مجلة روافد
للدراسات والأبحاث العلمية في العلوم الاجتماعية والإنسانية
المجلد 06 (03) ديسمبر 2022 ص ص 751-765

أزمة السكن في المدينة الجزائرية بين الواقع والمأمول
-مقاربة سوسيولوجية-

The Housing Crisis In The Algerian City Between Reality And Hope -Sociological Approach-

هند ريم
كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية عبد الحميد مهري، قسنطينة_02 (الجزائر).
مخبر علم اجتماع الاتصال للبحث والترجمة، جامعة صالح بوبنيدر -قسنطينة_03.
البريد الالكتروني المهني: hind.rim@univ-constantine2

تاريخ الإيداع	تاريخ القبول	تاريخ النشر
2022/06/12	2022/10/08	2022/06/01

الملخص: يهدف هذا البحث إلى تسليط الضوء على مشكلة السكن التي تعد من أكثر المواضيع أهمية في الدراسات الإسكانية ومن المسائل الهامة التي عنيت بالبحث والدراسة من طرف المهتمين بقضايا المجتمع والتحضر، وتعتبر إشكالية السكن من بين المواضيع التي ركزت عليها الدراسات الحديثة نظرا للدور الذي يلعبه السكن كخدمة اجتماعية وكسلعة اقتصادية، لذلك فإن قطاع السكن يصنف من بين القطاعات الصناعية التي تليها السلطات التشريعية في الجزائر عند وضع مختلف برامجها التنموية، حيث أصبحت هذه المشكلة من أبرز المشاكل التي يعاني منها بلدنا، ومن هذا المنطلق جاء موضوع البحث إلى تشخيص واقع السكن بالجزائر من خلال الكشف عن أسباب الأزمة، لذا استخدمت المنهج الوصفي التحليلي في الدراسة للوصول إلى أهم النتائج والتوصيات، ومن أهمها أن من أسباب تعقد الأزمة ارتفاع معدل النمو السكاني وحجم طلبات الأفراد على السكن،ومن أهم الاقتراحات لابد من تطوير السكن ورفع إنتاجيته، ودعم الشركات المقاولة وتحريرها من القيود.

الكلمات المفتاحية: *السكن ؛ مشكلة السكن ؛ الزيادة السكانية ؛ الإسكان ؛ المدينة*

Abstract : This research aims to shed light on the problem of housing, which is one of the most Important topics in housing studies and one of the important issues that have been concerned with research and study by those interested in issues of society and urbanization, as a social service and as an economic commodity, therefore the housing sector is classified among the industrial that are followed by the legislative authorities in Algeria when setting their various development programs, as this problem has become

one of the most prominent problems that our country suffers from, this point of view the topic of the research came to diagnose the reality of housing in Algeria by revealing the causes of the crisis, so I used the descriptive analytical approach in the study to reach the approach in the study to reach the most important results And recommendations, the most important of which is that one of population growth and the reservation of individuals requests for housing .

Keywords: *Housing, housing problem, population increase, housing, city*

مقدمة:

تعد مشكلة السكن من أهم المشكلات التي تواجه الدول والمجتمعات اليوم وتكاد تكون عامة لا تخلو منها أي دولة، وقد تفاقمت في السنوات الأخيرة حيث اتسمت بالتعقيد والتشابك مما زاد القناعات باحتمال فقدان السيطرة على هاته الأزمة واتجاهاتها المستقبلية الأمر الذي يحتم الاهتمام بإدارتها بطريقة علمية، (فلاح والسباهي، 2018، ص04)، وهي من أهم المشكلات التي تعاني منها المجتمعات المعاصرة والدول السائرة في طريق النمو والمتخلفة منها الجزائر.

لم تكن الأزمة السكنية وليدة الحاضر فقط، وإنما هي مشكلة قديمة حديثة تختلف درجتها وحدتها من دولة إلى أخرى، بلغت ذروة تفاقمها في الدول النامية عامة والعربية خاصة. وتعتبر الجزائر أحد البلدان التي عانت من تداعيات مشكلة السكن، على الرغم من مجهودات الدولة في عملية إنتاج السكن، إلا أن المدينة الجزائرية تعاني من مشكل السكن الذي أصبح حسب الدراسات السوسيولوجية الحديثة يشكل أزمة حادة تعرقل عملية التنمية، لذلك أولت الجزائر أهمية بالغة لقطاع السكن نتيجة لزيادة الطلب على السكن خاصة في المدن، وبناءا على هذا جاءت هاته الدراسة لتطرح التساؤل التالي: ما هي الأسباب والعوامل التي ساهمت في خلق مشكلة السكن في المدينة الجزائرية، وآثارها والحلول المقترحة للقضاء عليها أو على الأقل التخفيف من حدتها؟

تحديد المفاهيم:

السكن:

هو ذلك المكان الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة، وما يعلوها من السقف،بل على ما يشتمل عليه من الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها له المجتمع حتى يقبل الفرد العيش فيه بكل راحة واستقرار.

