

## برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر

المومن عبد الكريم

أستاذ مساعد بكلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية

جامعة زيان عاشور بالجللفة



### ملخص:

أردنا التطرق في هذا المقال ولو بإختصار شديد إلى إحدى الإشكاليات العويصة والمتمثلة في أزمة السكن، وما تخلفه من إفرازات متعددة التنوع ومتباينة التأثير في مسيرة التنمية المحلية، وذلك من خلال إستعراض مرتكز على ثنائيتي واقع قطاع السكن بالجزائر، كما تبرزه لنا الأرقام الرسمية والصيغ الإسمية من جهة، والسياق التاريخي لمناهج التصدي التي تم الإلتزام بها من خلال برامج السياسة السكنية إلى يومنا هذا.

الكلمات المفتاح: العقار- قطاع السكن- سوق العقارات- السوق السكني- عرض السكنات- الطلب على السكنات- تقدير العقار- السياسة السكنية- السكنات الحضرية- السكنات الريفية- السكن الاجتماعي- السكن الترقوي- السكن التساهمي.

### Résumé:

Nous avons voulu répondre dans cet article, même si très brièvement à l'un des problèmes insolubles représenté dans la crise du logements, les ravages des sécrétions de la diversité multiple et variable influence dans le processus de développement local, grâce à l'examen sur la base de la réalité du secteur du logement en Algérie, comme l'a souligné par nos chiffres officiels et les formules nominales d'une part, et le contexte historique des approches pour faire face qui a été commis par le biais des programmes de politique du logement à ce jour.

تمهيد:

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، و تحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما "، غير أن هذه العبارات تجعلنا نطرح الإشكالية التالية: ما هو دور السياسة السكنية في تنظيم وتوجيه قطاع السكن ومعالجة إختلالات السوق السكني؟

وللإجابة على ذلك كان لا بد من المرور على عدة نقاط ، نصيغها فيما يلي:

المحور الأول: ماهية السياسة السكنية.

المحور الثاني: أهداف السياسة السكنية.

المحور الثالث: أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية.

المحور الرابع: السياسة السكنية و التخطيط السكني.

المحور الخامس: مراحل تطور سياسة السكن في الجزائر.

المحور السادس: تجارب بعض الدول في حل أزمة السكن.

المحور الأول: ماهية السياسة السكنية:

يتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل و دقيق حولها و لذلك إبراز أهم الوسائل و الآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل و التحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن.

**1- تعريف السياسة السكنية:** " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس

المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة"<sup>(i)</sup>

التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية و من أهمها<sup>(ii)</sup>:

\* تكتسي السياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث انها ترتبط و في نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.

\* توجه السياسة السكنية مخاربة للفروقات الاجتماعية، حيث انها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة ا

\*

الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.

\*

استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

2- أدوات أو آليات السياسة السكنية: حد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، و إلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب في مدى تحكم و توجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا و في الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية و هي<sup>(iii)</sup>:

2-1- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن، و عليه تعتبر القوانين و المراسيم

للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفر الإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى

2-2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

..الخ، و حتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها

وبيعها وتمويلها، و من ثم تخفف العبء على الدولة من جهة و تنظم سوق

: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل: ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI<sup>(iv)</sup>

EPLF<sup>(vi)</sup>

AADL<sup>(v)</sup>

2-3- الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة:

الضرائب: من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الإقتصاد من جهة، و كذلك تعتبر

كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها او تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة

ريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز

السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، و

ثمة

الإعانات: تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى

الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني و ذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد

هذه الإعانات تأخذ شكلين:

\* إعانة مالية مباشرة: و المقصود بالمباشرة اي انها تقدم لغرض الحيازة على سكن، حيث انها تقدر على اساس نسبة من

مبلغ شراء المسكن، و تقدم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على

لة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات ( )

و المتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن (vii) CNL " ( ) .

\* إعانة مالية غير مباشرة: و نقصد بغير ا

كالحالة الاولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من اجل الرفع من قدراتها الشرائية، ومن شان هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء. صادية هذه

( ) تؤدي دائما إلى نفس النتائج، غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد و كذا مدى تطوره أو نموه.

المحور الثاني: أهداف السياسة السكنية:

المسطرة، ومهدف في الاساس إلى إرضاء الطلبات و

هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و آثاره على الحياة الإقتصادية و الإجتماعية. ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة في (viii):

### 1- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية Les Objectifs Fondamentaux:

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض بجودته أو تكلفته (ثمنه)

( )

القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول و المتمثل في " ، كما يجب أن للفرد، و تكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك.

وعليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير و المقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و مما مدى توفره للإمكانيات

الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق.

### 2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية Les Objectifs Economique :

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إذ أنه مرتبط ارتباطا

ميكانيزمات مالية و ضريبية و إقتصادية، و أن أثر هذا الارتباط على النشاط الإقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، اما اثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الض

. فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع

)

(، و التي تنبثق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض و فرض الضرائب و الرسوم

الجمركية و كذا تشجيع الإستثمارات العمومية و إقرار حقوق الملكية، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على

تسيير و تطوير قطاع السكن، و إنتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من بطالة و الارتفاع في الدخل القومي.

### 3- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية Les Objectifs Sociaux:

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن و التي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك با على كل الاعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به.

أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه بالحس

التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و ما مدى توفره لإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن، و كدليل على ذلك، الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تقدم للمستهلك ( )

السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الضعيف او المنعدم و التي من المستحيل ان تسمح لها إمكانياتها من الحياة على ملكية سكن.

السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع.

### المحور الثالث: أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية:

رغم الدور الكبير و الفعال الذي تقوم به السياسة السكنية، غير انها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل او العوائق تعيق مسارها و تحول دون تحقيق أهدافها، غير أن جل هذه المشاكل تعاني منها الدولة النامية بصفة كبيرة، مقارنة بالدول المتقدمة التي قلما تصادق مشكل في مسا . و لعل أهم هذه المشاكل و أبرزها يمكن حصرها فيما (ix):

### 1- مشكل الاحتياطات العقارية Problème des Réserves Foncières: تواجهه مجمل أو مختلف المؤسسات

او الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية، حيث انها يجد نفسها امام جم :

\* النزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى كوزارة

" "

أخرى، و الملاحظ أن هذه الأراضي المتحصل عليها أو المسترجعة من طرف الدولة يتم

استغلالها لإنجاز السكنات و إعطاء الأولوية ل:



\* لة الأراضي يطرح نفسه بجدة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، و مع تزايد عدد

السكان و تركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا.

