

السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة

الدكتور / نبيل دريس

أستاذ محاضر بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة -2-

ملخص

يعتبر السكن حق أساسي للمواطن، وجزء جوهري من الحق في الحياة ومصدرا يستطيع المواطن من خلاله مواجهة تحديات الحياة، وبالتالي يجب أن يتوفر السكن على كل المرافق والخدمات الضرورية بعد ارتفاع المستوى المعيشي للمواطن، حيث أصبح يبحث عن نوعية الجودة في السكن، فلم يعد السكن يقتصر في الحاجة البيولوجية بل أخذت الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية تلعب دورا هاما في مجال السكن. لذا بات ضروري الاهتمام بالبرامج السكنية المطبقة من قبل الحكومة الجزائرية وبالتالي التعرف على أهم الصيغ السكنية التي سعت السلطات لاعتمادها في سبيل تحقيق الأهداف المسطرة.

Summary

Considers housing a fundamental right of the home and an essential part of the right to life and a source citizen can through life's challenges and There fore must be housing available to all the facilities and services necessary after rising standards of living of the home, where he became looking for the quality of the quality of housing, no longer housing is limited in biological need, but it took the economic and social dimensions plays an important role in the field of housing.

This study is concerned with residential programs applied by the Algerian government and to identify the most important residential formulas that authorities sought through them, taking into consideration the financial capacity of the Algerian citizen to buy a dwelling worthy of it.

مقدمة

رغم الأهمية الكبيرة للسكن فإن شريحة كبيرة من المجتمع الجزائري لم تعد قادرة على تحمل تكلفة شراء أو بناء سكن مقارنة مع الدخل الفردي للمواطن، هذه الوضعية دفعت الحكومة الجزائرية للتدخل في سوق السكن وتحمل مسؤولية توفير سكن لائق للجميع.

هذا ما أفرز سياسات سكنية واستراتيجيات عديدة دفها توفير أكبر عدد من السكنات بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع، إلا أنه وبسبب التوسع العمراني الذي عرفته المدن خاصة الشمالية منها، وكذلك الانفجار السكاني، أدى إلى تفاقم أزمة السكن في الجزائر، ما دفع إلى إتباع سياسة سكنية تتماشى والطلبات المتزايدة، مع الأخذ بعين الاعتبار المقاييس الجمالية والصحية.

إن السكن حق أساسي للموطن، ومصدرا يمكن للمواطن من خلاله مواجهة تحديات الحياة، وعليه بات من الضروري توفر السكن على أهم الخدمات الضرورية المرافقة، لا سيما بعد ارتفاع المستوى المعيشي للموطن، حيث أصبح يبحث عن نوعية الجودة في السكن، فلم يعد السكن يقتصر على الحاجة البيولوجية، بل أخذت الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية تلعب دورا هاما في مجال السكن.

يهتم هذا المقال بأهداف البرامج السكنية المطبقة والمسطرة من قبل الحكومة الجزائرية، والتعرف على أهم الصيغ السكنية التي سعت السلطات من خلالها، والأخذ بالاعتبار القدرة المالية للمواطن الجزائري لشراء مسكن يليق به، ومن خلاله أيضا تحاول تلبية الطلب المتزايد على السكن.

وللوقوف في وجه التحديات وضعت الدولة الجزائرية كل الوسائل المالية وخاصة القانونية اللازمة، وعمدت إلى تبني منظومة قانونية سكنية تهدف إلى تجاوز التحديات القائمة. تبنت الجزائر منذ ارتفاع أسعار البترول سنة 2000 سياسة اقتصادية جديدة اعتمدت على التوسع في حجم في حجم الإنفاق الحكومي الاستثماري، وفي مجال السكن عرفت مرحلة 2001 - 2004 - 2014 أنماطا سكنية جديدة، أبرزها سكنات البيع بالإيجار والسكن التساهمي الذي تحول فيما بعد إلى السكن الترقوي العمومي المدعم، كما اهتم البرنامج المعتمدة من طرف الدولة بالسكنات الريفية قصد محاربة النزوح الريفي، وتشجيع المواطن على البقاء في سكنه الريفي، بالإضافة إلى السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الترقوي العمومي.