ومنه فهو يعتبر المكان الذي يعيش فيه الفرد بسلام وأمان وكرامة،ويعتبر حقا من حقوقه، ويمثل السكن بالنسبة للكثيرين مجالا للاستثمار ومصدرا للدخل ورمزا للديمومة والأمان،ويعتبر السكن من الحاجات الأساسية للإنسان، وهو ضرورة ملحة وله دور كبير ومستمر في حياة الفرد وتكوين صحته وأخلاقه وعلاقاته الاجتماعية. (بوسهوة، 2012، ص03)

الإسكان: الإسكان ليس هو السكن فقط بل هو مجموعة من العناصر أوسع من ذلك وأكثر تعقيدا، فهو النمط التنظيمي للجماهير من قبل الإنسان للوسط الذي يعيش فيه. (دليمي، 1985، ص63)

الإسكان بصفة عامة مجموع الوحدات السكنية التي يعيش فيها الأفراد والتي تلبي رغبات ومتطلبات الناس الخاصة والمشاكل التي يتعرضون لها للحصول على مسكن ملائم. (كامل، 2009، ص20)

الأزمة:

مفهوم الأزمة في العلوم الاجتماعية، هي وصول عناصر الصراع في علاقة ما إلى المرحلة التي تهدد بحدوث تحول جذري في طبيعة هذه العلاقات، كالتحول من السلم إلى الحرب أو تفكك التحالفات أو تصدع العلاقات في المنظمات الدولية.

عبارة عن خلل مفاجئ نتيجة لأوضاع مضطربة تؤدي إلى تطورات غير متوقعة،بسبب عدم القدرة على احتوائها من قبل الأطراف المعنية. (بداني وبلحضري، 2018، ص، 122)

أزمة السكن:

عرفها الكاتب سيد بوبكور في كتابه:"السكن في الجزائر"،بكونها ظاهرة معقدة فهي كما يقول معقدة أولا في مظاهرها التي تتجلى في مظاهرها التي تتجلى في ضعف الحظيرة العقارية الموجودة،عدم كفاية العرض بالنسبة للسكن، وكذا ندرة في مواد البناء، وزيادة على ذلك توجد مشكلة إزدحام تشغل المسكن ذاتها، وظهور البيوت القصديرية التي تكون مجتمعة المظاهر الأكثر حدة لهذه الأزمة. (شيخي، 2018، ص234)

المدينة:

ينظر إلى المدينة من عدة زوايا ومتعددة، فمن الباحثين من يعتبر المدينة وحدات نضجت خلال التاريخ الإنساني نتيجة الصراع مع الطبيعة، أو أنها مظهر أساسي للعلاقات المتبادلة بين الإنسان والمكان، وأعتبرها الآخر بأنها مجموعة من العلاقات الاقتصادية المتبادلة، في حين نوّه لها البعض أنها مركز من مراكز الإشراف السياسي أو الحربي أو التجاري، أو أنها نوع متميز من الوجود الإنساني، فهي تعتبر ظاهرة معقدة ومتعددة الجوانب وتشغل مكانا هاما في مختلف التخصصات المعاصرة في تحليل زاوية واضحة حول المفهوم الحقيقي للمدينة. (سوالمية، 2018، ص99)

1. أهمية السكن: إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية إذ لا يمكن أن يستغني عنها حيث يمكننا أن نحصر الأهمية فيما يلي:

1.1 الأهمية الاجتماعية والتربوية والأمنية:

يعتبر السكن من أهم الضروريات لحياة الفرد، وهو المكان الذي يحمي الأسر من قساوة الطبيعة كما يحميه من مخاطر واعتداءات الإنسان، والمكان الذي يمارس فيه نشاطاتهم الخصوصية ويحسون داخله بالراحة والأمان والاستقرار، وللسكن أثر اجتماعي على الفرد حيث يسمح للفرد بممارسة نشاطاته الاجتماعية والثقافية في المحيط الذي يعيش فيه، باعتباره كائن اجتماعي بطبعه لا يمكنه العيش لوحده، كما أن المسكن يحميه من

