

## تحليل و تقييم برنامج الإنعاش الاقتصادي لقطاع السكن الجزائري

ضمن البرنامجين الخماسيين 2005-2014

د. حاوشين ابتسام جامعة لونيبي علي، البليدة 2- الجزائر

## الملخص:

سطر رئيس الجمهورية برنامجا للتنمية الاقتصادية يمتد على خماسية من الزمن ويمس كل قطاعات الاقتصاد الوطني ليعرف قطاع السكن مشروعا لانجاز مليون وحدة سكنية في إطار الخطة الخماسية الممتدة من سنة 2005 إلى سنة 2009 حيث خصص له غلاف مالي قدر بـ 671.51 مليار دج أو ما يعادل 9 مليار دولار ، وقد ساهم هذا المشروع برفع النشاط العقاري الجزائري ، لاسيما بعد تفاقم أزمة السكن ، وحسب الإحصائيات المقدمة فقد قدرت نسبة الانجاز بـ 80.86% سكن منجز وموزع وهي توشي لنا بوجود بعض العراقيل التي أحالت دون تحقيق الهدف المرجو الوصول إليه، و عليه دعمت السلطات مرة أخرى على اثر مخطط خماسي ثاني يمتد من سنة 2010 إلى غاية 2014 يتم فيها تخصيص ما قيمته 286 مليار دولار للاستثمارات العمومية، ليحضر قطاع السكن بنسبة 17.4% من الإجمالي بهدف امتصاص العجز المسجل فيه ويتم بذلك التسطير إلى انجاز مليونان وحدة سكنية .

## Résumé

Un programme de développement économique a été élaboré par le président de la république algérienne visant tous les secteurs économiques du pays.

Des efforts couronnés par le méga programme de 1million de logement dans le cadre du programme quinquennal allant de 2005 à 2009 et par un budget estimé à 671.51 de dinars soit 9 milliards de dollar.

Hélas ,la réalité vue et vécu donne toujours des signes forts de la présence de la crise de logement en Algérie, ce qui impose la recherche de nouvelles alternatives applicables adoptée et atteindre les objectifs escomptés, en attendant se que va donner le chalonge que les autorités avaient lancées concernant la réalisation de 2 millions d'unités dans le cadre du second programme allant de 2010 à 2014.

## الكلمات المفتاحية:

الأزمة السكنية ، الأنماط السكنية ، البرامج التنموية ، التوزيع السكني ، قطاع السكن ، نسبة الانجاز .

## مقدمة:

تعد المشكلة السكنية في الجزائر من اعقد المشاكل مواجهة كون أنها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما تمس الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد ، و الجدير بالذكر أن مشكل توفير المسكن الملائم للمواطن في الجزائر ليس بمحدث العهد وإنما تؤول جذوره إلى عهد الاستعمار الفرنسي وحتى قبله في بعض الأحيان ، ولعل تزايد ظاهرة النمو الديمغرافي الذي عرفتھا الجزائر مباشرة بعد استقلالھا موازاة مع ظاهرة النزوح الريفي زاد من الأزمة تعقيدا ، في الوقت الذي أعطت فيه السلطات الجزائرية الأولوية لمشاكل أخرى تراءت لها أكثر خطورة. مثل هذه الأسباب ولأسباب أخرى كان لا بد على السلطات أن تتبنى سياسة سكنية فعالة وجادة لحل هذا المشكل العويص و لعل تسطير السلطات الجزائرية لبرنامجين سكنيين من خلال مخططين خماسيين أولهما امتد من سنة 2005 إلى 2009 و خصص بانجاز مليون وحدة سكنية ، أما الثاني فبرنامج تكميلي له و يمتد من 2010 إلى 2014 ليتم انجاز مليونان وحدة سكنية خير دليل على عزم السلطات للقضاء على أزمة السكن .

## إشكالية البحث:

على ضوء هذه المقدمة فان الإشكالية التي يعالجها بحثنا تكون على النحو التالي:

" هل البرنامج السكنيان التي عرفتھما الجزائر من خلال خططها التنموية قادرة على حل أزمة السكن أو بعبارة أخرى تقليص الهوة بين الطلب المتزايد على السكنات و العرض عليها ؟

منهجية البحث : اعتمدت دراستنا على :

**المنهج الوصفي :** نظرا لوصفنا لوضعية قطاع السكن الجزائري و إعطاء صورة شاملة له من خلال الأرقام والبيانات الواردة في البحث.

**المنهج التحليلي:** بغية تحليل كل البيانات المتاحة والوقوف على الجوانب المتعلقة بمشكلة السكن في الجزائر والعوامل المسببة لها و تحديد سياسات مواجهتها.

**أهمية البحث:** نظرا لتعدد أبعاد المشكلة السكنية كونھا لا تقتصر على عدم وفرة المعروض من الوحدات السكنية لمقابلة نوعية المطلوب منها ، بل تشمل أبعاد أخرى كانتشار ظاهرة السكنات غير اللائقة و الوحدات الشاغرة كما تنطوي على جوانب هامة متشابكة و متشعبة اقتصاديا ، اجتماعيا و سياسيا.

