

سياسات السكن والإسكان بين النصوص القانونية والواقع، هل من مواهمة؟

Housing and housing policies between legal texts and reality, is there any harmonization?

سالمي نضال¹

أستاذة محاضرة "أ" بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة وهران 2، محمد بن أحمد، عضو بمخبر القانون الاجتماعي

Email.: admicomptenine@hotmail.fr

تاريخ القبول: 2021/10/18

تاريخ الاستلام: 2021/06/03

ملخص:

لقد أدت الهجرة الداخلية والتأخر في تسليم وإنجاز المشاريع السكنية في الجزائر إلى أزمة سكن عميقة تكاد تمس كل طبقات المجتمع، وأمام ضعف الطاقة الإستيعابية للمدن قامت الدولة الجزائرية بإصلاحات جذرية في قطاع السكن وذلك بإنشائها أنماطا سكنية جديدة وفتحها مجال السكن أمام الترقية العقارية الخاصة. غير أن هذه الجهود تبقى نتائجها نسبية على مستوى الواقع مما يستوجب ضرورة وضع إستراتيجية فعالة ومنظمة للقضاء على أزمة السكن في الجزائر بشكل حاسم ونهائي. كلمات مفتاحية: أزمة سكن، السكن القياسي، السكن اللائق، السكن الترقوي، الإدماج المعماري والعمراني.

¹ - سالمى نضال، أستاذة محاضرة "أ" بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد، عضو بمخبر القانون الاجتماعي

Email.: admicomptenine@hotmail.fr

Abstract:

Internal migration and the delay in the delivery and completion of housing projects in Algeria has led to a deep housing crisis that almost affects all classes of society, and in the face of the weak absorptive capacity of cities, the Algerian state undertook radical reforms in the housing sector by establishing new housing patterns and opening it to housing for private real estate promotion.

However, these efforts have relative results at the level of reality, which necessitates the need to devise an effective and organized strategy to eliminate the housing crisis in Algeria, decisively and finally.

Keywords: Housing crisis ; Standard housing; Decent housing; Ballistic housing; Architectural and urban inclusion.

مقدمة:

شهدت الجزائر في العشرة الأخيرة نموا حضاريا سريعا تمثل في النمو السكاني الكبير، والهجرة الداخلية والتحضير السريع للسكنات بالإضافة إلى التوزيع غير العادل للسكان عبر مختلف الأقاليم، وقد ترتب على ذلك ظهور العديد من المشاكل والمتمثلة في زيادة الطلب على السكن والخدمات الصحية التعليمية، التجارية، الثقافية والترفيهية.

وأمام ضعف الطاقة الإستيعابية للمدن، قامت الدولة بإصلاحات جذرية في قطاع السكن الذي عرف اتجاهات كثيرة مختلفة عن سابقتها في مرحلة المخططات التنموية المسطرة في العشرة الأخيرة حيث تم إنشاء أنماط سكنية جديدة وفتح مجال السكن أمام الترقية العقارية الخاصة، كما تم دعم المواطن بإعانات مالية للحصول على ملكية السكن في بعض الصيغ السكنية.

وبالرغم من كل هذه الجهود المبذولة إلا أن غالبية المجتمع الجزائري لا يزال يكون هاجسه الأول الحصول على سكن حيث لا زالت الكثير من العائلات الجزائرية تعاني من التزاحم في البيوت، وضيق المساحة في أغلب السكنات داخل المدن الجزائرية، ومن ثمة فإنه يمكن أن نطرح الإشكالية الرئيسية التالية: هل أن الخلل يكمن في النصوص القانونية الصادرة في مجال السكن والإسكان ؟ أم في كيفية تطبيقها على

المعطيات الاجتماعية للمجتمع الجزائري؟، وهل هناك رقابة فعلية على شروط استحقاق المواطن الجزائري للسكن اللائق به حسب ظروفه الشخصية والاجتماعية؟

إن الهدف من هذه الدراسة هو الوقوف على وضعية السكن في الجزائر بناء على معطيات الواقع في كل أنواع المشاريع السكنية على مستوى الوطن، وتسليط الضوء على الجهود المبذولة للحد من أزمة السكن على كل المستويات، وفي كل الصيغ وأهم المعوقات التي تحول دون بلوغ تلك الجهود المبذولة الأهداف المسطرة.

- إن طبيعة الموضوع قد اقتضت منا اعتماد المناهج التالية:

- المنهج الوصفي وذلك من خلال وصف وبيان وضعية السكن في الجزائر وأهم الصيغ السكنية المستحدثة لتجاوز الأزمة.

- المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل أهم الحقائق الواقعية التي تحول دون بلوغ الأهداف المسطرة سنويا لتجاوز أزمة السكن من قبل الهيئات التنفيذية أو الهيئات المكلفة بإنجاز السكنات .

