدخل الضعيف أو المنعدم بدون أي مقابل أو بتكلفة رمزية ، غير أن نسبة توزيع هذه السكنات تبقى ضعيفة و بسبب التلاعبات الإدارية من جهة و ظاهرة الرشوة و المحسوبية ، إضافة إلى عجز الدولة عن تحقيق العرض الكافي نظراً لمشكل تمويل هذه السكنات و مشكل نقص الأراضي و غيرها من المشاكل من جهة أخرى . و هذا ما يبرز تزايد ظاهرة الأحياء المزرية أو القصديرية و ارتفاع درجة التزاحم و الاكتظاظ في البيوت، أمّا عن باقي الأنماط السكنية و بالذات الحضرية ، فنلاحظ أن هذه الأخيرة و على الرغم من جهود الدولة الرامية إلى تشجيعها من أجل امتصاص الطلب المتزايد على السكن و الحد من الأزمة الخانقة التي يعاني منها المواطنين إلا أنها بقيت بعيدة كل البعد على تحقيق الأهداف المسطرة .

فإذا تفحصنا كل نمط سكني على حدي ، نجد أن الدولة الجزائرية لازالت تعاني من خلل في رسم سياستها السكنية بما يتماشى مع الطلب ، و للمزيد من الإيضاح سنحلل وضعية كل نمط سكني و نقارنه بقدرة المواطن على حيازته :

إذا رجعنا للسكن الحضري الترقوي فنلاحظ أنه على الرغم من إعادة نظر الدولة الجزائرية في مجال الترقية العقارية سنة 1993 عن طريق تشجيع إنجاز السكنات الترقوية ، إلا أن حصة هذه الأخيرة تبقى ضعيفة نظراً لارتفاع تكلفة هذه السكنات

ففي غالب الأحيان تعجز الأسر المتوسطة من دفع تكلفة المسكن بسبب المضاربة من طرف المرقين العقاريين و المقاولين بحيث يفرض أسعار جديدة ومرتفعة بحجج مختلفة منها ارتفاع أسعار مواد الأولية في السوق برغم من كون انخفاض أسعار هذه المواد الأولية في السوق لا يؤدي إلي خفض في أسعار السكنات و من هنا تبقى السكنات الترقية كحل لفئة من المجتمع ذات الدخل المرتفع مع العلم أن جل المواطنين الجزائريين من الطبقة الضعيفة أو المتوسطة .

**السكن التساهمي** ؛ الصيغة السكنية التي أعادت النظر الدولة فيها لعدة مرات من حيث إعادة اعتبارها بما يتماشى مع متطلبات الأفراد ، و على الرغم من كونها صيغة سكنية حضرية تراعي قدرة المواطن نوعاً ما بسبب عدم ارتفاع تكلفة السكن التساهمي من جهة ، و حصول المستفيد على إعانة مالية من جهة أخرى ، بالإضافة إلى إمكانية الحصول على قرض عقاري من قبل البنوك للحياسة على هذا السكن ، غير أن التلاعبات الإدارية خاصة على مستوى البلديات المعنية بتحضير قوائم المستفيدين بالإضافة إلى انخفاض حصة هذا النمط السكني ، جعل مساهمته لحل أزمة السكن نسبية ، و جعل المواطن الجزائري لا يستطيع الحصول عليه على الرغم من التسهيلات التي وضعتها الدولة .

**سكن صيغة البيع عن طريق الإيجار** ، الصيغة السكنية التي أعطت الآمال للمواطن الجزائري حتى أنها سميت بصيغة كل الآمال ، الصيغة السكنية الحديثة التي علق عليها الطموحات و اعتبرت كحل لأزمة السكن ولكن إذا تمعنا في شروط حيازتها نجد أنها تخص المواطن الذي يتراوح دخله بين 12000 دج و 40000 دج وعلى المستفيد أن يدفع ما قيمته 25 % من تكلفة السكن أمّا 75 % فتكون على شكل أقساط كراء على مدّة 20 سنة بدون فائدة ( إلا بالنسبة للبرامج المستقبلية ) و حتى الدولة و مراعاة منها على القدرة الشرائية للمواطن قررت أن نسبة 25 % تقدم على