2- **مشكل التمويل:** إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ و المعايير نظرا لأهمية الكبيرة و الدور ال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية

- فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة، من شأنه أن يخلق مشكل تمويل السكنات و هذا ما يؤدي إلى نقص الموارد

3- **مشكل ندرة مواد البناء:** من المتعارف أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء، غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار ملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز

عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

4- **مشكل تنظيم المهن أو الوظائف:** نظرا لأهمية الكبيرة التي تكتسبها السياسة السكنية الأدوار و المهام التي تشرف عليها، فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعا إستراتيجيا، غير أنه قد يكون عرضه لتلاعبات عدة خاصة من بعض المهن - الأخرى التي لها علاقة بهذا

- و كل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة.  
- و عليه و بحسب مثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب ان يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منظم و واضح و متكامل و ذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع.  
- ( ) يخص شريحة هامة في المجتمع

المستثمرين الخواص، و عليه يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من هذه التلاعبات.  
5- **مشكل الإجراءات الإدارية:** إن مشكل السكن يختلف في حد ذاته وفي كيفية تدخل الدولة أو السلطات لحاجة إلى البناء و إنجاز السكنات بكثرة، و لهذا يجب تفادي المعرفلات الإدارية و تسهيل الإجراءات اللازمة، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك، كتوفير الموارد المالية من جهة أخرى يجب وضع مراقبة صارمة ( )

إنجاز السكنات عملية صعبة و تخضع للمضاربة و عليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها بحسب مثل هذه

غير أن مراقبة البناء ( ) و ضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية و ذلك يرجع لضخامة حجم الهيئات المشرفة على ذلك. و عليه نستخلص مما سبق ذكره أنه كلما اتسعت السياسة السكنية، كلما كان ذلك افضل من اجل نخطي جميع العواقب او المشاكل التي تعيق مسارها، و كلما كان بحاوبها مع

#### المحور الرابع: السياسة السكنية و التخطيط السكني:

لا يزال التخطيط السكني في الدول السائرة في طريق النمو بعيدا عن الأساليب العلمية المتعارف عليها، لذلك لم تحقق جميع الأهداف المرجوة فيه، خاصة وأنه و في جميع الأحوال، كان يخضع إلى إجراءات عفوية أسفر تخطيط في كثير من دول العالم الثالث.

**1- مفهوم التخطيط السكني :** يتخذ التخطيط السكني عدة أشكال و مفاهيم، و قد تختلف باختلاف الأبعاد التي تأخذها أي سياسة اقتصادية كانت أو اجتماعية، غير أن المفهوم الشامل للتخطيط السكني يمكن في تبنى سياسة مفصلة لتوفير السكنات للمواطنين في شكل برامج و مشروعات، أن التخطيط لمفهوم شامل يركز على العناصر التالية<sup>(x)</sup>:

\* **التخطيط الاجتماعي:** و يشمل على مجالات السكن، و تخطيط الخدمات و المرافق العامة و الصحة... الخ.

\* **التخطيط الاقتصادي:** يركز على النشاط الاقتصادي، الزراعي و السياحي و غيرها م

#### \* التخطيط الفيزيائي:

المكاني و العمراني.

**2- المراحل التي مر بها التخطيط السكني:** لقد مر التخطيط السكني بمراحل عديدة حتى وصل إلى مفهومه الحالي، صر أهم المراحل التي مر بها في ثلاث مراحل اساسية و هي<sup>(xi)</sup>:

**2-1- مرحلة التخطيط السكني على مستوى المدينة:** لقد عبر المخطط الأمريكي " OLMESTED "

ة للأرض، كما يحدد بالتفصيل مواقع و امتدادات المشروعات العامة و المنشآت الأخرى، و يحرص على أساس إجراء بحوث و دراسات شاملة لاستعمالات الأرض و الأنشطة المختلفة في عمليات التنمية التي تجري في الوقت الحاضر كما يقدر اتجاه المستقبل لنمو السكان و الصناعات و الأعما الصناعية متوازعا لبدائية الوسائل المستعملة في ذلك الحين و في جميع المواقف و المنشآت، لم يكن تعيين تخطيط المدن محتاجا إلى دراسة معقدة حيث كان يطلق عليه التخطيط المحلي أو تخطيط المدينة.

#### 2-2- مرحلة التخطيط السكني على المستوى الإقليمي:

السكان في المدن حيث تمت هذه الاخيرة بمعدلات عالية تفوق معدلات نمو السكان، و ساعد هذا النمو و بمده المعدلات التقدم التكنولوجي في المرافق العامة و مواد البناء، إلا أن الثورة الصناعية قد حملت بين طياتها اتار سيئة. - فلقد كانت حالة هذه المدن سيئة للغاية نتيجة تركيز الصناعات بما دون توجيه او تخطيط بالإضافة إلى انتشار الاحياء المختلفة الغير صالحة للسكن، و اختلال التوازن الذي كان موجود اصل الثورة الصناعية بين المدينة و القرى المحيطة بما م ترتب عليه هجرة مستمرة من البدو إلى الحضر، أو من الريف إلى المدينة.

- لمثل هذه الأسباب، استحال حل مشاكل المدينة بتخطيط المدينة فقط، و إنما وجب أن يشمل التخطيط مساحة أكبر من مساحة المدن نفسها و هي المساحة التي تقع تحت دائرة تأثيرها و تشمل القرى، و التجمعات السكنية الأخرى التي

يهاجر أهلها منها إلى هذه المدن و تسمى هذه المساحة بالإقليم و من هنا ظهرت فكرة الأخذ بأسلوب التخطيط الإقليمي لحل مشاكل المدن الكبرى.

2-3- مرحلة التخطيط السكني على المستوى الوطني: من نتائج الحرب العالمية الثانية أن بدأت معدلات التغيير و التطور في الصناعة تسير بوتيرة تزايدية هائلة نتيجة الثورة العلمية التكنولوجية و التي صاحبها الآلية في الإنتاج و ذلك باستعمال أجهزة الكترونية معقدة في تركيبها. و لقد أدى ذلك إلى التقسيم الواسع في العمل و كثرة التخطيطات الدقيقة و الإنتاج الكبير فاستلزم هذا التطور الكبير إنشاء كثير من المؤسسات المختلفة مثل الجامعات و المعاهد و المدارس و مؤسسات البحث لتخرج الأخصائيين في مختلف المهن و التخصصات. و كذلك اعتمدت على الزراعة لمد العاملين في الصناعة بالمواد الغذائية مما يترتب عليه إنشاء الطرق و توفير وسائل النقل السريع و التنسيق بين هذه الأنشطة، و من هنا ظهرت فكرة الأخذ بأسلوب التخطيط على المستوى الوطني.