وعليه فتكمن أهمية بحثنا هذا في تقييم إلى أهم ما جاء به المخططان التنمويان الخماسيان الممتدان من سنة 2005 إلى غاية 2014 من انجازات سكنية و إلى مدى نجاعتھما في تطويق أزمة السكن.

**أهداف البحث:** تهدف دراستنا إلى:

- عرض أهم الانجازات السكنية الحضرية و الريفية المنحزة و الموزعة ضمن البرنامج الخماسيان 2005-2014؛

- عرض الوضعية السكنية الجزائرية المعاشة و الوقوف أمام بعض المعالم الدالة على وجود أزمة سكن؛
- تقييم مدى نجاعة البرنامج في تقليص الهوة على ما هو مطلوب و ما هو معروض؛
- وضع بعض المقترحات التي من شأنها أن تصحح الاختلالات التي أحالت السلطات دون الوصول إلى أهدافها المرجوة.

### 1- السياسة السكنية الجزائرية ضمن برنامج 2005-2009 ( مشروع مليون وحدة سكنية)

سطر رئيس الجمهورية برنامجا للتنمية الاقتصادية يمتد على خماسية من الزمن ويمس كل قطاعات الاقتصاد الوطني وعلى إثره عرف قطاع السكن مشروعا لانجاز مليون وحدة سكنية وهو أول مشروع من هذا النوع تعرفه الجزائر في إطار الخطة الخماسية الممتدة من سنة 2005 إلى سنة 2009 حيث خصص له غلاف مالي قدر ب 671.51 مليار دج أو ما يعادل 9 مليار دولار ، وقد ساهم هذا المشروع برفع النشاط العقاري الجزائري ، كما انه موجه خاصة لخدمة الطبقة ذات الدخل المتوسط باعتبارها تشكل أكبر نسبة من إجمالي السكان الجزائريين ، وجاء هذا المشروع كمتنفس للشعب الجزائري لاسيما بعد تفاقم أزمة السكن ، وتشرف شركات وطنية محلية و أجنبية (عربية وصينية) على انجاز هذا المشروع ، كما قدمت السلطات كل التسهيلات التمويلية مع منح للمواطنين مبالغ مالية ( عن طريق الصندوق الوطني للسكن) لمساعدتهم على شراء وحداتهم السكنية<sup>1</sup> ، ويمكن عرض هذا المشروع و أهم إنجازاته من خلال الجدول الموالي :

الجدول رقم 01 : الانجازات السكنية الحضرية والريفية الجزائرية الخاصة بمشروع مليون وحدة سكنية 2005-2009

نسبة الانجاز	السكنات المنجزة و الموزعة على عمر البرنامج					برنامج مليون وحدة سكنية	البرامج السكنية
	2009	2008	2007	2006	2005		
%94.66	55.550	57.657	44.079	43.527	25.834	239.412	السكنات الاجتماعية
%55.05	37.924	37.145	19.325	23.801	15.787	243.351	السكنات التساهمية
%30.08	9043	1827	8491	7128	12.350	129.115	سكنات البيع عن طريق الإيجار
%81.84	5644	4070	5028	8419	8027	38.068	السكنات الترقية
%66.26	108.161	100.699	76.923	82.875	61.998	649.946	مجموع السكنات الحضرية

%105.04	91.492	104.968	88.389	76.287	42.907	384.620	السكنات الريفية
---------	--------	---------	--------	--------	--------	---------	-----------------

%80.68	199.653	205.667	165.312	159.162	104.905	1.034.566	إجمالي السكنات المنجزة
--------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	------------------------

Source : Ministère de l'habitat Algérien, ( 2010 ) , bilan physique des programmes d'habitat jusqu'au 31/12/2009, Algérie, p 02

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن برنامج المليون وحدة سكنية مس كل الأقطار السكنية الحضرية والريفية كما أن نسبة الإنجاز تبقى نوعا ما مرتفعة غير أنها لم تصل إلى الهدف المسطر والخاص بإنجاز مليون وحدة سكنية في ظرف خمس سنوات، وحسب الإحصائيات المقدمة فقد قدرت بـ 80.86% سكن منجز وموزع وهي توهي لنا بوجود بعض العراقيل التي أحالت دون تحقيق الهدف المرجو الوصول إليه، وبالرجوع إلى تفحص الإحصائيات بشكل أدق والتمعن في نسبة إنجاز كل نمط سكني نجد أن كلا من السكن الاجتماعي والسكن الريفي حصدا حصة الأسد في حجم الإنجازات نظرا لأهمية النمطين السابقين في تلبية حاجيات المجتمع الجزائري حيث قدرت نسبة إنجاز السكنات الاجتماعية بـ 94.66%، أما السكن الريفي ففاقت إنجازاته ما سطر لها وقدرت نسبته بـ 105.04%، غير أن الخلل الذي عرقل هذا البرنامج الضخم هو المشكل الذي عرفته الصيغة الحضرية الجديدة أو كما تعرف بصيغة البيع عن طريق الإيجار والتي عرفت تأخرا جدي ملحوظ في نسبة الإنجاز، والراجعة لأسباب سبق الإشارة إليها وإلى سبب جوهري راجع إلى عدم الدراسة المسبقة والجيدة لهذا المشروع الجديد في طرحه في الاقتصاد الجزائري ما جعل السلطات تتخبط في مشاكل عدة أحالت وصولها إلى الاستثمار فيه بالشكل الذي يليق. أما عن التحولات الإجمالية التي عرفتها السياسة السكنية في هذه المرحلة (2005-2009) و المرافقة لبرنامج مليون وحدة سكنية فيمكن حصرها إجماليا في النقاط التالية:

- إعادة النظر مرة أخرى في حجم الإعانة المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن CNL سنة 2006 لفائدة دعم السكن التساهمي أو السكن الريفي أو الترقوي بشرط ألا تتعدى تكلفة إنجاز السكن 2500.000 دج بالنسبة للسكن التساهمي والترقوي و 2000.000 دج بالنسبة للسكن الريفي، حيث أصبحت على النحو التالي:
- الجدول رقم 2: حجم الإعانة المقدمة في الجزائر من قبل الصندوق الوطني للسكن وفقا للتعليمية الوزارية لسنة 2006

الفئة	حجم الدخل	حجم الإعانة
1	الدخل $\geq$ 30.000 دج	500.000 دج
2	30.000 دج > الدخل $\geq$ 48.000 دج	450.000 دج
3	48.000 دج > الدخل $\geq$ 60.000 دج	400.000 دج

Source : Ministère de l'habitat algérien,(2007) , revue de la caisse national du logement, l'aide de l'état à l'accession à la propriété, Algérie, p3.

ومن هنا أخذت الدولة على عاتقها سلم دخل المستفيد لترفعه حتى تمس شريحة أكبر من المجتمع وتمتاشي مع الزيادات التي طبقتها الدولة على أجور الموظفين العموميين.

إعادة النظر مرة أخرى في حجم الإعانة المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن ابتداء من سنة 2008 وهذا على اثر صدور القرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 و المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 و المتعلق لكيفية تدخل الصندوق

- الوطني للسكن في مجال دعم الأسر ولكن هذه المرة بشكل مغاير تماما عن سابقه، حيث لم تعد تحدد حجم الإعانة السكنية على أساس مستوى الدخل بل أصبحت قيمتها موحدة و مقدرة إجمالا ب 700.000 دج لكل شخص على أن لا يتعدى مستوى دخله أربع (4) مرات الحد الأدنى للأجور ، و أن لا تتعدى تكلفة السكن التساهمي أو الترقوي أو الريفي أربع (4) مرات حجم الإعانة أي 2.800.000 دج.<sup>2</sup>
- السماح للبنوك التجارية مع نهاية سنة 2009 لتشريع في حيز التنفيذ ابتداء من سنة 2010 بمنح قروض عقارية بمعدلات فائدة رمزية يتراوح بين 1 % و 3 % و هذا وفق الشروط تحددها الدولة.<sup>3</sup>

## 2- آفاق قطاع السكن الجزائري ضمن الخطة الاقتصادية 2010-2014

ستخصص الجزائر خلال السنوات المقبلة 2010-2014 غلafa ماليا لم يسبق لبلد سائر في طريق النمو أن خصصه حتى الآن و المقدر بحوالي 286 مليار دولار و الذي من شأنه تعزيز الجهود التي شرع فيها منذ عشر سنوات في دعم هندسة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للأمة.

وقد تم الإعلان عن هذه الجهود المالية للسلطات العمومية خلال مجلس الوزراء الأخير الذي ترأسه رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة و التي تؤكد في فلسفتها الإرادة في الاستمرار على طريق التحديث و التنمية الاجتماعية للبلاد. و تعكس قيمة الاستثمارات العمومية للبرنامج الخماسي 2010-2014 و المقدر ب 21.214 مليار دج (أي ما يعادل 286 مليار دولار ) إرادة السلطات العمومية في المحافظة على هذه الديناميكية الخاصة و التي تشمل جميع قطاعات النشاط سيما بالنسبة لمنشآت الطرق و النقل بالسكك الحديدية و الصحة وإدخال الكهرباء للمناطق الريفية وتزويدها بالمياه الصالح للشرب.

ويرى بعض الخبراء أن مبلغ الالتزامات المالية التي اقرها رئيس الجمهورية خلال البرنامج الخماسي الثاني يترجم إرادة السلطات العمومية في الاستفادة من الصحة المالية للخزينة الوطنية من اجل تسريع وتعزيز مشاريع التنمية الاقتصادية و الاجتماعية .

ويرى مختص آخر أن الجزائر لم يسبق لها في واقع الأمر أن خصصت مثل هذا الغلاف المالي لبرنامج تنموي حيث أن الظروف الحالية ملائمة لهذا الالتزام المتميز للسلطات العمومية من اجل تسريع إنجاز مشاريع اجتماعية واقتصادية مهيكله.