وللوقوف في وجه التحديات في هذا الإطار وضعت الدولة الجزائرية كل الوسائل المالية والقانونية اللازمة وعمدت إلى تبني منظومة قانونية سكنية تهدف إلى تجاوز التحديات القائمة.

والبحث في هذا الموضوع من خلال طرح الإشكالية التالية : ما مدى نجاعة صيغ العروض المعتمدة للحصول على السكن في الجزائر؟ وما مدى ملائمتها للواقع ؟

وللإجابة على الإشكالية وفق المحاور التالية، يتضمن المحور الأول مدخل تحليل السياسة السكنية الجديدة في الجزائر، أما المحور الثاني فيتناول باختصار أهم الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر، سكنات البيع بالإيجار AADL، والسكن الاجتماعي التساهمي LSP- Logement Social Participatif، والسكن الترقوي المدعم، السكن الايجاري العمومي Logement Promotionnel، والسكن الترقوي العمومي Public Locatif Logement، ثم السكن الريفي Logement Rurale، والشرائح المستهدفة قانونيا من هذه الصيغ، وفق الواقع الاجتماعي القائم.

1- مدخل تحليل السياسة السكنية الجديدة في الجزائر

يعتبر السكن جوهر الحياة المستقرة وهو من الحقوق الأساسية التي اعترفت بها القوانين الدولية، وكون السكن مجال حيوي ومهم فهو يؤثر ويتأثر بمؤشرات أخرى سواء كانت سياسية، اقتصادية، اجتماعية، ثقافية، وتقنية (محمد الخرزومي، دار مجدلاوي، عمان، ص 2). كما انه المكان الذي يحقق فيه الفرد راحته واستقراره النفسي والاجتماعي لبلوغ القدرة على الإبداع والعطاء الوظيفي.

1.1 - أهداف السياسة السكنية

الجزائر من الدول التي كثفت اهتمامها في قطاع السكن بمحاولة توفير سكنات لائقة لأفراد المجتمع، خاصة مع التوسع العمراني في المدن وارتفاع عدد الطلبات على السكنات، فكان من الضروري الرفع من نسبة الانجاز لتغطية الطلب المتزايد.

إن الهدف من الدراسة هو التطرق إلى السياسة السكنية المبرمجة خلال البرامج الإنمائية الكبرى بالتركيز على مدى معالجة هذه السياسة لموضوع السكن في الجزائر، والاضطلاع على الجهود المبذولة من طرف الحكومة الجزائرية في قطاع السكن ومدى تلبية مطالب المواطنين في الإسكان، وإبراز المعوقات التي تواجه السياسات.

إن سياسات السكن وباختلافها تهدف أساسا إلى تحقيق التوازن بين العرض والطلب على هذه السلعة، وذلك عن طريق مجموعة من الوسائل التنظيمية والتقنية والمالية، وتختلف طرق تدخل الدولة في السوق باختلاف نظمها السياسية والاقتصادية، كما أن السياسة السكنية تتخذ في إطار سياسة عامة قطاعية، باعتماد آليات وإجراءات وأهداف تسعى الحكومة من خلالها إلى خدمة وتلبية مطالب المواطنين من السكن (صلاح الدين عمراوي، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة باتنة، الجزائر، 2008، ص 15).

كما أن السياسة السكنية تعتبر مجموعة منظمة من المقاييس المتبناة والموضوعية من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يبرز في وضع الوسائل والآليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب، وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة (محمد يحي هلال، الجزائر، 2012، ص 24).

تهدف السياسة السكنية إلى تحقيق أهداف الحكومة باعتماد آليات وأدوات وفق توجهات صناع السياسة، لكن يعتبر أهم أهداف السياسة السكنية تلك المرتبطة بالجانبين الاجتماعي والاقتصادي، من خلال عملية الانجاز وفق الحاجيات القائمة.

1.1.1 - الأهداف الاجتماعية

للسكن أهمية اجتماعية بالغة، لارتباطه بحياة الإنسان التي من خلاله تكون مستقرة، الشيء الذي جعل الدولة تتدخل في هذا الإطار بطريقة مباشرة وغير مباشرة، باعتماد وسائل متعددة تدخل في إطار دعم الدولة أهمها عمل الدولة على تمويل المشاريع السكنية من جهة وكذلك دعم تكلفة السكن، وبالتالي تهدف الدولة من وراء هذا الإجراء إلى الحد من الفوارق الاجتماعية والعمل على تحقيق الرفاهية للجميع وتفادي مخاطر الآفات الاجتماعية والاستقرار الاجتماعي.