شكل أقساط ( سبق التعرض إليها بالتفصيل ) ، و لكن لحد الآن يتراء لنا أن هذه الصيغة محفزة غير أن ، إذا كنا أكثر واقعيين و أخذنا بعين الاعتبار المواطن الذي يتحصل على دخل بقيمة 12000 دج و إذا استطاع أن يدفع ما قيمته 25 % حتى و إن كانت التكلفة مرتفعة نوعاً ما ، هل يستطيع أن يدفع أقساط :كراء شهرية تتراوح بين 6000 دج إلى 8000 دج بالإضافة إلى تكاليف صيانة العمارات و المحيط و ما تبقى له من دخله أي حوالي 8000 دج هل يستطيع أن يلبي طلباته المعيشية خاصة مع ارتفاع الأسعار و انخفاض القدرة الشرائية من سنة لأخرى ؟ و عليه نلاحظ أن هذه الصيغة على الرغم من كونها محفزة إلا أنها تبقى بعيدة المنال للأشخاص ذوي الطبقات الضعيفة و حتى المتوسطة .

أما بالنسبة للسكن الريفي فنلاحظ أنه على الرغم من تقديم الدولة لفائدة المستفيد دعماً مالياً من أجل إنجاز سكنه بنفسه و على الرغم من إعادة النظر في قيمة هذا الدعم ، و ذلك بالرفع منه ، إلا أنه و بالموازنة نجد أن المستفيد يجد أن قيمة هذه الإعانة لا تكفي كمساعدة لإتمام إنجاز مسكن خاصة مع الارتفاع المستمر في أسعار مواد البناء و هذا ما خلق ظاهرة العديد من السكنات الريفية غير تامة الإنجاز .

و في الأخير نشير أنه لا يمكن حصر الأسباب التي أدت إلى تفاقم أزمة السكن في الجزائر على ضوء ما ذكرناه ، بل هناك أسباب أخرى أعاققت مسار السياسة السكنية و نذكر منها : مشكل التلاعبات الإدارية في تحديد قوائم المستفيدين خاصة بالنسبة للسكنات الإجتماعية و التساهمية و حتى الريفية ، بالإضافة إلى أخذ سياسة توزيع السكنات بعد سياسي فكثيراً ما تقترن هذه العملية بحملة انتخابية دون مراعاة ظروف المواطن و وضعيته و غيرها من الأسباب الأخرى .

### 5-3: الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن :

إن المشكلة التي يعرفها قطاع السكن في الجزائر تحتاج إلى سلسلة من الإجراءات و القوانين و القرارات ، و بعبارة أخرى إلى سياسات واضحة المعالم تأخذ جميع المشاكل برمتها و في مقدمتها مشكل السكن ، كونه أصبح هذا الأخير أكثر تعقيداً من حيث التداخل و التركيب و أصبح اللجوء إلى الحلول السريعة و البسيطة غير مجد و ربما في بعض الأحيان يشكل ضرر لم يكن متوقفاً نتيجة لعدة اعتبارات اقتصادية و اجتماعية و سياسية .

إن الوضعية المزرية التي تعيشها البلاد جعلت من أبناء هذه الأغلبية ليس لديهم بعض الأمل في الحصول على سكن في حدود إمكانياتهم المالية و قدراتهم الاقتصادية ، مما جعل أغلبية أفراد المجتمع يلجئون إلى الهجرة الدائمة أو المؤقتة هروباً من هذا الوضع المجحف من جهة ، و لتحسين قدراتهم المالية من جهة أخرى أما الشريحة الباقية و التي لم يسعفها الحظ ، فكثيراً ما تجد سبيلاً إلى الانحراف بأنواعه المختلفة كوسيلة للهروب أو الحصول على سكن من خلال سبل غير سوية بينما ظلت الأغلبية الكبيرة تنتظر حلاً بطريقة أو بأخرى ، و على الرغم من الجهود التي اتبعتها الدولة و التي التمسنا ها من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية في الجزائر ، نجد أن مشكل تلبية هذا الطلب ، لا يزال قائماً نظراً لأسباب كثيرة و متعددة سبق الإشارة إليها ، و عليه اقترحنا بعض الحلول التي نراها مناسبة من أجل الحد من أزمة السكن و بالتالي جعل مسار السياسة السكنية المتبناة من طرف الدولة يصل إلى الأهداف المسطرة و يلبي طلبات المواطنين خاصة المواطن البسيط ، و من جملة هذه الاقتراحات نجد :