الأخطار الخارجية ويحجب حياته الشخصية عن العالم الخارجي،إضافة لذلك فهو له دور تربوي حيث تمارس فيه الأسرة تنشئة أطفالها وفق طريقتها الخاصة التي تراها مفيدة كمستقبل لأطفالها لتسهيل عملية تكيفهم واندماجهم في المجتمع، فقد يؤدي فقدان السكن إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي وغيابه يشكل أزمة وهذه الأزمة تشير إلى حركة تمخض اجتماعية واسعة الآفاق في الدول النامية، وتمس هذه الأزمة الطبقة الفقيرة والمتوسطة. (النكلاوي، 1972، ص18-19)

2.1 الأهمية الاقتصادية:

ينظر إلى المسكن على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك بتوفير العمالة لليد العاملة البسيطة، فهو دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء، فأهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن لليد العاملة وهذا ما يساهم في امتصاص البطالة، كما أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنه أن يستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية، ويكون في الوقت نفسه وسيلة لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة.

كما تتأثر المساعدات المالية التي توجه لأغراض السكن بالمستوى الاقتصادي للمجتمع، فالدول المتقدمة التي تكشف عن أعلى معدلات الناتج القومي وتكشف في نفس الوقت عن أعلى معدلات الاستثمار في مجال السكن ففي عام 1957م لقب بسنة الوحدات السكنية التي تتلقى إعانات مالية 91 بالمائة في فرنسا من الوحدات السكنية و58 بالمائة في بريطانيا و21 بالمائة في إيطاليا. (السيد أحمد، 1999، ص15)

3.1 الأهمية الحيوية والبيولوجية للسكن:

يعتبر السكن من أهم احتياجات الإنسان الأساسية (سوالمية، 2000، ص55)، وعنصر هام في تحديد حياة الفرد فهو يعتبر عامل مؤثر في صحة الفرد البدنية والنفسية وفي تكوين شخصيته، فالمسكن الضيق المزدحم بالأفراد يؤثر على الحالة النفسية للفرد ويتعب الأعصاب ويسبب أمراض نفسية، فالفضاء السكني عنصر أساسي في ارتباط

العائلة في الوسط الاجتماعي وضرورة حيوية للأسرة، وهو مكان لاحتضان الحياة الأسرية إضافة إلى احتضانه المادي الملموس الذي يجمع أفراد الأسرة وممارسة نشاطاتهم اليومية معا وإشباع حاجاتهم المرتبطة بعنصر البقاء والعيش.

3.4 الأهمية السياسية للسكن:

2. **طبيعة أزمة السكن بالجزائر وأسبابها:**

الأزمة السكنية بالجزائر ليست وليدة اليوم وحسب، ولكن أيضا لها أبعاد تاريخية مرتبطة أساسا بالاستعمار والسياسة التنموية المتبعة في تلك الفترة، حيث لم تستطيع توفير المسكن الملائم للنازحين من الأرياف والذين أجبروا على البقاء في المدن، فمنذ الاستقلال حاولت الجزائر رسم سياسة سكنية تتماشى وإمكانيات الدولة الفتية،إلا أن هذه المحاولات باءت بالفشل نتيجة طبيعة نموذج التنمية المتبعة في تلك الفترة والتي ترتكز على الاستثمار الإنتاجي من خلال خلق قاعدة صناعية قوية تهدف إلى تحقيق تنمية مستقلة تغني البلاد عن التبعية الأجنبية على حساب مجال السكن الذي لا يحظى بالاهتمام والعناية من قبل السلطات الجزائرية. (دليمي، 2001، ص95)