1.1.2 - الأهداف الاقتصادية

قطاع السكن يرتبط بعدة نشاطات اقتصادية، قطاع المالية والقطاع الضريبي، لارتباط هذه الأخيرة بتمويل عملية الانجاز عن طريق البناء، وعملية شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المرتبطة إضافة إلى العلاقة بين هذا القطاع وقطاع الضرائب من خلال الضرائب المفروضة على السكن والإعفاءات الضريبية من جهة أخرى والعمل على تشجيع الاستثمارات العمومية وبهدف زيادة النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة ورفع نسبة الدخل الوطني وغيره من دفع التطور نحو الجانب الاقتصادي والاجتماعي، مما سيشجع حتما على تطوير قطاع السكن وإنعاشه بطريقة مباشرة وغير مباشرة.

1.2 - آليات السياسة السكنية

إن السياسة السكنية تقوم على تحديد الحجم الإجمالي للحاجيات السكنية والعمل على رسم برنامج سكني، في إطار التغيرات الحاصلة في رسم السياسة العامة السكنية، الشيء الذي يفرض على الدولة اعتماد العديد من الآليات، حيث تختلف هذه الأدوات حسب نظام

الدولة ودرجة النمو وللتحكم في السياسة السكنية، وفي هذا الإطار نتناول الوسائل الأساسية التي تنظم هذا الجانب.

1. 2. 1 - الإطار القانوني المنظم للسكن

يعتبر الإطار التشريعي المرتبط بالسكن أحد أهم الأدوات الأساسية في توجيه السياسة السكنية، في ظل الأوضاع القائمة الاجتماعية والاقتصادية، ومدى توفر الإمكانيات اللازمة لانجاز السكن (صلاح الدين عمراوي، ص 16).

وتظهر أهمية القوانين والمراسيم المنظمة لمسألة السكن من خلال انها توضح الأمور المتعلقة به من عدة نواحي، سواء من ناحية الملكية والتمويل إلى عملية توزيع السكن.

1. 2. 2 - تأسيس المؤسسات المتخصصة

إن تأسيس المؤسسات المتخصصة احد أهم الآليات التي تستخدمها الدولة لرسم السياسة السكنية، بهدف دفع المشاريع إلى التقدم، الشيء الذي جعل الدولة تعتمد إنشاء مؤسسات كدواوين الترقية والتسيير العقاري في جميع الولايات وفروع لها بالبلديات، بالإضافة إلى الوكالات السكنية ومؤسسات البناء، بهدف تخفيف العبء على الدولة من جهة، وتنظيم سوق السكن من جهة أخرى، الشيء الذي جعل الجزائر تعتمد تأسيس مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي، كالديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري OPGI، وكالة تطوير وتحسين السكن ADLL، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF.

1. 2. 3 - الضرائب والإعانات

تعتبر الضرائب أداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض نسبة الضرائب على العقارات وما تعلق بانجازها من شأنه أن يقلل من تكلفة هذه الأخيرة، ومن ثم زيادة عرض السكن في السوق، وعليه فإن هدف سياسة السكن هو تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على أزمة السكن .

كما تعتبر الإعانات التي تقدمها الدولة في شكل مساعدات مالية للمواطن تسهيلا للحصول على سكن، فتقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء السكن، وتعتمد الجزائر في هذا الإطار طريقة للمساعدة المالية تقدم للمواطن من جهة مختصة بذلك الدور وتمثل في الصندوق الوطني للسكن، تقدم مساعدة مالية الغرض منها شراء سكن معين وفقا لأطر قانونية محددة.

وتقسم الإعانات المالية إلى مباشرة وغير مباشرة، أما المباشرة فتدخل في إطار ما يقدمه الصندوق الوطني للسكن للمواطن بغرض الشراء كشرط يمكن لهذا الأخير تكملة بقية المبلغ

المحدد للسكن، أما الإعانات غير المباشرة تلك الموجهة من طرف الدولة بطريقة مباشرة لأصحاب الدخل الضعيف بهدف الحيازة على سكن (عراوي صلاح الدين، ص 20).