3- علاقة السياسة السكنية بالتخطيط السكني: يركز التخطيط السكني على عدة أركان و هي كفيلة بتحقيق عدة غايات، و من بين هذه الأركان هي السياسة السكنية التي تعد كأحد المقومات للتخطيط السكني، و من هنا يظهر جليا العلاقة بينهما، و مدى الترابط الذي يجمعهما، ويمكن حصرها فيما يلي (xii):

3-1- رسم سياسة سكنية و تحديد دور الحكومة: إن حل مشكل السكن في أي دولة تستدعي أن تكون هناك سياسة عامة تسير عليها الدولة في بناء المساكن و أن تكون هذه

. إن هدف أي سياسة يجب أن يبنى على أساس دراسات مختلفة في مجال السكن و في حالة السكن و سوقه و التشريعات المنظمة له من جميع النواحي الإدارية و غيرها، كما يجب أن يكون دور الحكومة واضحا من خلال سياسة العامة في تحديد الأحياء المختلفة و مدى إدخال التكنولوجيا الحديثة في البناء مع تبيان دور القطاع العام و الخاص في تنمية القطاع السكني.

\* البناء: إن مختلف الإنجازات السكنية ينبغي أن تتم

\* التمويل: ينبغي توفير الموارد المالية المتاحة عن طريق الاقتراض الداخلي أو الخارجي.

\* الإشراف:

ريعات واضحة إجراءات وضوابط للعمران صارمة في نطاق القطاع العام أو الخاص.

فالدولة إذا تعتبر وفي جميع الأحوال المسؤول الرئيسي الذي يوجه إليه الانتقادات، عندما تتعقد المشكلة و تتأزم و عندما

3-2- دراسة وضعية البنية السكنية: لقد ظهر في كثير من الدول الصناعية سلسلة من المعايير و المقاييس لتقييم . و لا شك ان المعدلات تختلف من دولة لاخرى حسب ظروف المجتمع

تعطى المعايير الخاصة بالمباني السكنية من خلال التصميم و أشغال المساكن، أما

المعايير الخاصة بالبيئة العامة فتظهر كثيرا في مجالات تصميم قطع الأراضي و الشوارع. أما في حالة عدم وجود مثل هذه المعايير يرجع إلى المعايير العامة التي يتم وضعها من طرف الهيئات العلمية كالهيئات الصحية و الهندسية. و من بين هذه



المعايير، معيار دراسة وضعية البنية السكنية من خلال دراسة أوضاع الأحياء أو المساحات و التي يمكن تقسيمها إلى :

\* الأحياء أو المساحات السكنية المراد إعادة بنائها:

\* الأحياء أو المساحات المراد ترميمها: تمثل في المباني التي تحتاج إلى إزالة أي مساحات يوجد بها خلل بسيط لم يصل بعد إلى الدرجة التي يحكم على الحي بالإزالة الكاملة حيث أن ميراثها العقاري يشكو إعادة من هرمه و فقدان

\* الأحياء أو المساحات السكنية التي يخشى عليها من البناء الفوضوي:

لعدم سريان التشريعات العمرانية التي تحميها أو حتى عدم جدية تطبيق هذه التشريعات إن وجدت في بعض الأحيان، لانها لا تمس مصالح ذوي النفوذ في السلطة، لذلك فهي في كثير من الحالات تتعرض لمثل هذا الزحف العمراني العشوائي باخذ عادة في البداية شكلا مؤقتا ليدوم في نهاية المطاف، لذلك يجب الحفاظ على الأحياء و حمايتها عن طريق

تطبيق المعايير و الأسس و المقاييس صارمة و جدية في التنفيذ.

المحور الخامس: مراحل تطور سياسة السكن في الجزائر:

1- قطاع السكن في الجزائر قبل الإصلاحات:

1-1- فترة المخطط الثلاثي 1967-1969:

1969-1967 (01): لبرامج

السكنات المنجزة		السكنات في طور الإنجاز (حتى 1969/12/31)	
1967	1968	1969	مجموع القروض المستهلكة
عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات	السكن في طور الإنجاز
عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات	السكنات التي لم ينطلق في إنجازها
2.292	2.201	5.055	العدد
			العدد
			10 <sup>6</sup> دج
			160
			9.548
			13.943
			10.608

المصدر: الجدول أعلاه منجز انطلاقا من إحصائيات ONS من الموقع [www.ons.dz](http://www.ons.dz)

نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه منذ بداية المخطط الثلاثي أي منذ 1967 9548

160 مليون دج، و هي إلى حد نهاية المخطط أي سنة 1969 10.608 سكن في طور الإنجاز و

13942 سكن لم ينطلق بعد في إنجازها (أي مبرمج فقط)، و هذا ما يعكس أن السلطات الجزائرية لم تستطع أن تنجز

(xiii)، و تبقى نسبة إنجاز نسبة إنجاز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز أو

غير المنجزة ضعيفة.

(02): الحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية من 1967 - 1969.

السكنات في طور الإنجاز حتى نهاية 1969		السكنات المنجزة				
السكنات التي لم تنجز بعد	السكن في طور الإنجاز	مجموع القروض	مجموع السكنات	1969	1968	1967
العدد	العدد	10 <sup>6</sup> دج	العدد	عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات
4.810	5.273	87	12.112	4.846	4.141	3.125

المصدر: الجدول أعلاه تم إعداده إنطلاقا من معطيات ONS من الموقع [www.ons.dz](http://www.ons.dz)

من الجدول أعلاه، أنه من بين 12112 سكن انطلق في إنجازه قبل 1967  
2373 سكن في طور الإنجاز ( 5273

4810 سكن مبرمج فقط). و من هذه النتائج المحققة يمكن أن نستخل

السكنات عرفت تحسنا في مرحلة المخطط الثلاثي بالفترات السابقة، حيث لوحظ ارتفاع في معدل إنجاز السكنات من 3375 سكن في السنة (، غير أنه رغم تحسن الظروف، إلا أن قطاع إنجاز السكنات بقي

يعاني من مشاكل حتى بعد 1967. لم أن الدولة كانت تتحمل عبئ تمويل هذه السكنات من الخزينة العمومية و

لوحدها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة ب 100 %

(xiv).

1-2- فترة المخطط الرباعي الأول ( 1970 - 1973):

(03) البرامج السكنية ( لفترة 1970-1973.

القروض المستهلكة		عدد السكنات			البرامج السكنية
نسبة الاستهلاك	المستهلكة	المبرمجة	نسبة الإنجاز	الفرق بينهما	
125%	1500	1200	40%	(27000)	السكنات الحضرية
325%	994	305	60%	(16000)	السكنات الريفية

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40.