فقد عرفت الجزائر أزمة السكن بحدة، حيث عرفت مدنها الكبرى تضخم في السكان وضعف في توفير المساكن، ويعتبر النمو الديمغرافي والسياسة الاقتصادية المتبعة في البلاد والتي تعتمد على التصنيع ومركزية النشاطات الكبرى والمشاريع الهامة عاملان أساسيان للأزمة السكنية، إضافة إلى عمليات التنمية الريفية والتي تقدر130000 ألف نسمة سنويا، حتى أصبح السكن اليوم مشكلة من أخطر المشكلات التي تواجهها الجزائر (مخلوف، ومسعد، 2002، ص18)، ففي مدينة وهران وحدها بلغ عدد الملفات المسجلة لدى ديوان الترقية العقارية والتسيير العقاري بعد الحصول على سكن جماعي حوالي ثلاثين ألف ملف مقبول في التسعينات، في حين نجد أن المشاريع المبرمجة لإنجاز السكن العمومي المدعم من طرف الدولة بها لا يزيد عن ثمانمائة سكن في السنة الواحدة،

وتتجلى أزمة السكن بالمدن بوضوح من خلال ارتفاع معدل الإيواء حيث ارتفع من 5.15 بالمائة سنة 1996 إلى حوالي 8.5 بالمائة. (جار الله، 1995، ص95). وقد صاحب كل ذلك تدهور في الإطار العمراني المبني في المدن، سواء من تأثيرات القدم أو الاكتظاظ، فتزايد العجز في التجهيزات والصيانة وانعدام التحكم في التنمية الحضرية، أدى ذلك إلى انتشار مجموعات سكنية جديدة للتخفيف من أزمة السكن تكون في غالب الأحيان غير مندمجة (التيجاني، 2000، ص56) في النسيج العمراني وقليلة الهياكل والمرافق والخدمات الضرورية للحياة الحضرية، وتصبح عبارة عن مراقد للبشر لا غير، كما أن هناك نسبة مهمة تقدر بحوالي11 بالمائة من مجموع السكن الحضري في الجزائر يعتبر سكنا مؤقتا باليا لا تستجيب لأدنى المعايير التقنية المقبولة للإيواء، وعلاوة على ذلك هناك العديد من المساكن التي تعاني من نقص في الصيانة والمراقبة التقنية،الأمر الذي أدى إلى تدهورها وجعلها غير قابلة للسكن بل وخطيرة ومع ذلك فهي مأهولة بالسكان، وتؤكد إحصائيات سنة1995على وجود أزمة حقيقية للسكن في الجزائر، حيث وجد أن2/3 في الجزائر يعيشون في سكنات ضيقة جدا، 13مليون يعيشون في سكنات عدد أفرادها يتراوح بين 9 و11 فرد في السكن الواحد (الديوان الوطني للإحصاء) و806 مليون نسمة يعيشون في سكنات تحتوي على أكثر من 12 شخص في المنزل الواحد،وإن المعيار الدولي فيما يخص المساحة المخصصة للشخص هي 14مترمربع، وأن أقل من10مترمربع أمر غير مقبول بينما في الجزائر المساحة المخصصة لكل شخص في السكن الواحدة هي 8 متر مربع فقط لتبرز هذه الأرقام تعقد أزمة السكن في الجزائر. (الديوان الوطني للإحصاء).

تختلف طبيعة الأزمة حسب الفئات الاجتماعية، فعند الأغنياء تتمثل في نقص المرافق الاجتماعية والتجهيزات المحيطة بالمسكن، أما عند الفقراء فإن طبيعة الأزمة تتمثل في عدم الحصول على مسكن يأوي أسرهم، أما البعض يرجع طبيعة المشكلة

السكنية في سبب رئيسي يدخل في إطار عملية التحويل التكنولوجي كشراء الدولة لنماذج تصاميم سكنية جاهزة من البلدان الغربية. (رابية، 1991، ص17)

إن أسباب أزمة السكن تتعدد ومن بينها نمو السكان، وهذا راجع إلى عدم التوازن الديمغرافي_الإقتصادي الذي تزداد خطورته باستمرار مع وضعية السكن إضافة إلى الهجرة الريفية وكذا ضعف وسائل الإنتاج نتيجة للنمو الديمغرافي والهجرة الريفية، لذا فإن نسبة السكن الواحد يقدر ب3.3 بالمائة، وما يمكن ملاحظته بصفة عامة في النزوح إلى المدن هو انتشار البيوت القصديرية التي تشوه النسيج العمراني.

