

تقييم استراتيجية التمويل السكني في الجزائر

أتوري شراز
جامعة البلدة 2

ملخص:

يعتبر السكن من الحاجيات الأساسية التي توفر الأمن و الاستقرار للفرد، غير أن الجزائر و لمدة طويلة تعرف أزمة في هذا القطاع كان لها أثر سلبي على مستوى المعيشة و كذا خلق أزمة اجتماعية تؤثر على باقي القطاعات، فقد كان للنمو الديمغرافي و النزوح الريفي دور أساسي في تفاقمها، حيث حاولت الدولة الجزائرية التصدي لهذه الأزمة بإتباع استراتيجية وطنية كان هدفها تسهيل المواطن الحصول على سكن لائق تميزت في تنوع طرق التمويل و إعداد صيغ سكنية جديدة موجهة للفئات المعوزة، إضافة إلى اعتماد صيغة القرض العقاري الميسر قصد مساعدة الفئات ضعيفة الدخل.

الكلمات المفتاحية: أزمة السكن، التمويل السكني، الصيغ السكنية.

Résumé:

Le logement est l'un des besoins fondamentaux qui assure la sécurité et la stabilité de l'individu. l'Algérie, et pour une longue période, connaît une crise dans ce secteur où un impact négatif influe sur le niveau de vie et qui touche le reste des secteurs. la croissance démographique et l'exode rural ont aggravé la problématique, d'où l'état algérien a tenté de répondre par une stratégie visant à faciliter l'accès à un logement décent, par la diversification des modes de financement , la création de nouvelles formules de logements, destinés aux personnes défavorisés, ainsi l'adoption du crédit immobilier a taux bonifié destiné à aider les personnes à faible revenu.

مقدمة

يعرف قطاع السكن منذ الاستقلال أزمة حادة كان لها تأثير على الصعيدين الاقتصادي و الاجتماعي، ناتجة عن عدة أسباب منها النمو الديمغرافي الهائل الذي عرفته الجزائر مباشرة بعد الاستقلال، و النزوح الريفي الذي كان سببه العامل الأمني خلال العشرية السوداء ، فعدم الاهتمام بهذا القطاع بكيفية فعالة كتوفير المصادر التمويلية اللازمة، خلق اضطرابات انعكست بشكل سلبي على الاقتصاد، و مع العلم أن النفقات العمومية التي توجه لهذا القطاع قد تؤثر على: النمو الاقتصادي، معدل البطالة، مستوى الدخل و رفاهية المجتمع ، حيث أصبح هذا القطاع من المقاييس الهامة التي تحدد تقدم أو تخلف دولة ما و بالتالي لا بد من توفر استراتيجية تستجيب للطلب المتزايد للسكن.

و من أجل زيادة عدد الوحدات السكنية تبنت الجزائر استراتيجية وطنية تهدف إلى تأهيل القطاع، حيث تلخصت أهم نقاطها في إعداد مخططات تنموية جندت فيها وسائل مادية و بشرية هائلة، إضافة إلى خلق العديد من الصيغ السكنية التي تراعي فيها دخول الأفراد و التي صنفت حسب نسب الاعانة المقدمة من طرف الدولة، كما قامت بإصدار قرارات تقضي بتخفيض معدلات الفائدة على القروض العقارية الموجهة للفئات محدودة الدخل.

لتحليل و إثراء هذا الموضوع ارتأينا طرح الإشكالية التالية:
إلى أي مدى ساهمت إستراتيجية التمويل السكني المنتهجة من طرف الدولة الجزائرية في
التقليل من أزمة السكن؟

إن الإجابة عن هته الاشكالية تستدعي بنا التطرق إلى مجموعة من النقاط تتلخص مجملها
فيما يلي:

1. تحديد ماهية أزمة السكن في الجزائر؛
2. التعريف باستراتيجيات التمويل للسكن بالجزائر؛
3. تحليل مدى تأثير أزمة السكن بالاستراتيجيات المتبعة.

1.1 تحديد ماهية أزمة السكن في الجزائر:

تعتبر أزمة السكن من أبرز المشاكل التي تعاني منها الجزائر والتي تؤثر على الجوانب
الاقتصادية، الاجتماعية و السياسية للبلد حيث كانت نتيجة لعدة عوامل منها النمو الديمغرافي
و النزوح الريفي و سنتطرق في هذه النقطة إلى عرض أهمية السكن مع ابراز مفهوم هذه
الأزمة و أسبابها في الجزائر.