### 5-3-1: معالجة مشكل السكنات الفوضوية والقصديرية

إن تفشي ظاهرة السكنات الفوضوية و القصديرية بصورة رهيبة و مخيفة خاصة على ضفافي المدن و التجمعات السكنية الكبيرة ، تتطلب منا دراسة مشاكل الفئات الاجتماعية التي اضطررتها ظروفها لأن تعيش في مثل هذه السكنات التي أنشئت على عجل لأنها كانت أصلاً مؤقتة و مع الزمن لم يكن من سبيل إلى تغييرها فرغم المحاولات التي قامت بها السلطات للقضاء عليها، إلا أنها لم تتمكن ، و من أجل الحد من هذه الظاهرة ، يجب أن تفكير السلطات المعنية بل و حتى قيامها بتخطيط مسبق لحل هذه القضية لما لها من آثار سلبية على المجتمع بالدرجة الأولى و على نظارة المحيط بالدرجة الثانية ، و هذا ما يتطلب حصر هذه السكنات أولاً مع وضع تدابير و قوانين صارمة تمنع انتشارها ، ثم توفير الموارد المالية و المادية اللازمة لتعويضها بسكنات بسيطة و لائقة تتماشى مع المعطيات المطلوب توفرها ، باعتبار أن مختلف دساتير الدول في العالم تقر بمبدأ توفر المسكن الصحي لكل مواطن وفق المعايير المطلوبة في حالة توفر الإمكانيات الأزممة إما في حالة عدم توفر الإمكانيات فعلى الدولة أن تقوم بتهيئة هذه الأحياء وذلك بتوفير الشروط الأساسية للحياة ومعالجة القضية بتدرج وعدم التسرع واختيار الحلول السهلة لأنه من غير المعقول أن نبحث عن حل مشكلة السكن بطرد السكان من المنازل وحتى لو كانت قصديرية بدون توفير بديل لذلك لئلا ذلك يعن الدوران في حلقة مفرغة و هي حلقة القضاء على البيوت القصديرية من جهة و معاودة بناء هذه السكنات من جهة أخرى .

### 5-3-2: فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية .

إن طريقة تمويل قطاع السكن عن طريق فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية تعتبر من الأهمية لما لها من فعالية على التحكم ولو بطريقة غير مباشرة في أزمة السكن، فزيادة عن فعاليتها في جانب تحصيل مبلغ الضرائب و تخصيصه كمصدر تمويلي لإنجاز السكنات ، فإنها تعتبر كوسيلة فعالة لإعادة التوازنات المختلفة التي نتجت عن تملك العديد من الأفراد للمساكن الفاخرة و الشاغرة في بعض الحالات ، و ذلك في مناطق مختلفة من الوطن لعدّة اعتبارات سياسية و اقتصادية و في غياب حصر شامل لطبيعة و نوعية هذه الممتلكات العقارية خاصة و أن خزينة الدولة تشكوا من تمويل دائم و منسجم يقف كحاجز أمام متطلبات التنمية الشاملة من جهة ، و أمام الحفاظ على الحظيرة السكنية المتواجدة من حيث الصيانة الدورية من جهة أخرى . و من هنا كان التفكير في الضرائب على أنواع السكنات المختلفة و على أساس عدد ملكيتها المكتسبة من قبل الفرد ، وسيلة من أجل الحد من الفروقات الاجتماعية أو الطبقيّة ، فقلما عاشت الجزائر ظاهرة الآلاف من المواطنين يعيشون أزمة سكن خانقة أعاقت مسار حياتهم بينما الأخيرين فيتمتعون بعدّة مساكن على حسابهم ، و من هنا فإذا استغلّت حصيلة الضرائب كمصدر تمويلي لإنجاز سكنات اجتماعية أو قدمت في إطار إعانات من قبل الصندوق الوطني للسكن لساهمت في إنجاز السكنات المدعمة ( التساهمية ) و بالتالي تجد الدولة نفسها تلبي جزءاً من الطلبات المتزايدة على السكنات و تقلل و لو بشكل لا يوصف بالمطلق من حدة أزمة السكن ،إضافتا إلى ضرورة فرض ضريبة تصاعدية على السكنات الشاغرة .

