

واقع سياسات الإسكان في الجزائر: (التجربة السنغافورية أمودجا)

دراسة تحليلية خلال الفترة 2000-2020

The reality of housing policies in Algeria: (the Singaporean experience as a model) an analytical study during the period 2000-2020

بلحاج فاطمة¹، أ.د حاكمي بوحفص²

1 جامعة وهران 2، belhadj.fatima@univ-oran2.dz

2 جامعة وهران 2، hakmi.bouhafs@univ-oran2.dz

تاريخ النشر: 2022/12/30

تاريخ القبول: 2022/12/02

تاريخ الاستلام: 2022/ 10/30

ملخص:

تتعلق هذه الدراسة بواقع سياسات الإسكان في الجزائر مع التطرق إلى مختلف الصيغ المعتمدة من الدولة بغرض توفير سكن لمختلف شرائح المجتمع وكذا الجهود المبذولة لإصلاح وتطوير القطاع؛ كما تمت قراءة التجربة السنغافورية التي قطعت شوطا كبيرا في مجال الإسكان وأصبحت رائدة عالميا. وتم التوصل إلى ضرورة الإحتكاك بتجربة الإسكان في سنغافورة التي استطاعت تحقيق سكنات ميسرة ومستدامة في عقود من الزمن بالإسراع في مراجعة وإصلاح سياسات القطاع والإستفادة من الدروس. كلمات مفتاحية: الإسكان؛ سياسة الإسكان في الجزائر؛ تجربة سنغافورة؛ الدروس المستفادة.

تصنيفات JEL: O18؛ R28؛ R50.

Abstract: This study relates to the reality of housing policies in Algeria, while addressing the various formulas approved by the state for the purpose of providing housing for the various segments of society, as well as the efforts made to reform and develop the sector; was also read The Singaporean experience, which made great strides in the field of housing and became a world leader,

It was concluded that it is necessary to contact the housing experience in Singapore, which has been able to achieve affordable and sustainable housing for decades, by accelerating the review and reform of the sector's policies and benefiting from lessons.

Keywords: housing; housing policy in Algeria; Singapore experience; Lessons learned.

Jel Classification Codes: O18; R28 ; R50.

المؤلف المرسل: بلحاج فاطمة، جامعة وهران 2، الإيميل: belhadj.fatima@univ-oran2.dz

1. مقدمة:

تعيش الجزائر تحديات مختلفة على غرار التوظيف والسكن الذي أثقل ميزانية الدولة جراء الأزمة التي تفاقمت خصوصا في السنوات الأخيرة. وقد حظي قطاع الإسكان في الجزائر باهتمام بالغ حيث كثفت الدولة جهودها بغية تطويره وتوفير منتجات سكنية ذات جودة وميسرة التكاليف من خلال سنّ القوانين والتشريعات المنظمة والمخططات التنموية وإنشاء مؤسسات مختصة وزيادة العرض السكني بوضع عدة صيغ تناسب مختلف الشرائح خاصة الفئات محدودة الدخل، ورصد مبالغ ضخمة موجهة لإنجاز المشاريع وإيجاد بدائل جديدة لطرق التمويل وإشراك القطاع الخاص.

ومن هنا كان لا بد الحديث عن العلاقة بين السياسات الإسكانية والتنمية والدور الذي تلعبه في الأمن القومي، فقد بات من الضروري الإحتكاك بالتجارب الناجحة على غرار "تجربة سنغافورة في الإسكان" بغية تطوير واستدامة الإسكان.

الإشكالية: استنادا إلى نجاح سياسات الإسكان في سنغافورة، فإن السؤال الرئيسي المطروح هو:

ما هو واقع سياسات الإسكان في الجزائر خلال فترة الدراسة (2000-2020) وما هي الدروس

المستخلصة من هذه التجربة؟

أما الأسئلة الفرعية فهي التالية: - ما هو واقع تنمية الإسكان في الجزائر؟

- ما هو سرّ نجاح التجربة السنغافورية في الإسكان؟

الفرضية: للإجابة على الأسئلة المطروحة، تم اعتماد الفرضية التالية:

● يعود نجاح تجربة الإسكان في سنغافورة إلى مراعاة الجوانب الاجتماعية وتخطيط القيادات الرشيدة والمؤسسات المشرفة وينبغي على الجزائر الاستفادة منها لحلّ مشكلة السكن.

أهمية الدراسة: تعتبر هذه الدراسة من المواضيع التي تشغل الحكومة والرأي العام على مدى عقود من الزمن؛ وتمّ اختيار دولتي الجزائر وسنغافورة كون ظروفهما الاجتماعية والإقتصادية السابقة كانت بنفس المستوى ناهيك عن تاريخهما كدولتين خضعتا للإستعمار الأجنبي وكان لزاما عليهما إعادة بناء الدولتين من الصفر

وعليه تأتي الدراسة لإبراز عوامل نجاح سنغافورة في حلّ مشكل السكن في وقت وجيز عكس الجزائر التي لا زالت تتخبط فيه؛ الأمر الذي يفرض عليها الإحتكاك بالتجارب الناجحة لطّي ملف أزمة السكن.

أهداف الدراسة: نسعى من خلال هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف؛ أهمّها:

- تسليط الضوء على السياسات الإسكانية في الجزائر وسنغافورة؛

- تحديد مختلف نقائص وتحديات تحقيق تنمية الإسكان في الجزائر؛

- التعرف على سرّ نجاح التجربة السنغافورية في الإسكان وإمكانية استفادة الجزائر منها.

منهجية الدراسة: إعتمدت الدراسة في معالجة الموضوع على أسلوب البحث العلمي بغية الإجابة عن الإشكالية المطروحة، حيث تم اعتماد المنهج الوصفي، وتمّ تقسيم الإطار العام من خلال التطرق لمفاهيم الأدبيات وتحليل المعطيات والبيانات واستخلاص النتائج.

الدراسات السابقة: هناك عدة دراسات سابقة، نذكر منها:

Sock Yong PHANG, 2018: « Policy innovations for affordable housing in (1 Singapore: From Colony to global city », Research Collection, School of Economics, Singapore Management University حيث تشير الدراسة في هذا الكتاب

كيف أبدعت السلطات العامة في سنغافورة في وضع سياسات ملائمة لتخصيص الأراضي ورأس المال والعمالة بغرض الإسكان بهدف توفير أماكن مريحة للعيش والعمل للمواطنين والمقيمين من خلال إعداد بنية تحتية تعتبر معجزة بالنظر إلى محدودية الموارد؛ كما يصف الكتاب النماذج الإقتصادية التي خطط لها صانعو القرار ونتائجها التي جعلت من سنغافورة قوة اقتصادية.

(2) **رفيعة دبابش، " 2019-2020، "دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن**

الاجتماعي في الجزائر"، رسالة دكتوراه، جامعة بسكرة، حيث تعرض أهم العراقيل التي يواجهها قطاع السكن في الجزائر كارتفاع تكلفة بناء السكن الاجتماعي وتحليل أسبابه؛ ووجود مشاكل عديدة يعاني منها القطاع من بينها مشكل ندرة الأوعية العقارية وعدم تحديد أطرها القانونية وارتفاع أسعار مواد البناء (الإسمنت والحديد) وتذبذب إنتاجهما المحلي، إضافة إلى اللجوء إلى اليد العاملة الأجنبية بسبب نقص الأيدي العاملة

المحلية المؤهلة؛ وتوصي الدراسة بضرورة ضبط الأطر القانونية والتشريعية الخاصة بالعقار في الجزائر وضرورة تطوير اليد العاملة المحلية والاهتمام بالصناعات الإنشائية.

(3) "نعمون إيمان"، 2019، "سياسات الإسكان والتنمية المستدامة في الجزائر"، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، جامعة بسكرة؛ تمّ من خلالها عرض تجربة الجزائر الإسكانية عبر مختلف السياسات وأثرها على التنمية الإسكانية المستدامة، وتوصلت الدراسة إلى وجود العديد من النقائص والمشاكل المسجلة على مستوى القطاع، وضرورة إعادة النظر في هذه السياسات.

أما هذه الدراسة جاءت من أجل إمكانية تطبيق الجزائر لسياسة سنغافورة في تمويل قرض شراء سكن باقطاع جزء من الراتب الشهري للموظف واعتبارها كمستحقات شهرية لتسديد الأقساط البنكية؛ وما أن يصل سنّ التقاعد حتى يكون قد سدّد جميع ما عليه من مستحقات ويكون المسكن ملكا له.