تذهب "رابية نادية بالاعتماد على ما يراه "السيد بو بكر" إلى أن الأزمة السكنية ترجع أساسا في نظره إلى الأزمة التكنولوجية، بمعنى عدم تنظيم الإنتاج الخاص بالبناء ونقص الأكفاء المختصين في مجال الهندسة المعمارية خاصة في السنوات الأولى للاستقلال (غلاب، 1986، ص15)، أما في الوقت الحالي فقد تغير الوضع هناك أكفاء ومختصين، إلا أن أسعار أتعابهم مرتفعة ويلجأ إليهم إلا أصحاب المال "مقاولين وأصحاب الفيلات" أما المواطن البسيط فيكتفي بتصميم البنائين أو من تكونت لديه خبرة في المجال من خلال الممارسة دون تكوين، زيادة على نقص المختصين في مجال البناء وتقنياته.

ومن الأسباب الرئيسية المرتبطة بأزمة السكن في الجزائر على العموم، هو متعلق بوظيفة جهاز الإنتاج في قطاع البناء لأن كميات الإنتاج ضعيفة وموزعة على المجال توزيعا سيئا، وفيما يتعلق بمواد البناء فقد سجل العجز بسبب الارتفاع الهائل لأبعادها وخاصة أسعار الإسمنت والحديد حيث وصلت أسعاره إلى10000، وهذا ما انعكس سلبا على تكلفة، المشاريع المختلفة وخاصة السكن (أبو بكر، 2018، ص1)، بالإضافة إلى أسباب أخرى كوسائل النقل المحدودة والتخزين ومشكل العقار الذي يعتبر من المشاكل الأساسية لأن الموضوع يتعلق بسوء استعماله وفي بعض الأحيان يمنع من الحركة،

وهناك حاجز آخر يخص بيئة التشغيل الذي تسجل نسبة كبيرة من الأيدي العاملة غير المؤهلة ذات التأطير التقني المحدود كما لا ننسى ضعف في تنظيم الحضر والتخطيط.

كذلك ترجع "نادية رابية" انطلاقا مما ذهب إليه "حسن فتحي" إلى سبب آخر للمشكلة تتمثل في ضعف في تنظيم الحضر والتخطيط، حيث حدد أسباب الأزمة التي يعيشها قطاع السكن في السياسة التي تتبعها الدولة أي أصحاب سلطة القرار باعتبارهم رجال سياسيين قادرين على التأثير في بيئته بواسطة قراراتهم وقوانينهم التي تغير المجال الحضري بصفة جذرية أو تدخل عليه تعديلات. (نادية، 1991)

فالدولة كل مرة وللّتخفيف من حدة الأزمة، تقوم بمخطط إنمائي جديد من ضمن الأسباب المؤدية إلى سوء التسيير وغياب الرقابة، بمعنى غياب المراقبة الجدّية للمشاريع الإسكانية الأمر الذي جعل الكثير من أصحاب الأطماع إلى السرقة والاحتيال على سبيل المثال نذكر المشروع السّكني وكالة عدل بحي من أحياء مدينة ورقلة حيث الوضع السكني به جد متدهور، فغياب الرقابة التقنية ونوم ضمائر المسؤولين أدى إلى تشييد حي قصديري ب54 مليار،حيث أن هذا الحي تسوده الفوضى و بناءات غير مكتملة لا تتوفر إلى أدنى الأسس الصحية والوقائية...إلخ، إضافة إلى عامل الاختلاس والاحتيال حيث ذكرت جريدة الخبر اليومية عن إختلاس2.5 مليار من وكالة التسيير العقاري بسيدي محمد بالعاصمة(نادية، 1991، ص13-14)، وهذا بدوره يؤثر على عملية تسيير المشاريع والتأخير في إنجازها وتسليمها للمواطن.

وهناك عوامل كثيرة ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر، والمتمثلة في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد والمتراكم من سنة لأخرى وتعود إلى عوامل سياسية واجتماعية. (سرداوي، 2008).

3. آثار أزمة السكن:

1.3 الآثار الاقتصادية:

إن أزمة السكن تمثل عائقا أمام التنمية الاقتصادية الشاملة. فهناك تفاوت بين العرض والطلب فيما يخص المساكن وهناك آثار تضخمية، كما أن ضعف إنجاز المباني يمكن ملاحظته من حيث قدمها واكتظاظها وسوء توزيعها على الإقليم مما يؤدي إلى ضعف إنتاجية العامل التي يرتبط عادة بشرط السكن أو مكان تواجده نتيجة لأزمة السكن في الجزائر، وارتفعت أسعار المساكن بشكل كبير حتى أن القروض العقارية التي تقدمها البنوك للموظفين من شراء المنازل تتحول إلى عبء مالي ثقيل بسبب ضعف المرتبات الشهرية، حيث يكون القسط الشهري الذي يدفع للبنك أكبر من الدخل الشهري للموظف، كما أن أسعار الإيجار ارتفعت بشكل كبير وأصبحت لا تتناسب عمليا مع الدخل الشهري للعمال، حتى إن قطع الأراضي المخصصة لبناء سكن أصبحت تعرف غلاء فاحشا.