نلاحظ من الجدول أعلاه وجود نفس عدد السكنات الحضرية و الريفية (40000 45000)

المخصصة لبرامج السكن الريفي جد منخفضة مقارنة بالمبالغ المخصصة لبرامج السكن الحضري (1200 مليون دج

305 مليون دج بالنسبة للسكن الريفي، و يرجع السبب في ذلك إلى إدراج مختلف

التدعيمات المالية التي أعدت للسكنات الريفية، أما فيما يخص جانب توزيع السكنات، فقد حققت وتيرة لتوزيع

21000 سكن ريفي و حضري في المتوسط أي ما يعادل زي 3,2 مرة مقارنة بوتيرة توزيع في المرحل السابقة، غير انه رغم الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة إلا انها بقيت غير كافية لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى، و مع ذلك فإنه يمكن اعتبار هذه الخطوة أو هذا البرنامج بمثابة ا حقيقية لبرنامج مستقبلية و طموحة في مجال البناء و التعمير.

**جانب التمويل:** فيما يخص جانب تمويل السكنات، فانطلاقا من المخطط الرباعي الأول، لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، و عليه فقد اتخذت إجراءات من بينها: العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى ادخار-

1971 و بموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على النحو التالي<sup>(xv)</sup>:

الخزينة العمومية: 50 % 30 1 %  
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP: 50 % 20 4,75 %

1973

ضري المخطط وأصبح تحت اسم السكن الاجتماعي المخطط وهذه السكنات تنجز من طرف الديوان الترقية و التسيير العقاري و ذلك ابتداء من سنة 1974<sup>(xvi)</sup>.

1-3- فترة المخطط الرباعي الثاني (1974-1977):

(04): تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني

نسبة الاستهلاك	الفرق بينهما	استهلاك المصاريف	تصريحات بمصاريف الإنجاز	نسبة الإنجاز	الفرق بينهما	عدد السكنات		البرامج السكنية
						المنجزة	المقدرة	
91%	470	5200	5670	45%	(55000)	45000	100000	السكن الاجتماعي
163%	(1670)	4300	2630	75%	(25000)	75000	100000	السكن الريفي

المصدر: وزارة السكن والعمران احصائيات خاصة بسنوات السبعينات من الموقع [www.mhu.gov.dz](http://www.mhu.gov.dz)

إن تطور إنجاز السكنات خلال المخطط الرباعي الثاني، يظهر بوضوح من خلال الجدول السابق و النسب المحسوبة

75000 75 %

خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقارب 45000 45 %، و من خلال هذه النتائج يظهر

جلبا الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف و هذا في إطار الحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي ه المدن و بالتالي خلق جو من التوازن الجهوي. غير أنه و من جهة أخرى، نلاحظ أن نسبة الإستهلاكات للمبالغ

المخصصة لهذا لنوع من الاستثمارات في المخطط الرباعي الثاني، قد تضاعفت مقارنة مع مجموع التمويلات المخصصة

و يرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع حجم الإنجازات في هذه

الفترة بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف الإنجاز<sup>(xvii)</sup>.

جانب التمويل: لقد عرفت بداية مرحلة المخطط الرباعي الثاني ( 1974)، تغيير في نمط تمويل السكنات و هذا تبعا للتعليمات الوزارية التي أشرنا إليها في المطلب السابق ( 1973)، حيث أصبح تمويل السكنات على النحو التالي: : 75 % 40 : 1 %، الصندوق الوطني للتوفير و : 25 % 20 : 75.4 %<sup>(xviii)</sup>.

1-4- فترة المخططين الخماسيين (1980-1989):

(05): البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين

الفترة	حجم البرنامج (اجتماعي و ريفي)	السكنات في طور الإنجاز	السكنات المبرمجة و غير المنجزة	نسبة الإنجاز
من 84/80	217444	171476	45968	78 %
من 89/85	353123	231236	121887	65 %

المصدر: وزارة السكن والعمران احصائيات خاصة بسنوات الثمانينيات من الموقع [www.mhu.gov.dz](http://www.mhu.gov.dz)

نلاحظ من الجدول السابق، أنه من خلال مرحلة المخطط الخماسي الأول، كانت نسبة الإنجاز معتبرة على حسب ما 78 %، أما فيما يخص مرحلة المخطط الخماسي الثاني، فلاحظنا تراجع في نسبة الإنجاز إلى 68 % على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن، يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفت الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل . غير أنه ما يمكن ملاحظته

في هذه الفترة، أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية، و يتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في

07-86 في 04 1986

كما أسفر عن ازدهار عقاري مفاجئ، وعليه فبعدها عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي و المتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي، ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي، إلى جانب فتح المجال . نشاطها في إنجاز السكنات.

جانب التمويل: لقد عرف نمط تمويل السكنات الاجتماعية في هذه الفترة تغييرا، فبعدها كان عبء تمويل السكنات يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، صدرت تعليمات وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 أوكلت فيها مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية و لوحدها )

100 % ) 1 % 40 سنة، و يرجع السبب في ذلك للتمهيد إلى تبني سياسة جديدة

و ذلك عن طريق ظهور نمط سكني جديد و هو "السكن الترقوي" الذي يقع عبء تمويله على الصندوق الوطني للتوفير و (xix)

برنامج السكن الترقوي: منذ الاستقلال عدة نصوص متعلقة بالسكن تم المصادقة عليها، غير أنه و لا واحدة منها عالجت الإطار القانوني للنشاط العقاري. ففي بداية الأمر النوع الأول من السكنات الذي اعتبر " الترقية الخاصة الفردية"\*

الترقية الجماعية بفضل التعليم رقم 76 - 92 الصادرة في 23 1976، التي سمحت للمواطنين تشكيل

و في سنة 1986 تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوية، عن طريق القانون رقم 86 - 07 - 04 1986، تم المصادقة عليه و دخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية الاشتراكي و الجدير بالذكر أن هذا النص جاء ليملأ الفراغ القانوني الذي كان يسود منذ

#### جانب التمويل: ( أي السكنات الترقوية )

الوطني للتوفير و الاحتياط عن طريق موارد أي ادخار الأفراد، و ي هذه السكنات عدة أطراف مثل مؤسسة ترقية السكن العائلي، ديوان الترقية و التسيير العقاري، الصندوق الوطني للتوفير

#### برنامج السكن الريفي: عمدت الدولة في هذه المرحلة ( )

في برامجها، و ذلك في إطار خلق تنمية شاملة في الريف بالإضافة إلى الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن، غير أنه و على الرغم من هذه الجهود الطامحة لخلق التوازن الجهوي، إلا ان نهاية سنوات الثمانينات افرزت أزمة سكن في المناطق الحضرية ( )، مما جعل السلطات تفكر في إعادة النظر في سياستها السكنية اتجاه إنجاز السكنات الريفية، ذلك أن جل الجهود الرامية لتنمية الريف الجزائري لم تف بالغرض و بقيت العديد من السكنات شاغرة.