1.1.1 أهمية السكن :

إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف، يبقى بعيدا كل البعد
عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه
بكل راحة و استقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و
التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية
في جميع مجالات الحياة، من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي " و في هذا الصدد، يرى
المفكر " نفيث آدم" للسكن على أن السكن عبارة عن حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة
شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة.¹

و يمكن عرض أهمية السكن الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية فيما يلي:

1.1.1.1 الأهمية الاقتصادية:

بنيت الدراسات التي أجريت حديثا على تجارب بعض الدول الأجنبية أن الأثر الذي قد
يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة و يحتاج إلى دعم من طرف
الدولة و ذلك أخذا بعين الاعتبار بأن التدخلات الغير مباشرة لتنشيط قطاع السكن لها أهمية
أكبر من التدخلات المباشرة، فالنفقات المخصصة من طرف الدولة كل سنة للسكن لا تتعدى
2 % من النفقات العمومية، و يعتبر هذا المستوى من النفقات غير كاف نظرا لتفاقم أزمة
السكن في الجزائر في السنوات الأخيرة.

أما الأثار الناجمة عن النفقات المخصصة للسكن على النشاطات الاقتصادية الأخرى فتعتبر
ذات أهمية قصوى، كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله زيادة ما يقارب 2 دينار
(المضاعف) على النشاطات الاقتصادية الأخرى، و عادة ما يشغل قطاع السكن ما بين 1 %
و 3 % من اليد العاملة في الدول النامية و بين 3 % إلى 6 % في الدول المتقدمة.

لهذا يعتبر أثر المضاعف في خلق مناصب الشغل في ميدان التعمير ذو أهمية معتبرة لأنه
يجلب وراءه خلق مناصب شغل في عدة نشاطات اقتصادية حيوية في البلاد.²

¹ العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن، رسالة ماجستير، قسم العلوم

الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسبير، جامعة الجزائر 3، 2012، ص 123.

² عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 24.

2.1.1. الأهمية الاجتماعية:

يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي والاجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة، و لا القيم الإنسانية و لا الخلق الكريمة¹.

3.1.1. الأهمية السياسية :

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت و بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، و إذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إن يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية"، و من الأمور التي أصبحت تثير الانتباه و الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها.²

2.1. ماهية أزمة السكن:

يكون السبب الرئيسي لظهور أزمة سكن هو النمو الديمغرافي، و تتغير الأسباب حسب ظروف كل بلد سنتطرق من خلال هذا العنصر إلى تعريف أزمة السكن و إعطاء الأسباب الرئيسية لظهورها في الجزائر.

1.2.1 تعريف أزمة السكن:

لا تعتبر أزمة السكن مجرد قضية توازن بين الطلب و العرض، لكن هي تعني تفاوت ضرورياً في حاجيات المسكن المحدودة اجتماعياً و إنتاج السكن و الأجهزة السكنية، و هو تحديد هيكلي لهذا التفاوت ذلك بخصوصياتها التاريخية التي يجب التمكن من إثباتها، فالسكن عنصر من العناصر المهمة في إعادة إنتاج قوة العمل، فهو بهذا يتبع حركات تركب و تشتت و توزيع العمال، كما تؤدي الأزمة إلى اختناق كبير في سيرورة الإنتاج، و تاريخياً تظهر البداية في التجمعات الحضرية الكبرى التي احتلتها الصناعة في وقت قصير لم يكن متوقعا، فحيث الاستعمار الصناعي الذي استعمر المكان يجذب إليه العمال و بالتالي تظهر ضرورة إقامة مساكن لهم.³

كما اعتبر عبد اللطيف بن أشنهو في مقاله " انطباعات حول مشاكل السكن في الجزائر " و في سياق تشخيصه للوضع السكنية في الجزائر، الأزمة بأنها تحتفظ بثلاث مميزات أساسية هي:

- وجود طلب مطلق على السكن، بناء على التضخم للوحدات السكنية الموجودة، و نمو الأشكال السكنية المسماة بالمؤقتة؛
- وجود طلب نسبي على السكن، بناء على عدم رضا غالبية السكان على ظروف سكنهم الحالية؛

¹ العمودي محمد الطاهر، مرجع سابق، ص 127.