1. 2 - تنظيم السوق العقاري

أن أهم الشروط الأساسية لتنمية قطاع السكن، ضرورة وضع آليات جديدة وباستمرار تواكب التطور الحاصل في هذا المجال، من خلالها يمكن ترقية هذا المجال ودفعه بوتيرة أكثر ديناميكية، كما أن ذلك يرتبط بالطلب الفعلي والموارد المتاحة انطلاقا الأوعية العقارية المخصصة لانجاز المشاريع، والرأسمال الضروري لهذا الغرض بالإضافة إلى دراسة موضوعية لمستوى دخل المواطن، جميع هذه الآليات تساهم بشكل كبير في التحكم في السوق العقاري، لارتباطه بالأسواق الأخرى يحتاج مواد أولية ويتأثر بالاستثمار في انجاز السكنات عن طريق جلب يد عاملة تساهم في العمليات التنموية مما يؤثر إيجابا على القطاع، لأن غياب اليد العاملة سيؤثر سلبا على عملية التنظيم العقاري وبالتالي التحكم في السوق. كما يساهم تنظيم السوق العقاري في تفعيل دور البنوك والمؤسسات المالية في منح القروض للاستثمار في مجال السكن، بالإضافة إلى تشجيع القطاعات ذات الصلة بالسوق السكني كقطاع النقل وقطاعات صناعة الآلات ذات الصلة بقطاع البناء (عيسى بوراري، مديرية النشر، 2013، ص 2).

2 - الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر

يهدف هذا المحور إلى التعرف على أهم الصيغ السكنية التي سعت السلطات من خلالها إلى تلبية الطلب المتزايد على السكن، فقد تبنت الدولة عدة صيغ في هذا الإطار .

2. 1 - سكنات البيع بالإيجار AADL (الوكالة الوطنية لتطوير السكن).

شرع في انجاز أول مشروع لسكنات البيع بالإيجار سنة 2011، بهدف تطبيق سياسة جديدة على اثر الإصلاحات الجديدة التي باشرتها الدولة، حيث لم يعد ينحصر الدور على الدولة كفاعل أساسي في انجاز وتمويل المشاريع السكنية بمقتضى مرسوم يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في البيع بالإيجار وإجراءات الاستفادة أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر بتاريخ 23 افريل 2001. المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وإجراءات ذلك (المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر بتاريخ 23 افريل 2001، العدد الصادر 29 افريل 2001).

كما تتكفل هذه الوكالة بإنجاز وتسيير هذه الصيغة السكنية كما تشرف على عملية تمويل المشاريع من خلال مصالحتها المنتشرة عبر الولايات عن طريق فتح حسابات مصرفية لاستقبال الدفعات الأولى للمستفيدين من هذه الصيغة وتتيح هذه الصيغة البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك ملك ولم يسبق له أن تملك عقارا لاستعمال سكني ملكية كاملة، كما لم يسبق له إن استفاد من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو لشرائه بالإضافة لشروط تفصيلية محددة في المرسوم (محمد خيرات، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2009، ص ص 118. 119).

وحددت مدة انجاز سكنات البيع بالإيجار ب 18 شهرا، ولكن هذه المدة لم تحترم لأسباب عديدة منها، إسناد المشاريع لشركات أجنبية، ونقص الأوعية العقارية لانجاز هذه المشاريع.

2.2- السكن الاجتماعي التساهمي LSP- Logement Social Participatif

يقوم السكن الاجتماعي والتساهمي على مبدأ الدعم والملكية، فقد تبنت الدولة هذه الصيغة في ظل الإصلاحات الجديدة للتنويع من العرض السكني لتلبية الحاجات السكنية للفئات ذات الدخل المتوسط، مع محاولة تخفيف الضغط على خزينة الدولة في تمويل البرامج السكنية، بالإضافة إلى تشجيع وتنشيط الترقية العقارية بفتح المجال للمرقين لانجاز البرامج السكنية، الشيء الذي سيساهم في توفير مناصب شغل (لمياء بولجر، جامعة قسنطينة، 2005، ص ص 14. 15).

