

إصلاح السياسة العامة السكنية، كآلية لإدارة أزمة السكن في الجزائر للفترة

"2014-2005"

*Housing policy reform, as a mechanism for managing the housing crisis in
Algeria for the period 2005-2014*الأستاذ: أسامة خوجة¹¹ قسم العلوم السياسية، جامعة باجي مختار - عنابة (الجزائر)

oussamakhodja@yahoo.fr

تاريخ النشر: 2020/04/25

تاريخ القبول: 2020/01/30

تاريخ الاستلام: 2019/12/23

ملخص: تمثل السياسة العامة إحدى أهم الاهتمامات الأساسية في أي نظام سياسي يعمل على تحقيق التوازن لضمان ديمومته، وتحقيق مصداقيته على مختلف التوجهات السياسية، الاقتصادية والاجتماعية، تماشياً مع الظروف المواقبة والمؤثرة على تحديد سلوكه، وقد شكل موضوع أزمة السكن اهتمام المواطن لما له تأثير على حياة الفرد من جهة وكذا تأثيره على الدولة وما يحققه من ثقة بينها وبينه من جهة أخرى، فقد عرف قطاع السكن ومن خلال السياسة السكنية التي انتهجتها الجزائر بعد الاستقلال وما سطرته من استراتيجيات، تضمنت هذه الأخيرة برامج تنموية مختلفة سايرت الظروف الاقتصادية والسياسة والتي اتسمت بالتنوع في توجهاتها في ظل التوجه اللامركزي أو اقتصاد السوق، إلا أنها وبالرغم من التغيير في التوجه السياسي والاقتصادي الذي شهدته الدولة، لم تعرف سياسة السكن إنهاءً لازمة، خاصة في الفترة الأخيرة التي عرفت فيها سياسة السكن انتعاشاً في الجانب المالي.

كلمات مفتاحية: السياسة العامة، سياسة السكن، الأزمة، البرامج التنموية.

Abstract: Public policy represents one of the most fundamental concerns in any political system that works to achieve a balance to ensure its permanence, and achieve its credibility in various political, economic and social directions, in line with the accompanying conditions and affecting the determination of its behavior, and the subject of the housing crisis has shaped the citizen's interest in what has an impact on the life of the individual. On the one hand, as well as its impact on the state and the confidence it achieves between it and the citizen on the other hand, the housing sector was known and through the housing policy that Algeria pursued after independence and its strategies, the latter included various development programs that went along with economic and social conditions. Desperate, which was characterized by its diversity in its directions in the light of the decentralized approach or market economy, but despite the change in the political and economic orientation witnessed by the state, housing policy did not know an end to the crisis, especially in the recent period in which housing policy witnessed a recovery in the financial aspect.

Keywords: public policy, housing policy, housing crisis, housing, development programs..

تمثل السياسة العامة للدولة الوسيلة الذي تحاول من خلالها السلطة إحداث عملية التوازن مع مختلف الأطراف الفاعلة في النظام السياسي داخل البناء الاجتماعي الواحد، ذلك لما لها من الأهمية البالغة في إضفاء صفة النشاط والعملية السياسية للدولة وسعيها نحو إيجاد الحلول لمجموع ما تم استقباله كمطالب أولية، أو ردود فعلية عكسية تشيد بضرورة التقيد والحرص وإعادة النظر والتحليل، التقييم والتقويم لنمط السياسات الموجهة، كل هذا يأتي في إطار تفاعل ديناميكي مستمر (تأثير وتأثر) وتحت غطاء ديمقراطي ضامن للحقوق والحريات، العدالة والمساواة .

وقد تؤسس السياسة العامة ركائز ودعائم لإحقاق شرعيتها على المستوى الوطني (المركزي- اللامركزي)، الدولي والإقليمي، بتوفير مختلف ما تملكه من إمكانيات وآليات تمكن في النهاية في تحقيقها للأهداف المرجوة على المدى القريب -المتوسط- البعيد، في سياق يجمع مختلف الفواعل المكونة لشاكلة النظام السياسي يأخذ طبيعة العملية الإدارية المتكاملة من تخطيط وتنظيم، تنسيق وتوجيه، ورقابة. كوظائف متكاملة تعمل بها وتستند عليها جميع المؤسسات في الدولة.

والسياسة السكنية كإحدى مجالات السياسات الاجتماعية للدولة تمثل اهتمام واسع لدى صناع القرار لما لها من الأهمية البالغة في تحقيق الاستقرار النوعي للدولة، من خلال توفير سكن لائق ومحترم يحفظ كرامة المواطن في إطار ما نص به دستورها. ولقد عمدت الدولة في إطار برامجها التنموية محاولة منها إيجاد حل لمعالجة أزمة السكن، التي أرهقت السلطة والمواطن في آن واحد. هذه المشكلة ومع توافر كافة الإمكانيات المادية والبشرية إلا أنها لم تحقق الغاية المنشودة بصفة كاملة، مع استمرارية ومواصلة السلطة في البحث عن سبل شراء السلم الاجتماعي بطرائق مختلفة ومؤقتة الأمر الذي سينعكس في الأخير عن جوها السياسي، الاقتصادي والاجتماعي في ظل استمرارية الأزمة.

ومن خلال ما تم إيجازه أمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

هل ساهمت السياسة العامة السكنية التي اعتمدها الجزائر خلال الفترة الممتدة من 2005-2014

في التقليل من حدة أزمة السكن؟.

وبناء على أهمية الفرضية، وعلى ضوء الإشكالية يمكن صياغة الفرضية الرئيسية التالية:

- تعتبر السياسة السكنية التي اعتمدها الجزائر في ظل البرامج التنموية الممتدة من 2005-2014 أحد الآليات التي ساهمت في التقليل من حدة أزمة السكن.

وسنحاول معالجة موضوع الدراسة ضمن ثلاثة محاور أساسية.

أولاً: الإطار المفاهيمي للدراسة.

ثانياً: واقع الأزمة السكنية في الجزائر

ثالثاً: إصلاح السياسة العامة كآلية لإدارة أزمة السكن في الجزائر

أولاً: الإطار المفاهيمي للدراسة:

1. تعريف السياسة العامة:

تتعدد تعريفات هذا المصطلح شأنه شأن غيره من المصطلحات في نطاق العلوم الاجتماعية.

فالسياسة العامة هي برنامج أو مجموعة برامج هادفة تسعى إلى معالجة المشاكل على اختلاف مجالاتها ومستوياتها بما توفرت من إمكانيات مادية وبشرية تمكن في الأخير تجسيد تلك البرامج إلى واقع وبعمل فردي وجماعي في نطاق ضيق وواسع.

وهناك من يؤكد أن الصراع والقوة والسياسة والسياسة العامة هي العناصر التحليلية في تعريف السياسة.¹

أ. تعريف المفكرين العرب:

هناك العديد من التعريفات التي قدمها مفكرون كثر والذين حاولوا تفسير موضوع السياسة العامة في إطار العملية السياسية داخل النظام السياسي والتي من بينها:

فقد عرف "هارولد لاسويل" السياسة العامة بأنها: من يحوز على ماذا؟ متى؟ وكيف؟ من خلال نشاطات تتعلق بتوزيع الموارد والمكاسب والقيم والمزايا المادية والمعنوية وتقاسم الوظائف والمكانة الاجتماعية بفعل ممارسة القوة أو النفوذ والتأثير بين أفراد المجتمع من قبل المستحوزين على مصادر القوة".²

كما عرفها "توماس داي" بأنها: "اختيار الحكومة للقيام بعمل ما أو الامتناع عن القيام به".³

ب. تعريف المفكرين العرب:

إلى جانب التعريفات التي قدمها مفكري الغرب هناك كذلك من المفكرين العرب من قدموا إسهامات حول السياسة العامة.