#### 2- قطاع السكن في الجزائر بعد الإصلاحات:

#### 1-2- مرحلة 1990 - 1994:

#### (06) : برنامج السكنات الاجتماعية لفترة 1990 - 1995

السنوات	المبرمج إنجازاه	المنجز	نسبة الإنجاز
1990	45731	18955	41 %
1991	32102	11893	37 %
1992	23381	23105	99 %
1993	31823	15761	50 %
1994	27368	17268	63 %

نلاحظ من الجدول أعلاه أن نسبة إنجاز السكنات الاجتماعية، عرفت تزايد من سنة على أخرى و هذا على حسب ما برمج و ما أنجز، علما أنه يتم تقدير حجم السكنات الاجتماعية المبرمج

(دواوين الترقية و التسيير العقاري)

بتحقيق هذا النوع من السكنات بالقدر الذي يلبي هذا الطلب. ومن هنا نجد أن نسبة الإنجاز عرفت ارتفاع عبر المرحلة

1990 إلى 1994 1992 99 %

بنسبة أقل، أما عن النسب المنخفضة التي سجلت في سنتي 1990 1991 فيعود سبب ذلك إلى الإصلاحات الاقتصادية التي قامت بها الدولة على مختلف هياكلها و قطاعاتها نتيجة تخليها عن نظام الاقتصاد الموجه و محاولة تأقلمها (xx) و هذا دليل على تحكم السلطات في زمام الأمور و عزمها على تطوير أزمة السكن.

أما بالنسبة لإنجازات السكنات الترقية فيمكن حصرها من خلال (7)؛

(7): برنامج السكنات الترقية المنجزة من طرف ( ) لفترة 1990 - 1994.

1994	1993	1992	1991	1990	السنوات المقاولين العقاريين
1924	2440	1585	1038	863	ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI
5702	6250	3699	2421	2015	مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF
4295	3409	1879	699	938	صندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP
955	1525	1334	626	403	المؤسسات
3334	2448	3124	1404	1609	المجلس الشعبي البلدي APC
16210	16072	11621	6188	5828	مجموع السكنات الترقية العمومية
93.17	95.41	95.16	94.24	92.61	نسبتها إلى الإجمالي %
1187	773	591	378	465	السكنات الترقية الخاصة
6.82	4.58	4.83	5.76	7.89	نسبتها إلى الإجمالي %
17397	16845	12212	6566	6293	إجمالي السكنات الترقية

المصدر: تم اعداد الجدول انطلاق من احصائيات وزارة السكن والعمران من الموقع [www.mhu.gov.dz](http://www.mhu.gov.dz)

كن ملاحظته من الجدول السابق هو أن إجمالي السكنات الترقية ( ) ارتفع من سنة إلى

لأخرى و هذا دليل على تشجيع السلطات العمومية لمثل هذا النمط السكني و فتح المبادرة أمام المقاولين العقاريين (xxi).

1993 المتعلق بالترقية العقارية لم

من جهة أخرى إلى إجمالي السكنات الترقية العمومية مقارنة بإجمالي السكنات الترقية الخاصة و هذا من سنة لأخرى، نلاحظ انها اخذت حصة الاسد، حيث لم تقل نسبتها مقارنة بالإجمالي عن 90 %، و تبقى مساهمة السكنات الترقية في مجال إنجاز السكنات ضعيفة و ضئيلة نظرا لعدم تدعيم و تشجيع السلطات لمثل هذا النشاط العقاري.

2-2- مرحلة 1995 - 2000 : لقد عرفت هذه المرحلة تحولات كبيرة سواء كان مجال برامج السكنات الريفية أو الحضرية، فبالنسبة لبرامج السكنات الحضرية، عرفت هذه الأخيرة نمط سكني جديد عرف بالسكن التطوري أو

التساهمي (xxii) و هذا من اجل كبح زمام ازمة السكن التي لطالما عانى منها المجتمع الجزائري، ولعل التغييرات التشريعية الكبيرة التي أولت هذا النمط السكني اهتماما، جعلت مجال إنجاز هذه السكنات يعرف بدوره تطورات ملحوظة.

برنامج للسكن التساهمي من خلال (08)؛

(08): (التساهمية) لفترة 1995 - 2000

السنوات	السكنات المبرمجة	السكنات في طور الإنجاز	السكنات المنجزة	نسبة الإنجاز
1995	25699	19390	9060	35 %
1996	21129	23630	21092	99 %
1997	33191	9200	184482	55 %
1998	40000	43828	22366	55 %
1999	40194	31398	32445	80 %
2000	42260	24699	23535	55 %

المصدر: الجدول أعلاه تم إعداده انطلاقا من من معطيات ONS لسنوات التسعينيات من الموقع [www.ons.dz](http://www.ons.dz)

ول السابق، أن نسبة إنجاز السكنات التساهمية أو السكنات المساعدة عرفت ارتفاع مستمر و استقرار في بعض الأحيان، غير أن أقل نسبة سجلت سنة 1995 35 % و يرجع السبب في ذلك إلى فشل السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات التطورية لأسباب سبق الإشارة إليها سابقا، غير أنه و بعد تدارك الدولة لزمم الأمور و إعادة الاعتبار للسكن التطوري الذي أصبح سكن تساهمي أو مساعد بعد ذلك، عرفت نسبة إنجاز هذا الأخير 1996 ) 99 % ) ليعرف بعد ذلك استقرار نسبي في نسب إنجازها.

من أهم الإنجازات السكنية الحضرية التي تتفرع إلى سكنات اجتماعية ترقية، تساهمية

بالإضافة إلى برامج السكنات الريفية، أدرجنا الجدول الموالي الذي ي حوصلة عن الفترة 1995 - 2000.

(09): السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة 1995 - 2000.