ودعم مختص آخر رؤيته بالقول أن " بتوفر تسيير جيد لمداخليل المحروقات التي تتراوح منذ سنوات في حدود 55 مليار دولار سنويا والتحكم في التضخم بين 3 إلى 4 % ونسبة نمو بين 4 إلى 5 % سنويا رغم الأزمة المالية العالمية ومؤشرات اقتصادية جيدة علاوة على أن الجزائر قد تخلصت تقريبا من مديونيتها مع احتياطات صرف معتبرة ، فالجزائر التي استثمرت أكثر من 150 مليار دولار في أحر برنامج خماسي في أوج الأزمة المالية التي ضربت اقتصاديات الدول المتقدمة، تؤكد أنها تعتمزم تخصيص أفضل عائداتها من صادرات المحروقات لـ " الرفاهية الاجتماعية " وتلبية الاحتياجات الاجتماعية لسكانها ."

ومن ثمة تم تقسيم 286 مليار دولار التي تعتمزم السلطات العمومية استثمارها على مداد الفترة 2010-2014 إلى برنامجين هامين يتمثلان في :<sup>4</sup>

- استكمال المشاريع الموجودة قيد الانجاز ( سكك حديدية ، طرق سريعة ، التزويد بالمياه الصالح للشرب ) بغلاف مالي قيمته 130 مليار دولار ( 9700 مليار دج ) .
  - تخصيص مبلغ 156 مليار دولار ( 11534 مليار دج ) للمشاريع السكنية الحديدية .
- وإجمالا ستوجه أكثر من 40% من الاستثمارات العمومية المكرسة لهذا المخطط نحو تحسين الظروف الاجتماعية للجزائريين بهدف تعزيز التنمية البشرية .

## 2-1 موقع قطاع السكن من الخطة الخماسية 2010-2014

لقد سطر رئيس الجمهورية مرة أخرى خطة تنموية خماسية خاصة بالاقتصاد الوطني تمتد من سنة 2010 إلى غاية 2014 يتم فيها تخصيص ما قيمته 286 مليار دولار للاستثمارات العمومية ، حيث حضي قطاع السكن بنسبة 17.4% من إجمالي هذه الاستثمارات بهدف امتصاص العجز المسجل فيه .

وعليه فلقد خصصت السلطات الجزائرية غلاف مالي قدر بأكثر من 3700 مليار دج ( أي ما يعادل 50 مليار دولار ) لقطاع السكن بهدف انجاز 2 مليون وحدة سكنية وإعادة الاعتبار للنسيج العمراني بالنسبة للفترة الممتدة من 2010 إلى 2014 حيث تم تجنيد كل المؤسسات العمومية و الخاصة لانجاز هذا البرنامج لترفع السلطات الجزائرية مرة أخرى التحدي وتسطر انجاز ضعف ما سطرت وأنجزته سابقا على اثر المخطط التنموي 2005 - 2009 و الخاص بانجاز مليون وحدة سكنية .

ولقد سطر برنامج مليونان وحدة سكنية انجاز مشاريع تتعدد وتختلف على حسب الأنماط الحضرية والريفية التي تعرفها الجزائر حيث قسم إلى ما يلي :

- انجاز 800.000 وحدة سكنية اجتماعية منها 300.000 وحدة موجهة للقضاء على السكنات الهشة أو القصديرية وهذا طبقا للبرنامج الوطني للقضاء على السكن المش.

- إنجاز 470.000 وحدة سكنية بصيغة جديدة وهي صيغة الترقوي المدعم\* بمعايير جديدة لتحل محل صيغة السكن التساهمي.
  - إنجاز 30.000 وحدة سكنية من النمط الترقوي .
  - إنجاز 700.000 وحدة سكنية ريفية.
- وللاشارة هنا ، يأتي البرنامج هذا ( 2010-2014 ) كتكملة للبرنامج الخماسي 2005-2009 الذي حدد هدفا جوهريا يتمثل في إنجاز مليون وحدة سكنية ليرفع العدد إلى 1.65 مليون وحدة سكنية مسجلا بذلك زيادة نسبتها 65% عملا بالقرارات التي اتخذها رئيس الجمهورية السيد عبد العزيز بوتفليقة المتمثلة في إعداد برامج تكميلية لولايات جنوب الوطن و الهضاب العليا و الامتصاص التدريجي للسكن المهش.
- علما أن الوحدات المنجزة خلال الفترة الممتدة من 2005-2009 بلغت 912.326 وحدة سكنية (من كل الأنماط ) أي ما يعادل نسبة إنجاز تقدر ب 91.2% من هدف برنامج الرئيس الذي نص بتسليم مليون وحدة سكنية في آفاق سنة 2009.
- و بالرجوع إلى المخطط الجديد 2010-2014 فلقد تم تخصيص لانجازه 3200 مؤسسة إنجاز كما تقرر تسليم 1.2 مليون سكن خلال الخماسية على أن يستكمل العدد الباقي بين 2015-2017.
- يمكن الوقوف على أهم الانجازات السكنية المنجزة و الموزعة خلال هذا البرنامج من خلال الجدول الموالي :
- الجدول رقم 03 : الانجازات السكنية المنجزة و الموزعة لفترة 2010-2012**

الأنماط السكنية السنوية	السكن الاجتماعي LPL	السكن التساهمي LSP أو السكن الترقوي المدعم LPA	سكنات البيع عن طريق الإيجار AADL	السكن الترقوي	البناء الذاتي	مجموع السكنات الحضرية	السكن الريفي	المجموع الكلي
2010	61.316	28.889	7.777	4.891	11.761	114.634	76.239	190.873
2011	74.317	28.114	6.816	6.061	30.836	146.144	66.521	212.665
2012	66.259	24.732	2.422	5.454	14.750	113.617	85.562	199.179
المجموع	201.892	81.735	17.015	16.406	57347	374.395	228.322	602.717

Source :Ministère de l'habitat et de l'urbanisme algérien , ( 2012 ) , les livraisons de logements durant la période 2005-2012 , disponible sur :

[http://www.mhuv.gov.dz/fichier\\_stat/36.pdf](http://www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/36.pdf) , accédé le 02/02/2013.