2. الإطار النظري لتفسير سياسات الإسكان: نظرا لأهمية السكن في حياة الأفراد والمجتمعات ونظرا للتأثير المهم لقطاع الإسكان على مختلف الأنشطة الاقتصادية، فإن الدولة تأخذ على عاتقها بغية تحقيق الأهداف التنموية، التي تتمحور أهمّها حول تحقيق الرفاهية للأفراد، من خلال سكنات مستدامة وبأقل تكلفة؛ فتتدخل في الإسكان بتهيئة الأسس التشريعية والأطر القانونية التي تنظّمه، كما تأخذ على عاتقها عمليات الإنجاز والبناء؛ وتحفّز الإنتاج الصناعي لمواد البناء وتشجّع المستثمرين في المجال وتقوم بتخفيض معدلات الفائدة بغرض تسهيل الحصول على قروض سكنية.

كما تقوم الدولة بتقديم الخدمات العمومية التي تعتبر من عوامل إنتاج المشاريع السكنية التي لا تكتمل إلّا بها باعتبارها أساسية ومكمّلة لقطاع الإسكان؛ حيث تحتاج البنية السكنية لخدمات أساسية توفر العيش الكريم، ومن الشروط (العيد و العربي، 2021، صفحة 484) اللازمة للأحياء السكنية التي لا بدّ على السلطات تفعيل مخططات استراتيجية لتجسيدها: مرافق الخدمات التعليمية، الصحيّة، الأمنية، والترفيهية، خدمات البنية التحتية: المياه، الكهرباء، النقل، المستشفيات، شبكات الصرف الصحي ومعالجة المخلفات وغيرها من الأنشطة الضرورية في أي مجتمع سكني.

وينعكس دور الدولة في مجال الإسكان من خلال السياسات والبرامج خصوصا ما تعلق بمشاريع الإستثمار العمومي والقوانين التي تهدف إلى تنظيم سوق السكن والعقار؛ ومن منظور الجانب الإداري (درة، 1988، صفحة 27) لعمليات الإسكان يتضح تعدد الأجهزة الإدارية المشرفة على شؤون هذا القطاع والهيئات العامة التابعة لها وكذا الجهات المسؤولة عن الإنجاز ثم يأتي بعدها دور الهيئات المحلية المختصة في التوزيع، بالإضافة إلى الدور البارز الذي تؤديه مؤسسات التمويل المتخصصة في تقديم الإئتمان السكني لمستحقيه. وعموما تتدخل الدولة في قطاع الإسكان من خلال عمليات مختلفة (بن يحي، 2011-2012، الصفحات 61-62) أهمها:

- البناء: وذلك بإنجاز الوحدات السكنية شاملة لكل المرافق العامة.
 - التمويل: بتوفير الموارد المالية المخصصة لمختلف مؤسسات القطاع.
 - الإدارة: من خلال التخطيط، الإشراف والتوجيه بفرض تشريعات وقوانين تضبط السير العام للقطاع.
- 3. علاقة الإسكان بالتنمية المستدامة:** تعتبر الاستدامة نمطاً تنموياً يمتاز بالعقلانية والرشد يتعامل مع النشاطات الاقتصادية التي ترقى إلى النمو من جهة مع المحافظة على البيئة والموارد الطبيعية (ماحي وعدالة، 2021، صفحة 181) من جهة أخرى والجزائر على غرار باقي دول العالم على قناعة بأن التنمية المستدامة هي السبيل الوحيد لضمان الحصول على مقومات الحياة في الحاضر والمستقبل.
- 1.3 التنمية المستدامة:** يُقصد بها تحسين نوعية حياة الأفراد بتلبية احتياجاتهم مع ترشيد إستغلال الموارد دون استنزافها على حساب حصص الأجيال المقبلة، والتي تركز على (البريدي، 2015، صفحة 56):
- البيئة: بما يحفظ عناصر البيئة ومكوناتها الطبيعية.
 - الإقتصاد: استغلال الموارد بما يحسن من رفاهية المجتمع ومعالجة مختلف آفات كالفقر والبطالة؛
 - المجتمع: من خلال تكريس التوزيع العادل لعوائد الموارد وتلبية حاجيات الأفراد وتحقيق الرفاهية الإجتماعية في الحاضر والمستقبل.
 - التكنولوجيا: من خلال التحول إلى التكنولوجيا النظيفة وبتقليص استهلاك الطاقة (بوزيان و مرسلي ، 2022، صفحة 524).

2.3 مؤشرات التنمية المستدامة المتعلقة بالإسكان: تتدخل الدولة في الاقتصاد بهدف تحقيق جملة من متطلبات التنمية الشاملة على غرار (الجميلي، 2006، صفحة 07): التوظيف، التعليم، الصحة العامة، الأمن، العدالة، والسكن الذي يرتبط ارتباطا وثيقا بمجالات التنمية المستدامة التي تقاس بعدة مؤشرات أهمها نصيب الفرد (كافي، 2017، صفحة 99) من الأمتار المربعة في الأبنية:

– **المؤشر الاجتماعي:** "مؤشر الديناميكية الديمغرافية والاستدامة": ويقاس بواسطة: معدلات نمو السكان؛ معدل الولادات؛ مؤشر الخصوبة؛ معدلات الهجرة الصريحة.

– **مؤشر دعم نموذج قابل للاستمرار للمستوطنات البشرية:** "المؤشر المؤسسي": ويقاس بواسطة: نسبة سكان الحضر من مجموع السكان؛ السكن غير النظامي في المناطق الحضرية؛ المساحة المخصصة للسكن لكل شخص؛ ثمن المسكن ونسبته من الدخل.

جدول رقم (01): مؤشرات التنمية المستدامة المتعلقة بالإسكان في الجزائر

المؤشرات الاجتماعية: مؤشر الديناميكية الديمغرافية والاستدامة	
معدلات نمو السكان:	حسب وثيقة لوزارة الصحة والسكان وإصلاح المستشفيات حول الوضع الديمغرافي والصحي 2000-2017 بلغ عدد سكان الجزائر 41,7 مليون نسمة 2017مقابل 30,1 مليون نسمة في 2000 بمعدلات نمو متسارعة بحوالي 1,94% سنويا.
معدل الولادات:	فيما تعلق بتطور الولادات الحية المسجلة بين 2000 و 2016 أشارت الوثيقة السابقة إلى تسجيل 1,06 مليون ولادة حية في 2016مقابل 589.000 ولادة حية في 2000 ويلاحظ هنا التطور الكبير في عدد المواليد خلال نفس الفترة.
معدل الخصوبة:	شهد معدل الخصوبة استقرار في سنة 2016مقارنة بسنة 2015 بمعدل 1-3 طفل لكل امرأة ومن المنتظر أن يؤدي احتمال ارتفاع مؤشر الخصوبة لمستوى يفوق % 2 طفل لكل امرأة جزائرية مع آفاق 2030 ببلوغ 51 مليون نسمة.
معدلات الهجرة الصريحة:	بالرغم من أهمية هذا المؤشر في تقييم السكان إلا أنه الديوان الوطني للإحصاء يشير إلى صعوبة قياسه ويعتبر أن عدد المهاجرين منعدم.
المؤشرات المؤسسية (مؤشر دعم نموذج قابل للاستمرار للمستوطنات البشرية)	
نسبة سكان الحضر من مجموع السكان:	بلغت نسبة سكان الحضر 71.9% سنة 2017؛ في حين أنها لم تبلغ 64,6% سنة 2006 وهي في تزايد مستمر رغم عمل الدولة على تنمية الأرياف.
الكثافة السكانية:	تبلغ الكثافة السكانية على مستوى الدولة 17 فرد لكل 2 كم لسنه 2016 وقد عرفت ارتفاع محسوس مقارنة مع سنة 2005 أين بلغت 14 فرد لكل كل م2.
ثمن المسكن ونسبته من الدخل:	يصعب تحديد ثمن المساكن بالجزائر من ولاية لأخرى وحسب طبيعة المسكن، وعموما يوجد فرق كبير بين ثمن المساكن ودخل الفرد مهما كانت وظيفته.