حيث يعرفها "نجوى إبراهيم محمود" بأنها: وسيلة لتحقيق أهداف النظام السياسي وغاياته، وهي تعكس توازنات القوى السياسية الفاعلة والمؤثرة في النظام السياسي، ومن هنا كان ارتباطها بالقيم والإيديولوجية والأهداف السياسية التي تتبناها النخبة الحاكمة، والقيم والأهداف البديلة التي تتبناها أحزاب أو قوى المعارضة".⁴

كما عرفها "خيري عبد القوي" بأنها: "تلك العمليات والإجراءات السياسية وغير السياسية التي تتخذها الحكومة بقصد الوصول إلى اتفاق على تعريف المشكلة والتعرف على بدائل حلها وأسس المفاضلة بينها، وتمهيدا لاختيار البديل الذي يقترح شكل سياسة عامة ملزمة تنطوي على محل عرض للمشكلة".⁵

إن التطرق إلى السياسة السكنية يعد لازما حتى يتم الفهم بشكل جيد للمعنى الأساسي في البحث، وتعد هاته السياسة إحدى أهم السياسات ضمن مجال السياسات الاجتماعية لما تكتسبه من أهمية كبرى لدى المواطن من جهة والسلطة من جهة أخرى.

2. تعريف السياسة السكنية:

تعرف السياسة السكنية على أنها عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين الطلب والعرض وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة.⁶ كما تعني إرادة وتوجهات الفعل في ميدان السكن، عبر تشريعات وآليات متبناة من طرف الدولة التي تسخر الوسائل وآليات التدخل كالمؤسسات والجمعيات التعاونية وغيرها بغية تحديد الأهداف الوطنية السياسية والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية المنشودة، وبغية التجاوب أيضا مع الطلب الاجتماعي بنوعية وتيرة عرض السكن، دون أن تتعرض بقية القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى بفعل هذا الاهتمام للتجاهل أو الإهمال.⁷

وتعرف أيضا بأنها: سياسة الدولة بالنسبة لسلوك سكانها من الناحية الديمغرافية في الحاضر والمستقل وتمثل في مجموعة من الإجراءات والمخططات والبرامج التي تستهدف التأثير كما ونوعا في المتغيرات الهيكلية للسكان (نقصد هنا السكن)، بما يتلاءم وحاجيات المجتمع ويتمشى ومتطلبات نموه ورفاهية الجماهير ويقوم الفعل السياسي على ساس المتغيرات الديموغرافية المتعلقة بحجم السكان، نموهم، توزيعهم، تركيبهم وخصائصهم الثقافية لإنجاحها.⁸

3. العلاقة بين السياسة الاجتماعية والسياسة السكنية

بالنظر إلى العلاقة الموجودة بين سياسة السكن والسياسة الاجتماعية، نجد دور هذه الأخيرة من خلال فعلها المؤثر وأهميتها في تلبية الاحتياجات الإنسانية وتحقيق الأمن الاجتماعي للمواطنين ولها الدور الحاسم في هذا الصدد، فهي إما أن تؤدي إلى استقرار وتقوية بنية المجتمع، وإما أن تؤدي إلى توتر يفضي إلى المساعدة موضوعيا في ازدياد حدة المشكلات أو ظهور أزمات جديدة قد يكون لتداعياتها الأثر السلبي على المدى البعيد في أقل تقدير، ولهذا فإن السياسة الاجتماعية وازدحامها في حساباتها التحديات التي تواجهها الدولة لا سيما التغيرات الاقتصادية والاجتماعية وانعكاساتها على مفهوم الأمن في المجتمع.⁹

ولعل ما تسعى إليه سياسة السكن في إطار السياسة الاجتماعية هو إحقاق مبدأ التوازن المعقول الضامن إلى توفير كرامة وامن وصحة وثقافة الفرد الواحد داخل بناءه الاجتماعي وفي ظل توجه تنموي واعد بتطلعات وأمال المجتمع فالسكن وسياساته المتبناة من طرف الحكومات وان اختلفت توجهاتها الإيديولوجية تتبنى مقاييس منتظمة تحاول بها سد الثغرات وتحقيق المطالب الشعبية، كما تعتبر السياسة السكنية سياسة ذات أهمية كبيرة ضمن السياسات الاجتماعية وتشكل هاجس الحكومات لما لها من اثر على حياة الفرد ونجاحه واستقراره وكذلك أمنه، مما يولد في الأخير ضمان استقرار نسبي جراء هاته السياسة للنظام السياسي.

ثانيا: واقع الأزمة السكنية في الجزائر

1. الأزمة السكنية في الجزائر:

قبل الخوض في شاكلة الأزمة السكنية التي تعاني منها الجزائر وجب تقديم تعريفا للازمة السكنية، فكلمة أزمة تعني هي فترة حرجة أو حالة غير مستقرة يترتب عليها حدوث نتيجة مؤثرة، وتنطوي في الأغلب على أحداث سريعة وتهديد للقيم أو الأهداف التي يؤمن بها من يتأثر بالأزمة.¹⁰

والأزمة السكنية هي ندرة في الوحدات السكنية ذات المعيار الكلي القابل للصحة والراحة والأمان للفرد وبما يقابله مقدار الطلب لدى المجتمع، وتشكل عائق في الحفاظ النوعي على الاستقرار الاجتماعي والسياسي للدولة.

وفي هذا السياق نجد ما كتبه "عبد القادر بن أشنهو": عن هذه المسألة في مقال له تحت عنوان : انطبعا حول مشاكل السكن في الجزائر، أن تعريف أزمة السكن في الجزائر حسبه نستخلصه من خلال ما تتميز به من مميزات خاصة بها والمتمثلة في النقاط التالية:

✓ وجود طلب مطلق على السكن بناء على التضخم للوحدات السكنية الموجودة ونمو أصناف من السكنات المسماة بالمؤقتة.

✓ غياب أو قلة ديناميكية العرض للوحدات السكنية¹¹.

2. أسباب أزمة السكن في الجزائر

إن أزمة السكن ليست بالجديدة أو وليدة مرحلة من المراحل أو ظرف من الظروف بل هي حالة عاشتها الجزائر كغيرها من الدول، حيث عرف قطاع السكن استمرارية مشكل السكن في ترتيب البرامج الحكومية التنموية، وهذا ما أدى إلى انتهاج سياسات ومخططات والاستفادة من التجارب الأجنبية سعيا منها إلى القضاء على هذه الأزمة¹².

وقد أشار تقرير المقررة الأممية للحق في السكن اللائق، والتي دعت فيها الحكومة الجزائرية إلى مراجعة سياستها المتعلقة بإنجاز وتوزيع السكن مؤكدة على وجود أزمة مزمنة في قطاع السكن بالجزائر بناء على ما وقفت عليه من احتجاجات التي صاحبت عمليات توزيع السكن الاجتماعي كما رأت وجود تبني ديمقراطية حقيقة تقوم عليها السياسة السكنية¹³.

وبالنسبة لتفاقم الأزمة في الجزائر، والمتمثلة في قلة العرض مقابل الطلب

المتزايد والمتراكم من سنة لأخرى. ويعود ذلك إلى عوامل كثيرة تتعلق بسوء التسيير، إضافة إلى أسباب اجتماعية واقتصادية وسياسية.

وتعود الأسباب التي أدت إلى إشكالية السكن في الجزائر وتفاقمها نجد منها:

أ. النمو الديمغرافي:

يعد النمو الديمغرافي المتزايد وغير المنتظم لسياسات الدولة التقديرية إشكالا يزيد في تعقيد أزمة السكن حيث أن ضعف السياسات في النهاية سيؤدي لا محال إلى إجهاد عملية القضاء على الأزمة على طرفيها الطلب مع ما يقابله من العرض وهو ما نجده واقعا ملموسا في الجزائر، حيث عرفت الجزائر خلال الستينيات والسبعينيات وكان تأثيره وخيما على الأزمة حيث تضاعف عدد السكان بثلاث مرات من بين التعداد الأول والأخير 1966-1998 من 12 مليون إلى 30 مليون¹⁴ أي بمعدل 2.12%، ليصل عام 2008 إلى 1.92% مقابل عدد سكان بلغ عددهم 34 مليون نسمة، أين وصل أيضا إلى معدل قيمته 2.17% يقابله 40.8 مليون نسمة عام 2016¹⁵، وعلى الرغم من اتجاه معدل النمو الديمغرافي نحو الانخفاض

والارتفاع تارة، ومع ذلك يبقى النمو الديمغرافي وانتشار ثقافة الاستقلال عن الأسرة النوواة بعد الزواج يشكل عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن.

ب. الهجرة من الأرياف إلى المدن:

الهجرة من الريف إلى المدينة ليست ظاهرة خاصة بالجزائر، ففي كل دول العالم يهاجر الناس من الأرياف إلى المدن، حيث تتوفر فرص العمل أكثر وإمكانية الحصول على خدمات أقرب مثل العلاج والتعليم، وغيره ولذلك تزداد نسبة التحضر من سنة إلى أخرى في جميع بلدان العالم، وإن كانت بوتيرة متفاوتة¹⁶.