يوجه السكن التساهمي للفئات ذات الدخل المتوسط، وذلك بتنويع مصادر التمويل، ويرتكز أساسا على تركيبة مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة، وتتكون الإعانة المالية من المساهمة الشخصية الفردية حسب الكلفة الحقيقية للسكن، وهي مساهمة متغيرة حسب دخل المستفيد وفقا لأطر قانونية محددة لكيفية تدخل الصندوق الوطني لدعم السكن (القرار الوزاري 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994، الجريدة الرسمية العدد 66، 16 أكتوبر 1994، ص 5).

استحدثت صيغة جديدة منذ سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي، السكن المعروف تحت تسمية ال LSP وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من المجتمع، السكن الترقوي المدعم هو صيغة لسكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة (القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011 المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لبرامج السكن المدعمة من الدولة).

السكن الترقوي المدعم موجه فقط لذوي الدخل المتوسط، وتتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق قيمة مالية تتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي.

يجب التنويه أن النصوص التنظيمية المنظمة لهذا النوع من السكنات لم تصدر لحد الآن، مما نتج عنه الكثير من الخلط وعدم الفهم خاصة في الشق الخاص بطريقة انتقاء المستفيدين، التنقيط والشروط... هذا النوع الجديد من السكنات، رافقته العديد من التدابير الجديدة والتي تتمثل في نسبة الفائدة المخفضة للقروض العقارية التي تتراوح بين 1 و3 بالمائة بالإضافة للإعانة المباشرة للدولة - الصندوق الوطني للسكن - المحددة بمبلغ 700.000 دينار جزائري أو 400.000 دج حسب مستوى دخل صاحب الطلب.

2. 3 - السكن الايجاري العمومي Logement Public Locatif

يقصد بالسكن الاجتماعي الايجاري الممول من الخزينة العمومية، موجهة هذه الصيغة للفئات المحرومة، وتعيش ظروف صعبة كالسكن في البيوت القصديرية، وتلك الفئات محدودة الدخل التي لا تسمح لها مواردها بتسديد الإيجار المرتفع والحصول على سكن خاص، شريطة عدم الحصول على سكن أو دعم مالي من الدولة بموجب مرسوم والقرار الوزاري 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994، المحدد لكيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر (المرسوم التنفيذي رقم 98، 42 المؤرخ في نوفمبر 1998، الجريدة الرسمية، العدد 5 فيفري 1998، ص 12) محددًا للكيفية وإجراءات الاستفادة القانونية من المساكن الايجارية العمومية ذات الطابع الاجتماعي (المنشور الوزاري 278 المؤرخ في 07 اوت 1999).

يودع المواطن طلب السكن لدى البلدية القريبة ومحل الإقامة، مقابل الحصول على وصل يحمل رقم تسجيله وتاريخه، كما حددت لدراسة الملفات ومدة الدراسة المحددة بستة أشهر، تتولى لجنة البلدية المكلفة بمنح السكنات مهمة التحقيق، وفي حالة شعور طالب السكن بعدم الاستفادة يحق له الطعن كتابيا أمام اللجنة المختصة.

تتكفل دواوين الترقية والتسيير العقاري باعتبارها صاحبة المشروع بعملية التوزيع، ويتم عن طريق الصندوق الوطني للسكن على المستوى الولائي، مما يجسد اللامركزية في عملية التسيير المتعلقة بتوزيع السكن الاجتماعي الايجاري.

2. 4- السكن الترقوي العمومي Logement Promotionnel Public

يمثل السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة من السكن، يستفيد من دعم الدولة، موجه للفئات التي تفوق مداخيلهم لشهيرة ستة مرات ويقل او يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون (المنشور الوزاري السابق) .

يوجه السكن الترقوي للتمليك، هدف هذه التجربة هو تنشيط الترقية العقارية ذات الطبيعة الاجتماعية ورفع مستوى العرض السكني وتحسين نوعيته لتلبية حاجات الفئات الاجتماعية المتوسطة وتتراوح قيمة دعم الدولة من خلال صندوق الوطني لدعم السكن (المشروع التنفيذي والمتمم للمرسوم رقم 235 / 10 أكتوبر 2010) .