السكن غير النظامي في المناطق الحضرية:	تهدف الدولة للقضاء على السكنات غير القانونية خاصة على مستوى المدن الكبرى، وما يزيد الأمر تعقيدا هو عودة الأفراد رغم استفادتهم من مساكن اجتماعية لمساكنهم الهشة.
---------------------------------------	---

المصدر: (دبابش، تجربة الجزائر في التنمية الإسكانية المستدامة، 2017، صفحة 54)

أما فيما يخص تطبيق المؤشرات المتعلقة بأجندة الموئل فلا توجد معطيات دقيقة حول مدى تطبيقها في الجزائر، إلا أنه يمكن رصدها من خلال بعض النصوص:

جدول رقم (02): مؤشرات التنمية المستدامة المتعلقة بمدى تطبيق أجندة في قطاع الإسكان في الجزائر

المؤشرات المتعلقة بتطبيق أجندة الموئل	
ضمان الحيابة الآمنة قانونياً للأراضي	تم التطرق له عبر أحكام القانون المدني في القسم السادس من فصله الثاني المعنون بطرق اكتساب الملكية من المادة 808 إلى المادة 836 وأحكام قانون الإجراءات المدنية في فصله الثالث المعنون في القسم العقاري في المواد 524 إلى 530.
تأمين حق الإنسان في المسكن الملائم	لم يرق مفهوم الحق في السكن في الجزائر لحق دستوري بالمعنى الصريح رغم تعدد الدساتير، ففي دستور 1963 إشارة بسيطة لمسألة السكن، ثم دستور 1976 الذي أكد على الحق في الملكية الفردية للأموال المعدة للاستعمال الشخصي أو العائلي، إلى جانب ضمان الدولة لعدم انتهاك حرمة المسكن التي تجدد التأكيد عليها في دساتير 1996 و 2008 و 2016 وكذا في التعديل الدستوري لـ 2020.
إتاحة فرص متساوية للحصول على أرض للسكن	تكرس الدولة العدالة الاجتماعية وتكافؤ الفرص ومبدأ المساواة عبر دساتيرها؛ حيث تتيح الفرصة لجميع المواطنين الحصول على سكن في البرنامج المناسب بشفافية وتعمل البطاقة الوطنية للسكن كوسيلة لترسيخ العدالة في الحصول على مسكن لكل مستحق.
إتاحة فرص متساوية للحصول على قرض بناء	لجأت الدولة إلى سياسة البناء الذاتي للأفراد؛ حيث يستطيع المواطن المشاركة في عملية بناء مسكنه بمفرده مع تخفيض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض الموجهة للسكن.
إتاحة فرص الاستفادة من الخدمات الأساسية	تعمل سلطات الدولة لتوفير الخدمات الأساسية لمختلف مناطق الوطن كخدمات الماء والكهرباء والخدمات الصحية وشبكات الاتصال والصرف الصحي.

المصدر: (دبابش، 2017، صفحة 55)

3.3 السكن الأخضر (المستدام) ومبادئه: السكن "الذكي"، "المستدام" و"الصدديق للبيئة"، مفاهيم جديدة في الفكر الحديث الذي يدعو إلى ضرورة حماية البيئة من التدهور والاحتباس الحراري واستنزاف الموارد الطبيعية واستنفاد مصادر الطاقة و/أو مخاطر استخداماتها؛ وهو يشمل على عدة مبادئ (قاسي وبلحسل، 2021): ابتداء من التخطيط و التصميم الذي يركّز على حجم و موقع المبنى الذي يضمن

الإضاءة الطبيعية ومصادر المياه ويكون قريبا من المنشآت والمرافق الضرورية وبعيدا عن التلوث الصناعي إلى غاية الإنجاز والتشغيل الذي يتسم بترشيد الطاقة (عزل حراري، إنارة طبيعية..); والمياه (إستغلال مياه الأمطار، إعادة إستعمال المياه..); ومواد البناء (استخدام مواد محلية وطبيعية، تأهيل الأبنية لاستخدامات جديدة..). مع وضع أنظمة للتهوية ومعالجة النفايات وإعادة استخدام مياه الصرف كما يُعنى السكن الأخضر بتوزيع السكان وحركة النقل والمواصلات والبنى التحتية إلى غير ذلك من المبادئ التي تعكس مظاهر الاستدامة على السكن.

جدول رقم (03): المبادئ الأساسية لتصميم السكن المستدام

المبادئ الأساسية لتصميم المستدام للسكن					
كفاءة التعامل مع الطاقة	كفاءة التعامل مع المواد	كفاءة التعامل مع المياه	التصميم الإقليمي	الكفاءة الوظيفية -الجودة البيئية	
- دقة اختيار الموقع - توظيف الإمكانيات الطبيعية للموقع - الاستفادة من التنسيق الطبيعي للموقع	- استخدام المواد الطبيعية - استخدام المواد المصنعة محليا - تقليل مسافات النقل	- اختيار النباتات المحلية قليلة الاستهلاك للمياه - الاستفادة من مياه الأمطار والفيضانات	- احترام خصائص الموقع (تضاريس-تربة-مناخ) - احترام الأنظمة الإيكولوجية - التصميم لمقاومة الظروف المحيطة	- الاستجابة لمحددات الموقع في التصميم - البعد عن المناطق الخطرة وغير الصحية	تربة
- التحكم في غلاف المبنى للتقليل من الأحمال والتسريبات الحرارية - توظيف الخصائص المناخية في إنتاج الطاقة	- استخدام مواد ملائمة للمناخ - حسن استغلال المواد ورفع أدائها الحراري	- استخدام نباتات تتحمل الظروف المناخية المحلية	- التصميم المتوافق مع خصائص المناخ	- إدخال العمليات الطبيعية في التصميم (إشعاع شمسي- إضاءة-تهوية)	

واقع سياسات الإسكان في الجزائر: (التجربة السنغافورية أمودجا) دراسة تحليلية خلال الفترة 2000-2020

التكنولوجيا	كفاءة	استخدام	تحسين كفاءة الأجهزة الصحية	استخدام	استخدام
تكنولوجيا أنظمة التشغيل	تكنولوجيا أنظمة التشغيل	تكنولوجيا اقتصادية (تقليل-تدوير-إعادة استخدام-تقليل المخلفات-سبق التجهيز)	استخدام أنظمة الري الاقتصادية في أعمال تنسيق الموقع	المحلية البسيطة	تكنولوجيا نظيفة
استخدام	استخدام	استخدام العمالة المحلية المدربة على التعامل مع المواد	رفع الوعي بكفاءة استخدام المياه	إدخال الفنون والحرف المحلية في التصميم	البعد عن المواد ذات الإصدارات السامة
تطوير تقنيات المجتمع المحلي في إنتاج الطاقة التي تتسم بالكفاءة	استخدام	إعادة استعمال المواد بالمباني القديمة	تحسين سلوكيات التعامل مع المياه	التصميم المرتبط بثقافة المجتمع المحلي (مواد-عمالة-تقنيات)	اشراك السكان في العمليات التصميمية
				احترام الطابع المحلي	- تحقيق الاحتياجات الحقيقية للسكان
				احترام خصائص الجوار الثقافية	- أداء الوظائف بتكلفة أقل للمبنى
تيسير كلفة المسكن في مراحل التصميم والانشاء والتشغيل					

المصدر: (عقبة، 2004)

4. سياسات الإسكان في الجزائر:

يؤثر سوق السكن بشكل هام على النشاط الإقتصادي باعتباره قاطرة لعدة قطاعات؛ كما يساهم في تفعيل حركة أنشطة أخرى (اليد العاملة، مواد البناء، السوق المالي، العقارات) مما يؤدي إلى رفع المستوى الإنتاجي، الادخاري، الاستثماري محققا بذلك دفع عجلة النمو الإقتصادي.

1.4 السياسة العامة لقطاع السكن في الجزائر: تولي الجزائر أهمية بالغة لقطاع الإسكان؛ حيث شهد مؤخرا

تطورات هامة من خلال رصد أغلفة مالية كبيرة بالإضافة إلى تنوع العرض في البرامج والصيغ من خلال مخططات تهدف إلى إيجاد حلول تتوافق والقدرة الشرائية لمختلف الفئات كالمخطط الخماسي الأول (2004-2009) الذي بُرمج له إنجاز مليون وحدة سكنية والمخطط الخماسي الثاني (2009-2014)

بمليوني وحدة سكنية والمخطط (2015-2019) الذي رُصد له 1.6 مليون وحدة سكنية مع إطلاق البرنامج الخماسي الأخير لـ (2020-2024) الذي سَطَّر له إنجاز مليون وحدة سكنية جديدة.

