مجلة دفاتر اقتصادية
المجلد: 11 – العدد: 02 (2020)، ص: 70-86
P-ISSN: 2170-1040
E-ISSN: 2602-5426

تقييم واقع تطور برامج السياسة الإسكانية في الجزائر خلال الفترة (1966-2019)

Assessing the development of housing policy programmes in the islands during the period (1966-2019)

سمية بوخاري[1]♦، محمد يدو[2] ، زهية قرامطية[3]
[1] جامعة البليدة 2 (الجزائر)، smboukhari@yahoo.fr
[2] جامعة البليدة 2 (الجزائر)، yedou_m@yahoo.fr
[3] جامعة البليدة 2 (الجزائر)، gramtiazahia@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2020-06-06 تاريخ القبول: 2020-09-03 تاريخ النشر:2020-10-25

ملخص:

تهدف هاته الدراسة إلى إبراز واقع السياسة السكنية في الجزائر،باعتبارها تكتسي اليوم طابعا خاصا من خلال طبيعة و نوعية الحياة التي تعيشها الأمم،إذ تعد المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني،و الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى. لذا أعطت الجزائر -على غرار باقي دول العالم- اهتماما كبيرا لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات و التجهيزات الجماعية، بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع في مختلف المدن الكبرى و خاصة الساحلية منها، و هو ما خلق ضغط كبير على هذه المدن و طرح أزمة السكن .الأمر الذي أدى بالجزائر إلى شد زمام الأمور و انتهاج سياسات إسكانية قصد التصدي لمشكل السكن في البلاد وتحقيق هدفها المعلن و هو توفير المسكن الآمن لفئات الدخل المحدود و المتدني،و ذلك بوضع برامج و صيغ متعددة للسياسة الإسكانية الواجب تطبيقها. و عليه: **"ما مدى نجاعة سياسة تنويع البرامج الإسكانية المتبعة من قبل الدولة الجزائرية في حل أزمة السكن ؟"**

و لتوضيح ذلك تم إتباع المنهج الوصفي التحليلي في عرض المفاهيم و التوصل إلى نتائج، التي خلصت في جلّها إلى أن ؛ - إن وجود سياسة سكنية فعالة تعتبر الحل الأنسب لمواجهة تحديات هذا القطاع ومنه تحقيق التنمية المستدامة ؛- تنويع البرامج السكنية كمتطلب أساسي لرفع تحديات القطاع السكني. و أهم ما نوصي به:- ضرورة دعم و تنويع أساليب التمويل السكني .

كلمات مفتاحية: سكن،سياسة،برامج، إسكانية ،أزمة سكن.

تصنيف JEL : A10، E61، H54، J88 .

Abstract:

This study aims to highlight the reality of housing policy in Algeria, as it is today special in nature and quality of life experienced by nations, as it is the main driver of the national economy and the mainstay of good conduct for all other sectors. Therefore, Algeria, like the rest of the world, has given great attention to this sector by providing the largest number of housing and collective equipment, in order to meet the increasing demands of different segments of society in different major cities, especially coastal ones, which created great pressure on these cities and put forward the housing crisis, which led Algeria to tighten the control and adopt housing policies in order to address the housing problem in the country and achieve its goal of providing safe housing. For low- and low-income groups, by developing multiple programs and formulas for housing policy to be implemented: "How effective is the policy of diversifying the housing programmes of the Algerian state in resolving the housing crisis? "

To illustrate this, the descriptive analytical approach was followed in presenting concepts and reaching conclusions, which concluded in most of them that an effective housing policy is the most

♦المؤلف المرسل

appropriate solution to meet the challenges of this sector, including achieving sustainable development; - Diversification of residential formulas as a prerequisite to meet the challenges of the housing sector.

Keywords : Housing, politics, Programs,housing, housing crisis.
JEL Classification: A10 ،E61،H54،J88.

1. مقدمـــة:

لقـد اتخـذت الـسياسة الإسـكانية بُعـدا آخـر اختلـف عـن سـابقه إبان حقبـة النظـام الاشـتراكي، حيـث عرفـت الجزائـر عـدّة إصـلاحات مـست معظـم القطاعـات و بالأخـص قطـاع الـسكن و الـذي حظـي منـذ الاسـتقلال باهتمـام خـاص مـن طـرف الـسلطات العموميـة، إذ ظهـرت فيـه أنمـاط سـكنية بعـدما كانـت تعتمـد علـى نمطـين فقـط ،ألا و همـا الـسكن الحـضري المخطـط و الـسكن الريفـي هـذا مـن جهـة ،و مـن جهـة أخـرى عملـت علـى خلـق هيئـات تمويليـة أخـرى متعلقـة بالنـشاط الـسكني لتعطـي طابعـا آخـر ،اختلـف عـن سـابقه ، محاولـة منهـا أن تكـبح زمـام أزمـة الـسكن الخانقـة الـتي عرفتهـا الجزائـر. و بالـرغم مـن هـذا فـإن أزمـة الـسكن ظلـت لـسنوات طويلـة الانـشغال الـدائم الـذي يـلازم الملايـين مـن الجزائـريين،و للتكفـل بهـذا الأمـر سـجل القطـاع دفعـا حاسمـا في تنفيـذ سياسـته الإسـكانية مـع وضـع الخطـوط العريـضة لتكامـل اسـتراتيجيات التطـور الاقتـصادي مـن خـلال تقديمـه لمخططـات تنمويـة تتماشـى وفـق منظومـة تـشريعيـــة فعالـة. و مـن هنـا، و نظـرا لأهميـة تنويـع الـبرامج الـسكنية في الحـد مـن تفـاقم أزمـة الـسكن بالـبلاد تنبثـق إشـكالية بحثنـا الأساسية و التي تتجلى في التساؤل الجوهري التالي:

"ما مدى نجاعة سياسة تنويع البرامج الإسكانية المتبعة من قبل الدولة الجزائرية في حل أزمة السكن ؟"

و تحت هذا التساؤل الرئيسي،تندرج الأسئلة الفرعية التالية:

-ما المقصود بالسياسة الإسكانية؟و ما المعايير التي تحكم هذه السياسة؟

- ما سمات السياسة الإسكانية في الجزائر؟و ما هي الإجراءات التي اعتمدتها الحكومة لإنعاش قطاع السكن بعد الإصلاحات الاقتصادية ؟

- فيما تتمثل رهانات هذه السياسة ؟و ما مدى نجاعتها مستقبلاً في الحد من أزمة السكن المتفاقمة؟

2.1 فرضيات البحث:

- يقصد بالسياسة الإسكانية مجموع الإجراءات و التدابير المباشرة أو غير المباشرة التي تعمل على التي تتضمن التوجهات العامة للدولة بخصوص البرامج السكنية ، و تحكمها جملة من المعايير التي تتعلق بالمتغيرات الديمغرافية و الاقتصادية؛
- لقد حضي قطاع السكن في الجزائر بأولوية كبيرة من خلال مخططات التنمية الإقتصادية الشاملة ،و أهم الوسائل التي اتخذتها الحكومة الجزائرية لإنعاش هذا القطاع ترجم في تنويع البرامج السكنية؛
- تُعتبر السياسة السكنية في الجزائر سياسة فعالة و جد ناجحة باعتبارها حدت من أزمة السكن .