### 5-3-3- إعادة الاعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح نحو المدن .

إن إعادة النظر أو الاعتبار للسكن الريفي من شأنه أن يحد من ظاهرة النزوح نحو المدن من جهة و تنمية الريف الجزائري من جهة أخرى و يكون ذلك ببناء مساكن ريفية جديدة تستجيب لاحتياجات سكانها و توفر لهم متطلباتهم الاجتماعية و الاقتصادية ، كما تستجيب أيضاً للنظم المتبعة في استغلال الأرض ، و تعكس أسلوب عيشهم و نمط حياتهم ، و تخدم أغراضهم المتعددة حسب البيئة الريفية التي ينتمون إليها ، إن الهجرة الريفية نحو المدن و المراكز الحضرية الكبرى لا يمكن أن تتوقف بسبب هيمنة هذه المدن على جل الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية ، مما جعلها مستقطبة و جالبة للسكان أكثر من غيرها ، و أثر ذلك سلبا على التوزيع الجغرافي للسكان ، و يمكن تصحيح هذه الوضعية ، إذا ما تحكمتنا أكثر في كيفية توزيع برامج الاقتصادية والاجتماعية ، على المجال الجغرافي للوطن ، حتى نساهم في إعادة توزيع السكان باعتبارهم العامل المحرك لأي تنمية اجتماعية و اقتصادية ، وهم الهدف و الغاية من أي استثمار ، ولكي نشجع عودة السكان المهاجرين من المناطق الريفية و حث المقيمين منهم على الاستقرار الدائم لهم ، لابد من العمل على تنمية و تطوير القرى الريفية و المدن الصغيرة و المتوسطة ، حتى نقلل من حدة جذب المدن الكبرى لهؤلاء السكان ، أو على الأقل توحيد المساعدات المختلفة التي تقدمها الدولة حتى تضمن نوع من العدالة الاجتماعية ، مما يحفز على إعادة التوزيع المجالي للسكان . لهذا أعتقد أنه من الأفضل توجيه برامج السكن الاجتماعي ، لخدمة المناطق الأقل نموا و جعلها مستقطبة و جالبة للسكان ، لما توفره هذه البرامج من مناصب شغل و فرص للاستقرار السكان وهذا ما يمكنه أن يخفف من الضغط على المدن الكبرى على هذه المناطق المكتظة بالسكان .

## الخاتمة العامة

لقد أخذت أزمة السكن في الجزائر تتعقد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة ، فعلى الرغم من المجهودات التي بذلتها الدولة في هذه الفترة بإعطاء أهمية لقطاع السكن إلا أن هذا الأخير لم يحظ بالحظ الأوفر في مجال التنمية مقارنة بباقي القطاعات الأخرى كالصناعة ، الزراعة و غيرهما ، و كنتيجة لذلك ، تعقدت المشكلة السكنية لتعرف تفاقماً مع نهاية سنوات الثمانينات و على الرغم من الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية منذ بداية التسعينات و اتخاذ الحكومة إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع السكن كالتنوع في الأنماط السكنية الحضرية و الاعتماد على آليات مختلفة في تمويل المشاريع السكنية و ذلك بإنشاء هيئات تسهر على تشجيع عرض السكنات كالصندوق الوطني للسكن الذي حاولت من خلاله تقديم مساعدات ، غير أنه و بالموازاة مازال و إلى يومنا هذا مشكل السكن قائماً بالرغم من الجهود و الوسائل التي سخرتها الدولة ، إن تفاقم أزمة السكن في الجزائر أصبح يشكل الشغل الشاغل للمواطن البسيط و للدولة على حد سواء ، حيث أصبح من السهل تحديد مستوى هذا العجز خصوصاً عندما يتعلق الأمر بربط الطلب على السكن النمو الديمغرافي وكذلك بالقدرة الشرائية للمواطن فضعف الدخل الفردي للمواطن قد أدى ذلك إلى ضعف معدلات الادخار و عدم التمكن من الحصول على سكن لائق و ذلك نظراً للارتفاع المتزايد في ثمن السكنات الموجودة في السوق ، و مما زاد في تفاقم الأوضاع لقطاع السكن هو عجز قطاع البناء عن تأدية دوره في تغطية الاحتياجات من حيث الجودة ، التوقيت و التكلفة. إن سياسة السكن في الجزائر التي كانت و ما تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز و التسيير بما في ذلك التمويل و التوزيع ، بل تعدى دور الدولة ، في بعض الأحيان إلى التدخل حتى في البناء الذاتي و الترقية العقارية قد زاد من أزمة السكن تعقيداً.