1.1.4 تطوّر الحضيرة الإنتاجية لقطاع السكن بعد 2000: خطت الجزائر شوطا كبيرا فيما يخص تطوير الإنتاج السكني إذ تمّ إنجاز أكثر من 3,6 مليون وحدة سكنية من مختلف الصيغ خلال الفترة بين 1999 إلى 2018 بمبلغ مالي قُدِّر بـ 5.788 مليار دينار جزائري (وكالة الأبناء الجزائرية)

2.1.4 أدوات السياسة السكنية: تعتمد الدول في رسم سياساتها السكنية على مجموعة من الآليات تتباين من دولة لأخرى حسب نظامها ودرجة نموها (دريس، 2017، صفحة 630)؛ تسعى إلى وضع برامج تتوقف على تحديد الحجم الكلي للطلب على السكن:

❖ **الأطر القانونية المنظمة للسكن:** من خلال القوانين التشريعية والمواد التنظيمية التي توجه السياسة السكنية خصوصا ما تعلق بإجراءات الحصول على سكنات وعمليات التمويل والتوزيع إلى غاية التمليك.

❖ **إعتماد المؤسسات المتخصصة وتنميتها:** تعتبر المؤسسات القائمة على شؤون القطاع السكني من أهم الأدوات التي تستخدمها الدولة لتحقيق سياستها السكنية؛ حيث أنها تعمل على إقامة المشاريع وتنظّم السوق السكني كديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI ووكالة تطوير السكن وتحسينه AADL ومؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF.

❖ **الضرائب المفروضة والإعانات المقدمة من الدولة:**

الضرائب: فمن خلال تخفيض نسب الضرائب على العقارات أو الإنجاز يخفّض تكاليف السكن ويزيد العرض السكني في السوق وبالتالي تخفيف الأعباء على الأفراد الراغبين في الحصول على سكن.

الإعانات: تسمح الإعانات للدولة بالتدخل في سوق السكن وهي على العموم تأخذ شكلين:

- **إعانات مالية مباشرة:** تقدّم مباشرة من الصندوق الوطني للسكن للأفراد الراغبين في الحصول على مسكن في شكل نسبة معينة من مبلغه الإجمالي حسب شروط معينة.

- **إعانات مالية غير مباشرة:** وتقدّم بصفة غير مباشرة للأفراد محدودي الدخل بغرض رفع قدراتهم الشرائية، مما يسهّل عليهم الحصول على مسكن.

❖ **تنظيم سوق السكن والعقار:** تتطلب ترقية قطاع السكن إيجاد آليات جديدة بصفة مستمرة وذلك بتحديد العلاقة بين الطلب الفعلي والإمكانات المتاحة للإنجاز: كرأس المال، الأوعية العقارية مع مراعاة مستوى دخل المواطنين؛ كما يؤثر تنظيم السوق العقاري بشكل فعال على المؤسسات المالية والبنوك التي تعدّ الشريان الأساسي لتمويل الاستثمارات فيه وتفعيل النشاطات التي يحفزها كالنقل، الصناعة وغيرها...

3.1.4 أهداف السياسة السكنية: تؤثر السياسة السكنية على الاستقرار؛ والجانبين الأكثر تأثراً هما:

- **الجانب الاجتماعي:** من خلال دعم الطبقات محدودة أو منعدمة الدخل بتخصيص صيغ معينة عبر قوانين وتسهيلات كالسكن الاجتماعي؛ إضافة إلى تحديد شروط معينة لتحصيل الحق في السكن للجميع بغية ترسيخ العدالة وإزالة الفوارق بين أفراد المجتمع.

- **الجانب الاقتصادي:** يرتبط قطاع الإسكان مع القطاعات الأخرى خاصة تلك التي لها علاقة مباشرة كالتمويل والإنجاز والتجهيزات، فمن خلال التحكم في معدلات الفائدة (القروض) بغرض تشجيع الاستثمارات العمومية وجلب اليد العاملة فإن هذا يساهم إلى حدّ كبير في خفض معدلات البطالة وزيادة المداخيل مما يزيد بشكل مباشر وغير مباشر في رفع نسب النمو الاقتصادي للبلاد.

2.4 واقع سياسات الإسكان: تترجم سياسات الإسكان في الجزائر عبر مجموع البرامج السكنية التي

تراها السلطات مناسبة حسب الظروف؛ ومن أهمّها نجد:

1.2.4 أهم البرامج السكنية:

- **السكنات الاجتماعية الإيجارية: Logement Sociale Locatif (LSL)** أول صيغة تم اعتمادها في الجزائر، تمّول عن طريق خزانة الدولة، يتمّ إنجازها من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ويتمّ تخصيصها لذوي دخل لا يتجاوز 24000 دج.

- **السكن الريفي logement Rurale:** اعتمد بهدف تنمية المناطق الريفية شرط أن يمتلك المستفيد قطعة أرضية صالحة للبناء.

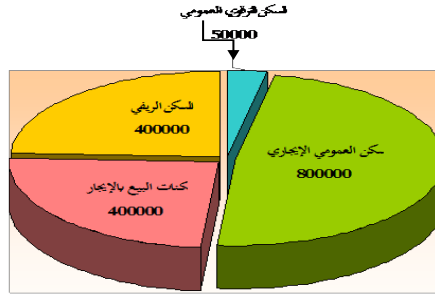
- **السكن الاجتماعي التساهمي أو المدعّم Logement social Participatif (LSP):** موجه لمتوسطي الدخل، يتم شراؤه أو إنجازها بالاشتراك بين المستفيد وإعانة الدولة بشروط، وحاليا يُدعى هذا البرنامج بالسكن الترقوي المدعّم (LPA).

- السكن الترقوي العمومي (LPP) **Logement Promotionnel Public** : اعتمد لتطوير الحظيرة العقارية، وهو موجّه لذوي الدخل المرتفع.

- سكنات البيع بالإيجار (AADL): موجّه لمتوسطي الدخل بشروط محددة يتم خلاله تملك السكن بعد انقضاء مدة الإيجار.

- البناء الذاتي **Auto construction**: خاص بالأسر التي تقوم ببناء مساكنها بنفسها ويمكنها الحصول على إعانة من الدولة بالنسبة لمحدودي الدخل أو الحصول على قرض من البنك في حال القدرة على السداد.

الشكل رقم 03: التوزيع المبرمج للسكنات خلال الفترة (2015-2019) (وحدة سكنية)

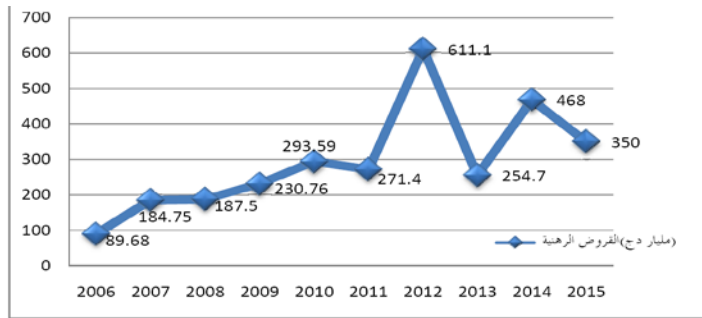


المصدر: (وزارة السكن والعمران)

أما بلغة الأرقام وقصد تحقيق طلبات المستحقين لمختلف الصيغ، تتوزع نسب هذه البرامج كالتالي: يتضح من الشكل أن الدولة تولي الأهمية الأكبر لذوي الدخل الضعيف الذي لا يتعدى 24000 دج بتخصيص الحصة الأكبر من الميزانية للسكن العمومي الإيجاري بـ 800000 وحدة سكنية، ثم يليها سكنات البيع بالإيجار AADL والسكن الريفي بـ 400000 وحدة سكنية، أما سكنات الترقوي العمومي فقد بلغت حصتها 50000 وحدة سكنية باعتبارها موجهة للأسر ذات الدخل القوي - بين 6 أضعاف و12 ضعف للحد الأدنى للأجور-، وهذه الصيغة تدخل ضمن إطار السعي المتواصل للدولة إلى توجيه الدعم لمستحقيه وترشيد الإنفاق العام.

هذا ويظهر الشكل الموالي نفقات الدولة على قطاع الإسكان من 2006 إلى 2015:

الشكل رقم 04: نفقات الدولة على قطاع الإسكان خلال الفترة (2006-2006)



المصدر: ميمش، 2017، الصفحة 471.

يُظهر الشكل 04 تذبذبا في نفقات الدولة على قطاع الإسكان؛ حيث عرفت الفترة من 2006 إلى 2012 زيادة ملحوظة في حجم النفقات بلغت 611.0 مليار دينار تُترجم بالرغبة القوية للسلطات لإنعاش القطاع، لتتخفف في 2013 إلى 254.7 مليار دينار ثم تعود لترتفع مرة أخرى في 2014 إلى 468 مليار دينار؛ وهذا التذبذب إنما يفسر بتراجع أسعار البترول الذي تعتمد عليه مداخيل الخزينة بدرجة أولى.