3.1 أهمية البحث: تتجلى أهمية هذا البحث من أهمية الموضوع الذي نتناوله، حيث تساعد الدراسة على إبراز الدور المهم الذي تلعبه السياسة الإسكانية الفعالة في الوصول إلى نتائج تساهم في تنمية و تنشيط قطاع السكن،و الحد من كل التحديات التي تواجه هذا القطاع.

4.1 أهداف البحث: يرمي هذا البحث إلى تحقيق الأهداف التالية:

- ✓ التعرف على الأسس النظرية للسياسة الإسكانية ؛
- ✓ إبراز متطلبات إرساء السياسة الإسكانية في الجزائر؛
- ✓ تسليط الضوء على سمات السياسة الإسكانية في الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية آخر ما رسمته الحكومة في مسارها لآفاق 2019.

5.1 منهج البحث: من أجل دراسة موضوع بحثنا و معالجته من مختلف أبعاده و جوانبه اعتمدنا منهجية البحث العلمي الأكاديمي المستعملة في البحوث العلمية المعروفة،أي على المنهج الوصفي من خلال استعراض الجانب النظري لمختلف المفاهيم الأساسية المتعلقة بالسياسة السكنية ،و على المنهج التحليلي من خلال جمع البيانات و المعلومات المتوفرة عن المؤشرات السكنية في الجزائر من مصادرها و معالجتها بطريقة علمية موضوعية للوصول إلى النتائج المتوقعة للبحث.

6.1 محاور البحث: للإلمام بجوانب الموضوع و بلوغا للأهداف المرسومة لهذا الجهد العلمي و محاولة لمناقشة و تقييم موضوع **"تقييـــم واقع تطور السياســـــة الإسكانية في الجزائـــــر خلال الفترة (1966-2019)"**، ارتأينا تقسيم بحثنا إلى ثلاثة محاور رئيسية،تمثلت في:

- ➥ أولا:مدخل عام للسياسة الإسكانية.
- ➥ ثانيا:معايير و آليات التحكم بالسياسة الإسكانية.
- ➥ ثالثا:تشخيص واقع برامج السياسة الإسكانية في الجزائر خلال الفترة (1966-2019).
- ➥ رابعا:تحديات و رهانات تفعيل السياسة الإسكانية في الجزائر.

2.مدخل عام للسياسة الإسكانية.

يُعد السكن ميدان يتدخل فيه عدد من القطاعات المختلفة منه الاقتصادية ،السياسية و الاجتماعية و الثقافية و التقنية،و هو ما نتج عن ذلك ضرورة تطبيق سياسة إسكانية تستند إلى أُسُسٍ إستراتيجية للسكن و الإسكان و التي تؤدي دورًا هامًا في تلبية الحاجة السكنية للمواطن.و لتحقيق ذلك لابد من تسطير جملة من الأهداف و التي يمكن اعتبارها بمثابة عوامل أساسية تتحكم بشكل فعال في عمليات إنجاز المشاريع السكنية طبقا لمزايا السياسة الإسكانية.

1.2 ماهية السياسة الإسكانية:

ظهرت السياسات الإسكانية في منتصف القرن التاسع عشر في أوربا، فقد كان توفير السكن من قبل شأن القطاع الخاص وحده، فكان تدخل الدولة في هذا المجال من أجل تحقيق عدالة أكثر بين الأفراد عن طريق ضمان إعانة جميع الطبقات في المجتمع، و قد تطورت هذه السياسات أكثر في الدول الغربية بعد نهاية الحرب العالمية الثانية بعد خروجها محطمة من الحرب و فقدانها للعديد من البنايات و البنية التحتية.

لذا قبل الحديث عن السياسة الإسكانية يجب أن نعرف ماذا نقصد بالسكن و الإسكان بشكل عام:

1.1.2 مفهوم السكن :

يمكن تعريفه على النحو التالي:

لغة: ما سكن –ما يسكن إليه- المنزل أو البيت. [1]

إصطلاحا: هو مجال للإقامة يهيئ للإنسان، و هو من أهم العوامل التي تؤمن استمرار و استقرار الحياة الاجتماعية له. [2]

و لقد عُرِّف السكن على انه:"مكان للمبيت و يكون ن في شكل محل أو شقة أو منزل،يلبي احتياجات الأساسية،له أهمية بالغ بالنسبة للإنسان،و ينعكس على سلوكه في الحية الاجتماعية و الإقتصادية".[3]

و يُرى على أن السكن عبارة عن :" حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شان الغذاء و جميع متطلبات الحياة".[4]

كما يُعرف السكن كذلك على أنه:" حق و أحد عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة." [5]

و يُعرف السكن بأنه:" المخبأ الذي يؤمن الإنسان حماية ضد العوامل الطبيعية القاسية و ضد كل الأعداء الذين يمكن التعرض لهم".[6]

و منه السكن: هو البناء الذي يأوي الإنسان و يشتمل هذا المأوى على كل الضروريات و التسهيلات و التجهيزات و الأدوات التي يحتاجها أو يرغبها الفرد لضمان تحقيق الصحة الطبيعية و العقلية و السعادة الاجتماعية له و للعائلة.[7]

2.1.2 تعريف الإسكان:

يُعرف الإسكان ابتداء من ناحيتين:[8]

- **الناحية الشكلية:** "الإسكان هو مجموعة الأنظمة المتطورة و التي تخلق الربط بين مختلف النشاطات".
- **الناحية الوظيفية:** "الإسكان هو المجموعة التي تشكل انطلاقا من السكن و امتداداته أي أماكن العمل الثانوية".

و عموما الإسكان ليس المقصود به المسكن فقط، بل هو مجموعة أكثر تعقيدا أي طريقة تنظيم و عيش الإنسان وسط المحيط الذي يعيش فيه و يتكون من مجال سكني و مجالي غير سكني.

2.1.2 ماهية السياسة الإسكانية:

تُعرف السياسة الإسكانية بأنها: "مجموع متناسقة من البرامج و الإجراءات التشريعية و الإدارية،السياسية و غير السياسية المتبناة و المجسدة من طرف الدولة، و التي تهدف أساسا عن طريق استخدام وسائل للتدخل في سوق السكن إلى تغيير الاتجاهات السكانية القائمة لتحقيق الرفاهية للمجتمع و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب في ظل احترام قواعد تحديد السعر و الكميات المحددة.[9]

كما يُمكن تعريفها كذلك على أنها:" مجموعة التدابير المتخذة من قبل السلطات العامة و الوسائل المستخدمة لتحقيق المواءمة بين المعروض من المساكن بالنسبة للاحتياجات و الموارد المالية للأسر،و تنظيم العلاقات بين الفاعلين في السوق (ملاك، المستأجرين، الوكالات) و هذه التدابير تكون تنظيمية و تقنية و مالية (إعانات السكن)."[10]

3.1.2- أهداف السياسة الإسكانية:

تكتسي السياسة الإسكانية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة،و التي تتمثل فيما يلي:[11]

1.3.1.2 أهداف أساسية:

- توفير مسكن لكل فرد (أو عائلة)،من أجل القضاء على هاجس تعاني منه الدول و المتمثل في "أزمة السكن"؛
- تحديد جميع المعايير و المقاييس و التشريعات المتعلقة بالسكن مع الأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بانجاز السكنات.