2.3 الآثار الاجتماعية:

من نتائج الاكتظاظ السكاني في المدن انتشار البنايات الفوضوية، وبالتالي بروز ظاهرة نشوء المناطق العشوائية ينتج عن ذلك بيئة عمرانية غير مقبولة تنقصها الكثير من القيم والمبادئ المعمارية والبيئية والتخطيطية السليمة، وهي ظاهرة خطيرة ترجع خطورتها إلى كبر حجمها حيث توسعت بعض المباني أفقيا وعموديا بأساليب غير منظمة مما أدى إلى اعتداءات وتجاوزات على سعة الشوارع والطرق. (جرادات، 2009)

3.3 الآثار السياسية:

تعاقب الحكومات أدى إلى عدم ثبات سياسة سكنية، حيث أن الحكومة الجديدة تقوم بإلغاء برامج الحكومة التي سبقتها وتخطط لسياسة جديدة تجعلها تتعرض للفشل، أي أن عدم الاستقرار السياسي جعل الدولة تحيد عن الاهتمام بالمشاريع السكنية إلا أنه تم أخيرا استدراك هذا الموقف وبدأت الجزائر تخطط أكثر من أجل إنجاح برنامج توفير السكن

حيث يعد أهم انشغالاتها الحالية، وأخضعت لذلك ميزانية خاصة بالسكن. لقد عرف قطاع السكن مشاكل كثيرة زادت الأزمة تعقيدا وجعلت المواطن الجزائري يتخبط فيها، فعلى الرغم من جهود الدولة إلا أن الوضع الذي مازال يعاني منه المجتمع من خلال ارتفاع درجة التزاحم في البيوت وتفشي ظاهرة البيوت القصديرية.

4. الحلول المقترحة للتخفيف والتقليل من حدة المشكلة السكنية

لقد قامت بعض الدول المتقدمة والسائرة في طريق النمو، بمجهودات معتبرة بهدف إيجاد حلول لمشاكل السكن وضمان بحث النمو الاقتصادي، ولعل النظر إلى هذه التجارب يولي لنا نموذج يمكن أن تسلكه السلطات الجزائرية للحد من الأزمة خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار تجارب الدول السائرة في طريق النمو أين يمكن أن يكون فيها مجال المقارنة ممكنا، وفي هذا السياق سنقوم بعرض تجارب ثلاثة دول نامية (نورالدين موسى زرهوني،التحضر والحفاظ على التراث العقاري،مجلة السكن) تشيلي ماليزيا وتايلاندا على الرغم من محدودية إمكانياتها استطاعت أن تطوق أزمة السكن وتصل إلى نتائج إيجابية.

1.4 تجربة الشيلي:

تعتبر الشيلي من الدول التي أحرزت تقدما كبيرا في مجال السكن، وذلك بتنظيم السكن الاجتماعي وكذا وضع نظام محكم لتمويل السكن بصفة عامة.

ففي عشرة سنوات (1982-1992) تمكنت من إنتاج ألف وحدة سكنية، هذا الرقم تعدى الاحتياج السنوي الذي قدر بمليون ب80الف وحدة سكنية سنوية، وبذلك أصبحت بإمكانها تحديد السكنات القديمة والتقليل من العجز في السكن الذي قدر بمليون وحدة سكنية مع نهاية التسعينات وتجدر الإشارة هنا إلى النظام المالي الشيلي المكون من 13 مصرف تجاري خاص ومصرف واحد عمومي وحوالي 15 صندوق للتقاعد و25 شركة تأمين.

2.4 تجربة ماليزيا:

تعتبر هذه الأخرى من الدول التي نجحت في حل مشكل السكن (1980_1990)، يتكون النظام الماليزي من بنوك تجارية بنسبة 50 بالمائة ومؤسسات مالية بنسبة 25 بالمائة ومؤسسات مالية متخصصة بنسبة 25 بالمائة.