إن الإجابة على التساؤلات المطروحة في الإشكالية السابقة تقتضي منا التعرض لأهم المعوقات المتفق عليها من قبل الباحثين في علم الاجتماع والقانون والسوسيولوجيا والتي تحول دون استفادة المواطن من ممارسة حقه المكفول دستوريا في السكن والتي تتمثل فيما يلي:

المطلب الأول : المعوقات ذات الطابع التقني .

وتتضمن هذه المعوقات عدم احترام المشرفين على عمليات بناء السكنات بمقاييس السكن القياسي في معظم الصيغ السكنية خاصة الاجتماعية و المدعمة من قبل الدولة ، وعدم إجراء أية دراسة مسبقة عند إختيار مواقع السكنات وعدم توفرها تلك السكنات في الكثير من الأحيان على أية شروط خاصة بالراحة والترفيه في البعض من أحيائها ، بالإضافة إلى غياب الشفافية والمصادقية في أكثر عمليات توزيع السكنات وهو ما نعيشه للأسف، كما يضاف إلى هذه العوائق تأخر تسليم السكنات ، وارتفاع تكلفة الدفع التي لا تتلائم في معظم الحالات مع الحالة المادية مع صاحب السكن ، وهو ما سنفصله في الفروع الموالية .

الفرع الأول : عدم احترام مقاييس السكن القياسي في بعض السكنات المنجزة.

يقول أحد الفقهاء الفرنسيين "إذا كانت العائلة تبني مسكنها في إطار عملية إسكان لائقة، فإن ذلك السكن سيبنى العائلة"¹، كما يعتبر السكن المقر الذي يلجأ الفرد ليقضي فيه جزءا معتبرا من يومه ولذلك فإن السكن والاستقرار يعتبران شروطا ضرورية للعيش اللائق الذي يجدد للشخص نشاطه، وبالتالي يعطيه القدرة على مواجهة أعباء الحياة، ولما كان المسكن ضرورة حتمية فقد عرفه الإنسان منذ القدم في شكل مغارة، ثم تطور ليأخذ شكل الفخامة في أيما هذه².

إنّ النظرة القديمة التي كان فيها السكن مجرد مأوى لم يعد لها اعتبار في هذا العصر بسبب طموحات الإنسان، وما توصل إليه من تطور علمي، وتقدم تكنولوجي انعكس أيضا على مجال السكن، وهذا التطور الحاصل في شكل المساكن وتجهيزاتها جعل المهتمين يصفون أشكال المساكن حسب درجة تناسبها مع متطلبات الإنسان الحديث، ومدى توفيرها للراحة له، ومن هذه التصنيفات في الموسوعة العربية العالمية "السكن القياسي" وهو سكن يحتوي على التدفئة والتهوية مما يساعد على البقاء في حالة صحية جيدة كما يؤمن لكل فرد من أفراد الأسرة الشعور بالخصوصية والحرية والاستقلالية، كما يجب أن يحتوي المسكن القياسي على الماء البارد والساخن بالإضافة إلى الإضاءة الكهربائية ليلا وضوء الشمس نهارا. إنّ الملاحظ هو أن السياسة السكنية في بعض المناطق خاصة البلديات منها هو توفير عمليات الإسكان بكميات كبيرة فقط دون احترام مقاييس السكن القياسي، ففي دراسة بحثية على ولاية وهران أكدت الباحثة أن المساكن المنجزة ببلدية سيدي شحمي مثلا تعرف تدهورا في شبكة المياه الصالحة للشرب ورداءة الطرقات وكذا هشاشة تلك السكنات، وتضخما كبيرا في المجمعات السكنية المنجزة مما يقودنا إلى القول بانعدام وجود أية سياسة حضرية في الإسكان³.

ونتيجة لتشبع المواطن الجزائري بفكرة عدم تمكن الدولة من توفير السكن القياسي بالمفهوم السابق في بعض للصيغ السكنية، ونتيجة لتأخر استفادة بعض المواطنين من السكنات لسنوات طويلة، ومعاناة طويلة مع الإيجار وجدت الباحثة من خلال دراستها الميدانية أن فئة المبحوثين من طالبي السكن لم يعودوا يطمحوا للارتقاء السكني والحصول على المسكن القياسي، بل ظل حلمهم يدور حول التعريف العادي للسكن وهو سقف وأربعة جدران، وهنا لا بد من الإشارة إلى أن هذا الحلم لم يعد يكمن عند الطبقة