2.3.1.2 أهداف اقتصادية:

- تحقيق الإستقرار و النمو الاقتصادي ؛
- الارتفاع في الدخل القومي؛

- التخفيض من البطالة .

3.3.1.2 أهداف اجتماعية:

- تحقيق الرفاهية لمختلف فئات المجتمع؛
- الحد من التفاوت الاجتماعي؛
- توفير الاستقرار الاجتماعي.

4.1.2 مزايا السياسة الإسكانية: تتمثل أهم مزايا السياسة الإسكانية فيما يلي:[12]

- تعمل على الحد من سوء توزيع السكان على مستوى الدولة عن طريق تشجيع السكنات الريفية؛
- تكتسي السياسة الإسكانية طابع هام و إستراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط و في نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي؛
- تترجم السياسة الإسكانية في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية؛
- تساعد السياسة الإسكانية في مكافحة الفقر و الآفات الاجتماعية و تعزيز ميكانيزم الدعم الموجهة نحو الفئات المحرومة ؛
- تأخذ السياسة الإسكانية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة،و زيادة الحاجات من جهة أخرى،حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي،و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

3. معايير و آليات التحكم بالسياسة الإسكانية:و تشمل:

1.3 معايير تحديد السياسة الإسكانية:و تتمثل في: [13]

- **معايير متعلقة بمتغيرات الديمغرافية:**

هذا المعيار مرتبط بالمميزات الديمغرافية للمجتمع المدروس ،بحيث هذه المميزات تربط الحركة الديمغرافية للمجتمع سواء في عدد المواليد أو الوفيات أو الهجرة الداخلية و الخارجية إضافة للمركبات الديمغرافية الأخرى مثل معدل الزواج،التركيبة العمرانية للسكان.

- **معايير متعلقة بالمميزات الاقتصادية:**

هذه المعايير الاقتصادية يمكن تحديدها و تتبعها بواسطة التحقيقات الدورية أو الإحصاءات العامة و التي تمكن أكثر من إدراك و معرفة المميزات الاقتصادية لأي مجتمع،سواء تعلقت هذه المميزات بالوضع الاقتصادي للدولة كاحتياطي الصرف أو تتعلق بالوضع الاقتصادي للفرد مثل مستوى الدخل أو الشغل.

2.3 آليات التحكم بالسياسة الإسكانية:

يمكننا أن نميز بين ثلاث آليات أو وسائل للتحكم بالسياسة الإسكانية و هي: [14]

1.2.3 القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية،التمويل،التوزيع،تنظيم سوق السكن،وعليه تعتبر القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة الإسكانية .

3. 2.2 خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يُعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها الإسكانية ،حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل: مؤسسات البناء ،الوكالات السكنية، الدواوين العقارية و...الخ، و حتى تتكفل كل منها بتسهيل جميع الإجراءات المتعلقة بانجاز السكنات و توزيعها و بيعها وتمويلها...الخ

3.2.3 الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من قبل الدولة:

1.3.2.3 الضرائب: تُعد كأداة للتحكم و توجيه الاقتصاد من جهة و كمورد لخزينتها من جهة أخرى،و تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة الإسكانية،فعن طريق التخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة الإنجاز و من ثم زيادة عرض السكنات في السوق السكني و منه القضاء على مشكل أزمة السكن.

2.3.2.3 الإعانات أو المساعدات المالية: و تأخذ شكلين:

- **إعانات مالية مباشرة:**و المقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على السكن ،حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، و تقدم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من نسبة الشراء للحصول على ملكية السكن،و في الجزائر نجد مثلا هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات و المتمثلة في:الصندوق الوطني للسكن: CNL.
- **إعانات مالية غير مباشرة:** و تشمل كل الإعانات التي ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على السكن،بل توجه للأفراد ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتهم الشرائية.

4. تشخيص واقع برامج السياسة الإسكانية في الجزائر خلال الفترة (1966-2019).

1.4 السياسة الإسكانية في ظل الاقتصاد الموجه (1962-1989).

لقد حظي قطاع السكن منذ الاستقلال باهتمام خاص من طرف السلطات العمومية في الجزائر، رغم هذا فإن أزمة السكن ظلت لسنوات طويلة الانشغال الذي يلازم الملايين من الجزائريين، و للتكفل بهذا الأمر سُطِرَتْ سياسة إسكانية ذات إعتمادات مالية خاصة لإنجاز مختلف البرامج السكنية و بمخططات إنمائية.

1.1.4 البرامج السكنية المتبعة خلال الفترة (1962-1966):

لوحظ ان فترة (1962-1966) أو بعبارة أخرى فترة التي سبقت المخططات التنموية بعد الاستقلال،أسفرت عن الانجازات التالية:

- 16000 سكن ريفي و القضاء على 1200 بيت قصديري؛
- انجاز 2000 مسكن من نوع"سكنات نظام الرهن العقاري FDH "؛
- انجاز 140 سكن من نوع "سكنات ذات الإيجار المتوسط HLM ".

و الجدول الموالي يوضح لنا نسبة السكنات المنجزة قبل 1966 مقارنة بعدد السكان:

جدول رقم(01): نسبة السكنات المنجزة قبل 1966

عدد السكان (عدد الأفراد)	عدد السكنات (وحدة)	عدد العائلات	نسبة السكنات المنجزة قبل 1966
12 096 347	1 980 000	2 280 000	%45.8

المصدر:عبد القادر بلطاس، **"إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر"**، ليجوند،الجزائر ، 2007 ،ص: 55.(بتصرف)

تعكس النسبة و الأرقام الواردة في الجدل أعلاه اهتمام الدولة بإنجاز السكنات مقارنة بعدد السكان خلال الفترة ،و هذا ما يترجم المسؤولية التي أخذتها السياسة الإسكانية على عاتقها لإنجاز السكنات مباشرة بعد الإستقلال و استدراك ما تركتها السلطات الفرنسية.

1.1.4 البرامج السكنية المتبعة خلال فترة التخطيط المركزي(1967-1989):

في إطار الجهود التي قامت الدولة بها من أجل دفع عجلة التنمية قامت بوضع مجموعة من المخططات فيما يتعلق بالسكن،و التي تمثلت في:

1.1.1.4 البرامج السكنية المتبعة خلال المخطط الثلاثي الفترة(1967-1969):

1.1.1.1.4-صيغة السكن الحضري:

شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برنامج سكنات حضرية بغلاف مالي قدر بـ:160 مليون دج،و هذا من اجل إنجاز 9548 سكن ،و لإيضاح ذلك نعرض الجدول الموالي:

جدول رقم(02):الانجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969

السكنات المنجزة				السكنات في طور الإنجاز	
1967	1968	1969	المجموع	في طور الإنجاز	لم ينطلق إنجازها
2.292	2.201	5.055	9.548	10.608	13.943

المصدر:ملخص الحصيلة الاقتصادية و الاجتماعية للسنوات 1967-1978،وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية،الجزائر،1980.