وقد كشفت الدراسات والأرقام عن تغييرات عميقة في ملامح الهجرة وفي العلاقة مدن - أرياف في خضم هذه المتغيرات نجد ما يلي:¹⁷

✓ تعادل سكان الأرياف مع الحضر مع نهاية 1990 بحصة 11.5 مليون نسمة.
✓ في سنة 1998. بلغ عدد سكان الحضر 17 من مجموع 29.1 مليون (عدد سكان على المستوى الوطني)

✓ وفي سنة 2005. بلغ عدد سكان الحضر 20.5 مليون في مقابل 33.9 مليون نسمة.

ج. سوء التسيير وغياب الرقابة:

إن الأهمية التي تكتسبها السياسة السكنية من خلال الأدوار والمهام التي تشرف عليها فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية والسكن قطاعا استراتيجيا، غير أنه قد يكون عرضة للتلاعبات عدة خاصة من بعض المهن الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس ونذكر على سبيل المثال مكاتب الدراسات، المقاولين الخواص، المهندسين المعماريين، كل هذا من شأنه أن يعيق مسار الصيغ السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة، وعليه وتجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية، يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منتظم وواضح ومتكامل وذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها القطاع. ومن هنا فإن تدخل الدولة ضروري للغاية للحد من هذه التلاعبات، باعتبار أن هذا القطاع يخص شريحة هامة من المجتمع. لقد كشفت الكارثة التي تعرضت لها الجزائر إثر زلزال عين تيموشنت، وزلزال بومرداس ووجود عيوب خطيرة على مستوى بعض البناءات خاصة تلك التي بنيت في إطار التعاونيات العقارية، حيث عرف معظمها انهيار، وكلف ذلك العديد من الأرواح، وهذا ما يؤكد عدم وجود مراقبة ميدانية مما جعل العديد من المشاريع السكنية تنطلق بدون أي مصادقة أو رأي للمصالح التقنية¹⁸.

د. الضعف في مجال البناء:

ومن الأسباب الرئيسية المرتبطة ارتباطا وثيقا بأزمة السكن في الجزائر على العموم نجد وظيفة الإنتاج في قطاع البناء، حيث يشكل انخفاض إنتاجية المؤسسات الاقتصادية العمومية الجزائرية ومؤسسات البناء بشكل خاص، أحد العوامل الأساسية في ارتفاع تكاليف الانجاز وتأخير انجاز برامج السكن، فحسب دراسة قامت بها وزارة السكن في الجزائر خلال سنة 1993. وبرامج جميع مؤسسات البناء في الجزائر أظهرت بأن نسبة إنتاجية العمل تساوي 0.13 مسكن/سنة/عامل. وهي نسبة منخفضة جدا ما قورنت بالمعدل المقبول وهو مسكن واحد، سنة، عامل¹⁹. وإلى حد الساعة وبالرغم من إبرام شركات أجنبية عقود شراكة في هذا المجال في إطار العلاقات بين الدول إلا أن نسبة الإنتاج بقيت منخفضة لا تتناسب أو تتناغم مع ما تم برمجته من صيغ ووحدات سكنية، في حين تشكل المواد الأولية ممثلة في الحديد والاسمنت سببان رئيسيان في تعطيل الإنتاج ويرجع هذا أساسا إلى ضعف الكمية اللازمة لتغطية العجز الموجود في مجال البناء.

هـ. نقص اليد العاملة:

وتعد هذه الأخيرة الركيزة الأساسية لتجسيد المشاريع السكنية المرشحة حيث تعاني الجزائر من نقص حاد في اليد العاملة المتخصصة في التقنيون، الحديد والبناء وكذا الأعوان الملازمون وهذا ما شكل في تفاقم الأزمة.

ثالثا: إصلاح السياسة العامة كآلية لإدارة أزمة السكن في الجزائر

عملت السلطة في ظل الفترة الممتدة من 2005-2014 على تحقيق قفزة نوعية في إطار سياستها السكنية الهادفة نحو تحقيق القضاء على أزمة السكن وتحسين ظروف معيشة المواطن الجزائري وهذا نحو تجسد مخططين يشملان على التوالي انجاز مليون سكن للخماسي الأول ومليون وحدة سكنية للخماسي الثاني، مع توفير مناخ تشريعي ملائم يسمح بتحقيق ما تم تسطيره وهذا تحت غطاء مجموعة أهداف أخرى تسمح بتوجيه سياسية سكنية ناجعة وكفيلة تمكن من الوصول إلى توفير سكن لكل مواطن بمعايير دولية (معدل شغل المسكن) وكذا بمساهمة مالية مشتركة بين الدولة وطالب السكن مع تحقيق توازن حضري ريفي يتلاءم مع السياسات التنموية الأخرى.

1. أهداف السياسة السكنية في ظل برامج التنمية.

تسعى الحكومة في إطار هذا المخطط تطبيق واستكمال وعود الرئيس في قضاائه على مشكل السكن الذي يعد من بين اهتماماتها وهذا لما له تأثير على الواقع الاجتماعي والاقتصادي والسياسي وكذا الثقافي للدولة والمواطن الجزائري، تبقى هاته المخططات رهينة طبيعة الإجراءات والتدابير المتخذة تجاه هذه الأزمة

الخانقة وأيضاً مجموع الأهداف المسطرة مسبقاً واللاحقة لتغيرات الظروف المحيطة، ومن بين هذه الأهداف نجد:

- إعادة متابعة المنجزات: إنجاز السكنات الحضرية الإيجارية الموجهة للشريحة الأقل دخلاً وطينياً وذلك من خلال تدعيم المرقى العقاري وتحفيزه على إنجاز هذه السكنات أو السكنات التساهمية الاجتماعية عن طريق قروض بنكية ميسرة الفائدة ومشجعة على الاستثمارات.
- التنسيق بين إنجاز السكن الريفي والسكن الحضري بالأخذ بعين الاعتبار الإحصائيات السكانية الأخيرة وإتمام إنجاز السكن الحضري لمواجهة الضغط على النزوح الريفي للأرياف نحو المدن والهدف منه محاربة ظاهرة النزوح الريفي وإعادة تحفيز السكان على الاستقرار في الأرياف للسكان الأصليين الذي يأتي في إطار إستراتيجية الدولة في تنمية مناطق الجنوب والهضاب العليا.
- تدعيم وترقية الإمكانيات والرسائل الوطنية في إطار بناء السكنات عن طريق تشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وإعادة تأهيل هيكلية المؤسسات الوطنية المتعلقة بقطاع السكن.²⁰
- مواصلة ومضاعفة الجهود المختصة لإنجاز القرى الريفية، فإن الأكواخ التي كانت لمدة طويلة ترمز لفقر أريافنا تختفي للأبد من وجهة نظر الجزائر.
- القيام بعمليات تجديد واسعة بالتنمية للمجتمعات السكنية بالمدن والأرياف لتسوية المشاكل المتولدة عن المساكن القديمة وإزالة القذارة التي توجد في لكثير من الأحيان.
- إن التجهيزات الاجتماعية مثل: المراكز التجارية والمنشآت الطبية والصحية ومركبات الرياضة والتسليية والفضاءات الخضراء وتيسير وسائل النقل الجماعي، تسد مح في المجتمعات المبنية حديثاً كما ستدخل إلى الأحياء الموجودة حالياً بمناسبة تجديدها.
- تمكين ذوي الدخل الضعيف من الحصول على سكن إيجاري.²¹
- تنويع عروض السكن لفائدة مختلف شرائح المجتمع وباختلاف مستوياته وهذا من خلال تشجيع الترقية العقارية.
- تمويل السكنات التي جندت الدولة نفسها اتجاهها مع خلق وتطوير أنظم تمويل تساعد من حل أزمة السكن خلال هاته الفترة.
- محاولة تحقيق التوازن الجغرافي الإقليمي ما بين المناطق الحضرية والريفية من خلال التشجيع على السكن الريفي من حيث مختلف التسهيلات المادية والإدارية.

- ضرورة إنهاء حالة الفوضى العمرانية بإدراج عملية البناء في إطار منسجم ومنظم.²² مع مراعاة أخطار الزلازل وتخفيض أسعار السكن.
- تحسين سياسة تسيير المدن.