المجموع	%	السكنات الريفية	السكنات الحضرية								برامج السكنات السنوات
			%	السكن الترقوي	%	السكن التساهمي	%	السكن الاجتماعي الآخر	%	السكن الاجتماعي	
131522	36	48087	19	26271	6	9060	4	5896	32	42208	1995
112285	28	32523	14	15724	18	21092	2	3127	35	39819	1996
111597	23	26751	14	15959	16	18482	3	3892	41	46513	1997
121375	27	33946	7	9299	18	22366	3	4176	42	51588	1998
124208	31	39209	5	7389	26	32445	2	3181	33	41984	1999
130072	26	34493	7	9561	18	23535	2	1999	46	60484	2000
731259	29	215009	11	84203	17	127180	3	22271	38	282596	المجموع

www.mhu.gov.dz

المصدر:

ما يمكن استنتاجه من الجدول السابق، أن نسبة السكن الاجتماعي مقارنة إلى إجمالي السكنات الحضرية أخذت حصة عمية الفقيرة أي ذات الدخل الضعيف على الرغم من الصعوبات التي يتلقاها هذا النمط السكني كعدم استقرار تمط تمويله و غيره من المشاكل. التساهمي ( ) و الذي سبق الإشارة إليه سابقا، فنلاحظ أن نسبته إلى الإجمالي بقيت متوسطة غير انها عرفت مستمر و هذا راجع للنصوص القانونية التي عاجلت على مدار هذه المرحلة الإختلالات التي عرفها هذا النمط السكني، بينما عرفت نسبة السكنات الترقية تقهقرا مستمر حيث انخفضت نسبتها إلى إجمالي ما دون النصف مقارنة 1995، ويرجع السبب في ذلك إلى توقف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن تمويل هذا النوع من السكنات بسبب ضعف موارده المالية و هذا ابتداء من سنة 1996 .

أما عن أهم إنجازات السكنات الريفية، فنلاحظ أن هذه الأخيرة لم تعرف تطورات ملحوظة على طول الفترة المدروسة، بل و في بعض الأحيان سجلت انخفاض في حجم الإنجاز و هذا ما لمسناه سنة 1996 1997. أهم سبب يعود إلى إهمال المواطن الريفي لعملية إنجاز سكنه نظرا لعدم تسلمه قيمة الإعانة بصفة كلية من جهة أو إلى عدم كفاية قيمة الإعانة لإتمام إنجاز سكن خاصة و أن تكلفة مواد الإنجاز عرفت ارتفاع مستمر على مدار كل سنة. 2-3 - مرحلة 2001 - 2003: لعل أهم ما ميز هذه المرحلة الحديثة (2001 - 2003) في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار<sup>(xxiii)</sup> بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى و مراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن و مس بها بعض الأنماط السكنية الأخرى محاولا بذلك تخطي العراقيل التي عرفها و ما زال يعرفها هذا القطاع الحساس، بالإضافة إلى كبح زمام أزمة سكن عرفتها الجزائر على مدار سنوات. (10): برامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية لفترة 2001 - 2002.

السكنات الريفية		السكنات الحضرية								البرامج السكنية
		السكنات البيع عن طريق الإيجار		السكنات الترقية		السكنات التساهمية		السكنات الاجتماعية		
المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	السنوات
29933	26989	0	20000	5989	1610	17099	24680	48941	64355	2001
22283	10941	0	35000	8634	5199	19048	22774	54310	36984	2002

المصدر: وزارة السكن، مجلة الصندوق الوطني للسكن CNL 2003 6 .

نلاحظ من الجدول أعلاه أن نسبة السكنات الاجتماعية مقارنة بباقي الأنماط السكنية أخذت حصة مرة، و هذا دليل على مواصلة الدولة لدعم مثل هذه السكنات لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف و التي لا تسمح لها مواردها بالحصول على ملكية سكن، وبالموازاة نجد ارتفاع في نسبة السكنات التساهمية خاصة سنة 2002 السبب في ذلك إلى رفع قيمة الإعانة المالية المقدمة في إطار الحصول على هذا النمط السكني و هذا ما يتماشى مع قدرة



(xxiv)، أما بالنسبة للسكنات الترقية فسجلت أقل نسبة نظرا لانعدام الموارد التمويلية

الخاصة بها و عدم تشجيع الدولة للترقية العقارية بالإضافة إلى طبيعة السكنات الترقية كـ

ذات الدخل المرتفع نظرا لارتفاع تكلفة هذه السكنات و عدم مقدرة حصول المستفيد .

و أخيرا بالنسبة للسكنات الحضرية، نلاحظ ان سكنات الصيغة الجديدة و المتمثلة في صيغة البيع عن طريق الإيجار، اها

لم تسجل أي 2001 2002 كون أن البرنامج حدد أول تسليم انطلاقا من

2003، غير أنه على الرغم من أنه انطلق في إنجاز هذه السكنات كما برمج له، إلا أنه واجهت وكالة تحسين

السكن و تطويره "عدل" جملة من الصعوبات و المشاكل أعاقت مشاريعها و من بين هذه العراقيل نذكر:

- مواجهة الشركات الأجنبية التي أسندت لها مهمة إنجاز السكنات مشاكل مع الممثلات الدبلوماسية للجزائر في بعض

العواصم مثل بكين من أجل الحصول على تأشيرات عمل و هو ما يؤثر بشكل سلبي على تقدم بعض المشاريع.

- " " إلى ما يعرف بـ " و التي تبدي مخاوف جدية من نجاح هذه

التجربة التي ستوفر 55 ألف سكن في سوق العقار مما يعني أن ذلك سيؤثر على المضاربة التي كانت سائدة في السابق في

وهناك مشكل آخر أعاق مشاريع صيغة البيع عن طريق الإيجار و المتمثل في (xxv):

- مواجهة الشركات الصينية المشرفة على إنجاز المشاريع السكنية لصيغة البيع عن طريق الإيجار مشكل نقص اليد العاملة

الصينية المتخصصة مما جعلها تطلب في أقرب الآجال يد عاملة جزائرية مؤهلة للقيام بأشغال إنجاز السكنات، ويعود

سبب هذا المشكل إلى منع السلطات 400 عامل صيني على الالتحاق بالجزائر و هذا في إطار

سياسة الوقاية التي تبنتها نتيجة خوفها من تفشي المرض القاتل و المعدي "سارس" إلى أرض الوطن.

أما عن برنامج السكن الريفي فنلاحظ أنه إذا ما قارنا بين نسبة الإنجاز في سنة 2001 2002

ارتفعت، حيث يرجع السبب في ذلك إلى رفع قيمة الدعم المالي لمثل هذه السكنات و تدخل الصندوق الوطني للسكن

للسهر على هذه العملية و هذا من أجل تنمية الريف الجزائري.