ما يعكسه لنا الجدول السابق أن السلطات الجزائرية لم تنجز ما سطر من خلال المخطط الثلاثي،و تبقى نسبة الانجاز مقارنة بتلك التي في طور الانجاز أو غير المنجزة ضعيفة.

2.1.1.1.4-صيغة السكن الريفي:

أما فيما يخص برنامج السكنات الريفية،فعلى الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لهذا النوع من السكنات،إلا أن النتائج المحققة بقيت بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبات على هذا النوع من السكن،و فيما يلي عرض لبرامج السكنات الريفية خلال المخطط الثلاثي:

جدول رقم(03): الإنجازات المسجلة لصيغة السكن الريفي1967-1969

السكنات المنجزة				السكنات في طور الإنجاز	
1967	1968	1969	المجموع	في طور الإنجاز	لم ينطلق إنجازها
3.125	4.141	4.846	12.112	5.273	4.810

المصدر:ملخص الحصيلة الاقتصادية و الاجتماعية للسنوات 1967-1978،وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية،الجزائر،1980.

2.1.1.4 البرامج السكنية المتبعة خلال المخطط الرباعي الأول (1970-1973):

1.2.1.1.4-صيغة السكن الحضري:

وفيه حدد عدد السكنات الحضرية المنجزة ب 000 18 سكنا من أصل 000 45 سكنا ممولة بمبلغ 1500 مليون دج مع العلم أنه بُرْمِجَ لها غلاف مالي قدره بـ 1200 مليون دج.

2.2.1.1.4-صيغة السكن الريفي:

قدرت فيه عدد الإنجازات السكنية ب 24 000 سكنا من أصل 40 000 سكن ممولة بمبلغ قدر بـ 994 مليون دج، مع العلم أنه كان من المفروض التمويل يتم بمبلغ 305 مليون دج فقط.

جدول رقم(04): برامج السكن الحضري و الريفي خلال الخطة الرباعية 1970-1973

الوحدة :سكن- مليون دينار

البرامج السكنية	عدد السكنات		الفرق بينهما	نسبة الإنجاز
	المقدرة	المنجزة		
السكنات الحضرية	45000	18000	27000	40%
السكنات الريفية	40000	24000	16000	60%

المصدر: وزارة التخطيط تقرير عام حول الخطة الرباعية الأولى، ماي 1974، ص: 41.

من الجدول نلاحظ زيادة في عدد المساكن المبرمجة لقطاع السكن خلال الخطة الرباعية الأولى حيث تم التخطيط لـ 85 000 سكن ريفي و حضري لكن لم يتم إنجاز سوى 42 000 سكن أي ما يعكس نسبة 40% سكن حضري و 60% سكن ريفي، بغلاف مالي سطر أي برمج ب 1505 مليون دج، لكن الاستهلاك كان قدره 2494 مليون دج.

3.1.1.4 البرامج السكنية المتبعة خلال المخطط الرباعي الثاني 1974-1977:

1.3.1.1.4-صيغة السكن الحضري:

إن من أهم الأهداف المسطرة في المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) هو الانطلاق في أعمال بناء 100 000 سكن عمراني حضري مع استكمال بناء 90 000 مسكن من برامج المرحلة الأولى مثلما سجل في نهاية المرحلة انجاز 203 000 مسكنا.

2.3.1.1.4- صيغة السكن الريفي:

لقد امتازت هذه المرحلة بنشاط قطاع السكن و الزيادة في الإنجازات بما فيها إنجاز السكنات الريفية حيث تم بناء 300 قرية فلاحيه و 20 000 سكن ريفي في إطار التجديد و بعث مدن جديدة و 40 000 سكن من نوع البناء الذاتي.[15]

جدول رقم (05): برامج السكن الحضري و الريفي خلال الخطة الرباعية 1974-1977

الوحدة :سكن-مليون دينار

البرامج السكنية	عدد السكنات		الفرق بينهما	نسبة الإنجاز
	المقدرة	المنجزة		
السكن الاجتماعي (حضري)	100000	45000	55000	45%
السكن الريفي	100000	75000	25000	75%

Source : Rachid hamidou, **Le logement un défit**, OPU, Alger, 1988,p :42.

يُلاحظ من الجدول أن نسبة السكنات المخطط لها متساوية بالنسبة للبرنامجين الريفي والحضري 100 000 سكن لكل برنامج لكن الواقع عكس ذلك إذ لم يتم إنجاز سوى45 000 سكن حضري و75 000 سكن ريفي،و هذا ما يفسر ارتفاع وتيرة الإنجاز مقارنة بالبرامج السابقة و اهتمام الدولة بالريف قصد الحد من ظاهرة النزوح .

4.1.1.4 البرامج السكنية المتبعة خلال البرامج المتبعة خلال المخطط الخماسي الأول 1980-1984:

1.4.1.1.4-صيغة السكن الحضري:

لقد عرفت الجزائر في هذه المرحلة تقدما ملحوظا في برنامج السكن الحضري ،و قد أصبح يعرف في هذه المرحلة بالسكن الاجتماعي الذي كان ينجز من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري .

2.4.1.1.4-صيغة السكن الريفي:

حيث أعطت الدولة خلال مرحلة الخطة الخماسية الأولى الريف الجزائري أولوية في برامجها و ذلك في إطار خلق تنمية شاملة في الريف بالإضافة إلى الحد من ظاهرة النزوح الريفي للمدن.

و يمكن توضيح أهم إنجازات الفترة من خلال الجدول التالي:

جدول رقم (06): إنجازات الخطة الخماسية الأولى (1980-1984)

الوحدة: سكن

السنوات / البرامج	1980	1981	1982	1983	1984	المجموع
سكن اجتماعي (حضري)	25 400	28 600	42 700	45 300	38 600	180 600
سكن ريفي	10 900	17 300	29 800	40 300	34 100	132 400
المجموع	36 300	45 900	72 500	85 600	72 700	313 000

المصدر: وزارة السكن و العمران و المدينة،على الرابط: http://www.mhuv.gov.dz/Pages/IndexAr.aspx .

يشير الجدول أعلاه إلى إنجازات الخطة الخماسية الأولى 1980-1984 حيث أنه تم توزيع حوالي 313 000 مسكنا بما فيها 180 600 مسكنا حضريا و 132 400 سكنا ريفيا،و هي حصيلة ضعيفة جدا بالنظر إلى الإجراءات المتخذة و الهادفة إلى تحقيق مسار التنمية حسب ما رُسِم في المخطط.

5.1.1.4 البرامج السكنية المتبعة خلال المخطط الخماسي الثاني 1985-1989.

1.5.1.1.4-صيغة السكن الحضري: و في هذه الفترة ظهرت صيغة جديدة ضمن البرنامج الحضري عرفت بالترقوي فأصبح بذلك برنامج السكن الحضري يتكون من صيغتين: سكن اجتماعي و سكن ترقوي.