ويتم تحديد حجم العملية وعدد المساكن المبرمجة حسب عدد المستفيدين ونوع السكن، والحكومة أعادت النظر في صيغة هذا النوع من السكن الترقوي العمومي.

2. 5 - السكن الريفي Logement Rurale

يعتبر السكن الريفي احد أهم الصيغ التي اعتمدها الدولة في إطار سياسة التنمية الريفية، بغرض تنمية المناطق الريفية، وتشجيع مواطن الريف على انجاز سكن ريفي في إطار المحيط الريفي.

وتتمثل مشاركة المواطن المستفيد في هذه الحالة توفر على قطعة ارض ذات ملكية لصاحبها، والمشاركة في انجاز السكن وهو ما تضمنه المشروع التنفيذي والمتمم للمرسوم رقم 235 / 10 أكتوبر 2010 (المرسوم التنفيذي رقم 10 . 87 المؤرخ في 10 مارس 2010، الجريدة الرسمية، العدد 58، أكتوبر 2010، ص 40) .

يستفيد المواطن من إعانة الدولة لبناء السكن الريفي كل شخص طبيعي منخرط في برامج التنمية الفلاحية أو يقيم ويعمل في المناطق الريفية يمكن أن يستفيد من دعم الدولة بمبلغ 70 مليون سنتيم، إلا أن الحكومة رفعت من قيمة المساعدات الموجهة للمستفيدين من السكن الريفي بالولايات الجنوبية والمقدرة بها نسبة المساعدة 100 مليون سنتيم طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 10 . 87 المؤرخ في 10 مارس 2010، المحدد لمستويات وكيفية منح تخفيض نسبة الفائدة من القروض التي تمنحها البنوك لاقتناء سكن جماعي أو سكن ريفي (المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010) طبقا لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء السكن الريفي.

كما يتطلب عدم استفادة المواطن من سكن عمومي إيجاري إلا في حالة الالتزام المسبق بإعادة هذا المسكن للجهة المختصة (التعليمية الوزارية المشتركة رقم 6 المؤرخة في 31 جويلية 2002، ص 4).

وقد عرفت الفترة الممتدة بين سنة 2001 و2004 زيادة في حجم الإنتاج وتنوع العرض من صيغ سكنية، بهدف دفع التنمية الريفية، واهتمام الدولة بهذه الصيغة لأن الطلب عليها يتزايد مقارنة مع صيغ السكنات الأخرى.

خاتمة

ويعتبر السكن في الجزائر قضية أساسية أكثر منها اجتماعية وحضارية، باعتباره مطلب لتلبية رغبات المواطن في إطار سياسة عامة منظمة وواضحة، باعتبار الجزائر من الدول التي تبذل قصارى جهدها لأجل تحقيق أكبر انجاز في هذا المجال.

تبنت الجزائر سياسة سكنية سعت من خلالها للتنوع في الصيغ السكنية الحضرية والاعتماد على هيئات جديدة تسهر على تشجيع عرض السكنات كالصندوق الوطني للسكن الذي يقدم مساعدات مالية، لأن قطاع السكن في الجزائر الأكبر تعقيدا نظرا للتركيب الاجتماعية والاقتصادية مما يتطلب إرادة فعالة للمتابعة والعمل على تطوير الخطط والاستمرارية.

إن السياسة السكنية في الجزائر هي جانب مهم من السياسة العامة للدولة، فلا يمكن النظر لها على أنها مجرد قرارات وإجراءات متخذة لتلبية الحاجة الملحة، علما أن الجزائر في هذا الإطار اعتمدت منظومة قانونية متنوعة في جميع الصيغ ووفق التطورات الحاصلة في هذا المجال.

لقد ازداد الاهتمام بمجال السكن وبإحتمية إجراء إصلاحات مع المخططات الإنمائية، تزامنا وانخفاض أسعار البترول والتوسع في حجم الإنفاق الحكومي لمحاولة تغطية الحاجات الضرورية للسكان.

إن سياسة السكن في الجزائر تتطلب الاستفادة من التجارب الناجحة في دول أخرى تتشابه في الظروف والإمكانيات، وتجعل من تنفيذ البرامج السكنية ترقى إلى مستوى الأولوية الوطنية.