2-4- مرحلة 2004 - 2009: خلال هذه الفترة تم تسليم 1045000 (xxvi) %59

. و قد بلغت الحظيرة الوطنية للسكنات مع نهاية سنة 2009 مجموع % 41

7090000 . و بالتالي فإن نسبة شغل السكنات شهدت تراجعا محسوسا بحيث اها انتقلت من 5.79

/السكن في شهر أبريل 1998 إلى 4.89 2009. و في مجال العمران تـ

المخططات التوجيهية للتهيئة و العمران و إعداد مخططات شغل الأراضي و إنجاز دراسات جيوتقنية بشكل عادي مسجلة

2009 227 313

(11) : 390 وحدة سكنية للفترة ما بين 2005 إلى 2009

البرامج	سكن اجتماعي LSL	سكن ريفي LR	سكن تساهمي إجتماعي LSP	بيع بالإيجار LV
انجازات بالآلاف	120 وحدة	275 وحدة	215 وحدة	80 وحدة
النسبة المئوية	30,5%	25%	12,5%	12,5%

المصدر: وزارة السكن والعمران من الموقع [www.mhu.gov.dz](http://www.mhu.gov.dz)

2-5- مرحلة 2010-2014:

(2010 - 2014) بإجراءات تحفيزية لتشجيع الترقية العقارية من خلال التدابير التحفيزية

التي دخلت حيز التطبيق لفائدة المقتنين والمرقنين على حد سواء، ومنها الاستفادة من قروض الـ 3 إلى 1%. وإن شدد البرنامج على مواصلة إنجاز السكن الحضري الإيجاري الموجه لذوي المداخيل الضعيفة، ويشجع الترقية العقارية في شكل بيع بالإيجار والتساهمي، فإن البرنامج يؤكد على ضرورة الزيادة في إنجاز السكنات الريفية على اعتبار أهميتها في مرافقة التنمية الريفية وفي إنجاح الإستراتيجية الوطنية لتنمية الهضاب العليا والجنوب.

وقد جاء برنامج إنجاز أكثر من مليون وحدة سكنية أخرى مقسما على نحو يخدم الاعتبارات والأهداف السالفة

250 ألف وحدة مسجلة تحت عنوان السكن العمومي الإيجاري، و360

الترقوي المدعم و480 ألف ضمن إطار السكن الترقوي، وتخصيص حصة 270

القصديرية والسكن الهش.

وإذا كان إنجاز المليون سكن في الخماسي الثاني، قد أحدث حركة اقتصادية في البلاد حيث استفادت كل القطاعات

از السكنية، فإن المليون الثاني الذي شرع في إنجازه لا يلي فقط الطلب على السكن ولكنه يحرص أشد

الحرص على معالجة النقاط السوداء بمدننا ومناطقنا العمرانية، حيث أمر رئيس الجمهورية بالقضاء على السكنات الهشة

التي تشوه محيطنا العمراني.

هذه المشكلة 270 143 الف وحدة شرع في إنجازها مع نهاية

البرنامج الخماسي الثاني وبداية المخطط الاقتصادي والاجتماعي (2010-2014)، فيما يجري الآن البحث عن إيجاد

70

127

5 سنوات على السكن الهش الذي قدرته إحصائيات السداسي

8% من الخطيرة الوطنية للسكن.

2007 550

ويبدو عزم الدولة واضحا في القضاء على أزمة السكن من خلال الأغلفة المالية التي تخصصها لكل مشروع مليون

3700 مليار دج للقطاع في المخطط الخماسي (2010 - 2014) واتخذت قرارات صارمة

لمعالجة مسألة المضاربة بمواد البناء لا سيما الإسمنت والحديد، وأقرت استيراد 2,2 مليون طن من الإسمنت، لضمان وتيرة

و ما يضمن أيضا ديناميكية النشاط الاقتصادي والاجتماعي الهام في البلاد، عملا بالمقولة "

"

## المحور السادس: تجارب بعض الدول في حل أزمة السكن:

لقد قدمت بعض الدول المتقدمة و السائرة في طريق النمو مجهودات معتبرة بهدف إيجاد

جهة، و ضمان بعث النمو الإقتصادي من جهة أخرى، و لعل النظر في هذه التجارب يولي لنا نموذج يمكن أن تسلكه السلطات الجزائرية للحد من أزمة السكن، خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار تجارب الدول السائرة في طريق النمو، أين يكون فيها مجال المقارن . و في هذا السياق، سنقوم بعرض تجربة ثلاث دول نامية و هي :

على الرغم من محدودية إمكانياتها، استطاعت ان تطوق أزمة السكن و تصل إلى نتائج جد إيجابية .

## 1 - تجربة الشيلي: تعتبر الشيلي من الدول التي أحرزت على تقدم كبير في مجال

الاجتماعي و كذا وضع نظام محكم لتمويل السكن بصفة عامة. 10 (1992 - 1982)

تمكنت من إنتاج 100000 وحدة سكنية سنوياً، هذا الرقم تعدى الاحتياج السنوي الذي قدر بـ 80000 السكنات القديمة و التقليل من العجز في السكن، الذي قدر بمليون

وحدة سكنية مع نهاية التسعينات، و بحذر الإشارة هنا إلى ان النظام المالي الشيلي المكون من 13

25

خاص و مصرف واحد عمومي، و حوالي 15

إن تمويل برامج الدعم الخاصة بالسكن في الشيلي تأتي من ميزانية الدولة و كذلك من اعتماد مالي يقدر بـ 200 مليون دولار أمريكي مقدم من طرف البنك العالمي في الفترة المشار إليها أعلاه، و لكي يدعم نظام تمويل السكن و على الخصوص إدماج السكن الاجتماعي في السوق المالي و الحصول على الأموال اللازمة بما في ذلك تقليل تكاليف التمويل، اتخذت الحكومة الشيلية بعض القرارات في سنة 1991 من أجل إعطاء دعم مالي للمؤسسات المالية التي تقدم قروض سكنية و كذلك خلق ضمانات خاصة لها، زيادة على وضع نظام جديد يعرف بـ " Utrisation " ي سمح لصناديق المعاشات و شركات التأمين استغلال أموالها بصفة مريحة.

## 2 - تجربة ماليزيا: تعتبر هي الأخرى من الدول التي نجحت في حل مشكل السكن في العشرية الأخيرة.

( 25% ) ( 50% )

( 25% )، فالنظام المالي يتكون إذن في غالبته من البنوك و المؤسسات المالية الخاصة. يمكن للمقترضين الحصول

90% من قيمة السكن المراد امتلاكه وذلك في حدود إمكانية الدفع الشهرية المتعلقة باسترداد المبلغ المقترض

33% من الدخل الإجمالي. تراوحت أسعار الفائدة في المدة الأخيرة ما بين 9.8 9.9 .

عملية السكن في ماليزيا، وضعت الدولة ميكانيزمات خاصة لذلك منها :

- خلق مؤسسات إعادة التمويل الرهنى : في سنة 1986 التي رسمت لها الأهداف التالية :

✓ إعادة تمويل البنوك و المؤسسات المالي .