* **صيغة السكن الاجتماعي:** يعتبر سكنا اجتماعيا كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية، يوجه إلى الطبقات الاجتماعية التي تعيش في ظروف عسيرة و صحية و التي لا تسمح لهم مواردهم المالية من دفع إيجار مرتفع أو اقتناء مسكن.

* **صيغة السكن الترقوي:** تم في سنة 1986 تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوية عن طريق القانون رقم 86-07 لـ 04 مارس 1986،و الذي تم المصادقة عليه و دخل حيز التنفيذ بظهور الأزمة الاقتصادية وانحطاط مردود البترول.[16]

2.5.1.1.4-صيغة السكن الريفي: حيث تم تدعيم السكنات الريفية خلال الفترة الممتدة ما بين 1985-1989 بنسبة 45% من البرنامج الجديد وتحسن الإنتاجية بنسبة 22% و بهذا يكون قد تم إنجاز 350 585 مسكنا منها 145 907 مسكنا ريفيا الذي يمثل 41.6% من الإنجازات الكلية.[17]

جدول رقم (07): إنجازات الخطة الخماسية الثانية 1985-1989.

الوحدة: سكن

البرامج / السنوات	سكن اجتماعي	سكن ترقوي	سكن حضري	سكن ريفي	المجموع
1989-1985	186 512	18 166	204 678	145 907	350 585

المصدر: من إعداد الباحثين بناءا على معلومات من المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام C.N.D.P.I، مرجع سبق ذكره، ص: 18.

يلاحظ من الجدول أنه قد تم إنـجاز حوالي 350 585 مسكنا خلال فترة الخطة الخماسية الثانية منها 145 907 مسكنا ريفيـــا و 204 678 مســكنا حضريا و هي حصيلة غير كافية مقارنة بعدد السكنات المبرمجة تحت أهداف هذه الخطة(674 ألف مسكن) و هذا ما يفسر التأخر في إنجاز البرامج المخططة،الأمر الذي يتطلب إعادة النظر في السياسة المتبعة للتعرف على أبرز العراقيل التي سببت الخلل.

2.4 السياسة الإسكانية المتبعة خلال مرحلة الإصلاحات 1995-2000.

خلال هذه الفترة ظهر نمط آخر من البرامج السكنية ،حيث تم عرض صيغة جديدة من السكن و تمثلت في السكن التساهمي من أجل تلبية جزء من الطلبات المتزايدة .

جدول رقم(08): برنامج السكن الحضري و الريفي المنجز خلال الفترة 1995-2000

الوحدة: سكن

البرامج	السكن الحضري									السكن الريفي	%	المجموع
	السكن الاجتماعي	%	سكن اجتماعي آخر	%	السكن الاجتماعي التساهمي		السكن الترقوي	%				
المجموع	282 596	38	22 271	3	127 180	17	84 203	11		215 009	29	731 259

المصدر: وزارة السكن و العمران و المدينة،على الرابط: http://www.mhuv.gov.dz/Pages/IndexAr.aspx .

يلاحظ من الجدول نقص واضح في إنجاز السكنات الترقوية خلال هذه الفترة ،و هذا لظهور البرامجة الجديدة :السكن التساهمي، أما نسبة السكنات الاجتماعية فلقد فاقت نسبتها كل البرامج الأخرى المنجزة ،مما يفسر لنا اهتمام الدولة بهذا النمط خلال هذه الفترة بحيث ما تم إنجازه من سكنات اجتماعية أكبر من مجموع ما أنجز من سكنات تساهمية و ترقوية معا.

3.4 السياسة الإسكانية المتبعة مع مطلع الألفية الثالثة:

1.3.4-البرامج الإسكانية المتبعة خلال برنامج الإنعاش الاقتصادي 2001-2004

عرفت السياسة الإسكانية خلال هذه الفترة قفزة نوعية ميزتها بوجود عدة أنماط سكنية قصد تلبية الحاجات السكنية و بالتالي إرضاء المواطن الجزائري أهمها:

جدول رقم (09): الإنجازات السكنية خلال الفترة 2001-2004.

الوحدة :سكن

السنوات / البرامج	2001	2002	2003	2004
سكن إجتماعي إيجاري	48 941	54 310	37 208	24 668
سكن تساهمي	17 009	19 048	15 090	17 285
سكن ترقوي	5 989	8 634	8 705	9 292
سكن بيع بالإيجار	-	-	-	5 885
السكن الريفي	29 933	22 283	13 068	24 045
المجموع	101 962	104 275	74 071	81 175
البناء الذاتي	30 000	29 551	37 141	35 293
المجموع	131 962	133 826	111 212	116 468

المصدر: وزارة السكن و العمران و المدينة،على الرابط: http://www.mhuv.gov.dz/Pages/IndexAr.aspx .

يُشير الجدول إلى انخفاض في مجموع السكنات المنجزة خلال السنوات الأخيرة 2003-2004 وهذا راجع إلى التأخر في الإنجاز بسبب عدم التحكم في التسيير للمشاريع السكنية.

2.3.4-البرامج الإسكانية خلال مخطط دعم النمو 2005-2009 .

استفاد قطاع السكن خلال هذه الفترة (2005-2009) من 555 مليار دينار بغرض تمويل و دعم إنجاز حوالي أكثر من مليون سكن تتوزع كما يلي:-

- 222 399سكن اجتماعي إيجاري.
- 620 384سكن ريفي.
- 55 081 سكن ترقوي.
- 129 115سكنات البيع عن طريق الإيجار.
- 243 351سكن اجتماعي تساهمي.

جدول رقم (10): الإنجازات السكنية خلال الفترة 2005-2009.

الوحدة :سكن

السنوات / البرامج	2005	2006	2007	2008	2009	المجموع
الاجتماعي الإيجاري	25 834	43 527	44 079	57 657	55 550	226 647
سكن اجتماعي تساهمي	15 787	23 769	19 325	37 123	37 924	133 928
سكن ريفي	42 907	76 287	88 336	104 968	91 492	403 990
البيع بالإيجار	12 350	7 128	8 491	1 827	9 043	38 839
سكن ترقوي	8 027	8 435	5 028	4 070	5 644	31 204
المجموع	104 905	159 162	165 310	205 645	199 653	834 608
البناء الذاتي	27 574	18 630	14 671	15 176	18 142	94 193
المجموع	132 479	177 776	179 930	220 821	217 975	928 801

المصدر: وزارة السكن و العمران و المدينة،**تطور السكن خلال الفترة 2007-2011**،على الرابط: http://www.mhuv.gov.dz .

من الجدول أعلاه نرى إلى أن عدد السكنات المنجزة خلال الفترة 2005-2009 وصلت إلى 928 801 سكن و هذا العدد لم تحققه الجزائر من قبل، و هذا دليل على أن السياسة الإسكانية خلال هذه

الفترة بدأت تحقق أهدافها المسطرة من خلال زيادة الطلب على المساكن التي تعتمد على المساكن الممولة عن طريق المساعدات المالية (البيع بالإيجار و السكن الاجتماعي التساهمي) للتقليل من أعباء التمويل في الخزينة العمومية،و يمكن القول بأن سنة 2008 شهدت نجاحا في مجال الترقية العقارية و انتعاش قطاع السكن.