هذه السياسة برهنت ،مع مرور الوقت ، على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة و ذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع ، فلقد تحولت كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف "بأزمة السكن في الجزائر" ، و ازدادت هذه الأزمة تعقيدا يوما بعد يوم ، سنة بعد سنة ، و قد يفسر ذلك لأول وهلة بتزايد معدل نمو السكان بدون تزايد مماثل في عدد السكنات ، إضافة إلى تزايد النزوح الريفي اتجاه المدن التي عرفتها العشرية الأخيرة ( التسعينات ) ضيف إلى ذلك عدم قدرة الدولة على التحكم في زمام الأمور ( اللامبالاة ، غياب التسيير ، المحاباة ، الرشوة ، البيروقراطية و الإهمال الإداري على مستوى الإدارة المركزية فيما يخص المضاربة بالعقار .... الخ ) ، و بالإضافة إلى مشكلة العقار التي تعتبر إلى حد ما من بين المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكافية من أجل حل مشكلة السكن ،بالإضافة إلى مشكلة أخرى رئيسية لا تقل أهمية عن الأولى تتمثل في صعوبة تقديم القروض العقارية من طرف الجهاز المصرفي بعيدا عن المزايدات و المحاباة البيروقراطية في التعامل سواء كان ذلك مع المقاولين أو مع الراغبين في امتلاك سكن .

### ● اختبار صحة الفرضيات.

- 1- يعتبر التخطيط السيئ و التسيير الفوضوي للمساكن علامة واضحة على إخفاق السياسة السكنية ، فمن جهة كان العدد المخطط من المساكن بعيدا عن الاحتياجات السكانية الفعلية إضافة إلى أن هذا العدد كان بعيدا عن الإنجازات الفعلية .
- 2- لقد عرفت الجزائر نمو ديمغرافي سريع و خاصتنا في فترة السبعينات والثمانينات هذا النمو الديمغرافي لم يواكبه بنفس الوتيرة نمو اقتصادي واجتماعي وهو ما ولد أزمة سكن خانقة في الجزائر .

3- على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن و الذي لمسناه من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية ، إلا أن الواقع اثبت عكس ما سطر له حيث مازال معظم الجزائريين يتخبطون في أزمة السكن .

### • نتائج البحث:

من أهم النتائج التي يمكن أن نستخلصها من خلال دراستنا لهذا الموضوع هو :  
أن مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية ، حيث أنها لم تراعي النمو الديمغرافي السريع ولا القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط و لا حتى للإمكانيات المعيشية القادرة على استيعاب و توزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة ، مما جعل في الأخير مشكل السكن لا يزال قائماً .

### • التوصيات :

1. ينبغي تطوير إدارة القطاع و رفع كفاءته الإنتاجية و إزالة الصعوبات و القيود الإدارية و الفنية التي تعوق حل المشكلة حتى يتحمل المسؤولية اتجاه مشكلة السكن و محاربة الآفات الإجتماعية و الفساد الذي يسببه قصور هذا القطاع عن أداء الدور المطلوب.

2. دعم شركات المقاولات العامة و تحريرها من القيود و اللوائح التي تعوق انطلاقها للتصدي لمشكلة السكن.

3. تطوير و تشجيع القطاع الخاص في المساهمة في تنمية القطاع و ذلك بتقديمه للتسهيلات الممكنة في العمليات الاستثمارية المتمثلة في الطرق و السياسات و وسائل التمويل المختلفة من شأنه أن يوفر جزء كبير من الاحتياجات السكنية.

4. محاولة تسوية وضع المساكن الفوضوية دون اللجوء إلى هدمها و تصفيتها

5. معالجة ظاهرة النزوح الريفي و هذا بترقية الظروف المعيشية في الريف

## • آفاق البحث:

إن دراستنا لموضوع سياسة السكن في الجزائر لا تعدو في الحقيقة إلا محاولة متواضعة ، للبحث عن تطورات قطاع السكن في الجزائر ، من خلال توظيف و استخدام المعلومات و المعطيات المتوفرة ، لذلك فإن الدراسة لا يمكن أن تلم بكل زوايا الموضوع الواسعة النطاق ، لهذا فقد حاولنا الإجابة عن بعض الإشكاليات أو التساؤلات بما هو متوفر من معطيات