وسوف تسهر الحكومة على تحقيق التحكم في مشكلة وفرة العقار البناء الذي يتسبب في تأخر البرامج وارتفاع تكاليفها.²³

2. البرامج التنموية الخماسية 2005-2014:

أ. محتوى سياسة السكن في برنامج 2005-2009:

تندرج سياسة السكن التي وضعتها الحكومة في إطار منسجم ومندمج تهدف إلى التقليل من العجز في السكن الذي تعرفه بلادنا ولذلك خصصت الحكومة جزءا هاما من إمكانياتها التالية لإنجاز السكنات الجديدة، واضح دليل على ذلك هو الأرقام المتوفرة في هذا الميدان فقد خصصت ميزانية لمختلف المشاريع للفترة الخماسية 2005-2009²⁴ حيث عرف قطاع السكن وذلك باعتماد السلطات برنامجا تأسيسيا ضمن مخطط النمو الاقتصادي يتضمن بناء مليون وحدة سكنية على مدى خمس سنوات.²⁵

وهو الهدف الذي عازمت الحكومة على بلوغه بإدخال بعض التحسينات على سياسة الإسكان الوطنية في مجال إعداد المشاريع وإيضاحها، أنماط التمويل، تقنيات البناء مع مراعاة إخطار الزلازل وتخفيض أسعار السكن، وتحسين سياسة تسيير المدن بالإضافة إلى محاولة التحكم في مشكل وفرة عقار البناء الذي يتسبب في تأخر البرامج وارتفاع تكاليفها بتمويل تشاركي في البنوك، علاوة على ذلك فان الحكومة عازمت على توسيع هذه الصيغة كمساهمة الخزينة العمومية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية والخاصة في هذه الأنشطة.²⁶

توزيع برنامج السكنات المسجلة كما يلي:

✓ البرنامج الخماسي 2005-2009

✓ البرامج التكميلية موزعة كما يلي:²⁷

○ بالنسبة لولايات الجنوب: 62000 وحدة

○ بالنسبة لولايات الهضاب العليا: 98000 وحدة

○ بالنسبة لامتصاص السكن الهش 194000 وحدة

○ بالنسبة للبرامج المختلفة الأخرى: 69000 وحدة

وهذا مما مجموعه: 1.457.000 وحدة خاصة بهذا البرنامج، وبغرض الاستجابة لاحتياجات

الفئات السكنية المختلفة، لاسيما الفقيرة منها، ثم توزيع برنامج السكنات حسب الطلب كما يأتي:

فقد مثلت السكنات الريفية نسبة 42% من مجموع هذه السكنات المنجزة، فيما بلغت نسبة

السكنات الحضرية منها 58%، أما فيما يخص الجانب المالي فقد خصصت الدولة غلafa ماليا إجماليا لهذا

البرنامج السكني، قدرت قيمته بـ 555 مليار دينار، وتوزع المليون وحدة سكنية على الشكل التالي:²⁸

■ السكن الاجتماعي الإيجاري:

أصبح يطلق عليه السكن العمومي الإيجاري في ظل هذا البرنامج، وقد رسم له ما يساوي

239.412 ألف وحدة سكنية،²⁹ وقد عززت الحكومة التعاون الوثيق بين مختلف الدوائر الوزارية المعنية في

مجال السكن الاجتماعي، قصد تفعيل انجاز برامج السكنات الاجتماعية، ودعم السياسية المنتهجة في مجال

السكن الاجتماعي لصالح الفئات المحورية وتحفيز الجهات المكلفة بالتوزيع على اعتماد الشافية، تحسين

نوعية السكن التابع للممتلكات الاجتماعية الإيجازية سواء على مستوى المساحات أو الأداءات من أجل

نوعية تتماشى مع حجم الأسر وأسلوب معاشها، إنعاش الأجهزة المكلفة بمنح المساكن الاجتماعية.³⁰

■ السكن البيع بالإيجار:

حظي هذا النوع من السكنات في هاته الفترة بمقدار جد لا بأس به وهذا نظرا إلى التأخر في انجاز

السكنات التي كانت موكلة إلى الجهة التي أسندت لها عملية الإنجاز وفي هذا رصد لهذه الصيغة 129.115

ألف وحدة سكنية ضمن برنامج مليون سكن، كما ترمي إلى عرض المساكن المبادر بها مؤخرا إلى الاستجابة

بقدر أفضل لاحتياجات الشرائح الاجتماعية المتوسطة الدخل.³¹

■ السكن الاجتماعي التساهمي:

تسهل الحكومة على مواصلة العمل ببرنامج المساكن الاجتماعية التساهمية الموجهة للفئات

الاجتماعية المتوسطة الدخل من خلال:³²

- إشراك المؤسسات المالية أكثر فأكثر.
- الرفع من المساهمة الحاسمة للسلطات المحلية لتطوير صيغة عرض المساكن.

- رصد الموارد المالية الضرورية في الميزانية العمومية لتغطية الإعانات بعنوان مساهمة الدولة. وقد خصص لهذا النوع من الصيغ ضمن البرنامج ما يساوي 243.351 ألف وحدة سكنية.³³

■ السكنات الريفية:

إن الحكومة التي بادرت بمراجعة الإعانات التي تمنحها الدولة للسكن الريفي من خلال توحيد هذه المساهمة وتبسيط إجراءات تسيرها ومنحها. وفي هذا قد تم تخصيص ما يقدر بـ 384.620 وحدة سكنية لهذه الصيغة.³⁴

■ السكن الترقوي:

خصصت الحكومة خلال هذا البرنامج ما يقدر بـ 380.68 ألف وحدة سكنية رغبة منها في الحد والتقليل من وحدة أزمة السكن التي يعاني منها المجتمع الجزائري، وقد ساهمت هذه الصيغة في زيادة الطلب عليها.³⁵

جدول رقم (1): يوضح الصيغ المعروضة وعدد الوحدات المسطرة لكل منها ضمن برنامج مليون سكن (2009-2005)

| المعدل بالنسبة | عدد الوحدات السكنية | البرامج السكنية |
|----------------|---------------------|----------------------|
| 23.14% | 239.412 | السكنات الاجتماعية |
| 23.52% | 243.351 | السكنات التساهمية |
| 12.48% | 129.115 | سكنات البيع بالإيجار |
| 3.67% | 038.068 | السكنات الترقوية |
| 37.17% | 384.620 | السكنات الريفية |
| 100% | 1.034.566 | مجموع السكنات |

Source: Ministère de l'habitat Algérien. Bilan physique des programmes d'habita jusqu'au 31/12/2009. Algérie.2012,p02.

من خلال الجدول أعلاه يتبين لنا أن الدولة تسعى جاهدة وبإرادة سياسية هادفة نحو تحسين معيشة المواطن الجزائري والحفاظ على كرامته من خلال توفير السكن اللائق في ظروف حسنة ذو نوعية وبمعايير

الصحة والسلامة ونجدها قد خصصت ضمن هذا البرنامج ولكل صيغة معروضة عددا معتبرا، سعيًا منها من خلال إستراتيجيتها للتخفيف من حدة أزمة السكن الخانقة التي تعيشها الدولة، أين تم تخصيص 239.412 ألف وحدة سكنية بصيغة السكن العمومي الإيجاري، كما تم برمجة ما عدده 243.351 ألف وحدة سكنية بصيغة السكن التساهمي الاجتماعي ليتم إحياء برنامج البيع بالإيجار الذي خصص له 129.115 وحدة سكنية ضمن هذا البرنامج مع محاولة منها تشجيع المواطنين نحو هذه الصيغة والتي تسعى الدولة نحو إنجازها وهذا بتقليل كل الصعوبات أمام المواطن أولاً ثم المستثمر، كما تم برمجة 38068 وحدة للسكن الترقوي ليخصص في الأخير 384.620 للسكن الريفي هادفة من وراء هذا التقليل ووضع حد للنزوح الريفي وضمان التوازن الجهوي السكاني بين الريف والمدينة، وفي هذا نجد أن الحكومة من خلال قطاع السكن التي أعطت له أهمية بالغة محاولة منها تحدي الصعاب في ظل بداية الخروج من الأزمة الأمنية ورسم طريق التنمية في غياب مناخ استثماري فاعل يضمن تحقيق الأهداف المرجوة.