الفقيرة والبسيطة التي تنتظر من الدولة إسكانها ، بل حتى الفئة الميسورة الحال التي دفعت مبالغ ولا زالت تدفع من أجل الحصول على مسكن في إطار السكن التّساهمي أو العمومي الإيجاري "عدل" ولذلك ، فإن فكرة الترميم ، وإعادة شبكة الكهرباء والماء تعد لدى المواطن الجزائري من الموروثات الرئيسية عند استيلاء السكن الجديد لاسيما السكنات الإجتماعية أو التساهمية حيث يفضل المستفيدين من هذه الصيغة السكنية الأخيرة إكمال سكانتهم بأنفسهم لتأخر تسليمها من قبل المرقى العقاري الذي في كثير من الأحيان يتأخر في التسليم تحت حجة إستكمال النقائص التي يعاني منها السكن ، ويطالب بمبالغ إضافية في كل مرة يطالب فيها المستفيد تسليمه مفاتيح سكنه الجديد، وبالتالي يبقى الهدف الوحيد الذي يطمح له هؤلاء المستفيدين هو تملك السكن في أية حالة سلمت لهم حتى وإن تكبدوا خسائر مادية كبيرة لتجهيزه.

الفرع الثاني : مواقع السكنات وعدم توفرها على الشروط اللازمة للراحة والترفيه في بعض الأحياء السكنية المنجزة.

إن عدم الحصول على مسكن لائق يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع لأنه لا يجد السكنية في مأواه، فالكثير من قاطني السكنات الجدد لاسيما في العمارات المتعددة الطوابق التي قد تصل إلى 15 أو 17 طابق يشكون من عدم وجود مصاعد أو تعطلها في معظم الأحيان بالإضافة إلى عدم وصول المياه لهم إلا بعد الواحدة ليلا، بالإضافة إلى عدم توفر أماكن مهيئة للترفيه للأطفال كساحات اللعب أو الملاعب أو حتى تهيئة شبكات الصرف الصحي، والطرق، والأمن حيث لا يتم تمديد هذه الأخيرة إلا بعد سنوات من تاريخ استيلاء تلك السكنات من قبل قاطنيها مما يولد أوكارا للانحراف لشباب الحي والكثير من الأزمات الاجتماعية فتكثر المشاجرات، وينعدم الاحترام بين الجيران، وقد وصلت هذه الشجارات في الكثير من الأحيان إلى استعمال الأسلحة البيضاء، الاغتصاب، الجرح، الضرب والقتل أيضا، ومثال ذلك الشجارات التي تحدث في الكثير من السكنات الاجتماعية المقسمة مؤخرا في ولاية وهران في 2014 لاسيما في بلدية قديل وحي الياسمين والنور بوهران والتي لا تنتهي إلا بتدخل أمني مكثف في المنطقة.

إنّ هذه المعطيات جعلت الكثير من الباحثين يطلقون على هذا النوع من الأحياء السكنية " أحياء النوم"⁴ « Cites dortoirs » إذن كل المعطيات السابقة تقودنا إلى القول بأنّه لا يوجد إشكال في توفير السكنات عند الدولة الجزائرية، بل الإشكال الأكبر يكمن في عملية تحسين الفضاء الخارجي والداخلي للسكنات المسلمة لأصحابها بشكل يوفر لهم الهدوء والإستقرار والطمأنينة ولذلك كان لازماً أن تتضمن الدراسة الأولية في عملية تصميم هذه السكنات الأخذ بعين الاعتبار مواقعها، وتجهيزاتها الإجتماعية، الإقتصادية، الأمنية والصحية لا الاكتفاء بتصميم السكنات خالية من تلك التجهيزات كالمراكز التجارية، المنشآت الصحيّة، التعليمية، الترفيهية، الأمنية بالإضافة إلى وسائل النقل الموصلات... إلخ

وكنتيجة لما سبق، فإن الباحثين في هذا المجال قد توصلوا إلى أن الهدف من بناء تلك السكنات لم يكن تلبية حاجة إنسانية أو إجتماعية مختزنة للثقافة بمختلف مكوناتها بل تلبية للحاجة الإقتصادية الملحة المتمثلة في البناء بكثرة وفي مدة زمنية وجيزة وبسعر منخفض استجابة للطلب الحاد على السكن.

الفرع الثالث : غياب الشفافية والمصداقية في بعض عمليات توزيع السكنات.

إنّ دراسة ميدانية لعدة باحثين اجتماعيين أوصلتهم إلى أن هناك عبارة ترددها تقريبا جميع الفئات الطالبة للسكن باختلاف أنواعها الطبقيّة وتمثل فيما يلي "أنا لم أتحصل على حقي من الدولة المتمثل في السكن"⁵.

إنّ الباحثين في هذه الفئات النوعية توصلوا إلى أن صيغة الحق في السكنات الاجتماعية هي معروفة لدى العام والخاص في المجتمع الجزائري، ويتعاطون معها كأنها حق لكل مواطن جزائري مهما كان مركزه وفئته الاجتماعية التي ينتمي إليها⁶.