✓ إصدار سندات في السوق المالية .

وبذلك أصبحت هذه المؤسسات تمويل أكثر من 25 %

1986-1996 قامت مؤسسة إعادة التمويل الرهني بإعادة تمويل ما قيمته

6.4 27.2 %

- تدخل البنك المركزي : في تنظيم القروض السكنية و ذلك بتحديد حصص لكل بنك فيما يخص منح قروض سكنية بالإضافة إلى تحديد نسبة الفائدة و هامش الربح بالنسبة لكل متعامل في مجال الرهن العقاري، و قد تبين أن مجمل الحصص المفروض 100000 الرقم تجاوز إلى 125000 سكن في السنة.

3 - تجربة تايلاند: تعتبر هي الأخرى من الدول التي أحرزت على نجاح كبير فيما يخص حل مشكلة السكن، و من العوامل التي ساعدت على ذلك ازدهار النمو الإقتصادي من جهة و وضع نظام محكم للتمويل الرهني من جهة أخرى 25 % بحيث تمثل حركة الإسكان معدلاً يفوق 9 %

و يتميز نظام تمويل السكن بقدرته على توفير العرض و بنوعية متطورة مما أدى إلى تحفيز سكنائهم حسب رغباتهم و طلباتهم. ويعتمد في تمويل السكن الرهني على أسعار الفائدة المتغيرة أو القابلة للتجديد، و بإمكان المقترض أن يتحصل على 80% من قيمة السكن كقروض من البنك بمدة زمنية للاسترداد تصل إلى 25 بالإضافة إلى أسعار فائدة متغيرة، هناك كذلك الاقتراض بأسعار فائدة ثابتة لمدة زمنية تتراوح ما بين 3 5

و قد حدد هامش الربح بالنسبة للبنوك التي تمنح قروض رهنية ما بين 1% إلى 1.5 % تجدر الإشارة هنا إلى أن توسيع القروض السكنية قد تحقق كجزء تكميلي للنظام المالي و المصرفي بدون أي توجيه كان من السلطات العمومية فيما يخص منح القروض و ذلك يرجع إلى أفضلية توزيع الموارد المالية حسب متطلبات السوق لا غير. بمعنى أن قوانين العرض و الطلب هي لوحدها كفيلا بتحقيق الفعالية الإقتصادية. في إنشاء السوق الثانوية للرهن العقاري.

يتجلى لنا من خلال التجارب السابقة الذكر و كذلك من بعض التجارب الأخرى التي لم نذكرها هنا لعدم اتساع المجال، ان تنمية سوق التمويل الرهني قد يحظى بنجاح أكبر في الانظمة المفتوحة و المبنية على نظام السوق الذي وحده . وإن المشكل الذي تعاني منه أغلب الحكومات هو كيفية التجاوب مع

التي لم يسعها الحظ في الحصول على قرض سكني باللجوء إلى السوق المالية نظراً بحاوبها مع المعايير المحددة فيما يخص الاسترداد. غالباً ما تكون احتياجات هذه الفئة لا تتطابق مع المتطلبات التي تفرضها المؤسسات المالية. لكن يجب تنظيم طلب هؤلاء

ل لها الحصول . هذا يعني تنظيم الطلب باللجوء إلى التعاونيات

التنظيمات المحلية المختلفة التي من شأنها ان تخفف من الاعباء المالية ومن ثم إشباع ح

الخلاصة:

كن أهمية بالغة وضرورة قصوى لا يمكن الإستغناء عنها في حياة الفرد التي أثرت على النمو الإجتماعي والإقتصادي، هذا ما جعل الدولة تخطو خطوة كبيرة في تطوير هذا القطاع من أجل الحد من أزمة السكن هذا ما أدى إلى إنتعاش الحضيرة السكنية في السنوات الأخيرة، لهذا وق الوطني للتوفير الذي أثبتت جدارته في تمويل هذا القطاع إلى وقت طويل من الزمن، بالإضافة إلى إنشاء هيئات أخرى كالصندوق الوطني للسكن الذي قدم جديدة من شامها ان يخدم القطاع و؛ الترقية التي أدخلت طرق جديدة لتمكين المتعهدين بالبناء وفق طريقة البيع على التصميم، هذه المؤسسات المالية التي ساهمة بشكل أو بآخر في دعم وإنعاش قطاع

- AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001, P14.
- ii - M.C BENARBIA, M.Atmani et autres, La question du logement à Alger, OPU, Algérie, 1976, P13.
- Jean Paul LACAZE, Les politique du logement, édition Flammarion, Paris, France, 1997, p28, p29
- iv - OPGI: Office de promotion et de gestion immobilière.
- v - AADL: Agence d' alimentation et de développement de logement
- vi - EPLF: Entreprise de promotion de logement familial.
- vii - CNL : Caisse national du logement
- viii - AIT AMMAR Karim, OP Cit, P15.
- ix - M.C BENARBIA, M. ATMANI et autres, OP Cit, PP69-71.
- x - أحمد خالد غلام، تخطيط المدن، مكتبة الأنجلوا المصرية، مصر، 1983 112.
- xi - أحمد خالد غلام، مرجع سبق ذكره، ص 113 114.
- xii - حنا ميلاد، الإسكان الحل و المصيدة، مطبعة دار المستقبل العربي ، مصر، 1986 123.
- xiii - Rachid HAMIDOU, Le logement un déficit, OPU, Alger, 1988, P91.
- xiv - وزارة السكن، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988 2000 2.
- xv - وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962- 1998 1999 3.
- xvi - GUELLEB Salima, le financement du logement social réalité et perspectives, mémoire de fin d'étude, école national d'administration, (1996-1997), P5.
- xvii - Rachid HAMIDOU, OP Cit, PP 40- 41.
- xviii - وزارة السكن، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 إلى 1998، مرجع سبق ذكره. 4.
- xix - 1995
- 4.
- xx - Banque mondiale :Habitat , politique sectorielle 1990 ,P09
- xxi - 1995 مرجع سبق ذكره، ص 13.
- xxii - لي فاطمة، بوزكري منى، تقرير حول نظام تمويل السكن في الجزائر، فرع العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، 2002-2003 9.
- xxiii - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، دليل حول صيغة البيع عن طريق الإيجار ( 2003 6.
- xxiv - Agence d'amélioration et du développement du logement AADL ,guide pratique du demandeur de logement dans le cadre de la location vente , 2003 , p2 .
- xxv - Journal l'actualité , N° 547 , 6 mai 2003 , p4 .
- xxvi - 2009، الطبعة الأولى، الجزائر، 2010 65 -26