2.2.4 مؤسسات تسيير وتمويل القطاع السكني في الجزائر: تتكفل بتسيير وتمويل السكن هيئات عمومية (جعيل، 2014، صفحة 102):

مؤسسات التسيير:

- ديوان الترقية والتسيير العقاري **OPGI**: أنشئ في 1976، يتكفل بتحسين الخدمة العمومية في قطاع السكن وبالخصوص محدودي الدخل؛ ويسهر بشكل على ترقية وتسيير الحظيرة العقارية بمختلف مهامها.

- الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن عدل **AADL**: أنشئت في 1991، تهتم بترقية سوق العقار والإشراف على عمليات إنجاز وتوزيع السكنات، المساهمة في إنشاء المدن الجديدة وتحديث النسيج العمراني.

- الصندوق الوطني للسكن **CNL**: تم إنشاؤه في 1991، يهتم بتسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لفائدة قطاع السكن والاهتمام بطرق تمويل وإنجاز برامج السكن الإجتماعي وكذا إصدار القروض وتخصيص الموارد بالإضافة إلى دراسة كل الجوانب التي تتعلق بالسكن سواء التقنية منها أو المالية.

ويوضح البيان فيما يلي ما تخصصه الدولة من أغلفة مالية لتمويل مختلف الصيغ في إطار الصندوق الوطني للسكن:

الشكل رقم 05: القروض المقدمة من الصندوق الوطني للسكن (2009-2016)



المصدر: خيرات، 2017، الصفحة 357.

من خلال الشكل 05؛ يتبين لنا حجم القروض المقدمة من الصندوق الوطني للسكن لتمويل مختلف لصيغ من سنة 2009 إلى سنة 2016؛ حيث ارتفع حجمها من 167.45 مليار دينار سنة 2009 إلى أقصى حدّ سنة 2015 بحوالي 612.31 مليار دينار، وهو ما يفسّر بالدعم القوي الذي توليه الدولة لتحفيز طالبي السكنات ومستحقيها؛ ثم انخفض في 2016 إلى 529.51 مليار دينار نسبة للظروف الاقتصادية آنذاك.

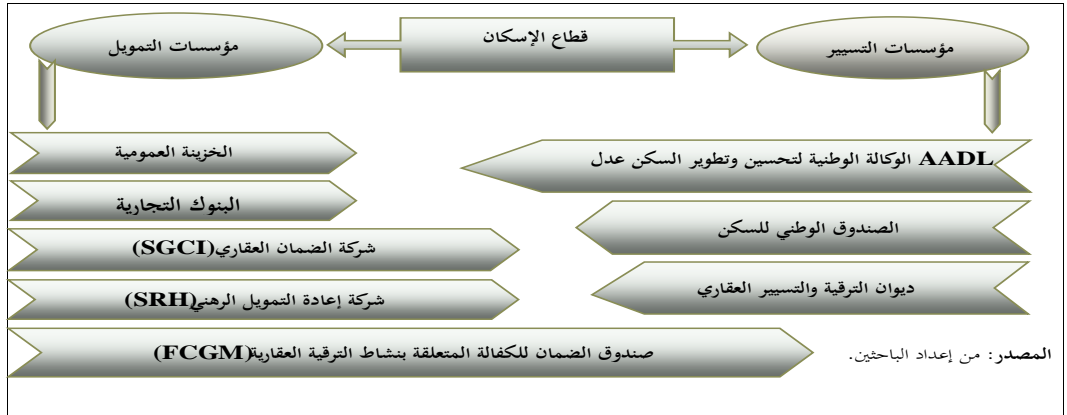
– **الوكالة العقارية المحلية AFL**: أنشئت في 1990، تتولى تسيير المحافظة العقارية للبلدية في نطاق دائرة الاختصاص، وتختص بإنشاء وهيئة التخصيص الاجتماعية والترقوية (بن غضبان، 2019، صفحة 306) مؤسسات التمويل (دبابش، 2019/2020، صفحة 162)

– **الخزينة العمومية**: اعتمدت في تمويل السكن الاجتماعي، وحاليا يعتبر الصندوق الوطني للسكن أداة الدولة في تمويله.

– **البنوك التجارية**: بعد العجز المسجل على مستوى الخزينة العمومية تمّ تحويل تمويل السكن الاجتماعي إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP-BANQUE، ثمّ تمّ فتح المجال لبنوك عمومية أخرى منها القرض الشعبي الوطني والبنك الوطني الجزائري لينضم إليهم فيما بعد كل من بنك البركة وBNPPARIBAS.

- شركة إعادة التمويل الرهني: (SRH) تهدف إلى تخفيف أعباء الدولة بترقية نظام التمويل السكني وإعادة تمويل كلي لقروض السكن الموجهة من البنوك والمؤسسات المالية للمواطنين الذين يرغبون في اقتناء أو تعديل مسكن.. والشكل الموالي يجمع هيئات ومؤسسات التسيير والتمويل العمومية لقطاع الإسكان في الجزائر:

الشكل رقم 06: أهم مؤسسات تسيير وتمويل قطاع الإسكان في الجزائر



3.4 تحديات تحقيق التنمية الإسكانية وتقييم سياسات الإسكان في الجزائر: تتداخل العديد من التحديات وتحويل دون تحقيق تنمية حقيقية لقطاع الإسكان، أهمها: (نعمون، 2019، صفحة 418) نقص الموارد المالية المخصصة للقطاع مقارنة بقطاعات أخرى وندرة الأوعية العقارية خصوصا في المدن الحضرية وارتفاع تكاليف الإنجاز وكذا اختلال النظام التشريعي والقانوني المنظم للعقار في الجزائر..؛ فكل البرامج التي أقرتها الدولة لاحتواء أزمة السكن لم تكف لامتناس أزمة السكن، ولا تزال السياسة العامة للإسكان بحاجة لمزيد من المراجعة (حوالف، 2018، صفحة 382)؛ وتوضح أنّ القضية ليست متعلقة بالإمكانات المالية والموارد فقط باعتبار أنّ الدولة لا تزال تضحّ أموالا هائلة لمشروع كبير، بل ما زاد عمق الأزمة هو الفساد الكبير الذي يشوب عملية توزيع السكنات وانتقاء مستحقيها، كما أن المضاربة وضعف المراقبة أصبحتا خطرا يهدد السياسة السكنية بمختلف صيغها، خاصة في ظل غياب إرادة سياسية حقيقية لمكافحة هذه الظواهر، الأمر الذي يعمق جذور الأزمة السكنية في البلاد و يؤدي لا محالة لبروز ظواهر وآفات أخرى.

5. سياسات الإسكان - قراءة في تجربة سنغافورة:- تصنف التجربة السنغافورية من أفضل الممارسات العالمية في الإسكان وكان لقياداتها دور بارز في إنجاح الإسكان العام؛ وفي الحقيقة فالتجربة السنغافورية تستحق دراسات معمقة حيث يشهد لها البعض أنها تجربة لا يمكن أن تتكرر، لذا فمن غير الممكن إيجاز تجربة أكثر من نصف قرن في بضع سطور.

1.5 نبذة عن سنغافورة: من الظروف الصعبة إلى أولى الحلول وبوادر التنمية

سنغافورة بمواردها المحدودة وكثافتها السكانية المرتفعة في مساحة جغرافية صغيرة، عرفت أزمة سكنية خانقة وسكنات غير لائقة، ما أدى بالحكومة إلى الإسراع في إيجاد حلول لمشاكل البلاد الأساسية وعلى رأسها: البطالة والسكن، فقامت بإنشاء مجلس التنمية الاقتصادية ليكون القاطرة التي تقود التنمية في البلاد؛ واعتمدت سنغافورة في سياستها السكنية على أهداف إستراتيجية، أهمها:

- السكن للجميع لتحقيق الأمن المجتمعي وتعزيز التكامل العرقي
- إعطاء الأولوية للملكية المنازل بأقل تكلفة فلكل مواطن "مسكنه الخاص"

2.5 الإسكان العام في سنغافورة وعوامل النجاح:

تعني السياسة الإسكانية في سنغافورة "الإسكان العام"، واعتمد إنجاحها على جانبين: جانب

تخطيطي إستراتيجي ذو بعد نظر وجانب عملي وتشريعي:

-التخطيط والالتزام الحكومي القوي اتجاه السكن:

أدركت الحكومة* السنغافورية أهمية أن يكون لكل أسرة مسكنها الخاص وتأثير ذلك المجتمع؛ فربطت تملك المساكن بالهوية الوطنية وأدخلته في عمق سياساتها الإسكانية وجعلت الحظيرة السكنية ملكا للقطاع العام بمنع المضاربة والتملك الفاحش للأراضي والعقارات؛ وسنت قوانين وتشريعات قسرية (إجبارية)-في بعض الأحيان-، وتم إنشاء سلطتين: إدارة التخطيط ومجلس الإسكان والتنمية تتولى الأولى التخطيط لاستخدام الأراضي والثانية بالإسكان العام.