² براق محمد و قمان عمار، السياسة السكنية ودورها في الحد من أزمة السكن - الجزائر كنموذج للدول العربية. ، ورقة بحثية مقدمة للملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و آفاق، جامعة يحي فارس - المدية، يومي 09 و 10 ماي 2012، ص ص 4، 5.

³ محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر و دور مؤسساتها في حل أزمة السكن، أطروحة دكتوراه، قسم العلوم السياسية، كلية العلوم السياسية و الاعلام، جامعة الجزائر، 2011، ص 14 .

- غياب أو قلة ديناميكية العرض للوحدات السكنية.¹

2.2.1. أسباب أزمة السكن في الجزائر:

كانت الأزمة السكنية في الجزائر نتيجة لعدة عوامل منها:²

1.2.2.1. النمو الديمغرافي:

كانت الأسباب الجوهرية للأزمة هو الانفجار الديمغرافي الذي عرفته الجزائر خلال الستينات والسبعينات و كان تأثيره وخيما على الأزمة حيث تضاعف عدد السكان بثلاث مرات بين 1966-1998 من 12 مليون إلى 30 مليون بينما حظيرة السكن تضاعفت مرتين من 1.908.000 مسكن إلى 4.053.493 مسكنا و بهذا بقيت كثافة السكن مرتفعة.

2.2.2.1. النزوح الريفي:

بالإضافة إلى النزوح الريفي الذي غزا المدن في ظل غياب الرقابة لعمليات النمو الحضري منذ الستينات دون إغفال الدور البارز الذي لعبه العامل الأمني " العشرية السوداء" في الفرار الإجباري و النهائي لآلاف العائلات من القرى و الأرياف صوب ضواحي المدن و التجمعات الحضرية اعتمادا على امكانياتها الذاتية و بطريقة غير قانونية في إقامة بناءات فوضوية و غير لائقة، هذه الحركة كانت لها عدة انعكاسات سريعة و مؤثرة في كيفية توسع مجالات و حدود المدن.

3.2.2.1. سوء التسيير و غياب الرقابة:

كذلك في ضمن الأسباب المؤدية للأزمة هو غياب المراقبة الجدية للمشاريع الاسكانية الأمر الذي جعل الكثير من أصحاب الأطماع إلى السرقة و الاحتيال.

2. التعريف باستراتيجيات التمويل للسكن بالجزائر:

قصد تأهيل القطاع السكني قامت الدولة باتخاذ مجموعة من الاجراءات تمثلت بإعداد صيغ سكنية جديدة تتدخل في عملية التمويل سواء بشكل كلي أو بشكل جزئي تحدد حسب دخل الفرد، كما قامت بدعم صيغة جديدة للقرض العقاري تمتاز بخاصية الفائدة المخفضة.

1.2. قرارات التمويل السكني:

تميزت قرارات التمويل ابتداء من التسعينات بتفويض عملية تمويل القطاع السكني إلى هيئات أخرى و كذا اعداد مخططات تنموية جندت فيها كل الوسائل المالية و المادية للنهوض بهذا القطاع.

1.1.2. مرحلة ما بين (1990-1996):

مر قطاع السكن بمرحلة عصبية بداية سنة 1990 و أصبحت ظروف الإسكان جد صعبة فقد أنهت الدولة مرحلة النفقات العمومية الضخمة التي كانت تستفيد منها القطاعات الاجتماعية و منها السكن ، فتطلب هذا الواقع حل المؤسسات و منها مؤسسات البناء، هذه التصفية التي تعرضت لها المؤسسات أدت إلى تسريح العمال، و بالمقابل عرف القطاع سيطرة جزئية للخواص (المقاولون)، الأمر الذي أدى إلى غلاء أثمان بيع المساكن موازاة

¹ نفس المرجع السابق، ص 15.

² سهام وناسي، النمو الحضري و مشكلة السكن و الإسكان، رسالة ماجستير، قسم علم الاجتماع و الديمغرافية، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الاسلامية، جامعة الحاج لخضر- باتنة، 2009، ص 160-165.