إنّ السكن الاجتماعي قد أخذ الأولوية والبروز في مخطط توسيع الكثير من المدن منها ولاية وهران حيث خصصت مجمعات سكنية حضرية كبيرة ساهمت في تكوين حزام سكني جديد بمدينة وهران، وبالرغم من ذلك لا يزال يشكل الطلب على السكن الاجتماعي العرض السكني المسيطر فيها وفي كل ولايات الوطن.

ويصرح الدارسين في هذا المجال أنه يبدو جليا أن الدولة قد اعتبرت البرنامج السكني الاجتماعي جزءا من السياسة الاجتماعية التي اتبعتها الدولة منذ الإستقلال، كما إعتبرته منتوجا اجتماعيا أكثر منه اقتصادي نظرا للإيجار الرمزي المفروض عليه، وذلك مقارنة مع تكلفة السكنات في الصيغ الأخرى⁷. ولقد إحتكرت الدولة بناء السكنات الاجتماعية في الجزائر عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري إبتداء من سنة 1973، كما تكفلت بكل جوانبه من حيث التمويل، الإنجاز والتوزيع، وهنا يكمن الإشكال، إذ أن عملية التوزيع في الكثير من الأحيان تغطي عليها المحسوبية حيث أن الرسائل المجهولة وفضائح الإعلام ووسائل التواصل الاجتماعي تفضح كل مرة قائمة أسماء المستفيدين من تلك السكنات فتجد فيهم موظفين، أطباء، رجال أعمال، رجال أمن وإطارات سامية في الدولة بالرغم من أنهم يتمتعون إلى فئات تستفيد من صيغ أخرى إلا هذه الصيغة.

كما أنّ هذه الظاهرة تكاد تغطي في عمليات توزيع السكنات في الكثير من الأحيان حيث يتم منح الطوابق الأرضية والسفلى لكثير من الأشخاص اللذين لا يحظون بالأولوية فيها كالمعاقين، ذوي الاحتياجات الخاصة، المسنين، المستفيدين اللذين يملكون أعلى النقاط حيث يحظى بها من استفادوا من البيروقراطية في القطاع، ونفس المثال ينطبق على التوزيع في المدن أو خارج المدن الحضرية، حيث رصد الباحثون في الإحصائيات في هذا المجال أن الأشخاص اللذين تتوفر فيهم شروط الالتحاق بالسكنات الاجتماعية في المدن يجدون أنفسهم في قوائم السكنات في البلديات المجاورة أين لا تتوفر لديهم أدنى شروط الحياة (المدارس، المحلات التجارية، وسائل النقل والأمن... إلخ، وهو ما يجعل الكثير من المستفيدين من تلك السكنات يرفضون استلامها والبقاء في مساكنهم المهشمة أو المهتدة بالخطر التي توجد في المنطقة الحضرية، ومثال ذلك أنه في ولاية وهران رفض سكان العمارات الإيطالية بحج الصديقية ترحيلهم إلى السكنات الاجتماعية المتواجدة ببلدية وادي تليلات وأصروا على البقاء في مساكنهم التي تمثل خطرا كبيرا على صحتهم وحياتهم إلى حد اليوم⁸.

الفرع الرابع : تأخر استلام بعض السكنات لاسيما المدعمة والترقوية وارتفاع تكلفة الدفع في المرحلة الوسطى أو النهائية من الاستلام النهائي للسكن.

إنّ اختلال أو عدم انضباط سوق مواد البناء كالإسمنت والحديد الذي قد يصل إلى درجة الندرة بسبب توقف مصنع أو منع استيراد مما يؤثر بصورة مباشرة في تقدم مشاريع البناء والمنشآت، ولذلك نجد أن الكثير من طلبات السكن التساهمي أو الترقوي قد تبقى في الانتظار لمدة تزيد عن 10 إلى 15 سنة في حين أن صاحب المشروع أو المقاول العقاري قد صرح لهم في البداية أن الاستيلاء لن يتعدى 3 أو 4 سنوات، ولا يجد هذا الأخير منفذا سوى مطالبة أصحاب السكنات بدفع تكلفة إضافية بسبب ارتفاع تكلفة مواد البناء أو ندرتها للمساعدة بإكمال المشروع، وبالتالي لا يجد المواطن البسيط منفذا من هذا الدفع اللإرادي لأن التنازل عن السكن قد يفقده جزءا كبيرا من المبلغ الإجمالي للشطرات المدفوعة مسبقا ولهذا قد لا يجد الكثير من طالبي السكنات من منفذ آخر سوى المطالبة باستيلاء مفاتيح السكن كما هو على أن يستكملوا هم بأنفسهم تجهيزات هذا السكن كالبلاط، الطلاء النوافذ، الأبواب، شبكات الكهرباء والماء والغاز.... إلخ من مالم الخاص وهو فعلا ما حدث في إحدى العمارات الواقعة في حي دار السلام ببلدية بئر الجير حيث اقتحم أصحاب السكنات مساكنهم وهي غير مكتملة بعدما رفض المرقي العقاري تسليمهم مفاتيح سكناتهم بعد 10 سنوات من التأخير وقد كانت حجته في ذلك ارتفاع تكلفة البناء والتجهيز، وعدم اكتمال تجهيزات المساكن، ونفس المنوال شهدته سكنات عدل 1 التي تم الإعلان عن برنامجها