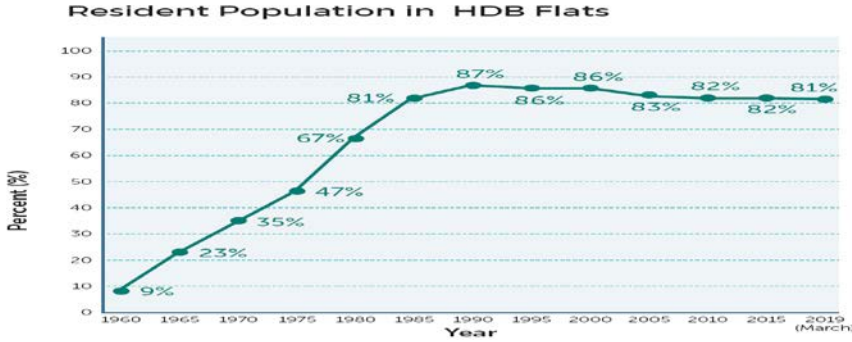
- الحفاظ على إسكان ميسر بأسعار معقولة مستدامة وتنويع صيغ الإسكان: تضع الحكومة السنغافورية صيغ متعددة بغرض توفير سكنات للغالبية العظمى تختلف من شقق مدعومة يمكن شراؤها عبر HDB

أو من السوق المفتوح لدى الخواص؛ وبغرض تحقيق المساواة تمّ مراعاة بعض الظروف: كالعمر، الدخل، حجم الأسرة بالإضافة إلى الإعانات ومراعاة كبار السنّ من خلال وضع صيغ ذات شقة (Studio) أو شقتين حسب حاجاتهم بمدة إيجار اختيارية وبأسعار أقل بكثير. تهدف هذه السياسات بدرجة أولى إلى تعزيز الثقة بين المواطن وحكومته وترسيخ حب الانتماء للوطن.

– أدوات السياسة الإسكانية في سنغافورة: إتمدت سنغافورة في سياستها السكنية على عدة أسس ما هو تشريعي كقانون حيازة الأراضي وأخرى عملية تتمثل في المؤسسات المشرفة على السكن وإنجازه:

– مجلس الإسكان والتنمية (HDB): **Housing and Development Board**: تمّ تأسيسه عام 1960، وهو بمثابة حجر الزاوية لنظام الإسكان في سنغافورة؛ واختص في إنجاز و توفير سكنات لائقة بتكلفة منخفضة تتوفر على وسائل الراحة الحديثة؛ كما قامت الدولة من خلاله بتوحيد عمليات بناء مساكن تتميز بكفاءات عالية في تخطيط وتسيير الموارد المتاحة؛ فتمكنت من الحصول على مواد البناء واستخدام العمالة بتكاليف متدنية ممّا فتح عددا كبيرا من فرص العمل؛ و أدّى تنوّع تصاميم المشاريع إلى اكتساب العمالة السنغافورية خبرات و مهارات عالية وانعكس ذلك على جودة الوحدات السكنية المبنية من ناحية وعلى نمو اقتصاد الدولة وتحقيق الاستدامة من ناحية أخرى. ساهم المجلس بشكل كبير في حلّ أزمة السكن، فبعدما كان السنغافوريين يعانون من سوء الأوضاع المعيشية ويعيشون في بيوت مزدحمة وسط أحياء فقيرة غير صحية حيث لم تتعدى نسبة السكان الذين يعيشون في مساكن حكومية 9% آنذاك، وفي أقل من 3 سنوات، تمّ إنجاز 21000 مسكن، وبعد سنتين أصبح هذا الرقم 54000 وبني بعدها HDB عددًا كافيًا من المساكن للسنغافوريين. وفي غضون فترة وجيزة قُدّرت بعقد من الزمن حُلّت أزمة الإسكان. وبفضل سياسات المجلس تجاوز عرض السكنات معدلات الطلب وأصبح أكثر من 91% يسكنون في مساكن حكومية (Phang , 2018, p. 09).

الشكل 07: النسبة المئوية للسكان المقيمين الذين يعيشون في مساكن حكومية لـ HDB



Source: Research & Planning Group, HDB, 2018/2019, page13.

يمثل الشكل رقم 07 النسبة المئوية للسكان السنغافوريين المقيمين الذين يعيشون في مساكن حكومية؛

حيث استطاعت سنغافورة تحقيق سياسة الإسكان العام لحصول كل مواطن على مسكنه الخاص فارتفعت النسبة من 9% منذ تأسيس مجلس الإسكان والتنمية في 1960 إلى أعلى نسبة من السكان تمتلك مساكنها الخاصة في 1990، ثم انخفضت النسبة شيئاً ما لتصل إلى 81% سنة 2019 وهو ما يفسر بتحوّل بعض المقيمين للعيش في مساكن القطاع الخاص بعد إشراك الحكومة له في دعم الإسكان.

وتوالى سياسات الإسكان عبر عدة برامج:

البرنامج الخماسي الأول (1960-1965): تمّ خلاله بناء شقق طوارئ للإيجار من غرفة واحدة.

البرنامج الخماسي الثاني (1966-1970): أكّد هذا البرنامج على ملكية المساكن وتمّ خلاله السماح بسحب أموال صندوق التوفير المركزي CPF وهو بمثابة صندوق التقاعد بغرض شراء مسكن.

فترة السبعينيات: كان الاهتمام بتخطيط الأحياء السكنية المتجاورة Neighbourhood والتعجيل ببرنامج الإسكان العام.

فترة الثمانينيات: تعدّى الأمر مجرد بناء سكنات إلى إنجاز مجتمعات جديدة أقيمت حسب رغبات العملاء؛ كما تم إعادة صياغة مخططات تجديد النشاط والعقار بغرض تحويلها لمعايير المدن الحديثة.

فترة التسعينيات: تم وضع مخطط يدعو إلى تأسيس مدينة جديدة بامتياز والانتقال من الكمّ إلى الجودة والموازنة بين الإسكان العام والخاص.

بعد التسعينيات: عرفت سنغافورة فائضا في الإنتاج السكني وأخذت تتطلع إلى إنشاء مدن جديدة ذكية وأخذت بعين الاعتبار التحديات التي تواجهها مستقبلا كشيخوخة البنائيات، بالإضافة إلى العمل على وضع سياسات جديدة تتناسب مع البيئة الصديقة المستدامة. ومن أهم البرامج السكنية للحكومة السنغافورية نذكر:

الجدول رقم 04: أهم برامج إسكان مجلس الإسكان والتنمية HDB

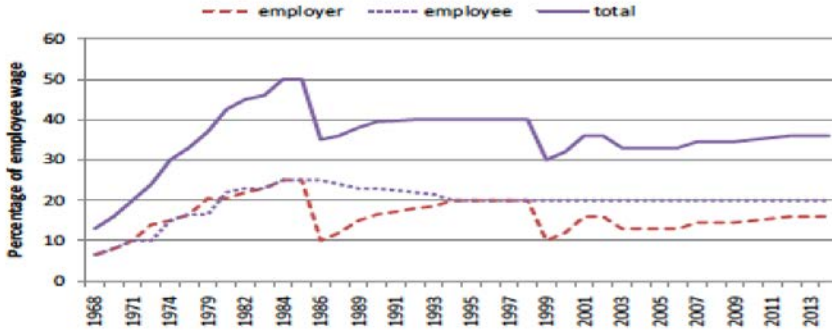
مميزاته	البرنامج
أطلق في 1989، الغرض منه تعزيز البيئة المعيشية الإجمالية للعقارات ولا يطلق في إنجاز المشاريع إلا بعد تصويت 75% من الأسر السنغافورية المؤهلة بعد استشارتها في عدة خيارات كتحسينات داخل الشقق وإضافة عناصر أخرى كالشرفة أو حمام إضافي.	برنامج الترقية الرئيسي Main Upgrading Programme (MUP)
أطلق في 1993، تم تمويله بالكامل من الحكومة وتمت خلاله عمليات التجديد كإعادة الطلاء وربط البنائيات بممرات مغطاة وتم دمج مع LUP و أصبح "IUP PLUS" في ماي 2002.	برنامج الترقية المؤقت Interim Upgrading Programme (IUP) and IUP Plus
أطلق في 1995، وتم خلاله تجديد العقارات القديمة وتعويض السكنات الهشة بأخرى جديدة بقدرات استيعاب كبيرة وبأقل تكلفة.	مخطط إعادة التجديد Selective En bloc Redevelopment Scheme (SERS)
أطلق في 2001 بغرض رفع مستوى تجديد البنائيات إلى 100% مع الأخذ بعين الاعتبار تصويت 75% من مالكي السكنات.	برنامج رفع المستوى Lift Upgrading Programme (LUP)
عوّض MUP في 2007 واشتملت التحسينات على إصلاح التشققات، إصلاح أو استبدال أنابيب الصرف والنفائيات وتحسينات أخرى وهذا بتكاليف مدعومة يشترك فيها المواطنون حسب عدد غرف الشقة المملوكة.	برنامج تحسين السكنات Home Improvement Programme (HIP)
عوّض IUP Plus في أوت 2007 تم من خلاله تحسين البنائيات والمناطق المتجاورة والأكثر تقاربا، ومن إنجازاته عدة مرافق كطرق الربط والملاعب.	برنامج تجديد الأحياء Neighborhood Renewal Programme (NRP)

Source: (Shamallakh, 2015, p. 11)

3.5 سياسات تمويل الإسكان

– الإدخارات الإجتماعية الإلزامية للرهن العقاري: تم ربط تمويل الإسكان بصندوق الإدخار وهو يمثل صندوق المعاشات أو (صندوق التوفير المركزي) Central Provident Fund CPF يتم من خلاله اقتطاع 5% من الأجر الشهري للعامل ومثلها 5% من صاحب العمل، وتم من خلاله تحويل جزء من راتب الموظف إلى حسابه الشخصي في الصندوق ويقوم البنك باقتطاعات شهرية تكون بمثابة دفعات شهرية من حساب الزبون وما أن يصل الموظف إلى سن التقاعد حتى يكون قد سدّد القرض الذي عليه لشراء مسكن له ولأسرته. وكانت تعبئة الإدخار الإلزامية ومكّنت الحكومة من بناء سكنات لائقة وميسرة في متناول الغالبية العظمى.

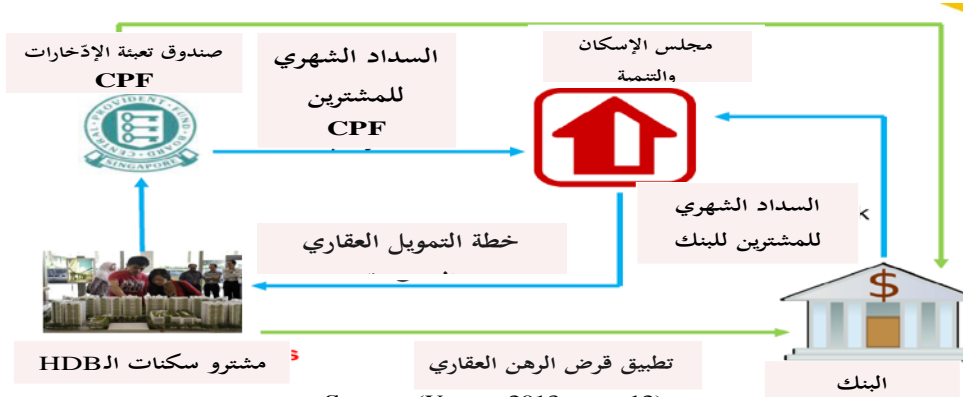
الشكل رقم 08: معدلات الإشتراك في CPF



Source: PHANG, 2015, page 05.

يوضّح الشكل 08 معدلات الإشتراك الإلزامية في صندوق التوفير المركزي CPF لكل من العمال وأصحاب العمل؛ فمع إطلاق الصندوق في 1968 كان نسبة الإشتراك 5% لكلا الطرفين، ثم ارتفعت النسبة إلى 25% لكليهما، واستقرت المعدلات نسبيا في 1993 بالنسبة للعمال، أما بالنسبة لأصحاب العمل فتتحدّد المعدلات حسب السياسة التي يتخذها الصندوق لدعم العمال. ويلخص الشكل الموالي عموما المتعاملين في سياسة الإسكان السنغافورية:

الشكل رقم 09: المتعاملون في سياسة الإسكان السنغافورية HDB-CPF



Source: (Yeong: 2013, page 12)

من الشكل 09 يتّضح لنا الأطراف المتعاملون في سياسة الإسكان في سنغافورة؛ حيث يضع مجلس الإسكان والتنمية خطط التمويل العقاري للمواطنين الذين يتمّ اقتطاع نسبة من أجرهم الشهرية من صندوق التوفير المركزي الذي يمثل صندوق المعاشات وبدوره يقوم بالتسديد الشهري لاقتطاعات أجور العمال وتحويلها للبنك الذي يعتبر السداد الشهري للمشتري كقرض للتمويل العقاري وما أن يصل الموظف إلى سن التقاعد حتى يكون قد سدّد القرض الذي عليه لشراء مسكن له ولأسرته.

4.5 نتائج سياسة الإسكان: نتج عن سياسة الإسكان المنتهجة من طرف السلطات الحكومية في سنغافورة ما يلي:

- زيادة كمية ونوعية المساكن  زيادة معدلات ملكية المنازل.
- تطوير قطاع الرهن العقاري  تطور سوق التمويل.
- التأثير على التوزيع الاقتصادي.  التكامل العرقي.

5.5 الإسكان المستدام في سنغافورة:

قدمت سنغافورة نموذجاً فريداً ومتميّزاً عن الاستدامة؛ ورفعت شعار «الحياة الخضراء»، حيث يعتبر مجلس الإسكان والتنمية العصب الرئيسي لاستدامة قطاع الإسكان العام في البلاد بتقديم تصاميم (ANNEX HDB) متطورة تحقّق التكامل بين مشاريع الإسكان والطبيعة بهدف احتواء الكتل السكنية للظروف المناخية (كتخضير الأسطح لتقليل حرارة الأشعة الشمسية وتبريد المنازل واعتماد الإضاءة الطبيعية والتهوية في الأبنية وحولها).

وتعتبر "بونغول" أول مدينة بيئية ذكية بامتياز تتميز بتخطيط حضري مستدام باعتماد التكنولوجيا الخضراء والمواد الصديقة للبيئة وتسخر عناصر البيئة مثل الرياح وضوء النهار والمساحات الخضراء والمصاعد المتجددة وتركيب الإضاءة الموفرة للطاقة في البنايات المشتركة وأسطح المنازل الخضراء المدججة مع الألواح الشمسية الكهروضوئية وأنظمة تجميع مياه الأمطار وأنظمة التبريد وتدوير النفايات؛ وقد حصدت هذه المدينة البيئية جائزة القمة «Green Mark Platinum» من هيئة البناء والتشييد BCA لأفضل نظام يحترم الأثر البيئي للمبنى وأدائه.

وتعمل سنغافورة في إطار التنمية المستدامة دائما بمخطط يحدّ من انبعاثات الكربون والترشيد الأمثل للطاقة بهدف توفير بيئة صحية نظيفة وآمنة للسكان؛ كما تمّ تعزيز الجهود لتطوير منازل ذكية ومستدامة تشتمل على تكنولوجيا المعلومات والاتصالات (ICT) وأجهزة استشعار الحركة تستعمل في الإضاءة وإدارة توزيع المياه وصناديق إعادة تدوير النفايات بغرض تقليل الطاقة. وتعمل السلطات في سنغافورة على دعم التمويل الأخضر لتطوير مشاريع الإسكان الأخضر واستدامته وتحقيق المعنى الحقيقي للحياة الخضراء.