مع ارتفاع تكاليف الإنجاز و تراجع المبيعات من المساكن في ظل تدهور القدرة الشرائية¹.

قامت الحكومة في سنة 1990 باتخاذ اجراءات جديدة تقضي بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية و فرضت كحل مؤقت تمويل هذه السكنات من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى حين إيجاد حل مناسب، هذا الحل المؤقت دام أكثر من 6 سنوات، أيضا في سنة 1991 اتخد قرار يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها فيما يخص تمويل و بناء السكن و كان يعني من هذا القرار تخلي الدولة عن التدخل في تمويل مشاريع السكن لكن عوضا عن ذلك تستمر في تقديم الدعم اللازم للعائلات التي ترغب في بناء سكن ذاتي.²

و ابتداءً من سنة 1996 أسندت عملية تمويل السكنات الاجتماعية إلى الخزينة العمومية نتيجة لاستنفاد السيولة الموجودة لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.³

2.1.2. المرحلة ما بين (1997-2014):

و انطلاقا من سنة 1997 وضعت الدولة كل الآليات المناسبة لتسهيل الحصول على السكن بوضع صيغ جديدة ادمج المواطن في تمويلها منها السكن الاجتماعي التساهمي و سكنات البيع بالإيجار و أيضا من خلال المخطط الخماسي (2005-2009) و المخطط الخماسي (2010-2014) حيث جندت كل الوسائل المالية و المادية لتحقيق هذا المشروع الضخم و الذي يهدف إلى مضاعفة إنجاز السكنات و التجهيزات العمومية مع التركيز على تحسين الإطار المبني و تنويع عروض السكن و تشجيع الترقية العقارية عبر تسهيل الحصول على القروض و الإبقاء على دعم الدولة عبر مواصلة إنجاز برامج السكن الاجتماعي الإيجاري الموجه للفئات المحرومة.⁴

2.2. الصيغ السكنية المعدة من طرف الدولة

قصد تأهيل القطاع قامت الدولة بإعداد مجموعة من الصيغ السكنية نذكر منها:

1.2.2. السكن العمومي الإيجاري:

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تتم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة حيث لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية و لا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار 24.000 دج و يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.⁵

¹ سعاد مهماني، تأثير برنامج التعديل الهيكلي على الأسرة الجزائرية، مذكرة ماجستير، قسم علم الاجتماع و الديمغرافية، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، جامعة باتنة، 2009، ص 69.

² عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 36.

³ Mahiou Samira, **Guide du charge du crédit et recouvrement: Crédit aux particuliers**, Direction du réseau Cnep banque, Alger, 2004, p 02.

⁴ البوابة الرسمية لخمسينية استقلال الجزائر، إنجاز مليون وحدة سكنية على المستوى الوطني خلال الخماسي 2005-2009، متاح على الموقع الإلكتروني: إنجاز-مليون-وحدة?http://www.djazair50.dz، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2015/03/10.

⁵ المادة 2 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الممضي في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24، مؤرخة في 11 ماي 2008، ص 18.

2.2.2. السكن الترقوي المدعم

هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية و موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة و يجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية و شروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن و المالية.

يحدد مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة حسب دخل الطالبين كما يأتي:

- 700.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة (1) الدخل الوطني الأدنى المضمون و أقل من أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها؛
- 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون و أقل ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

كما يمكن الاستفادة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة الاستفادة من تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك و مؤسسات القرض.¹

3.2.2. صيغة البيع بالإيجار:

هي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد اقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في اطار عقد مكتوب، حيث يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقار ذا استعمال سكني ملكية كاملة و لم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.²

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب، يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة و عشرين ألف دينار و يساوي ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.³ يجب على كل من يطلب شراء مسكن في اطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولية لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن غير أن تسديد هذه الدفعة الأولى يمكن أن يتم حسب الكيفيات الآتية:

- 10 % من ثمن المسكن عند الاقرار الثابت بالشراء؛
- 5 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن؛
- 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن؛
- 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.⁴

¹ المادة 2، 3 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الممضي في 05 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58 مؤرخة في 07 أكتوبر 2010، ص 40.