4.4 البرامج السكنية المتبعة خلال المخطط الخماسي 2010-2014:

1.4.4-صيغة السكن الترقوي المدعم: هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 ليعوض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية الـ LSP حيث يتم بناؤه من طرف مرقى عقاري وفقا للمواصفات الفنية و الشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و قد وجهت هذه البرامجة لذوي الدخل المتوسط و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة و مساعدة مباشرة من صندوق الوطني للسكن (CNL) تصب مباشرة لفائدة المرقي العقاري.[18] و قد تم تخصيص 500 000 سكن ترقوي مدعم خلال المخطط الخماسي 2010-2014.

2.4.4-صيغة السكن الاجتماعي الإيجاري: (السكن العمومي الإيجاري) ينجز السكن الاجتماعي الإيجاري و الذي عرف مؤخرا بالعمومي الإيجاري من طرف الدولة وبالتحديد ديوان التسيير العقاري OPGI و بتمويل منها يوجه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط الحياة وفق شروط محددة لطالبي السكنات. لذلك تكفلت الدولة بهذا النوع و خصصت له كذلك 500 000 سكن خلال الفترة 2010-2014.

3.4.4-صيغة السكن الريفي: خلال هذا المخطط سُجِل اهتمام كبير بالسكن الريفي خلال هذه الفترة حيث تم تخصيص حوالي 700 000 سكن ريفي و حوالي 200 000 دعما ماليا عموميا لترميم المساكن الريفية فضلا عن ذلك سيستفيد هذا النوع من المساكن من الحصول على قروض بنكية مخفضة و بشروط جد امتيازيه كتكملة للمساعدة المالية العمومية.

4.4.4-صيغة السكن الهش: في إطار امتصاص السكنات الهشة، و غير اللائقة و كذا البناءات العشوائية تم وضع برنامج خاص قد أمر به السيد رئيس الجمهورية تمثل في تخصيص حوالي 300 000 سكن مع اعتماد مبالغ مالية هامة من أجل المساعدة العمومية على ترميم المساكن في القصور و الهضاب العليا،و الشكل التالي يوضح البرامج المخططة خلال الفترة.

جدول رقم (11):يوضح البرامج السكنية المبرمج إنجازها خلال الفترة 2010-2014.

صيغة السكن	سكن بيع بالإيجار	السكن الهش	السكن الريفي	السكن الترقوي	المجموع
الوحدات المقرر إنجازها	500 000	300 000	770 000	500 000	2 070 000

المصدر:من إعداد الباحثين بناءا على معلومات جمعت من بيان مجلس الوزراء،**برنامج التنمية الخماسي (2010-2014)**،على الرابط:
http://www.elmouradia.dz

من خلال الشكل السابق نرى أن المخطط الخماسي (2010-2014) قد نال حصة لم يشهد لها مثيل من السكنات" 2 000 000 "سكن، حيث تم تخصيص 770 000 سكن ريفي من أجل التقليل من النزوح الريفي ، و تخصيص 500 000 سكن اجتماعي إيجاري لذوي الدخل الضعيف، و في المقابل تم تخصيص كذلك 500 000 أخرى من السكنات الترقوية المدعمة بهدف مساعدة الفئات ذوي الدخل المتوسط و كذا تطوير الترقية

العقارية في البلاد مع الاهتمام بالمنظر الحضري من خلال وضع حوالي 300 000 سكن للقضاء على السكنات الهشة و التي طالما غيرت من الواجهة الحضرية للبلاد.

أما الشكل التالي فيمثل انجازات الفترة الأخيرة 2010_2012 :

جدول رقم (12): الإنجازات السكنية خلال الفترة 2010-2012.

الوحدة: سكن

البرامج / السنوات	سكن اجتماعي إيجاري	سكن اجتماعي تساهمي	سكن البيع بالإيجار	السكن الترقوي	البناء الذاتي	السكن الحضري	السكن الريفي	المجموع
2010	61 316	10 737	2 080	8 159	27 262	107 129	52 878	160 007
2011	74 317	24 962	2 749	11 04	32 010	226 400	130 012	356 412
2012	175 044	48 464	1 895	12 439	32 479	270 321	213 740	484 061
المجموع	310 677	84 163	6 724	21 702	91 751	603 850	396 630	1000 480

المصدر: من إعداد الباحثين بناءا على معطيات **المصدر:** وزارة السكن و العمران و المدينة.

نلاحظ من الجدول أن هناك تطور ملحوظ في ما تم انجازه من سنة إلى أخرى ،و هذا يدل على مواصلة الدولة لاهتمامها المتزايد بقطاع السكن و سد الحاجة السكنية.

5.4 البرامج السكنية المتبعة خلال برنامج النمو الجديد المخطط الخماسي الجديد 2015-2019:

لا تزال السلطات الجزائرية تعمل إلى يومنا هذا على تنويع العرض السكني،قصد كبح أزمة السكن في نهاية 2019 و القضاء على كامل الأحياء القصديرية ،و لأجل ذلك تسعى وزارة السكن والعمران والمدينة إلى تجنيد كل الوسائل لتنويع البرامج السكنية و إنجاز 1.6 مليون وحدة سكنية ، وتم تقسيم هذا البرنامج كالتالي :

جدول رقم (13): التوزيع المبرمج للسكنات خلال الفترة 2015-2019

الوحدة: سكن

البرامج / السنوات	السكن العمومي الإيجاري	السكن الترقوي العمومي	السكن الريفي	سكن البيع بالإيجار
2015 - 2019	80 000	50 000	400 000	400 000

المصدر: من إعداد الباحثين بناء على معطيات **المصدر:** وزارة السكن و العمران و المدينة.

من خلال الجدول أعلاه يتضح لنا بأن: **صيغة السكن العمومي الإيجاري LPL** هي من أخذت أكبر حصة سكنية قدرت ب: 800 000سكن باعتبارها موجهة إلى الفئات الاجتماعية المحرومة أو التي تعيش في ظروف سكنية سيئة، وللاستفادة من هذه البرامجة السكنية يستوجب على طالب السكن أن لا يتجاوز دخله الشهري 24.000 دج وستتكفل بهذا المشروع دواوين الترقية و التسيير العقاري ،و أخذت كل من صيغتي السكن الريفي و سكن البيع بالإيجار AADL حصة 400 000 وحدة سكنية،بحيث: **صيغة البيع بالإيجار** موجهة للمواطنين الذين ينتمون إلى الطبقة المتوسطة والذين يمكنهم امتلاك هذه السكنات بعد فترة من الإيجار. ويجب أن يكون الدخل الشهري لطالب هذه البرامجة من السكن مابين 24.000دج و 108.000دج. ويتكفل بهذا البرنامج الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل".

-و **صيغة السكن الريفي:** فهي تتمثل في انجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي وذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية والى استقرار السكان. ويعطي الصندوق الوطني للسكن مساعدات للمستفدين إعانة بمبلغ 700.000دج مقسم على قسطين حسب تقدم الأعمال. أما **صيغة السكن**

الترقوي العمومي LPP فقد نالت أقل حصة تجلت في 50 000 وحدة سكنية لأنها موجهة للأسر ذات الدخل الذي يتراوح بين 6 و 12 أضعاف الحد الأدنى للأجور.