في 2001، غير أنه لم يتم تسليمها لأصحابها إلا في 2014 وذلك بعد العديد من المظاهرات، والإحتجاجات المتكررة عبر كل أنحاء الوطن بسبب التأخير في تسليم السكنات.

المطلب الثاني : العوائق ذات الطابع الفني .

وتتضمن هذه الأخيرة اعتماد الهيئات المتخصصة في بناء السكنات في غالب الحالات بعض المناهج في البناء تكون غير متجانسة مع طبيعة المنطقة السكنية المنشئة فوقها، بالإضافة إلى إستيلاء "مافيا العقار" على ساحات كبيرة من العقار لم تستغل لحد الساعة وهو ما جعلها تتحكم في أسعار العقار التي لم تعد في متناول الكثير من المواطنين لاسيما بعد إتهيار القدرة الشرائية للمواطن الجزائري، كما خلقت تجربة الإسكان العمودي ردود فعل قوية داخل المجتمع الجزائري نتيجة لإرتباطها بالعديد من المشكلات النفسية والصحية، بل وحتى الأمنية التي يواجهها سكان هذه السكنات العمودية التي قد تحمل حوالي من

15 إلى 20 طابقا في بعض الحالات، كما أن عدم تجانس معايير التنقيط المعتمدة لقبول الحصول على سكن مع المعطيات المادية للمواطن الجزائري البسيط قد زاد من حدة هذه المعوقات الفنية، وهو ما سنحاول تسليط الضوء عليه في الفروع الموالية .

الفرع الأول : انعدام الإدماج المعماري والعمراني لمجموع السكنات الموجودة في نفس المنطقة الحضرية .

إنّ الاستهلاك المفرط للأراضي والفسيفسائية الغير متجانسة في إنجاز المجمعات السكنية في نفس المنطقة الحضرية هي ملاحظة قد يدركها الجاهل والمتعلم في مختلف الصيغ السكنية حيث نجد السكنات تتضارب في أشكالها، وخصائصها العمرانية خاصة العمارات بالرغم من أن الدراسة الموحدة للمنطقة ككل لا بد أن تتم قبل إنجاز هذه المشاريع السكنية من قبل العديد من الهيئات المحلية المعنية بالبناء والتعمير حيث أننا أصبحنا نلاحظ مدنا جديدة تم بنائها بالمحاذاة مع أنسجة عمرانية قديمة دون مراعاة لأي إدماج عمراني أو معماري أو وظيفي أو تطور لنمو المدينة مستقبلا بينما أخذت مساكن التجزئة اتجاهها يشبه الأنسجة العمرانية غير المراقبة في مظهرها العمراني، وهذا يرجع إلى غياب الكفاءة الجزائرية التي تحمل البعد الثقافي والاجتماعي للمجتمع على تنوع مناطقه الثقافية عن المساهمة في إحداث هذه الحركة في تعمير المدن الجزائرية إضافة إلى نموذج تكوينها على مستوى البرامج المعتمدة في الدراسات التكوينية المقدمة من قبل الغرب الذي تختلف حاجات مجتمعه عن متطلبات مجتمعا الجزائري⁹ .

الفرع الثاني : الارتفاع المرهق لثمن السكنات في بعض الصيغ السكنية.

إنّ ارتفاع سعر الأراضي يعد عاملا أساسيا في تضخم تكلفة البناء والتعمير وتعميق الفوارق الاجتماعية¹⁰ كما أنه في ظل غياب رقابة الدولة والسلطات المختصة، استغل الكثير من المضاربين فترة عدم الاستقرار الأمني والسياسي في الجزائر لتظهر فيها ما يسمى بـ"مافيا العقار" التي ساهمت في الاستهلاك المساحي غير المنظم التي لم تقض على أزمة السكن، بل أصبحت تتحكم في أسعار العقار بكافة أنواعه ليبقى المواطن الجزائري هو الضحية الأولى في هذه الأزمة فعلى سبيل المثال سكنات عدل بصيغة أربع غرف لم يتمكن الكثير من المستفيدين منها من دفع مستحقاتها الأولى فوقع في ولاية مستغانم