² المادة 2 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الممضي في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 أبريل 2001، ص 18.

³ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-432 الممضي في 25 ديسمبر 2012 يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 71 مؤرخة في 26 ديسمبر 2012، ص 10.

⁴ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 الممضي في 21 أبريل 2004 يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 28 أبريل 2004، ص

يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز عشرين (20) سنة و يتم تسديد المؤجل وفقا أفساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعة على المدة المتفق عليها.¹

تمول هذه السكنات الثلاثة من طرف الصندوق الوطني للسكن، حيث يهدف هذا الصندوق إلى:²

تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء و امتصاص السكن غير اللائق و إعادة الهيكلة العمرانية و إعادة تأهيل الاطار المبني و صيانتها إضافة إلى ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي و ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية و تعبئتها.

تتلخص شروط تمويل الصندوق الوطني للسكن لهذه السكنات في الجدول التالي:

الجدول رقم (01) : شروط تمويل الصندوق الوطني للسكن لمختلف الصيغ السكنية

مبلغ الاعانة	دخل المستفيد	البرامج الممولة
100 % من ثمن المسكن	أقل من 24.000 دج	السكن الإيجاري العمومي
700.000 دج	أكثر من 18.000 دج و أقل من 72.000 دج	السكن الترقوي المدعم
400.000 دج	أكثر من 72.000 دج و أقل من 108.000 دج	السكن الترقوي المدعم
75 % من ثمن المسكن	أكثر من 24.000 دج و أقل من 108.000 دج	البيع بالإيجار

المصدر : من اعداد الباحثة و بتصرف من المراجع رقم 12، 13، 15، 16.

3.2. القروض العقارية الميسرة:

إضافة إلى الاجراءات التي قامت بها الدولة قصد الحد من أزمة السكن تم في سنة 2010 اصدار صيغة جديدة للقروض العقارية مقدم من طرف البنوك بشرط أن يكون دخل المستفيد لا يتجاوز مستوى محدد حيث يمكن تعريفه على أنه قرض يمنح بمعدل فائدة أقل من تلك المطبقة على القروض العقارية الأخرى موجه للفئات ذات الدخل المحدود مع ضرورة توفر شروط معينة.

و تحدد معدلات التخفيض المطبقة على هذا النوع من القروض الممنوحة حسب ما يلي:¹

¹ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الممضى في 23 أفريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 أفريل 2001، ص 18.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 الممضى في 18 ماي 1994 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 و المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 32، مؤرخة في 25 ماي 1994، ص 23.

- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون و الذي يقدر حاليا بـ 18.000 دج و أقل أو يساوي ست (6) مرات للأجر الوطني الأدنى المضمون يتحمل هذا المستفيد فائدة قدرها 1 % في السنة؛
- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست(6) مرات وأقل باثني عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 3 % في السنة؛
- تكون نسبة الفائدة التي تتحملها الخزينة هي حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسب الفائدة التي يتحملها المستفيد و ذلك حسب نوع السكن و حصص المداخيل.

3. تحليل مدى تأثير أزمة السكن بالاستراتيجيات المتبعة:

لدراسة فعالية استراتيجية تمويل السكن في الجزائر لابد من اعطاء تقديرات حول القطاع السكني و كذا المبالغ المالية التي جندت كما سنقوم بعرض معدل اشغال المسكن الذي يعتبر كمؤشر فعال لقياس تطور هذه الأزمة.

1.3. تقديرات حول القطاع السكني و تمويله:

كان للبرنامج الخماسي (2009-2005) هدفا مبدئيا لانجاز مليون (1) وحدة سكنية ليرفع هذا العدد الى 1.65 مليون وحدة سكنية مسجلا بذلك زيادة نسبتها 65 % عملا بالقرارات التي اتخذت المتمثلة في اعداد برامج تكميلية لولايات جنوب الوطن و الهضاب العليا و الامتصاص التدريجي للسكن الهش.

و للإشارة فان عدد الوحدات السكنية المنجزة خلال فترة 2009-2005 يبلغ 912326 وحدة سكنية (كل الفئات) مما يمثل 91.2% من هدف برنامج رئيس الجمهورية الذي نص على تسليم مليون وحدة سكنية في افاق سنة 2009 .