ب. محتوى سياسة السكن في برنامج 2010-2014:

لقد ارتبط نجاح المخطط الخماسي (2009-2005) بنجاح مليون سكن، إضافة إلى إنجازات أخرى تحققت في ميادين شتى واعتبرت بالمشاريع المهيكلية على غرار الأشغال العمومية، النقل، الموارد المائية والمؤسسات الصغيرة والكبيرة.

وعليه جاء المخطط الخماسي 2010-2014 بإجراءات تحفيزية لتشجيع الترقية العقارية من خلال التدابير التحفيزية التي دخلت حيز التنفيذ لفائدة المقتنين والمقرين على حد سواء، ومنها الاستفادة من قروض السكن بنسبة منخفضة من 3 إلى 1%، وإن شدد البرنامج على مواصلة السكن الحضري الإيجاري الموجه لذوي المداخيل الضعيفة ويشجع الترقية العقارية في شكل بيع بالإيجار و التساهمي كما يؤكد هذا البرنامج على ضرورة الزيادة في إنجاز السكنات الريفية على اعتبار أهميتها في مرافقة التنمية الريفية وفي إنجاز الإستراتيجية الوطنية لتنمية الهضاب العليا والجنوب.³⁶

وفي إطار جهود الدولة الجزائرية والمتمثلة في إحداث صيغ تتوافق والمعايير الدولية أي ذات نوعية جيدة وتحديث البيئة القانونية التي تنظم السكن والعمران وملكية العقار، إضافة إلى إنشاء شراكة داخلية وخارجية لتحقيقها -السياسة السكنية- في الآجال المحددة، وفي إطار ترجمة تلك الجهود على أرض الواقع، فإن الدولة

الجزائرية قامت بإعادة إطلاق مجموعة من المشاريع السكنية المتبناة من طرفها وهذا بانجاز مليوني سكن للفترة الخماسية الممتدة 2010 - 2014 ويعود ذلك لتوفر مجموعة من الأسباب يمكن ذكر أهمها:³⁷

- الاستقرار الأمني في الجزائر مما جعل هناك إمكانية إطلاق مشاريع كل التي يتخبط فيها المجتمع والتي من أهمها أزمة السكن.
- توفر الإرادة السياسية في القضاء على أزمة السكن وهذا بإطلاق مشاريع ضخمة للبرامج السكنية.
- توفر الإمكانيات التقنية والمالية والمادية (مكاتب الدراسات المتخصصة، ومؤسسات ومقاولات متخصصة في البناء، الاحتياطات المالية) والتي تغطي إنجاز هذه المشاريع. وسوف تولي سياسة السكن أهمية كبرى لنوعية التعمير، وللقضاء على المساكن الهشة، والنزوح الريفي. هذا في إطار سياستها الخاصة بالتجديد الريفي والتنمية الزراعية التي تركز على تثبيت الساكنة الريفية، وبالتالي الحد من ظاهرة النزوح نحو مجموعة كبيرة من التجمعات الحضرية التي تعاني من الصعوبات في معالجة هذه المشكلة.³⁸

سيظل بناء المساكن والتجهيزات العمومية يشكل محورا إستراتيجيا لعمل السلطات العمومية خلال الفترة الممتدة من 2010-2014، فقد تم انتهاج مسعى منسجم ومتكامل من طرف الحكومة في هذا الميدان، هذا المسعى شكل الأساس الذي أعتمد عليه في إعداد مشروع مخطط العمل لقطاع السكن والتعمير للفترة 2010-2014 هذا الأخير انبثق عن التوقعات القطاعية المعدة في إطار مقارنة متجددة للسكن وكذلك عن نتائج المجلس الوزاري المشترك لشهر جانفي 2009.³⁹

وبتخصيص غلاف مالي يزيد عدد 3700 مليار دينار أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن بالنسبة للفترة من 2010-2014 ستسمح توقعات المخطط الخماسي الجديد بتجسيد برنامج والذي جعل من امتصاص العجز في السكنات الأولية في عمل الحكومة، من خلال تجنيد 20% من اعتمادات التجهيز يكون قطاع السكن قد استفاد من مخطط تنمية غير مسبوق، فقد تمت برجة مليوني مسكن للخمس سنوات المقبلة، سيتم تسليم منها ما مجموعه 1.2 مليون مسكن خلال الخماسي 2010-2014، بينما ينجز الباقي أي 800 ألف مسكن ما بين 2015-2017.⁴⁰

ويبدو عزم الدولة واضحا في القضاء على أزمة السكن من خلال الأغلفة المالية التي تخصصها لكل مشروع تنموي يخص البرامج السكنية، حيث اتخذت في ظل هذا البرنامج قرارات صارمة لمعالجة مسألة

إصلاح السياسة العامة السكنية، كآلية لإدارة أزمة السكن في الجزائر للفترة "2005-2014"

المضاربة بمواد البناء لاسيما الإسمنت والحديد، وأقرت استيراد 2.2 مليون طن من الإسمنت لضمان سير وتيرة الإنجاز وأجاله المحددة، وهو ما يضمن أيضا ديناميكية النشاط الاقتصادي والاجتماعي الهام في البلاد⁴¹

ومن مجموع الالتزامات المالية المقدرة قيمتها بـ 21214 مليار دينار جزائري حوالي 286 مليار دولار التي تمت تعبئتها من طرف البرنامج الخماسي الجديد الخاص بالاستثمارات العمومية تم تخصيص حصة نسبتها 17.4% يهدف امتصاص العجز المسجل في هذا القطاع على المستوى الوطني.

ويتعلق الأمر أيضا بإنجاز عدد معتبر من السكنات حسب ما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم (2) يوضح الوحدات السكنية لمجموع الصيغ المرشحة للمخطط الخماسي (2010-2014)

| النسبة المئوية | الوحدات المقرر إنجازها | صيغة السكن |
|----------------|------------------------|---------------------------------|
| 25% | 500.000 | السكن العمومي بالإيجار |
| 15% | 300.000 | السكن الموجه لامتصاص السكن الهش |
| 35% | 700.000 | السكن الريفي |
| 25% | 500.000 | السكن الترقوي |
| 100% | 2.000.000 | المجموع |

المصدر: برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، نقلا من الموقع:

<http://www.meue.dz/photos/gov/programme-htm>.

من خلال المعطيات التي يتضمنها الجدول أعلاه نجد أن الدولة الجزائرية في إطار سياستها السكنية والتي تركز فيها بالقضاء على أزمة السكن وتوفير السكن وفق مجموعة من الصيغ المتنوعة التي تتوافق و مداخيل الأفراد مع مراعاة فئات المجتمع، وقد خصصت مجموعة وعلى سبيل المثال وليس الحصر، حيث برمج خلال هذا الخماسي 2010-2014 ما قيمته 500.000 سكن عمومي إيجاري يتواءم مع الفئة الهشة في المجتمع يتبعها 300.000 وحدة سكنية للقضاء على السكن الهش وفق الخطة التدريجية التي وضعتها الحكومة، كما تم تخصيص ما عدده 700.000 وحدة سكنية للسكن الريفي، والذي جاء في

تقرير هذا البرنامج الحصة الثانية بعد السكن العمومي الإيجاري، وتم تخصيص أيضا 500.000 وحدة سكنية للسكن الترقوي تتضمن فيها الصبغة المستحدثة وهي السكن الترقوي المدعم، وعليه يتضح جليا أن السياسة السكنية تأخذ بعدا اجتماعيا بالدرجة الأولى. وقد تم رفع البرنامج الخماسي في مجال السكن 2010-2014 إلى 2450.000 مسكن موزع كما يلي:⁴²

- 1000.000 وحدة سكنية بالنسبة لسكن العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي منها حوالي 400.000 مخصصة للقضاء على حضية السكنات الهشة التي تم إحصاءها سن 2007.
- 550.000 وحدة سكنية بالنسبة للسكن الترقوي المدعم.
- 900.000 وحدة سكنية بالنسبة للسكن الريفي.

كما عرفت هذه المرحلة ظهور صبغة جديدة أفرزتها الحاجة وهذا بهدف القضاء على أزمة السكن أطلق عليها السكن الترقوي المدعم، حيث خصصت ما قيمته 470.000 وحدة سكنية في إطار البرنامج السكني الترقوي.