-وبالإضافة إلى ذلك فان البرنامج الخماسي الجديد للقطاع سيشهد إدخال صيغة جديدة للسكن ويتعلق الأمر **بصيغة البناء الذاتي** من خلال تجزئة الأراضي،وستمنح هذه البرامجة الجديدة للمواطن فرصة لانجاز مسكنه الخاص بنفسه بعد الحصول على قطعة ارض ومساعدة مالية من طرف الدولة وذلك حسب مخطط عمراني وموصفات تقنية محددة. وسيمس تقسيم الأراضي في مرحلة أولى ولايات الجنوب و الهضاب العليا ليشمل في مرحلة ثانية ولايات الشمال. ومن جهة أخرى سيتم التخلي عن صيغة السكن الترقوي المدعم في هذا الخماسي الجديد مع إتمام انجاز المشاريع التي تم إطلاقها في إطار البرامج السابقة. ويجري انجاز هذا النمط من السكنات من طرف مرقي عقاري (عمومي أو خاص) بتركيبة مالية تتكون من مساهمة شخصية للمستفيد وقرض بفوائد مخفضة وإعانة مالية مباشرة يقدمها الصندوق الوطني للسكن. ومن جهة أخرى تتوقع الوزارة مواصلة البرنامج الإضافي للسكن الذي تم إطلاقه في 2013 والذي يهدف إلى انجاز 575.350 مسكنا .

5. تحديات و رهانات تفعيل السياسة الإسكانية في الجزائر:

1.5 تحديات تفعيل السياسة الإسكانية في الجزائر:

بالرغم من الدور الفعال الذي تقوم به الدولة لتفعيل السياسة الإسكانية و الحد من تفاقم أزمة السكن في البلاد،غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من العراقيل التي تعرض مسارها و تحول دون تحقيق أهدافها،و لعل أبرزها:

1.1.5 -ضعف التمويل السكني و ارتفاع الفوائد البنكية على القروض السكنية: حيث أن قلة مصادر التمويلي السكني و ارتفاع الفوائد البنكية على القروض الموجهة للسكن، قد يخلق مشكل تمويل السكنات و هذا ما يؤدي بدوره إلى نقص في الموارد المالية اللازمة والملائمة لإنجاز السكنات؛

2.1.5 -تعقد الإجراءات الإدارية:إن مشكل السكن،مشكل حساس،و يختلف في حد ذاته من حيث تدخل الدولة أو السلطات العمومية فمن جهة الحاجة و زيادة الطلب عليه يستلزم إلى البناء و إنجاز السكنات بكثرة،و لهذا يجب تفادي المعرقلات الإدارية و الإجراءات اللازمة،كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك،وتوفر الموارد المالية الضرورية...الخ؛[19]

3.1.5 -مشكل الاحتياطات العقارية: تواجه مجمل المؤسسات أو الهيئات المشرفة على انجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية،حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:[20]

-النزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية(أو إنجاز السكنات) بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى؛

-عائق تحديد قواعد نزع الملكية،من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة و إجراءات التحكيم من جهة أخرى.

4.1.5 -عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء سكن:إذ أن انخفاض دخل الفرد مقارنة مع التكاليف الباهظة للسكن في الجزائر،ينجم عنه عجز الفرد عن الادخار لشراء سكن أو حتى لبناء مسكن خاص به؛

5.1.5 -نقص عرض الوحدات السكنية مقارنة بالطلب عليها: على الرغم من الجهود التي قامت بها الدولة على مدار السنوات من أجل تنمية قطاع السكن خاصة في فترة ما بعد الإصلاحات ، حيث عمّدت على توفير أكبر عدد من السكنات بمختلف الأنماط الحضرية و الريفية لامتصاص الطلب المتزايد ، إلا أنه و بالمقابل ، مازال المجتمع الجزائري يتخبط في مشكلة أزمة السكن ، و مازال العديد من الطلبات على السكنات لم يتم تلبيتها و هذا ما أسفر في الأخير إلى تفاقم حدّة العجز من سنة لأخرى؛

6.1.5 -نقص الأراضي المخصصة للبناء: كثيراً ما نسجل تعطل في إنجاز البرامج السكنية نتيجة نقص في المساحات المخصصة للبناء ، خاصة في المدن أين يكون الطلب متزايد ، و يشكل ضعف تغطية مسح الأراضي أحد الأسباب الرئيسية لهذه الوضعية؛

7.1.5 -إرتفاع الإعتمادات المالية يقابله عجز في الإنجاز: على الرغم من المشاكل التمويلية التي عرفها مختلف البرامج السكنية في إطار إنجاز السكنات ، إلاّ أن الدولة عمدت بمختلف وسائلها على تحاشي هذا المشكل ، و هذا بدعمها لقطاع السكن بقروض مالية متفاوتة القيم على مختلف السنوات و هذا من أجل الحد من أزمة السكن و تلبية حاجيات المواطنين منه؛

8.1.5 -مشكل ندرة مواد البناء: من المتعارف أن مواد البناء من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات،و إن مشكل ندرة هاته المواد مقارنة بالطلب المتزايد عليها يبقى كعائق في وج ما تصبو إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها؛[21]

9.1.5 -غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية:حيث تم الاستيلاء عليها من قبل الخواص و استغلالها لإقامة و فيلات و مساكن فردية بطرق قانونية؛

10.1.5 -ضعف السوق العقاري الإيجاري: ففي الجزائر و نتيجة السياسات المتبعة،تشير الإحصائيات 72% من المساكن فهي مسكونة على سبيل الملكية أو الملكية المشتركة،في حين المؤجرة لا تتعدى نسبة 15 %؛

11.1.5 -سوء التسيير و التخطيط في مشاريع البناء : حيث تعاني أغلب الأحياء السكنية من سوء التخطيط و التنسيق و تفتقر للمرافق العامة،و هذا لغياب الرؤية المستقبلية بعيدة المدى لتخطيط السكني ليتم التعرف على ما تحتاجه هاته الأحياء من مرافق عامة تخدم حاجات الأفراد و تتناسب مع النمو السكاني؛

بالإضافة إلى الأسباب السالفة الذكر هناك أسباب أخرى اجتماعية: ارتفاع معدل النمو الديمغرافي في الجزائر، الهجرة من الأرياف إلى المدن.