و للإشارة تمثل السكنات الريفية نسبة 42 % من هذه السكنات المنجزة فيما بلغت نسبة السكنات الحضرية منها 58 % .

و بخصوص الجانب المالي خصصت الدولة غلافا ماليا اجماليا لبرنامج السكن (2005-2009) قدرت قيمته 1.581 مليار دج.

أما بالنسبة للمخطط الخماسي (2010-2014) فإنه قد خصص غلاف مالي قدرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دج أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من أجل انجاز مليوني (2) وحدة سكنية و اعادة الاعتبار للنسيج العمراني بالنسبة للفترة الممتدة من 2010-2014.

و من مجموع الالتزامات المالية المقدرة قيمتها بـ 21.214 مليار دج حوالي 286 مليار دولار التي تمت تعيبتها من طرف البرنامج الخماسي الجديد الخاص بالاستثمارات العمومية تم تخصيص حصة نسبتها 17.4 % بهدف امتصاص العجز المسجل في هذا القطاع على المستوى الوطني.

ويتعلق الأمر أيضا بانجاز 500.000 وحدة سكنية ايجارية و 500.000 وحدة سكنية ترقية و 300.000 وحدة سكنية في اطار امتصاص السكن الهش و 770.000 وحدة سكنية ريفية.²

¹ المادة 3 و 4 ، المرسوم التنفيذي رقم 10-87 ، الممضي في 10 مارس 2010 يحدد مستويات و كيفية منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض، الجريدة الرسمية عدد 17 مؤرخة في 14 مارس 2010 ، ص 4.

² بيان اجتماع مجلس الوزراء، برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، 24 ماي 2010، ص 17، 18، متاح على الموقع الالكتروني:

http://www.algerianembassy-kuwait.com/ar/tourisme/prog2010-2014.pdf ، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 26/02/2015.

و كانت السكنات المنجزة خلال الفترة 2005-2012 كما يلي:
الجدول رقم (02) السكنات الموزعة خلال الفترة (2005-2012):

السنوات	السكن العمومي الاجباري	السكن الترقوي المدعم	صيغة البيع بالإيجار	مجموع السكنات
2005	25834	15787	12350	53971
2006	43527	23769	7128	74424
2007	44079	19325	8491	71895
2008	57657	37123	1827	96607
2009	55550	37924	9043	102517
2010	61316	28889	7777	97982
2011	74317	28114	6816	109247
2012	66259	24732	2422	93413

المصدر : وزارة السكن و العمران و المدينة، متاح على الموقع الالكتروني:
http://www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/36.pdf تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2014/12/20.

نلاحظ من خلال هذا الجدول أن الصيغة الأكثر بروزا هي السكنات العمومية الإيجارية و هذا نتيجة للخصوصية التي تجتاز بها، أنها توجه إلى الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة، ثم نجد السكنات الترقوية المدعمة في المرتبة الثانية و التي توجه إلى الفئات المتوسطة الدخل و تأتي في الأخير السكنات الإيجارية باعتبار هذا النوع من السكنات تسترجع قيمته كليا من طرف المستفيد.

2.3. معدل إشغال المسكن

يحدد هذا المعدل بشكل تقريبي عدد الأفراد القانطة في المسكن الواحد، بحيث يعتبر مقياس هام يبين المستوى المعيشي الذي يعيشه الفرد، سنعرض من خلال الجدول التالي التطورات التي عرفها هذا المعدل منذ أول سنة للإحصاء بعد الاستقلال حتى سنة 2012 و هذا لنبيين أثر السياسات المنتهجة من طرف السلطات منذ سنة 1990 كما يلي:

الجدول رقم (03): تطور عدد السكان و المساكن المشغولة بين الفترة (1966-2012)