إن السياسة السكنية كانت لعقد من الزمن تحت وصاية الدولة فهي المسؤولة الوحيدة على تسيير قطاع السكن، ورغم الإصلاحات إلا أن دور الدولة مازال أساسيا، كما تتعاون

الدولة في إطار مختلف الصيغ مع المقاولين. كصيغ السكنات التساهمية الذي أصبح فيما بعد بصيغة جديدة تتمثل في السكن الترقوي العمومي المدعم.

إن واقع توزيع السكن الاجتماعي الايجاري في الجزائر يبقى سلبي في نظر المواطن مما يفسر عدم الملائمة والواقع الاجتماعي، نظرا لغياب التخطيط والدراسات المسبقة وفق معطيات اجتماعية وثقافية تتلائم وخصوصية المجتمع الجزائري.

يعتبر قطاع السكن في الجزائر متداخل بشكل كبير مع قطاعات أخرى كقطاع الزراعة والفلاحة، اللذان يلعبان دورا مهما في تثبيت سكان الريف، عن طريق توفير بيئة استثمارية، مما يساعد على الاستقرار الريفي، إضافة إلى علاقة القطاع بقطاع البناء والأشغال العمومية والذي يساهم بدوره في تنمية قطاع السكن خاصة عندما يتوفر القطاع المالي والمصرفي المستقر والمنظم.

إن نجاح السياسة السكنية في الجزائر يتطلب توفير الوعاء العقاري والمواد الضرورية المحلية خاصة، وعليه ضرورة الاهتمام بالبناء الذاتي عن طريق تقديم تحفيزات ورفع قيمة الدعم المقدمة من طرف الدولة، والعمل على تفعيل نظام الإعانات خاصة الفئات ذات الدخل الضعيف ويمكن للصندوق الوطني أن يقوم بهذا الدور إذا عزز بقوانين تساعد على تحقيق هذه الغاية وبوسائل عميقة، والعمل على إيجاد صيغة جديدة للبناء عن طريق بناء سكن موجه فقط للإيجار، حتى يحقق مداخل للدولة، بالإضافة إلى تخصيص أراضي للبيع من طرف الدولة، خاصة بالنسبة لذوي الدخل المرتفع.

المراجع

2. الصندوق الوطني للسكن.
3. الوكالة الوطنية لتطوير السكن.
4. عيسى بوراري، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، 2013.
5. لمياء بولجمر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، دراسة تطبيقية، جامعة قسنطينة، 2005 .
6. صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، ماجستير غير منشورة، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة باتنة، الجزائر، 2008.
7. محمد الخرزومي، النظم السياسية الحديثة والسياسات العامة، دار مجدلاوي، 2014، عمان.
8. محمد يحي هلال، سياسة السكن في الجزائر، برنامج 2004 . 2009، الجزائر، 2012.

9. محمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2009.
10. المرسوم التنفيذي رقم 98، 42 المؤرخ في نوفمبر 1998، المحدد للشروط والإجراءات الاستفادة من المساكن العمومية ذات الطابع الاجتماعي والمعروضة للإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 5 فيفري 1998.
11. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر بتاريخ 23 افريل 2001. المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وإجراءات ذلك العدد الصادر 29 افريل 2001.
12. المرسوم التنفيذي رقم 10 . 87 المؤرخ في 10 مارس 2010، المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة من القروض التي تمنحها البنوك لاقتناء سكن جماعي او سكن ريفي، الجريدة الرسمية، العدد 58، اكتوبر 2010.
13. المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وإجراءات منح القروض ودعم معدلات الفائدة للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء مسكن جماعي وبناء مسكن ريفي من طرف المستفيدين.
14. القرار الوزاري 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 4 اكتوبر 1994، المحدد لكيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية العدد 66، 16 اكتوبر 1994.
15. القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011 المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لبرامج السكن المدعمة من الدولة.
16. المنشور الوزاري 278 المؤرخ في 07 اوت 1999، المتعلق بتطوير السكن الترقوي ذو الطبيعة الاجتماعية الموجه للتملك.
17. المشروع التنفيذي والمتمم للمرسوم رقم 235 / 10 اكتوبر 2010.
18. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 6 المؤرخة في 31 جويلية 2002، المتضمنة كيفيات تطبيق عمليات السكن الريفي.