3. الإجراءات والتدابير الحكومية المتخذة اتجاه قطاع السكن:

اتسمت الظروف للفترة الممتدة 2005-2014 وهذا في إطار تجسيد برنامج التنمية الخماسية لقطاع السكن واهتمام السلطة وهذا سعيا منها إلى ترشيد سياسة هذا القطاع ولتحقيق أهدافها على مختلف التوجهات المسطرة، وقد عرفت سياسة السكن جهودا مستمرة على المستوى الحكومي والوزاري وذلك من خلال اتخاذ تدابير وإجراءات متزامنة مع الظروف التي فرضتها الساحة الوطنية من تغيرات اتسمت بضرورة إعمال مبدأ الحقامة في وضع إستراتيجية السكن تم من خلالها الحد من أزمة هذا القطاع الذي حاولت فيه العديد من الحكومات تجاوزه لكن دون جدوى، وفيما يلي نورد أهم الإجراءات والتدابير التي عرفتتها فترة برنامجي التنمية 2005-2014 على مختلف المستويات.

أ. على مستوى تحسين نوعية السكن:

قد أدى اقتناع السلطة بأن ظهور نوع جديد من السكن العصري اللائق، يتمتع من خلاله المواطن الجزائري بمحيط مريح. لا يقتصر فقط على البعد المالي، حيث شرعت السلطة العمومية في إعداد إجراءات قانونية وتنظيمية لتأطير عملية البناء.

وعليه فقد حدد القانون رقم 08-15 مبادئ إنشاء المباني واستغلالها، وأساليب مطابقة المباني الموجودة بهدف إنهاء حالات عدم استكمال البنيات التي تشوه المدن والمناطق العمرانية في الجزائرية.⁴³

كما شكل هدف تحقيق النوعية التحدي الكبير ضمن مخططات التنمية، هذا الموضوع الذي نال اهتمام الحكومة بضرورة التكفل الفعال بالإطار المبني من أجل السماح بانبعث تدريجي لعمران ذي نوعية وهذا.

لقد سبق أن شكل البحث عن النوعية أحد أهداف المخطط الخماسي (2009-2005) المجهودات المبذولة انعكست بتحسين واضح في مستوى نوعية السكنات والتجهيزات المنجزة، هذه الانطلاقة النوعية ستتم مواصلتها وتوسيعها بفضل تطبيقات رئيس الدولة وتعليماته، ثم وضع مسعى منهجي من أجل ترقية نوعية أحسن للإطار المبني، ويرتكز هذا المسعى في المقام الأول على:⁴⁴

- تحديث المنظومة التشريعية والمؤسسية بهدف إدراج عمل مختلف المتدخلين في قطاع البناء ضمن إطار منسجم.

- على مستوى التهيئة الفضائية للمدن، أين يتم التكفل بنوعية الإطار المبني انطلاقا من مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية (PDAU)* ومخطط شغل الأراضي (POS)** والتي تصبح في الأخير أدوات مرجعية تفرض على جميع العاملين في البناء، كما ألزم هذا المسعى على ضرورة ن تكون مكاتب الدراسات المدعوة لإعداد وثائق التخطيط الفضائي فعالا بصفة خاصة، كما دعا إلى ضرورة أن تصبح هذه المكاتب متعددة التخصصات من أجل السماح بتحكم أحسن في الهندسة والتصميم في عملية البناء.

ومن أجل الحفاظ على صورة القرى والمدن الجزائرية تم أيضا انطلاق برنامج واسع لتحسين العمراني، ويجند هذا البرنامج مبالغ مالية ضخمة، وصلت إلى 300 مليار دينار، ويستفيد منه 13274 موقع يقيم فيها 18 مليون ساكن والهدف منه تحسين الإطار المبني ومجمل المرافق المتعلقة، كالماء والكهرباء والصرف الصحي والإنارة العمومية والغاز وتهيئة المساحات العمومية.⁴⁵

ب. البطاقة الوطنية للسكن:

يعتبر مشروع انجاز البطاقة الوطنية للسكن أداة مواتية صارمة في يد الوزراء تعود إليها في كل مرة يتم الإفراج فيه عن قائمة سكنية تابعة للحصيرة الوطنية، كما إن إعطاء الصبغة الوطنية للبطاقة⁴⁶، بعد صدور

المرسوم التنفيذي رقم 08-142⁴⁷، حيث يتحدث الفصل الرابع من المادة 59 إلى المادة 62 حول طبيعة هذه البطاقة وكذا دورها في توزيع السكنات والتي تنص على إلزامية مرور كالتوائم السكنية على البطاقة للبت في أحقية الاستفادة من السكنات.

وسع من مهام عمل البطاقة التي تغطي كامل التراب الوطني وإن أي عملية توزيع للسكن لن تتم دون المرور عبرها والتي تمتد إلى 20 سنة. مشيرا إلى أن 4 ملايين جزائري استفادوا من سكنات خلال هذه المدة أو من إعانات من طرف الدولة⁴⁸.

ومن أجل ترقية تسيير شفاف لمساعدة الدولة للسكن واستهداف بشكل فعال للأفراد المعنيين فإن الإجراءات الجديدة تم إرفاقها بإنشاء بطاقة وطنية للسكن توضع تحت تصرف وزير السكن والعمران وتحفظ فيها جميع قرارات الاستفادة من السكنات العمومية الإيجازية والسكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات الممنوحة في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي ومساعدات الدولة لشراء مسكن وبناءه⁴⁹.

ج. على مستوى التمويل:

صادقت الحكومة في يوم 09 فيفري 2010 على مشروع المرسومين التنفيذيين المحددين لمستوى وكيفية وتخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين. تنفيذا للإجراء الذي تضمنه قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المتضمن بمنح قروض عقارية منخفضة الفائدة، الذي تضمن في مادته 109 على السماح للخزينة العمومية بتخفيض معدلات الفائدة على القروض التي تمنحها المؤسسات المالية والبنوك لاقتناء سكنات جماعية على أن لا يتعدى مداخيل هؤلاء مبلغا محددًا بالرجوع إلى الأجر الوطني الأدنى للمضمون والذي نص في مادته 110 أيضا على مساعدات مباشرة للمواطنين لاقتناء سكنات جماعية، أو سكنات في إطار البيع بالإيجار، وسيكون بإمكان أي مواطن الاستفادة من قرض عقاري للحصول على دعم الصندوق الوطني للسكن في مختلف الصيغ المعروضة.⁵⁰

وحسب الشروط الجديدة فقد تم حصر فئة المستفيدين من الإعانات المباشرة و الذين لا يتجاوز دخلهم الشهري 6 مرات الأجر الوطني الأدنى للمضمون، أي 9 ملايين سنتيم، وحصرت الحكومة المؤسسات المالية التي لها الحق في منح القروض العقارية المنخفضة في ستة بنوك عمومية فقط، على أن يتم تحديد قيمة القرض حسب إمكانيات الدخل الشهري لأي مستفيد، وستعمل الخزينة العمومية فارق الفائدة على القروض

الممنوحة للموظفين وفق الإجراءات التي يفصل فيها القانون التطبيقي، أما المؤسسات المالية المعنية هي: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (البنك)، بنك القرض الشعبي الوطني، بنك التنمية المحلية بنك الجزائر، البنك الوطني الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية. في حين شكل اهتمام السلطة وكذا قطاع السكن بموضوع تحسين مناخ المقاولين الناشطين في إطار البرامج العقارية، أين قام بإجراءات تحفيزية بهذا الشأن وهذا فيما يخص السكنات، حيث: ⁵¹

- يستفيد كافة المقاولين المحليين الذين ينجزون برامج عمومية للترقية العقارية من تخفيض كلفة القرض أين يتحملون 4% من نسبة الفائدة.
- تطبيق النسبة المنخفضة المقدرة بـ 7% من الرسم على القيمة المضافة على عمليات بيع محلات تستعمل للسكن.
- الإعفاء من رسم التمويل بمقابل نسبة 5% لفائدة عمليات بيع مباني التي تستعمل أساسا للسكن، والتي تتنازل عنها الدولة. والهيئات العمومية للسكن وفق صيغة البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي العمومي والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي.
- تقليص نسبة الضريبة على نسبة الشركات من 25% إلى 19% بالنسبة لنشاطات بناء السكنات وبيعها.