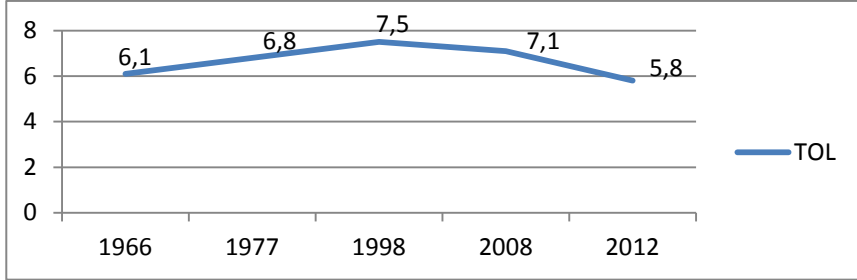
السنوات	عدد السكان (بالآلاف)	عدد المساكن المشغولة (بالآلاف)	T.O.L
1966	12090	1982,1	6.1
1977	15644	2290,6	6.8
1987	22492	2999	7.5
1998	29124	4102,1	7.1
2008	34080	5244,3	6.4
2012	37900	6534	5.8

Source: RGPH-ONS, collection statistique, n°80 et n°163 année respectif,1999, 2011,

يبين لنا هذا الجدول التطورات التي عرفتها الجزائر من حيث عدد السكان و عدد المساكن المشغولة، حيث يقصد بمعدل إشغال المسكن (T.O.L) نسبة إجمالي عدد السكان

المقيمين في البلاد إلى عدد المساكن المشغولة مع العلم أن المعدل المقبول دوليا يقدر بـ 4، و كما يمكن ملاحظته قدر هذا المعدل سنة 2012 في الجزائر بـ 5.8 أي هناك عجز ملحوظ بما يعادل 2,941 مليون وحدة سكنية للوصول إلى المعدل المقبول.

الشكل رقم (01) : معدل إشغال المسكن بن الفترة (1966-2012)



المصدر : من إعداد الطلبة بالاعتماد على الجدول رقم (03).

من خلال هذا المنحنى نلاحظ الآثار الناتجة عن السياسات التي قامت بها الدولة بغية تنمية قطاع السكن و خاصة تلك السياسات المنتهجة ابتداء من سنة 1990 و ما يمكن ملاحظته أن ابتداء من 1966 هناك ارتفاع في هذا المعدل من 6,1 ، 6,8 ، 7,5 ، على التوالي لينخفض في سنة 1998 إلى 7,1 و في 2008 إلى 6,4 ليصل سنة 2012 إلى 5,8 أي هناك تفاعل للإجراءات المتخذة من قبل السلطات، عرف هذا القطاع تطور نسبي رغم القرارات المتناقضة و الارتجالية كتخلي الخزينة العمومية عن التدخل في تمويل مشاريع السكن و تمويلها من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ثم إعادة اسناد هذه المهمة إلى الخزينة، كما تم انطلاقا من سنة 1997 تبني صيغ جديدة للسكن كان هدفها مساعدة الفئات المعوزة التي لا تملك سكنات لائقة و تصنيفها حسب دخل كل فئة و في 2005 من خلال المخططات التنموية التي جندت فيها كل الوسائل المالية و المادية لمضاعفة انجاز السكنات و القرض العقاري الميسر الذي تم اصداره في سنة 2010 موجه للفئات ذو الدخل المحدودة، كل هذه الاجراءات كان لها أثر إيجابي على هذا المعدل غير أن العجز لا يزال ملحوظ ليصل إلى المعدل المقبول دوليا لهو 4 أي ما يعادل مليونين وحدة سكنية.

الخاتمة:

تعتبر استراتيجية تمويل السكن المتبعة منذ الاستقلال إلى غاية التسعينات السبب الرئيسي لتفاقم الأزمة في الجزائر و هذا ما لحظناه من خلال معدل اشغال المسكن الذي كان في تزايد مستمر حتى نهاية التسعينات، حيث أن ابتداء من سنة 1990 قامت الدولة باتبع اجراءات كانت تتسم بنوع من الارتجالية و التناقضية منها اسناد عملية تمويل السكنات للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط لمدة 6 سنوات ثم إرجاع مسؤولية التمويل للخزينة العمومية أي عدم احترام شرط من شروط تمويل هذا القطاع ألا و هو التمويل على المدى الطويل كما قامت بإعداد صيغ سكنية مموله من طرف الصندوق الوطني للسكن موجهة للفئات المعوزة و المحرومة التي لا تملك مسكن أو تعيش في سكنات غير لائقة فنجد السكن العمومي الأيجاري الذي يمول بصفة كلية و الذي يحوز على نسبة كبيرة من السكنات الموزعة كما نجد السكن الترقوي المدعم و سكنات البيع بالإيجار التي يشترك فيها المستفيد في عملية التمويل إضافة إلى كل هذا قامت الدولة باصدار قرار يقضي بمنح قروض عقارية