6.5 الدروس المستخلصة من التجربة السنغافورية

تعتبر تجربة سنغافورة في الإسكان من التجارب الناجحة على المستوى العالمي، إذ استطاعت في وقت وجيز الحدّ من أزمة السكن؛ ولم يكن ذلك وليد الصدفة؛ وإنما من خلال تخطيط القيادات المخلصة للوطن التي جعلت برنامج الإسكان الحكومي يتجاوز فكرة مجرد توفير مسكن، بل تعدّى ذلك ليصل إلى تشييد مساكن ومجمّعات سكنية ذكية رفيقة بالبيئة حازت على عدة جوائز، حيث حصل المجلس السنغافوري للإسكان والتنمية على اعترافات محلية ودوليّة بكفاءة سياساته ونجاحها، ونال في 2008 جائزة الأمم المتحدة للخدمة العامة عن "برنامج ملكية المنازل"، كما فاز في 2010 بجائزة "الشرف للإنجاز المتميز" التي سنّها برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية عن تقديمه أحد أفيد برامج الإسكان للبيئة وأنظفها وأشدّها رعاية للنواحي الإجتماعية في آسيا والعالم (الأمم المتحدة، ماي 2011). وعلى سنغافورة أن تفتخر بهذا الإنجاز المعجزة الذي قد لا يتكرر.

6. الخاتمة

من خلال هذه الدراسة حاولنا الوقوف على واقع سياسات الإسكان في الجزائر وسنغافورة خلال الفترة 2000-2020؛ وتوصلت نتائج الدراسة إلى:

إنّ سياسات الإسكان في الجزائر ومن خلال قراءة تجربة سنغافورة في الإسكان العام تقف على بعض أوجه التشابه المحتشمة بينهما؛ كأخذ الدولة بعين الإعتبار بعض المعايير الاجتماعية في الحصول على سكن خصوصا لذوي الدخل الضعيف والأسر الفقيرة، وكذا تنوّع العرض السكني بغية شمول فئات عديدة من مستحقي السكن؛ إلا أن تجربة الجزائر في الإسكان لم تصل إلى أهدافها المسطرة بعد؛ على عكس سنغافورة التي انطلقت سياستها بربط قضية السكن بحبّ الإلتزام للوطن وتحقيق التكامل العرقي والأمن القومي ممّا يؤكد صحّة الفرضية التي تُرجع نجاح تجربة الإسكان في سنغافورة إلى مراعاة الجوانب الاجتماعية وتخطيط القيادات الرشيدة والمؤسسات المشرفة على الإسكان.

كما تختلف سياسات الإسكان في الجزائر عن غيرها في سنغافورة من حيث الإرادة، الإدارة والتمويل وسرعة الإنجاز.

تسعى سنغافورة من خلال سياسات الإسكان أن يكون المسكن مستدام وتضع ضمن مخططاتها المستقبلية إنشاء المدن الذكية والصديقة بالبيئة؛ أما سياسة الإسكان في الجزائر فلا تعدو أن تكون بهدف توفير مسكن فقط دون الأخذ بعين الإعتبار جودته أو استدامته. وعليه نقترح جملة من المقترحات التي ينبغي الأخذ بها بغية إصلاح وتطوير الإسكان واستدامته:

- ضرورة عاجلة للنظر في سياسات القطاع وتغيير وإصلاح المشاكل والفجوات من خلال الإحتكاك بالتجارب الناجحة للإسكان كتجربة سنغافورة ومحاولة إسقاطها على واقع السكن ومعالجة الإختلالات والإستفادة من الدروس.
- اعتماد بدائل جديدة فيما يخص تمويل الإسكان على غرار سياسة التمويل في سنغافورة التي تعتمد على اقتطاع نسبة من أجور الموظفين في صندوق المعاشات وتحويلها إلى تسديدات شهرية للبنك الذي يؤمن توفير القرض لمشتري السكن.
- ربط قضية الإسكان بالتنمية المستدامة وتحويل المفهوم التقليدي للمسكن إلى مسكن مستدام صديق للبيئة من خلال اعتماد الموارد الطبيعية والموارد المصنعة محليا والتقليل من تكاليف الإنجاز واعتماد مبادئ السكن الصحي المستدام وإشراك المجتمع المحلي في تصميم السكنات.

7. المراجع

• المؤلفات باللغة العربية:

- 1) إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، (1988)، اقتصاديات الإسكان، عالم المعرفة، الكويت.
- 2) باسم الجميلي، (2006)، سياسة التصنيع في ضوء مقاصد الشريعة، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- 3) عبد الله بن عبد الرحمن البريدي، (2015)، التنمية المستدامة: مدخل تكاملي لمفاهيم الاستدامة وتطبيقاتها مع التركيز على العالم العربي، الطبعة الأولى، العبيكان للنشر، الرياض.
- 4) فؤاد محمد الشريف بن غضبان، (2019)، الإقتصاد الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
- 5) مدحت أبو النصر، ياسمين مدحت محمد، (2017)، التنمية - المستدامة: مفهومها أبعادها، مؤثراتها، الطبعة الأولى، المجموعة العربية للتدريب والنشر، القاهرة.
- 6) مصطفى يوسف كافي، (2017)، التنمية المستدامة، شركة دار الأكاديميون للنشر والتوزيع، عمان الأردن.
- 7) أحمد خيرات، (أفريل 2017)، "واقع ومستقبل منظومة التمويل الإسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد"، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، العدد 07، المجلد الثاني.
- 8) إيهاب عقبة، (ماس 2004)، "المبادئ التصميمية المحققة للمسكن المستدام"، ورقة بحثية ضمن ندوة الإسكان (2) "المسكن الميسر" - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
- 9) حوالم رحيمة، (2018)، "التكاليف الاقتصادية والاجتماعية للسكنات العشوائية في الجزائر"، "Economic and Social Costs of Random Hostels in Algeria" in Post modern Urban and Regional Planning in Iraq, KnE Engineering.
- 10) جمال جعيل، (ديسمبر 2014)، "سياسة تنوع الصيغ السكنية، هل يحل أزمة الإسكان في الجزائر؟"، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 7.
- 11) ربيعة دبابش، (سبتمبر 2017)، "تجربة الجزائر في التنمية الإسكانية المستدامة"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 48.
- 12) سلمى مميش، (ديسمبر 2017) اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة حمّة لخضر الوادي، المجلد 01 العدد 01
- 13) العيد شريفة، العربي إيشبودن، (جويلية 2021) "الأحياء السكنية الجديدة وسوسيولوجية الممارسة"، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 04، العدد 03.

- 14) قاسي نجاة، بلحسل ليلي، (2021)، "البعد البيئي في سياسات السكن: سكن الأخضر، سكن مستدام؟"، مجلة نظرة على القانون الإجتماعي، المجلد رقم 01، عدد خاص.
- 15) نبيل دريس، (2017)، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث
- 16) والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر.
- 17) نعمون إيمان، (2019)، "سياسات الإسكان والتنمية المستدامة في الجزائر"، مجلة أبحاث اقتصادية واجتماعية، المجلد 13، العدد 02.
- 18) ماحي نور الهدى، عدالة العجال، (2021)، "الاستثمارات الطاقوية ودورها في تحقيق التنمية المستدامة"، مجلة دفاتر بوادكس، المجلد 10، العدد 02.
- 19) بوزيان العجال، مرسلي حليلة، (2022)، دور الحكومة في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة دفاتر بوادكس، المجلد 11، العدد 01.
- 20) بن يحي محمد، (2011-2012)، "واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله"، أطروحة دكتوراه، تلمسان.
- 21) ربيعة دبايش، (2019-2020)، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- 22) الأمم المتحدة، (ماي 2011)، مجلس حقوق الإنسان، تقرير وطني، سنغافورة.
- 23) وكالة الأنباء الجزائرية: <https://www.aps.dz/ar/economie/57977-6-3-1999-2018>
- 24) وزارة السكن والعمران www.mhuv.dz
- المؤلفات باللغة الأجنبية:
- 25) Aliaa Shamallakh, (March 2015), Singapore Housing Policies, Islamic University of Gaza.
- 26) Anthony Yeong, (May 2013), Affordable and Sustainable Housing Policy - A Singapore Perspective, Conference paper, sixth Sabah Surveyor Congress.
- 27) Sock Yong PHANG, (2018), « Policy innovations for affordable housing in Singapore: From Colony to global city », Research Collection, School of Economics, Singapore Management University, Singapore.
- 28) Sock Yong PHANG, (August 2015), Singapore's Housing Policies: Responding to the Challenges of Economic Transitions, Published in Singapore Economic Review, Volume 60, Issue 03.
- 29) Stewart Tan and Chionh Chye Khye, (2019), Affordable housing: profiles of five metropolitan cities: Affordable Housing Profile: Singapore the Centre for Liveable Cities (CLC), Singapore.
- 30) Law n°41 1966, see: <https://sso.agc.gov.sg/Act/LAA1966>.
- 31) Research & Planning Group, HDB, HDB annual report 2018/2019, on <http://www.hdb.gov>.