- بالنظر إلى الإحصائيات المسجلة في الجدول السابق و التي تعبر عن حجم الانجازات السكنية المنجزة و الموزعة على مدة ثلاث سنوات الأولى من البرنامج الخماسي الثاني الممتد من 2010 إلى غاية 2014 ، نلاحظ ما يلي:
- حصدت السكنات الاجتماعية و الموجهة للطبقات ذات الدخل المنخفض حصة الأسد في حجم الانجازات السكنية و هذا مقارنة بباقي الأنماط السكنية الحضرية .
  - عرف السكن التساهمي نسبة انجاز معتبرة نظرا لاستقطاب المواطنين لهذا النمط السكني الموجه للطبقات ذات الدخل المتوسط و المدعم بإعانات مالية من قبل الصندوق الوطني للسكن
  - يلاحظ من خلال الجدول عدم تسجيل إحصائيات تتعلق بالنمط السكني الحضري الجديد السكن الترقوي العمومي LPP<sup>4</sup> و هذا راجع لحداثة هذه الصيغة .
  - عرف نمط السكني الحضري و المعروف بصيغة البيع عن طريق الإيجار ارتفاع في نسبة انجاز السكنات مقارنة بما حققته السلطات في البرنامج السابق ( 2005-2009) و هذا نظرا لإعادة السلطات إحياء هذا النمط السكني و مراجعة الهفوات التي أحالت دون وصول السلطات إلى أهدافها .
  - تبقى نسبة انجاز السكنات الترقوية منخفضة إذا ما قورنت بباقي الأنماط السكنية نظرا لارتفاع تكلفة هذا النمط من السكنات و عدم استقطابه من جل طبقات المجتمع نظرا لارتفاع تكلفته .
  - سجل السكن الريفي أعلى نسبة انجاز و هذا في إطار تدعيم البناء الريفي و تخفيف أزمة السكن في المدن الكبرى علما أن البناء الذاتي يخضع إلى تدعيم مالي من قبل الصندوق الوطني للسكن على دفعات بحسب التقدم في نسبة الانجاز.
  - أما عن حجم الانجازات السكنية المنجزة و الموزعة على عمر ثلاث سنوات تبقى نسبتها منخفضة إذا ما قورنت بما سطر له في البرنامج الخماسي 2010-2014 على انتظار ما ستسفر عنه النتائج للسنتين المتبقيتين من عمر البرنامج .

### 3-تقييم الوضعية الحالية لقطاع السكن في الجزائر

لعل الوقوف أمام كل هذه التحولات و الإجراءات التي صاحبت السياسة السكنية الجزائرية عبر العديد بالنظر إلى من الاستراتيجيات التي سطرها السلطات ، يجعلنا نقف وقفة تقييمية للنتائج المحققة من خلال الواقع المعاش، و هذا بغية استنتاج مدى نجاعة هذه السياسات التي عرفت جملة من التحولات تماشيت مع الواقع المعاش، إضافة إلى استنتاج الأسباب التي جعلتها تصل إلى النتائج الملموسة.



### 3-1 الوضعية السكنية الحالية

على الرغم من التماسنا للجانب الايجابي للسياسة السكنية الجزائرية التي عازمت السلطات من خلالها على تحقيق هدف سامي بنيت لأجله و المتمثل في توفير مسكن ملائم لكل مواطن جزائري بحاجة إليه، إلا أن الوضعية السكنية الحالية اتخذت جملة من المعالم و المظاهر برهنت عن التعثر النسبي للسلطات الجزائرية في تحقيقها هذا الهدف ، ولعل أهم هذه المظاهر نذكر منها:

- ارتفاع نسبة التزاحم و الاكتضاض في الوحدات السكنية : لعل من أهم معالم أزمة السكن في الجزائر بنجدها في ارتفاع درجة التزاحم و الاكتضاض في الوحدات السكنية ، فمازال المواطن الجزائري ليومنا هذا يعيش نوع من الحياة غير اللائقة بسبب ارتفاع عدد الأفراد في المسكن الواحد ، ولعل أهم هذه الأسباب هو عدم التماشي بين وتيرة تزايد الحظيرة السكنية وهذا على مدى السنوات مع تزايد عدد السكان .
- ارتفاع نسبة المساكن القديمة و المفتقرة للصيانة و آيلة للسقوط : حيث قدر عددها حسب آخر إحصائيات سنة 2009 ب 3.036.600 وحدة أي ما يمثل 45 % من الحظيرة السكنية المقدرة ب 6 ملايين و 748 ألف سكن<sup>5</sup>.
- تفشي ظاهرة السكنات غير لائقة ( المؤقتة ) : تم إحصاء حتى سنة 2009 ما يقارب 533 ألف وحدة سكنية غير لائقة ( مؤقتة ) منها 92 ألف سكن قصديري ، 180 ألف سكن طوي ( خاصة في ولايات الجنوب ) ، و 288 ألف سكن هش مشيد بالأحور و القرميد<sup>6</sup> ، أي أنها تمثل 8 % من مجموع الحظيرة السكنية<sup>7</sup>.
- تزايد حجم السكنات الشاغرة  
حسب الإحصاء العام للسكان و السكن المسجل سنة 1998 فلقد أحصيت حظيرة سكنية مقدرة ب 5.021.975 وحدة سكنية منها 919.909 وحدة سكنية شاغرة (لا يقطنها أشخاص) أي ما يعادل نسبة 18.23% من إجمالي السكنات<sup>8</sup>، وحسب إحصاء سنة 2008 فلقد سجلت حظيرة سكنية قدرت ب 6.748.057 وحدة سكنية منها 1.503.710 وحدة سكنية شاغرة ( أي ما يزيد عن مليون ونصف وحدة شاغرة )، ما يعادل نسبة 22.28 % من إجمالي السكنات<sup>9</sup>. و مازال هذا المشكل يطرح نفسه بقوة إلى يومنا .
- توقف أو تأخر العديد من المشاريع السكنية عن ميعاد انجازها : وهذا بسبب غياب الوعاء العقاري أو إلى ضعف الغلاف المالي المسطر لها أو إلى غياب دراسة جدوية للمشروع السكني ليصطدم في الأخير بجملة من العوائق لم يحسب لها من قبل<sup>10</sup>.

#### 4-أسباب الوضعية السكنية المعاشة

هناك عدة أسباب جعلت السلطات الجزائرية تعرف تعثرات نسبية في السياسات السكنية التي رسمتها ومن بينها:

**4-1 مشكل العقار:** على الرغم من الجهود التي بذلت لتسيير امثل للعقار وذلك بإصدار عددا معيناً من النصوص انصب جلها في هذا المجال إلا أن العقار المعروض للبناء لا يزال غير كاف مما يسبب نقص في حجم السكنات المعروضة في السوق.

**4-2 التشريع الضريبي :** إن نوعية الضرائب التي تفرض على المستفيد من القروض البنكية الموجهة لاقتناء مسكن عائلي قد تكون لها آثار سلبية أو ايجابية على المستفيد ، كلما كانت هذه الضرائب مرتفعة و متنوعة كلما أدى ذلك إلى الانكماش في سوق السكن ، كما أن الضرائب التي تفرض على القيمة المضافة على العقار تعتبر هي الأخرى عائقاً أساسياً في تنمية و تماطل البنوك على عملية التمويل.

**4-3 ضعف السوق العقارية الإيجارية :** تكاد السوق العقارية الإيجارية في الجزائر أن تكون منعدمة ، فحسب بعض الإحصائيات وخلافاً على ما نجده في أغلبية البلدان الأخرى فما نسبته 72 % من السكنات تخضع للملكية أو الملكية المشتركة ، حيث ما يقل عن 15 % منها تتداول على شكل إيجارات ، باعتبار أن السكن المؤجر هو كبديل مؤقت يلجأ إليه أغلبية الجزائريين العاجزين في الآجال القريبة للحصول على ملكية سكن.<sup>11</sup>

**4-4 غياب المعلومة الخاصة بما يوفره قطاع السكن :** إن مشكل غياب المعلومة الخاصة بما يوفره قطاع السكن يطرح نفسه بقوة على الصعيد الاجتماعي ، فلحد اليوم لا يزال جل الجزائريين لا يعرفون ما يوفره أو يعرضه لهم قطاع السكن في السوق العقارية من أنماط سكنية حضرية وريفية على تعدد أنواعها ، و لا إلى التحفيزات في معدلات الفائدة على القروض أو حتى التدعيمات المالية المقدمة من قبل الدولة بدون مقابل ولا فائدة تدفع ، إضافة إلى كيفية اللجوء للقروض العقارية التي أصبح بإمكان جل البنوك التجارية طرحها في السوق العقاري وباعتبارها حل امثل للتمويل السكني خاصة مع الارتفاع المستمر في أسعار السكنات.

**4-5 هيمنة القطاع العمومي على عملية انجاز السكنات :** لقد بقيت ومازالت الهيمنة في عملية انجاز السكنات ملكاً للقطاع العام وللدولة بصفة اخص على مدى السنوات، فقلما نجد مساهمة الخواص في ذلك و أن وجدت حصرت هذه العملية على نمط سكني وحيد يتمثل في السكن الترقوي أو البناء الذاتي، وهذا على الرغم من صدور تعليمة وزارية مؤخراً سمحت للخواص للمساهمة في انجاز السكنات بتدعيمات جد محفزة.