بمعدلات فائدة مخفضة مع إعانة مالية يقدمها الصندوق الوطني للسكن بشرط أن يكون دخل المستفيد لا يتجاوز مستوى محدد، فرغم انخفاض معدل اشغال المسكن بشكل نسبي غير أنه لا يزال عجز ملحوظ في القطاع لذا يمكن إعطاء التوصيات التالية:

- وضع قوانين تنظم السكنات المنجزة من طرف الدولة بعد تسليمها كمنع بيع هذه السكنات من طرف المستفيدين هذا ما يؤدي إلى استغلالها للأهداف المرجوة بدل من استغلالها لأهداف تجارية بحتة؛
- الاعتماد أكثر على القروض العقارية في تمويل السكنات مما سيخفف الضغط على الخزينة العمومية و يدفع بالمواطنين المشاركة في الحد من أزمة السكن، إضافة إلى خلق صيغ جديدة لهذه القروض بما يناسب مداخيل الأفراد؛
- انشاء مؤسسات غير ربحية تقدم قروض حسنة للفئات التي لا تفضل التعامل بالمنتجات التي تكتسي الطابع الربوي في التمويل.

قائمة المراجع:

- 1- العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن، رسالة ماجستير قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2012.
- 2- عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي و المصرفي (السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 3- براق محمد و قمان عمار، السياسة السكنية ودورها في الحد من أزمة السكن - الجزائر كنموذج للدول العربية-، ورقة بحثية مقدمة للملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و آفاق، جامعة يحي فارس - المدينة، يومي 09 و 10 ماي 2012 .
- 4- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر و دور مؤسساتها في حل أزمة السكن أطروحة دكتوراه، قسم العلوم السياسية، كلية العلوم السياسية و الاعلام، جامعة الجزائر، 2011.
- 5- سهام وناسي، النمو الحضري و مشكلة السكن و الإسكان، رسالة ماجستير، قسم علم الاجتماع و الديمغرافية، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الاسلامية، جامعة الحاج لخضر- باتنة، 2009.
- 6- سعاد مهماتي، تأثير برنامج التعديل الهيكلي على الأسرة الجزائرية، مذكرة ماجستير قسم علم الاجتماع و الديمغرافية، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الاسلامية، جامعة باتنة 2009.
- 7- Mahiou Samira, **Guide du charge du crédit et recouvrement: Crédit aux particuliers**, Direction du réseau Cnep banque, Alger, 2004.
- 8-البوابة الرسمية لخمسينية استقلال الجزائر، انجاز مليون وحدة سكنية على المستوى الوطني خلال الخماسي 2005-2009، متاح على الموقع الالكتروني: انجاز-مليون-وحدة/?http://www.djazair50.dz ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2015/03/10.
- 9- المادة 2 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الممضي في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري الجريدة الرسمية ، المادة 2، 3 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الممضي في 05 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه

- السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58 مؤرخة في 07 أكتوبر 2010.
- 10- المادة 2 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الممضى في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 أبريل 2001 .
- 11- المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-432 الممضى في 25 ديسمبر 2012 يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 71 مؤرخة في 26 ديسمبر 2012.
- 12- المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 الممضى في 21 أبريل 2004 يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 28 أبريل 2004 .
- 13- المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الممضى في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 أبريل 2001 ، ص 18. سمية عدد 24، مؤرخة في 11 ماي 2008.
- 14- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 الممضى في 18 ماي 1994 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 و المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 32، مؤرخة في 25 ماي 1994.
- 15- المادة 3 و 4 ، المرسوم التنفيذي رقم 10-87 ، الممضى في 10 مارس 2010 يحدد مستويات و كفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض، الجريدة الرسمية عدد 17 مؤرخة في 14 مارس 2010 .
- 16- بيان اجتماع مجلس الوزراء، برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، 24 ماي 2010، ص ص 17، 18، متاح على الموقع الإلكتروني:
<http://www.algerianembassy-kuwait.com/ar/tourisme/prog2010-2014.pdf> ، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2015/02/26.