## قائمة المراجع باللغة العربية

- 1- جيلالي بنعمران: أزمة السكن، أفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1980
- 2- شادية محمد عزيزي: الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر و دور القروض الميسرة في التغلب عليها دار المستقبل العربي، مصر 1985
- 3- أحمد خالد علام: تخطيط المدن، مكتبة الأنجلوا المصرية، مصر 1983
- 4- محمد بلقاسم حسن بهلوم: سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، الجزء (2)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999
- 5- الصادق مزهود: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، ص.ب.56.الرواشد، الجزائر 1995
- 6- عبد اللطيف بن أشنهو: التجربة الاجتماعية في التنمية والتخطيط - 1962 - 1980 - ديوان المطبوعات الجامعية 1982
- 7- وزارة السكن: وثيقة رسمية حول تطور حضيرة السكن قبل 1962
- 8- وزارة السكن: تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988، 2000
- 9- وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية: ملخص الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية للسنوات 1967- 1978- الجزائر 1980
- 10- وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول، جانفي 1970.
- 11- وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974،
- 12- المجلس الاقتصادي و الاجتماعي، لجنة السكان و الحاجات الاجتماعية، تقرير حول السكن الاجتماعي، دورة أكتوبر 1995، ص 4
- 13- المجلس الاقتصادي و الاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، مارس 1995
- 14- وزارة السكن، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 إلى 1998،
- 15- وزارة السكن، تقرير حول حصيلة السكن الريفي لسنة 2002، ص16
- 16- وزارة السكن، مجلة الصندوق الوطني للسكن 2003
- 17- جريدة رسمية رقم 41 لـ 10 جوان 1998، ص 16
- 18- بيان مجلس الوزراء المنعقد يوم الأربعاء 23 يوليو

## قائمة المراجع بلغة الأجنبية

- 1- J.E.HAVEL , habitat et logement presse universitaires de France , France 1968
- 2- Patrice Lanco : Le financement de l habitat social , revue Française de finances publiques , 1993
- 3- Bouhired Nassila : La promotion Immobilière , mémoire ESC, 1991
- 4- Jean Paul LACAZE, Les politique du logement, édition Flammarion, Paris, France, 1997
- 5- AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001,
- 6- Rachid HAMIDOU, Le logement un défi, OPU, Alger, 1988,
- 7- LABOUSSINE Qasmi, Cise de l'habitat et perspective de co-développement avec les pays de Maghreb édition Punblised, Paris,France, 1987,
- 8- GUELLEB Salima, le financement du logement social réalité et perspectives, mémoire de fin d'étude, école national d'administration, (1996-1997),
- 9- Source: Rachid Hamidou, OP Cit, P42
- 10- A. BRAHIMI, L'économie Algérienne hier à demain déficit enjeux, édition Dehleb, Alger, 1991, P 46
- 11- Ministère de l'habitat , plant d'action (2000-2004) ,OP Cit
- 12- Ministère de l'habitat ,recueil de textes législatives , octobre 1999

## مواقع الإنترنت

- 1-<http://www.mhu.gov.dz>
- 2- [www.ONS.dz](http://www.ONS.dz)
- 3- <http://esa.un.org/unpp>
- 4-[www.google.com](http://www.google.com).
- 5- <http://www.echoroukonline.com>

الملحق رقم 1: توزيع السكان حسب الجنس والفئات العمرية الخماسية في مختلف التعدادات

تعداد 1998 (2)		تعداد 1987		تعداد 1977		تعداد 1966 (1)		فئات الأعمار
نساء	رجال	نساء	رجال	نساء	رجال	نساء	رجال	
1553637	1631666	1831544	1910048	1435120	1495654	1152874	1185172	4-0
1761798	1838840	1642950	1710348	1211198	1261768	879351	906441	9-5
1868411	1941525	1383750	1467460	1018917	1069423	746623	817884	14-10
1728729	1789514	1224861	1248468	802282	813750	541079	540987	19-15
1443167	1481823	1092410	1110255	692500	646983	419754	343544	24-20
1248486	1265376	809776	837976	513329	497506	411296	326396	29-25
1046783	1061720	666241	715031	364045	314842	377522	309857	34-30
828102	841984	509708	523583	370607	310279	303426	269391	39-35
695885	699695	372795	354747	336561	296010	237214	214697	44-40
550586	573146	363130	337177	278430	246724	194450	190417	49-45
394195	372855	342973	313581	208407	195856	178181	171526	54-50
352992	350221	272477	257950	184405	196883	141526	152234	59-55
323748	302330	210022	195681	146396	139698	134426	129876	64-60
262378	255346	164874	153941	125747	128880	96060	99854	69-65
169713	165008	112750	112805	79574	86744	76632	63396	74-70
235827	215829	174015	174773	103691	96489	103650	86330	75 وأكثر
14463937	14786878	11175465	11425492	7872431	7773060	6004534	5817145	المجموع

1-Pour1966.1977.1987.Aouragh. L.1966.p305.