اكتنظاظ لهذا النوع من السكنات مما اضطر الجهة الوصية إلى اقتراح عرضها على الفئات الطالبة لها كالعائلات التي لديها أكثر من طفل واحد والذين يملكون الإمكانيات المادية المطلوبة بعدما تنازل عنها البعض من المستفيدين منها الذين لم يملكوا مستحقات الدفعة الأولى إلى المساكن بصيغة ف3. أما بالنسبة للدفع الإيجاري الرمزي في السكنات الاجتماعية، فإنه في الكثير من الأحيان يضطر المؤجر المتمثل في الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري إلى بعث إعدارات قضائية للمؤجر الذي قد لا يجد في الكثير من الأحيان قوت يومه فكيف له ببدل الإيجار المستحق لثلاث أو أربع أشهر لاسيما وأن أكثر السكان هم من العاملين في القطاعات غير الرسمية التي تتأثر بأدنى الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي تعيشها الدولة¹¹.

الفرع الثالث : معوقات السكن العمودي في سكنات عدل والسكنات الترقية .

لما انطلقت تجربة الأبراج والبناء العمودي في مدرسة شيكاغو في أواخر القرن 19، ثم أصبحت فيما بعد موضة في كافة أنحاء العالم خلال عقود من الزمن¹²، وقد اتخذها دول العالم الثالث بعد أمريكا وأوروبا وسيلة لمواجهة أزمة السكن الخائفة الناتجة عن الزحف الريفي، وترك الشباب مهنتي الفلاحة والزراعة ونزوحهم نحو المدن لتوفر الوسائل الحضارية فيها.

وقد قامت نظرية الإسكان العمودي على ركيزتين تبين فيما بعد نسبتهما إن لم نقل مغالطتهما، فالركيزة الأولى تقوم على أساس سرعة الإنجاز في البناء العمودي باللجوء إلى البناء المسبق والإنتاج الآلي المتسلسل، والثانية تتمثل في تخفيف الكثافة السكانية العالية، والاقتصاد في استعمال الأرض بالارتفاع وتكرار الطوابق على نفس القطعة.

ولقد ظهر هذا النوع من السكن العمودي في الجزائر بعد العهدة الإستعمارية في سكنات البيع بالإيجار عدل 1 كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23\04\2001 حيث لم تعد الدولة العنصر المطلق في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية كما كانت قوابة أربع عشرات بعد خروج فرنسا من الجزائر .

وبالرغم من أن المتفق عليه أن من أهم ميزات هذه السكنات أنها ذات نوعية راقية من السكنات الاجتماعية يساهم المواطن في تمويلها عن طريق أقساط متتالية ل يبقى بعد ذلك على عاتقه مبلغ الإيجار لمدة 25 سنة إلا أن الواقع اليوم يثبت العكس في بعض الأحياء التي تحوي مثل هذه السكنات.

ولقد واجهت تجربة الإسكان العمودي ردود فعل إجتماعية عديدة وقوية نتيجة لأثرها على المجتمعات وإرتباطها بالعديد من المشكلات النفسية والصحية، بل وحتى الأمنية التي واجهها السكان، وفي الحقيقة أن معظم ساكني تلك السكنات لاسيما تلك التي تتضمن عدة طوابق قد تصل إلى 10 أو 15 طابقا يعانون من الكتابة النفسية والإحساس بالعزلة طبقا للأبحاث الإجتماعية والسوسولوجية التي تم نشرها كما امتدت الآثار بالنسبة للباحثين في علوم النفس حتى إلى الأطفال بحكم عدم خروجهم خارج البيت للعب نتيجة لتخوف الأولياء من ظاهرة الإختطاف وعدم تمكنهم من حراسة أبنائهم لإرتفاع سكناتهم وتعطل المصاعد في معظم الأحيان وهو ما يؤدي في نظر هؤلاء الباحثين على مر الزمن إلى ضعف نموهم وقلة مناعتهم الصحية والجسدية.

كما أنّ السكن بهذه الشقق غالبا ما يطرح مشكلة عدم تأقلم السكان مع فضائهم السكني مما يؤدي إلى القيام بعمليات التحويل الداخلية وهو ما يتسبب في كثير من الأحيان بتشققات وتصدعات في الجدران أو شبكات المياه أو الكهرباء والغاز مما يطرح عدة إشكالات عديدة بين الجيران، ويقضي في الكثير من الأحيان على علاقاتهم الإجتماعية.

الفرع الرابع : عدم تجانس معايير التنقيط المعتمدة لقبول الحصول على سكن مع معطيات الواقع.