## 6-فعالية برنامج مليونان وحدة سكنية في حل أزمة السكن

إن التحدث عن انجاز مليونان وحدة سكنية يثير التساؤلات عن مدى استيعاب حجم الطلبات على السكنات وحل أزمة السكن التي عانت منها الجزائر لسنوات عدة وعليه لا بد من تحديد أفاق هذا البرنامج و التنبؤ بما سيثمره على مدى عمره.

فبالنسبة لأفاق هذا البرنامج الضخم ومدى مقدرة استيعابه للعجز السكني ، فحسب آخر التقديرات والإحصائيات فقد قدر العجز السكني إلى غاية اليوم ( وهذا حسب الطلبات السكنية لكل ولاية ) ب مليون و 150 ألف وحدة سكنية على مستوى كل التراب الوطني أين تنصدر العاصمة و المدن الكبرى قائمة الطلبات على السكنات ، وعليه نجد أن هذا البرنامج يزيد عن متطلبات المجتمع .

غير أن هذه الجهود سوف تصطدم بمشكل الوعاء العقاري بالنسبة للعاصمة و التي لوحدها تزيد نسبة الطلب فيها نظرا لتركز كل الحاجيات الضرورية للحياة من مرافق و وزارات وغيرها ، وهذا ما يتطلب دراسة مسبقة من قبل السلطات و أن تأخذ بعين الاعتبار هذه النقطة حتى لا تقع في حلقة مفرغة وتحاول أن تجد حلول فعالة لتلبية طلبات هذه الشريحة من المجتمع الجزائري.

وعليه لا بد من وضع إستراتيجية وطنية شاملة موجهة لقطاع السكن يكون هدفها الأساسي هو التخلص من أسباب الأزمة في واجهة الأمر لتمكن كل المتعاملين الاقتصاديين من لعب الدور المطلوب كل على حسب مجال اختصاصه و قدراته ، ثم إيجاد الحلول الواجب على الدولة إتباعها لتتبنى بذلك إستراتيجية أكثر فعالية .

### الخاتمة

عرف قطاع السكن تحولات عديدة على اثر البرنامجين الخماسيين و التي بموجبها تم التسطير إلى انجاز مليون ومليونان وحدة سكنية على التوالي ، كما سمحت السياسة السكنية المرافقة لهما إلى بعث أنماط سكنية حضرية جديدة تتيح الفرص لمن لم يتسنى لهم الحصول على وحدة سكنية إضافة إلى تسهيل إجراءات التمويل والدعم ومنح القروض العقارية .

غير أن النتائج المحققة على ارض الواقع تشير إلى تعثرات و ثغرات لهذه الجهودات لأسباب تعددت و اختلفت بحكم الأوضاع الاقتصادية ، الاجتماعية و حتى السياسية ما جعلها جاس أزمة السكن قائما إلى يومنا هذا .

و عليه مكنتنا هذه الدراسة إلى الوصول إلى جملة من النتائج يمكن عرض أهمها فيما يلي:

- لا بد من وضع نظام فعال يمكن المواطن البسيط من الحصول على حق الملكية؛
- لا بد من تنظيم مؤسسات الانجاز وزيادة عرض السكنات في السوق؛
- لا بد من إعادة النظر في دور تدخل الدولة في قطاع السكن ؛

- يجب أن تحدد حجم الطلب على السكنات قبل الشروع في أية مشاريع ضخمة و تحاول أن تخفف من الهوة بين العرض و الطلب ، كما أنها تدرج دراسة مسبقة لأي مشروع ضخم حتى لا تعرف تأخر في عملية الانجاز بالكم المطلوب و الآجال المحددة، فالشروع في انجاز مليون وحدة في ظرف 5 سنوات يعني 200000 وحدة سنويا أي 18000 شهريا أي 600 وحدة يوميا إن صح القول شيء غير منطقي بالإمكانات المتوفرة ؛
  - يجب وضع أو خلق مكتب موحد يضم كل الممثلين و الهيئات المختصة في عرض و انجاز المشاريع السكنية وفيها يتوجه المواطن للاستفسار عن المعروض و من ثمة التعرف عن الحجم الحقيقي للطلبات على السكنات؛
  - عدم الإعلان على مشاريع سكنية ضخمة كونها تفتح الأبواب للمضاربة في أسعار مواد البناء و الانجاز مما يرفع التكاليف، وعليه يجب عدم الإشهار بها تفاديا من تفاعلات السوق ؛
  - الأخذ تجارب بعض الدول الرائدة في مجال السكن و العقار و محاولة الإسقاط الايجابي من تجاربها على الواقع الجزائري بما يتلاءم مع المعطيات و الظروف .
- و الحقيقة فان أي برنامج تنموي تتبناها السلطات الجزائرية يتطلب الدعم المباشر في أعلى مستوى هرم السلطة ويكون مرتبط بطبيعة المجتمع و المستوى الاقتصادي الذي نود رؤيته في المستقبل القريب و البعيد ، هذه البرامج التنموية لا يمكن لها أن تنجح إلا بتدخل الدولة في الوقت المناسب ، المكان المناسب وباستعمال الأداة المناسبة.