2-Collection Population . RGPH1998.ONS.

الملحق رقم 2: " مقارنة بين المساكن التي يسكنها المعمرون و الجزائريون في عدة مراكز حضرية سنة 1954 "

نوع الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية التي يشغلها المعمرون	عدد الوحدات السكنية التي يشغلها الجزائريون
مساكن من نوع عادي بناء صلب	198	111
مساكن ذات بناء صلب و سقف بالقرميد	08	67
مساكن ذات بناء صلب و سقف بالقش	-	21
مساكن من النوع الرديء و بناء غير صلب	-	18
مساكن مؤقتة	03	-
أكواخ	-	40
كهوف و دهاليز	-	05
<b>المجموع</b>	<b>209</b>	<b>262</b>

**Source:** Djilali BENAMRANE, Crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie, SNEP, Alger, 1980, P 238.

الملحق رقم 3: توزيع الاستثمارات على الفروع في الخطة الرباعية الأولى (70-73)  
الوحدة مليون د.ج.

الاستثمارات مخططة		المبلغ الإجمالي	القطاعات	طبيعة الاستثمارات
12,1	3360	10118	*زراعة	الناحية مباشرة ( الاستثمارات).
36,5			*صناعة	
4,7	1310	267	*بتترول	البحث و التنجيم
0,9			*مناجم	
0,7	200		*مياه	
2,8	780	50	*زراعة	تجديدات و إصلاحات
1,6	445		*مواصلات	
0,9	250		*نقل	
0,2			*مواصلات لاسلكية	
5,2	1432	100	*مواصلات سلكية	قاعدة هيكلية ثقافية و اقتصادية
4,8	1335		*سدود و كهرباء	
0,4			*مناطق صناعية	
5,5	1520	934	*سكن	تجهيزات اجتماعية و جماعية
2,8	792		*تجهيزات جماعية	
3,4			*صحة و خدمات اجتماعية	
3,5	700		*سياحة	تجهيزات سياحية
3,5	870		*القطاع الإداري	تجهيزات إدارية
100	27740			الجموع

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول، جانفي 1970، ص 30.



الملحق رقم 4 : توزيع الإستثمارات في الخطة الرباعية الثانية 1974 – 1977

الوحدة: مليون دج

القطاعات	قيمة الإستثمارات المخططة	نسبتها إلى الإجمالي
الصناعة	48000	43,3%
القاعدة الهيكلية الاقتصادية	15531	14,1%
الزراعة	12003	10,9%
التربية و التكوين	9947	9%
السكن	8300	7,5%
تجهيزات اجتماعية أخرى	6310	5,7%
المنشآت المائية	4600	4,2%
دراسات مختلفة	2520	2,3%
السياحة	1500	1,4%
تجهيزات إدارية	1399	1,3%
الصيد	155	0,1%
<b>المجموع</b>	<b>110257</b>	<b>100%</b>

المصدر: وزارة التخطيط, تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني, ماي 1974, ص15

الملحق رقم 05: تطور عدد السكان الحضريين و الريفيين للفترة الممتدة من 1962 إلى 1989

الوحدة: الآلاف

السنوات	عدد السكان الحضريين	عدد السكان الريفيين	المجموع
1962	3143	7578	10721
1963	3355	7805	11160
1964	3578	8037	11615
1965	3796	8294	12090
1966	4019	8297	12316
1967	4236	8375	12611
1968	4404	8436	12900
1969	4706	8494	13200
1972	5510	8992	14502
1973	5807	9193	15000
1974	6121	9479	15600
1975	6452	9848	16300
1976	6800	10200	17000
1977	7161	10339	17500
1978	7533	10467	18000
1979	7924	10576	18500
1980	8336	10764	19100
1981	8770	10950	19720
1982	9226	11124	20350
1983	9705	11295	21000
1985	10741	11363	22104
1986	11300	11448	22748
1987	11640	11528	23168
1988	11993	11837	23830
1989	12355	12348	24703

www.ONS.dz