تتولى لجنة تابعة للدائرة توزيع السكنات العمومية الإيجارية استنادا إلى استقصاء جماعي مرجعي يعتمد فيه على سلم للتنقيط يأخذ بعين الاعتبار معايير موحدة ومترابطة على الصعيد الوطني وهي كالتالي :

- دخل طالب السكن.
- دخل الزوج إن وجد.
- ظروف السكن أثناء عملية الإحصاء.
- الحالة العائلية والشخصية لطالب السكن.
- عدد الأولاد.

- أقدمية طلب السكن، والسن، وبما أن 40\ من المساكن الممنوحة في جميع برامج السكن العمومي الإيجاري لطالبي السكن هي موجهة إلى الشباب اللذين تقل أعمارهم عن 35 سنة طبقا للمادة 11 من المرسوم 08-142 المؤرخ في 11\05\2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، في حين أن الأشخاص بين 35 إلى 50 عاما يشكلون طبقا للباحثين الاجتماعيين الفئة العمرية الأكثر حاجة للمساعدة السكنية حيث أظهر التقرير المقدم من قبل فرقة السكن والعمران التابعة لولاية الجزائر أن طالبي السكن اللذين تقل أعمارهم عن 35 عاما تشكل نسبتهم حوالي 09,07 فقط من مجموع الطلبات المسجلة، فيما يشكل طالبوا السكن اللذين تتراوح أعمارهم ما بين 35 و 50 سنة حوالي 42.14\ من مجموع الطلبات المسجلة¹³.

الخاتمة :

يتفق جميع الباحثين أن مفهوم السكن كحق أساسي هو مفهوم راسخ في المجتمع الجزائري، وأن الدولة تعتبر مسألة السكن من مسؤولياتها الرئيسية، وقد خصصت ميزانيات ضخمة لبناء رصيد كبير خاصة لفائدة الأسر المنخفضة والمتوسطة الدخل، غير أنه بالرغم من هذا الرصيد السكني الهائل الذي حاول أن يتلائم مع متطلبات واحتياجات المواطنين، إلا أن الواقع يثبت لنا يوميا أن هناك العديد من النقائص التي حرمت بعض الفئات من هذه الصيغ السكنية المتنوعة، وحالت دون التمتع الفعلي لجميع المواطنين بالحق في السكن دون أي تمييز.

ومن بين هذه الإشكالات غياب الشفافية وطمغيان البيروقراطية والمحسوبية الفعلي في توزيع بعض السكنات لاسيما الاجتماعية منها، كما أنه بالرغم من كون نسبة كبيرة من السكان في الجزائر مؤهلين للاستفادة من برامج السكن العمومي الإيجاري والسكن الترقوي المدعم بناء على دخلهم إلا أن تجاوز الطلب على هذا النوع من المساكن لا يزال يتجاوز العرض إلى حد كبير.

كما أنّ معايير التنقيط لاسيما فيما يخص شرط السن لا تتكافئ مع المعطيات الاجتماعية للمواطن الجزائري، كما أن عدم وجود إستراتيجية منظمة في توزيع المساكن قد زاد في المضاربة على سعر السكن، وارتفاع أسعار الإيجار في القطاع الخاص إلى مستويات تتجاوز قدرة الغالبية العظمى من الجزائريين، كما أن الإيجار غير المشروع بالمساكن العمومية الإيجارية والمساكن العمومية المدعمة قد زاد أيضا من حدة المضاربة على أسعار السكنات، وبالتالي قد يتعذر على الكثير من طالبي السكن

الدفع المسبق للإستفادة من السكنات لاسيما التساهمية أو الترقية لأن المبلغ قد يفوق إلى حد بعيد قدرة المواطنين أو الأسر التي يستهدفها البرنامج لاسيما وأن أكثرتهم يكونوا قد خسروا مبالغاً طائلة في الإيجار لتأخر مواعيد إنجاز تلك السكنات.

وللحصول على مواءمة متكافئة بين ما ينص عليه القانون الذي يؤكد على حق المواطن في

سكن لائق وبين الواقع المختصر في هذه المداخلة كان لابد علينا تقديم التوصيات التالية :

1- ضرورة إشراك المجتمع المدني في تحديد سياسات السكن والتخطيط الحضري، وتنفيذها وإدارتها، ومتابعتها.

2- إضفاء الشفافية في عملية معالجة طلبات السكن، وتوزيع السكنات، وإخضاع السلطة التنفيذية لمختلف المؤسسات المشاركة في عملية توزيع المساكن كلجنة الدائرة إلى رقابة جدية وفعالية من أجل القضاء على الفساد والمحسوبية التي قد تمارسها أثناء عمليات توزيع السكنات، وهذا بالإعلان عن ترتيب جميع المستفيدين، ومجموع النقاط الممنوحة لكل واحد منهم في القائمة بكل تفصيل ووضوح بدل الاكتفاء بنشر أسمائهم في القائمة.