د. مخطط القضاء على السكن الهش:

تم تجنيد هذا المسعى في 2007 بعد الإحصاء العام على مستوى الوطن لهذا النوع من السكنات والذي حدد ما عدده 553.000 سكننا منها 92.000 مبنية بمواد خليطه و 180.000 بالطوب، أغلبها يتواجد بالجنوب والهضاب العليا، أما باقيها منتشرا عبر التراب الوطني، وقد سعت الحكومة إلى إيجاد علاجات تندرج ضمن القضاء التدريجي على هذا النوع من السكنات وبالخصوص في المدن الكبرى في الوطن، ولأجل فعالية هذا الأداء أرفقت الحكومة هذه المقاربة بإجراءات مراقبة ملائمة، حيث سطرت الأهداف التالية: ⁵²

- إيجاد مسعى تدريجي للقضاء النهائي على الظاهرة.
- تنويع حلول إعادة إسكان العائلات (سكنات إيجارية عمومية، سكنات ترقيوية مدعمة، برنامج إعانات في عالم الريف).

هـ. على مستوى توفير الوعاءات العقارية وتحسين ظروف عمل مؤسسات البناء:

لقد تم تخصيص 9974 هكتار موزعة على 22 ولاية لبناء ما يقارب 55.000 مسكن عمومي وهذا لزيادة الطلب على السكن وتغطية العجز الحاصل في القطاع، كما بادرت الدولة بتشجيع نشاطات الترقية العقارية وهذا بمنح إعانات مباشرة وآخر غير مباشرة، يتعلق الأمر بإعانة مالية غير قابلة للتسديد بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994. المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن، أما الإعانات غير المباشرة تمثلت في شكل مزايا في صالح المكتتبين للسكن ويتعلق الأمر ب: 53

- تخفيض 80% من قيمة أراضي الدولة التي تعد لانجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي.
 - إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي (IRG)، وعلى أرباح الشركات (IBS) بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 08 أبريل 2006.
 - إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل ورسم الشهر.
- كما عملت السلطات على إعادة عملية تطهير شاملة قطاع البناء، تجاه المؤسسات المهيكلة والتابعة لشركة مؤسسات الدولة. بقيمة بلغت 21 مليار دينار.

كما تم رصد برنامج استثمار بقيمة 25 مليار دينار لفائدة هذه المؤسسات من أجل اقتناء تجهيزات الإنتاج والآلات لتنفيذ محطات لمشاريع، ويتعلق الأمر هنا حول إعادة تشكيل قدرات المؤسسات من خلال اعتماد تكنولوجيات جديدة وأنظمة بناء مكيفة مع الحاجات على مستوى مخطط المشاريع، إضافة إلى هذا تم وضع صندوق للتسيير مزود برأس مال قيمته 4 مليار دينار.⁵⁴

و. على مستوى الشراكة والاستثمار الأجنبي:

لم تكن المشاريع العديدة التي أشرفت عليها الجزائر في مجال البناء على مستوى المؤسسات الوطنية عامة والخاصة، لتفي بطموح وتطلعات برنامج إنجاز مليون وحدة سكنية في ظرف خمسة سنوات كون التجربة الجزائرية وإن كانت واعدة، فإن القدرات تبقى دون الآفاق المبتغاة، مما دفع الوصاية على فتح سوق السكن أمام المستثمرين الأجانب لاحترام الآجال، وهذا بتسليم كل المشاريع قبل الانقضاء في الثلاثي الأول من عام 2009، كما يعتبر التعاون والانفتاح على الشراكة من ضمن المحاور ذات الأولوية للإستراتيجية التي أعدتها وتنتهجها السلطات العمومية الجزائرية، حيث يتمتع المستثمرون بضمان الحماية التي تسمح لسهم باللجوء

للتحكيم الدولي في حالة المنازعات، وقد انخرطت الجزائر في أغلبية الاتفاقيات الدولية متعددة الجوانب وأبرمت مجموعة من الاتفاقيات الثنائية لعدم ازدواج فرض الضريبة والحماية المتبادلة للاستثمارات مع عدة دول.⁵⁵

وعمقتضى الأمر الرئاسي 03-01 المؤرخ في 20/08/2002 جاءت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (*ANDI*) لتحل محلل الوكالة الوطنية لدعم ومتابعة الاستثمار (*APSI*) كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري تقوم بخدمة المستثمرين الوطنيين والأجانب، إذ تعتبر الأداة الأساسية للتعريف بفرص الاستثمار القائمة واستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية، وترتبط إداريا بصفة مباشرة برئاسة الحكومة ومهمتها تسهيل الاستثمار وتبسيط الإجراءات اتجاه المستثمرين والتعريف بفرص الاستثمار في الجزائر.⁵⁶

ومن الدول التي شاركت الجزائر برنامجها الإسكاني، نشير بالأساس استثمارات الإمارات العربية المتحدة باعتبارها أول شريك عربي وأجنبي في المشاريع الإسكانية، إذ باشرت شركة الإمارات الدولية بإنفاق خمسة مليارات دولار لإنجاز مشروع سكني ترفيهي معتمدة على مواردها لتمويل مشروع (دنيا بارك). وقد استفادت الشركة من تحفيزات كبيرة وتخفيضات في الضرائب وهو ما دفع الشركة للرمي بكل ثقلها في السوق العقارية في الجزائر، كما التزمت شركة الإعمار الإماراتية بتقديم استثمارات سكنية وعمرانية تجاوز قيمة مبلغها 30 مليار دولار في حدود سنة 2010.⁵⁷

خلاصة:

وفي ختام البحث نجد أن الدولة عملت جاهدة وهذا من خلال إعادة توجيه نظرتها السياسية والاقتصادية بتحسين التشريعات ومختلف القوانين التي من شأنها إعطاء نفس ونظرة جديدة تساعد في تحسين أداءها على مختلف القطاعات وخاصة قطاع السكن الذي أسس إلى إعداد مستمر لعدة استراتيجيات مختلفة فرضتها الظروف الاجتماعية وهذا نحو تحسين مستوى معيشة المواطن الجزائري بتوفير سكن لائق، إلا أنه وبالرغم من كل هاته الجهود المبذولة استطاعت الدولة أن تحقق قدرا نسبيا وهذا بالتقليل من حدة أزمة السكن التي يعانيها القطاع بفضل السياسة السكنية المتبعة والتي تعمل على القضاء على الأزمة نهائيا مع نهاية 2018 في آفاق الخماسي 2015-2019.

يبقى السكن حاجة أساسية لازمة في حياة المواطن الجزائري، وتبقى الحكومة مركز الدائرة يحوم عليها جميع العناصر ذات العلاقة بها في صياغة سياسة السكن، وترداد الرابطة كلما كان هناك وضوح وتناسق ومثاقيل للشفاء من هذا الداء الذي تزامن مع خروج الجزائر نحو بر الأمان وتتابع معها إلى غاية برنامج التنمية

الخماسي الحالي الذي يهدف إلى القضاء على هذه الأزمة، وتحسين مستوى معيشة الفرد من خلاله، إضافة إلى هذا القضاء كذلك على أشكال السكن الهش والقصديري اللذين شكلا مبدأ ضمن مبادئ سياسة السكن.