### الهوامش

<sup>1</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، ( 2008 ) ، بيان مجلس الوزراء ، متاح على :

[www.elmouradia.dz/arab/communique23072008.doc](http://www.elmouradia.dz/arab/communique23072008.doc) . تاريخ الاطلاع 2008/07/23

<sup>2</sup> وزارة السكن للجمهورية الجزائرية، ( 2008 ) ، قرار وزاري مشترك رقم 02 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، الجزائر، ص 03.

<sup>3</sup>Crédit populaire d'Algérie , (2010) , modalités d'application de la bonification du taux d'intérêt sur les crédit immobiliers octroyés par la banque dans le cadre du financement de l'acquisition de logement collectifs neufs et la construction d'un logement rural , Algérie , p02.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ( 2010 ) ، برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، بيان مجلس الوزراء ، الجزائر، ص 4.4.

♦ **السكن الترقوي المدعم: Le logement promotionnelle aidé LPA** : هو عبارة عن نمط سكني جديد منجز من قبل مقال عقاري مؤهل خاص أو عام موجه للطبقات ذات الدخل المتوسط شريطة أن :

- لا يكون المستفيد حائز على أية ملكية عقارية أو أية قطعة ارض صالحة لانجاز سكن.
- أن لا يكون المستفيد تحصل على سكن اجتماعي أو تساهمي أو ريفي أو سكنات البيع عن طريق الإيجار.

• أن لا يكون المستفيد تحصل على أية دعم مالي أو إعانة من قبل الدولة للحصول على ملكية سكن أو تهيئة سكنية. كما تتدخل الدولة في سياسة تمويله عن طريق منح إعانة مالية للمستفيد غي مسترجعة عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL تقدر قيمتها على حسب دخله على النحو التالي:

• قيمة الإعانة 700.000 دج إذا كان 1 مرة SMIG > الدخل  $\geq$  4 مرة SMIG.

• قيمة الإعانة 400.000 دج إذا كان 4 مرة SMIG > الدخل  $\geq$  6 مرة SMIG

كما يمكن للمستفيد من الحصول على قرض عقاري من قبل البنوك التجارية لتمويل سكنه بمعدل فائدة مدعم من قبل الخزينة العمومية و المقدر ب 1 % .

لمزيد من التفاصيل ارجع إلى المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 و المتعلق بمعايير تحديد معدلات الفائدة على القروض العقارية الموجهة للحصول على ملكية سكن جماعي أو ريفي.

♦ **السكن الترقوي العمومي le logement promotionnel publique LPP** : هو نمط سكني حضري جديد عرف مؤخرا على اثر حكومة سلال و هو نمط سكني موجه للطبقات التي لا يمكن إدراجها ضمن قائمة المستفيدين من السكنات الاجتماعية LPL ولا الترقية المدعمة LPA وحتى سكنات البيع عن طريق الإيجار AADL ، أي هي سكنات مخصصة لمواطنين التي تتراوح مدا خيلهم بين 108.000 دج ( أي 6 مرة الحد الأدنى للأجور ) و 108.000 دج ( 12 مرة الحد الأدنى للأجور ) ، مع إمكانية حصولهم على قرض مدعم من قبل الدولة و تحدد نسبته ب 3 % مع عدم إمكانية الحصول على إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن CNL .

<sup>5</sup> حسبية ل ، (2009) ، وزارة السكن تضع آخر اللمسات لإجراءات ترميم المساكن القديمة ، متاح على :

[www.el-massa.com/ar/content/view/30504/41](http://www.el-massa.com/ar/content/view/30504/41) تاريخ الاطلاع 2008/08/25

<sup>6</sup> نورة جميلة ، (2010) ، قروض عقارية و تحفييزات مغرية لكسب تحدي مليون وحدة سكنية ، متاح على :

[www.wakteldjazair.com/index.php?id-rubrique=293&id-article=2011](http://www.wakteldjazair.com/index.php?id-rubrique=293&id-article=2011) ، تاريخ الاطلاع ، 2011/05/02 .

<sup>7</sup> Eloumma.com ، (2009) ، السكنات الهشة و الأحياء القصدية في الجزائر ، متاح على :

[www.eloumma.com/ar/content/view/7420/92/](http://www.eloumma.com/ar/content/view/7420/92/) ، تاريخ الاطلاع ، 2010/02/05

<sup>8</sup> الديوان الوطني للإحصائيات، (2008) ، معطيات حول الإحصاء العام للسكان و السكن، العدد 496، الجزائر، ص 09.

<sup>9</sup> Djebbar H ، ( 2000 ) point de vue : le logement en Algérie, revue d'habitat et construction, N ° 07, Janvier / Février, P23

<sup>10</sup> صالح مختاري ، (2009) ، مشاريع وكالة عدل بين الواقع و المستقبل ، متاح على :

[www.mokhtari.over-blog.org/article-30633197.html](http://www.mokhtari.over-blog.org/article-30633197.html) . 24/04/2009. P01. تاريخ الاطلاع 2009/12/18

<sup>11</sup> المجلس الاقتصادي و الاجتماعي ، ( 2015 ) ، تقرير حول السكن الاجتماعي، الجزائر ، ص 8، ص 9.