3- إعادة النظر في النسبة المئوية المخصصة لطالبي السكن في المرسوم 08-142 المؤرخ في 11\05\2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، وذلك بالرفع من نسبة الأشخاص اللذين تكونوا أعمارهم ما بين 35 و 50 سنة باعتبارهم يمثلون الفئة العمرية الأكثر حاجة إلى المساعدة السكنية في الجزائر .

- وضع إستراتيجية منظمة للقضاء على المضاربة في سعر السكنات، وزيادة القدرة على الدفع بالرفع من قيمة الإعانات المالية .

- تحقيق سياسة حقيقية للتهيئة الإقليمية والحضرية والسكانية وذلك بتوفير مساكن صالحة للعيش مع توفير كل الخدمات العمومية والتجهيزات والهياكل الأساسية والضرورية فيها من مراكز تجارية وسائل نقل، مدارس، هيئات صحية، أمنية... إلخ

- تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان المدنية والسياسية والإقتصادية والاجتماعية والثقافية بما في ذلك الحق في التنمية، وفي السكن اللائق .

- قائمة المراجع :

أولاً: المراجع باللغة العربية .

1- الكتب:

- مزهود الصادق، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، (الجزائر، دار النور الهادف، 1995).
- مقداد الهادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكن، الطبعة الأولى (الدار البيضاء بالمغرب، دار النجاح الجديدة، 2000).

2- المقالات :

- عبد الرزاق صالح محمود، واقع السكن العمومي في مدينة الوصل - دراسة ميدانية -، مجلة دراسات موصلية، 2012/06/18 العدد 38، 2012.

- نذير زربي /بلقاسم ديب، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع - الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري بقسنطينة، العدد 13، 2000.

- راكيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المبعوثة إلى الجزائر المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق المبعوث للجمعية العامة للأمم المتحدة الصادر بتاريخ 2011/11/14 في الدورة 19 من مجلس حقوق الإنسان، البنذ 3 من جدول الأعمال، ص.14

3- رسائل الدكتوراه:

- باشا حاج محمد، إشكالية العمارة - دراسة ميدانية لثنائية العمارة والممارسة الحضارية - رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران، 2013-2014 .

- دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع -دراسة ميدانية بمدينة وهران، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2015-2016 .

ثانياً: المراجع باللغة الفرنسية .

1. Les ouvrages :

Seguau M, Logement et habitat -L'etat des savoirs (Paris ,Ed La decouverte ,1998)

2. Les articles :

Hadjij,EL .Le droit a la ville ou le droit au logement -les citadins algeriens en mal de toit ,Revue l'armathan,Paris ,2008.

3. Les mémoires :

Taibi, S, La fabrication de la ville par le logement social: cas HLM d'Oran, memoir pour l'obtention du magistère en architecture ,Usto,Oran,2012 .

8. الهوامش:¹

¹ Segaud M, Logement et habitat –L'etat des savoirs, Ed La decouverte , Paris,1998, P30.

² مزهود الصادق، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 199، ص56.

³ دليلة زرق، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع –دراسة ميدانية بمدينة وهران، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإجتماعي، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2015-2016، ص47.

⁴ دليلة زرق، مرجع سابق، ص141.

⁵ دليلة زرق، مرجع سابق، ص178.¹

⁶ Hadjij,EL .Le droit ala ville ou le droit au logement –les citadins algeriens en mal de toit, Revue l'armathan, Paris, 2008, P359.

⁷ Taibi , S. La fabrication de la ville par le logement social: cas HLM d'Oran, memoir pour l'obtention du majistere en architecture, Usto, Oran, 2012, P32.

⁸ مزهود الصادق، مرجع سابق، ص56.

⁹ نذير زربي /بلقاسم ديب، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع – الأبعاد التخطيطية والتحديات الإجتماعية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري بقسنطينة، العدد 13، 2000، ص9.

¹⁰ مقداد الهادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكن، الطبعة الأولى، دار النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، 2000، ص93.

¹¹ راكيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المبعوثة إلى الجزائر المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق المبعوث للجمعية العامة للأمم المتحدة الصادر بتاريخ 2011/11/14 في الدورة 19 من مجلس حقوق الإنسان، البند 3 من جدول الأعمال.

¹² عبد الرزاق صالح محمود، واقع السكن العمومي في مدينة الوصل – دراسة ميدانية –، مجلة دراسات موصلية، 2012/06/18 لعدد 38، 2012، ص135.

¹³ راكيل رولنك، مرجع سابق، ص14.

سالمي نضال سياسات السكن والإسكان بين النصوص القانونية والواقع، هل من مواءمة؟