2.5 متطلبات تفعيل السياسة الإسكانية في الجزائر:

هناك العديد من التدابير التي لابد على الدولة الجزائرية أن تراعيها عند وضع سياستها الإسكانية ،تتجلى أهمها في:

- **توفير العقارات السكنية:**باعتبارها أهم عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات؛
- **توفير التمويل السكني:**حيث يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية إلى المبالغ الكافية و اللازمة لتغطية الاحتياجات السكنية و الارتفاع في تكلفة المباني؛
- **تنظيم سوق الأراضي الصالحة للبناء:**و يتوقف ذلك على تنظيم طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة؛
- **إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية :**إذ تعد الركيزة الأساسية التي تساعد في توجيه و زيادة الإنتاج السكني؛

- **توفير مواد البناء:**حيت تعتبر أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات؛
- **توفر القوى العاملة المؤهلة:**فهي عنصر أساسي مهم في قطاع البناء وخاصة إذا ما تعلق الأمر بأصحاب الكفاءات،من خلال تنشيط العمليات الإنتاجية السكنية بصفة مباشرة أو غير مباشرة؛
- **توحيد البطاقية الوطنية للسكن** :لتشمل جميع البرامج السكنية كأداة لتفعيل الرقابة في قطاع السكن؛
- تخصيص نسبة مئوية عالية من أجور العمال لتغطية تكاليف السكن؛
- تنمية و تطوير سوق الرهن العقاري؛
- تنظيم سوق العقار؛
- تفعيل التسيير و التخطيط الجيد للأحياء و المرافق السكنية .

5. خلاصة:

لقد أخذت مشكلة السكن في الجزائر تتعقد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة و هذا نتيجة الزيادة في النمو السكاني و الانفجار العمراني و الهجرة الريفية والحضرية المترتبة عن الظروف الجيوسياسية ،كل هذا جعل الجزائر أمام تحدّيات متعددة المظاهر زادت من تعقد المشكلة الإسكانية لتعرف تفاقما مع نهاية الثمانينات.الأمر الذي أدى بالجزائر إلى تطبيق سياسة إسكانية فعالة من شأنها التكامل مع إستراتيجيات التطور الاقتصادي في ظل تسجيلها طلبات متزايدة للسكن من خلال مخططاتها وتشريعاتها،في المقابل هذه السياسة برهنت مع مرور الوقت على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع،فلقد تحولت كل المجهودات إلى ما أصبح يعرف بـ:"أزمة السكن في الجزائر".

6.إقتراحات و توصيات:على ضوء الدراسة السابقة يمكننا تقديم بعض الإقتراحات و التوصيات،و المتمثلة في:

- ✓ ينبغي على الدولة تطوير إدارة القطاع السكني و رفع كفاءته الإنتاجية و إزالة الصعوبات و القيود الإدارية و الفنية لحل مشكل السكن و محاربة الآفات الاجتماعية؛
- ✓ يجب على الدولة الجزائرية إعادة النظر فيما يخص طريقة الدعم الحكومي؛
- ✓ ضرورة دعم شركات المقاولة العامة و تحريرها من القيود و اللوائح التي تعوّق انطلاقها للتصدي لمشكلة السكن؛
- ✓ تسوية وضع المساكن الفوضوية دون اللجوء إلى عملية الهدم و التصفية؛
- ✓ تنويع و توسيع أساليب التمويل السكني من خلال البنوك الإسلامية مثلا.

7. الهوامش والإحالات:

(*): السوق السكني: هو المقابلة بين العرض و الطلب الكليين على السكن كسلعة و التلاقي بينهما يحدد سعر السوق.

[1]: لمزيد من التفاصيل أنظر:

-صبحي العتبي،**تطور الفكر و الأنشطة الإدارية**،ط1،دار حامد للنشر،عمان،2002،ص:42.

-إيما نويل جوزيف،" **السكن-سين-**"، الموسوعة العربية العالمية، رقم 13، مؤسسة أعمال للنشر و التوزيع، 1999، ص: 13.

[2]: عجالي حكيم، **"التهيئة العمرانية بالجزائر"**، مذكرة مهندس دولة معماري،تخصص:هندسة معمارية ،كلية الهندسة، جامعة بسكرة، 2003، ص:07.

[3]: علمي حمزة، **"الدور المقاولات الصغيرة و المتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009-دراسة حالة ولاية سطيف"**، مذكرة ماجستير،تخصص:اقتصاد و تسيير المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، جامعة سطيف، 2011، ص:03.

[4]:دليلة زرقة، **"سياسات السكن و الإسكان بين الخطاب و الواقع-دراسة ميدانية بمدينة وهران"**، أطروحة دكتوراه،تخصص:علم الإجتماع ، جامعة وهران 2، 2015-2016، ص:50.

[5] :Nevitt Adam Adela,**"The economic problem of housing",**Edition land, Mecamillion, England,1975,P: 189

[6]: عجالي حكيم، مرجع سبق ذكره، ص: 07.

[7]: سعاد عبد الله عبد الحميد، **"علاقة التمويل و المصارف بأزمة السكن في ليبيا –دراسة تطبيقية –مدينة المرج أنموذجا"**، مجلة جامعة بنغاري الحديثة للعلوم و الدراسات الإنسانية،العدد :04،2019،جامعة بنغاري الحديثة، 2019، ص: 10.

[8]: نفس المرجع السابق،ص:10.

[9]:لمزيد من التفاصيل أنظر:

-طارق السيد،**علم اجتماع السكان**،مؤسسة شباب الجامعة،الإسكندرية،2008،ص:173.بتصرف

-Ait Ammar Karim, **"Le financement de la construction en Algérie"**, Mémoire de Master, Ecole supérieur de commerce, centre de perfectionnement au Management, Marseille-Province, 2000-2001, P: 14.

[10] :Ait Ammar Karim, OPCITE, P : 15.

[11]: لمزيد من التفاصيل أنظر:

- Ait Ammar Karim, OPCIT, P : 15.

-عمراوي صلاح الدين،**السياسة السكنية في الجزائر**،مذكرة ماجستير،تخصص :ديمغرافيا،جامعة باتنة،2008-2009،ص ص:18-19.بتصرف

[12]: حاوشين إبتسام،**"السياسة السكنية في الجزائر"**، مذكرة ماجستير، تخصص نقود و مالية، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر، 2003، ص: 05.

[13]: صلاح الدين عمراوي،**"السياسة السكنية في الجزائر"**،مذكرة ماجستير،تخصص:ديمغرافيا،كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية،جامعة باتنة،2009، ص ص:14-15.

[14]: لمزيد من التفاصيل انظر:

-Jean paul lacaze**,"Les politique du logement",**édition flallarion,paris,France,1997,p p :28-29.

-صلاح الدين عمراوي،مرجع سبق ذكره،ص ص:16-17.(بتصرف)

-حاوشين إبتسام، مرجع سبق ذكره، ص: 23-24-25. (بتصرف)

[15] :Martin LaLonde, **"la crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme Mésadaptées"**, Mémoire des études supérieur en vue de maitre S-anthropologie, université de Montréal, 2010, P : 81.

[16]: القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986و المتعلق بالترقية العقارية ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد10،المؤرخة في 05مارس 1986 ،ص:350 .

[17]: المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام C.N.D.P.I، مرجع سبق ذكره، ص: 17.

[18]: الموقع الإلكتروني لوزارة السكن و العمران و المدينة: http://www.mhuv.gov.dz/Pages/IndexAr.aspx

[19]: صلاح الدين عمراوي،مرجع سبق ذكره،ص:22.

[20]: نفس الرجع السابق،،ص:21.

[21]: عبد العلي الخفاف،" **واقع السكن في الوطن العربي**"، دار الشروق للتوزيع و النشر، العراق، 1998، ص: 79.