الهوامش:

- 1 - وصال نجيب العزاوي، مبادئ السياسة العامة، (الأردن: دار أسامة للنشر والتوزيع، 2003)، ص 14.
- 2 - فهمي خليفة الفهداوي، مرجع سبق ذكره، ص 32.
- 3 - أحمد مصطفى الحسين، مدخل إلى تحليل السياسات العامة، (الأردن، مطبعة الجامعة الأردنية، 2002)، ص 09.
- 4 - نجوى إبراهيم محمود، "مفهوم السياسة العامة"، مجلة الديمقراطية، العدد الأول، (2001)، ص 12.
- 5 - خيرى عبد القوي، دراسة السياسة العامة، (الكويت: ذات السلاسل، 1989)، ص 97.
- 6 - ثامر كامل محمد الخزرجي، مرجع سبق ذكره، ص ص 169، 170.
- 7 - عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي، الإنسان في الكويت، (الكويت: منشورات شركة كاظمة، 1978)، ص 11.
- 8 - عبد الحميد عمران، سكان العالم العربي حاضرا ومستقبلا، (نيويورك: صندوق الأمم المتحدة للأنشطة السكانية، 1988)، ص 342.
- 9 - منال عبد الله غني العزاوي، سلام عبد علي العبادي، "السياسة الاجتماعية في العراق جدل دولة الرفاه واقتصاد السوق"، مجلة كلية الأدب، عدد 96، ص 62.
- 10 - محمود خلف جاد الله، ادارة الازمات، (عمان: دار اسامة، 2007)، ص 09.
- 11 - محمد عمران، "إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر"، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة الشلف، عدد 06، (2011)، ص 08.
- 12 - عيسى بوارى، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة الريفي"، (رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم الاقتصاد، جامعة باتنة 2013-2014)، ص 67.
- 13 - راكيل رولنك، "تقرير المقررة الخاصة المعنية بسكن لائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق"، (مجلس حقوق الإنسان، الجمعية العامة للأمم المتحدة، الدورة 19، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2011)، ص 15.
- 14 - سهام وناسي، مرجع سبق ذكره، ص 160.
- 15 - الديوان الوطني للإحصائيات، الديموغرافيا، 2016، ص 03، أنظر: www.ons.dz/img/pdf/-13.pdf.
- 16 - جمال جعيل، مرجع سبق ذكره، ص 159.
- 17 - رشيد زوز، مرجع سبق ذكره، ص 156.

- 18 - المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي (CNES)، مشروع التقرير حول الظرف الاقتصادي والاجتماعي للسداسي الثاني من سنة 2008، (دورة 17 ماي 2001)، ص 40.
- 19 - سهام وناسي، مرجع سبق ذكره، ص 164
- 20 - محمد لمودي، مرجع سبق ذكره، ص ص 144، 145
- 21 - الياقوت عرعار، "التمويل العقاري"، (مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-2009). ص 51.
- 22 - وزارة السكن والعمران، "برنامج وخطوات الرئيس عبد العزيز بوتفليقة-السكن محور اولوي-"، مجلة السكن، الجزائر، العدد الثالث، (مارس 2009)، ص 62.
- 23 - كريم زمام، "التنمية المستدامة في الجزائر من خلال برنامج الإنعاش الاقتصادي 2001-2009"، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، عدد 07، (جوان 2010)، ص 229.
- 24 - نور الدين موسى، "التحضر والحفاظ على التراث"، مجلة السكن، الجزائر، العدد الثاني، (نوفمبر 2008)، ص 74.
- 25 - وزارة السكن والعمران، "الانجازات تتكلم"، مجلة اقتصادية، الجزائر، العدد العاشر، (أفريل 2009)، ص ص 42، 43.
- 26 - عثمان غلام، شعبان فرج، "محاولة تخفيف أزم السكن في الجزائر من خلال برامج التنمية والإنعاش"، مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الدولي الأول حول "أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق"، (كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المدينة، يومي 09-10 ماي 2012)، ص 05.
- 27 - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، "تقرير حول حالة تنفيذ برنامج العمل الوطني في مجال الحكامة"، مرجع سبق ذكره، ص 348.
- 28 - محمد بن يحيى، "واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله"، (أطروحة دكتوراه في التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة تلمسان، 2011-2012)، ص 105.
- 29 - *Ministère de l'habitat Algérien. "Bilan physique des programmes d'habita jusqu'au 31/12/2009", Algérie. 2012, p02.*
- 30 - عثمان علام، شعبان فرج، مرجع سبق ذكره، ص 05.
- 31 - *Ministère de l'habitat Algérien , ipid, p 02*
- 32 - شعبان فرج، "الحكم الراشد كمدخل حديث لترشيد الإنفاق العام والحد من الفقر دراسة حالة الجزائر 2000-2010"، (أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 2012-2013)، ص 302.
- 33 - *Ministère de l'habitat Algérien , ipid, p 03*
- 34 - كريم زمام، مرجع سبق ذكره، ص 220.
- 35 - *Ministère de l'habitat Algérien , ipid, p 03*

36- لخضر أوصيف، وآخرون، "اهمية تطبيق مخططات التنمية على الحد من مشكلة السكن في الجزائر"، مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الدولي الأول حول "أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق"، (كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المدينة، يومي 09-10 ماي 2012)، ص 07

37 - محمد براق، عمر قمان، "السياسة السكنية ودورها في الحد من أزمة السكن"، مداخلة في الملتقى الدولي الأول حول "أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق"، (كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المدينة يومي 09 و 10 ماي 2012)، ص 17.

38 - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، "التقرير المرحلي الثاني حول حالة تنفيذ برنامج العمل الوطني في مجال الحكامة"، الآلية الإفريقية للتقييم من قبل النظراء/نقطة الارتكاز الوطنية، الجزائر، جويلية 2012، ص 277.

39 - وزارة السكن والعمران، "مخطط العمل 2010-2014 مقارنة متجددة للسكن"، مجلة السكن، الجزائر، العدد الرابع، (سبتمبر 2009)، ص 73.

40 - *Nour Eddine moussa, "financement de l'habitat l'effort colossal de l'etat ", la revue de l'habitat, n° :06 janvier2011 , p13*

41 - لخضر أوصيف وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص 10.

42 - شعبان فرح، عثمان علام، مرجع سبق ذكره، ص 18.

43 - نور الدين موسى، أسباب الأمل، مجلة السكن، الجزائر، العدد الثالث، (مارس 2009)، ص 74.

44 - *Ministre de l'habitat et organisme, "de grande chantiers de la qualité", revue de l'habitat, n° :5 (mai2005), p 26.*

* - **المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية (PDAU):** هو وثيقة تعرف بأهداف التهيئة ن ويهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية وكذلك تشمل تقدير الاحتياجات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية لفترة تتراوح مدتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة وتوسيع التجمعات السكانية، كما يحدد التوجيهات العامة للأراضي فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كما يلي: **أ- القطاعات المعمرية:** وتشمل كل البرامج المبرمجة للتعمير على الأمرين القصير والمتوسط. **ب-قطاعات التعمير المستقبلية:** وهي الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد. **ج- القطاعات الغير قابلة للتعمير:** كالمواقع الأثرية، المناطق الفلاحية، حماية الثروات الطبيعية والغابات.

** - **مخطط شغل الأراضي (POS):** يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي، فهو الذي يحدد حقوق استعمال الأراضي والبناء عليها، ويبين الشكل العمراني وحقوق البناء وكذلك استعمال الأراضي ويحدد طبيعة وأهمية البناءات ن كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات ويبين كذلك هذا المخطط الفلاحية، والارتفاقات والطرق والمناطق الأثرية الواجب حمايتها. للمزيد: انظر القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

45 - نور الدين موسى، مرجع سبق ذكره، ص 74.

46 - نوال ح، "البطاقة الوطنية إلية جديدة لمضاربة السماسرة"، جريدة المساء، الصادرة بتاريخ: 2008/11/04، نقلا

- 47 - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المتضمن تحديد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري المؤرخ في 11 مايو 2008، الجريدة الرسمية، العدد الرابع والعشرون، الصادرة بتاريخ 11 مايو 2008.
- 48 - سفيان بوعباد، "البطاقة الوطنية جاهزة وبأ العمل بما"، الخبر اليومي، العدد 6981، الصادرة بتاريخ 09/02/2013.
- 49 - احمد نصري، الحكم الرشيد الاختيار الصائب، مجلة السكن، الجزائر، العدد الثالث، (مارس 2009)، ص 64.
- 50 محمد عمران، مرجع سبق ذكره، ص 200.
- 51 - محمد لمودي، مرجع سبق ذكره، ص 132.
- 52 - وزارة السكن والعمران، "القضاء على السكن الهش مسعى تدريجي"، مجلة السكن، الجزائر، عدد 07، (جانفي 2009)، ص 68.
- 53 - عيسى بوارى، مرجع سبق ذكره، ص 62.
- 54 - وزارة السكن والعمران، "مؤسسات البناء العمومية مدعوة للمساهمة أكثر"، مجلة السكن، الجزائر، العدد السابع، (جانفي 2012)، ص 70.
- 55 - محمد عمران، مرجع سبق ذكره، ص 166.
- 56 - إسماعيل بن قانة، محبوب بن حمودة، "أمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي"، مجلة الباحث، عدد 05، (2007)، ص 107.
- 57 - محمد عمران، مرجع سبق ذكره، ص 166.