يمكن للمقترضين الحصول على90 بالمائة من قيمة السكن المراد امتلاكه، وذلك في حدود إمكانية الدفع الشهرية المتعلقة باستيراد المبلغ المقترض المحدد بـــ33 بالمئة من الدخل الإجمالي، تراوحت أسعار الفائدة في المدة الأخيرة مابين 9.8 _9.9 سنويا ولنجاح عملية السكن في ماليزيا أتبعت ميكانيزمات خاصة لذلك منها:

– خلق مؤسسات إعادة التمويل الرهني.

– إعادة تمويل البنوك المؤسسات المالية وإصدار سندات في السوق المالية.

وبذلك أصبحت هذه المؤسسات تمول أكثر من 25 بالمئة من إحتياجات المؤسسة المالية المتعلقة بالقروض السكنية ،كذلك تدخل البنك المركزي في تنظيم القروض السكنية وذلك بتحديد حصص لكل بنك فيما يخضع قروض سكنية، بالإضافة إلى تحديد نسبة الفائدة وهامش الربح بالنسبة لكل متعامل في مجال الرهن العقاري وقد تبين أن مجمل الحصص المفروضة كانت تقدر ب100الف سكن كحصة المحفظة العقارية للبنوك بينما الذي حصل هو أنه تجاوز إلى 25 ألف سكن في السنة.

3.4 تجربة تايلاندا:

تعتبر هي الأخرى من الدول التي أحرزت نجاح كبير فيما يخص كل مشكلات السكن، ومن العوامل التي ساعدت على ذلك ازدهار النمو الاقتصادي ووضع نظام محكم للتمويل الرهني.

فمعدل نمو القطاع قد فاق 25 بالمائة حيث يمثل حركة الإسكان، ومعدل يفوق9 بالمئة من الناتج القومي المحلي، ويتميز نظام تمويل السكن قدرته على توفير العرض وبنوعية

متطورة، مما أدى إلى تحفيز المواطنين على اقتناء سكناتهم حسب رغباتهم بحيث يعتمد في تمويل السكن الرهني على أسعار الفائدة المتغيرة أو القابلة للتجديد، وبإمكان المقترض أن يحصل على80 بالمئة من قيمة السكن كقرض من البنك لمدة زمنية قابلة للاستيراد تصل إلى 25 سنة، كذلك يمكن الاقتراض بأسعار فائدة متغيرة وبأسعار فائدة ثابتة لمدة زمنية تتراوح مابين 3_5 سنوات قابلة للتمديد وقد حدد هامش الربح بالنسبة للبنوك التي تمنح قروض رهنية، مابين1_ 1.5 بالمئة زيادة على التكلفة المتوسطة للموارد المالية.

تتمحور أهداف الإستراتيجية حول:

- تمكين المواطن على الحصول على حق الملكية: إن ترقية وتطور قطاع السكن يتوقف بالدرجة الأولى على إمكانية الحصول على عقود الملكية وبدون عقود الملكية لا يمكن تطوير هذا القطاع وحل أزمة السكن، لأن كل المعاملات التجارية في العقارات تتوقف على عقود الملكية وبدونها لا يمكن الحصول على قرض عقاري من البنوك لاقتناء سكن لائق والحد من أزمة السكن أو بيع السكنات القديمة حيث تعتبر عقود الملكية من الشروط الأساسية للحصول على قرض عقاري من البنوك.
- تنمية وتطوير سوق الرهن العقاري: إن تنمية هذه السوق وتطورها يعتبر من إحدى الشروط الأساسية لتطوير قطاع السكن وتمكين أغلب المواطنين على الحصول على سكن لائق، لأن وجود قروض بنكية ميسرة تدفع بالمقاولين إلى إنجاز عدد كبير من السكنات وذلك بالأخذ بعين الاعتبار مستوى دخل المواطنين، ففي بداية تنمية هذا القطاع نجد البنوك تتوفر على أموال أغلبها ذات المدى القصير تقوم باستعمالها في تمويل المشاريع الاستثمارية على المدى المتوسط والطويل، ففي غياب سوق رهنية عقارية ذات فعالية مقبولة يجعل البنوك غير متحفزة لتمويل القطاع سواء كان ذلك بالنسبة للمقاولين أو الخواص، ولتنمية هذا القطاع لابد أن يرتكز على عاملين أساسين: هما الجانب المؤسساتي والجانب القانوني، وإن نجاح

سوق الرهن العقارية يتوقف بالدرجة الأولى على مدى فعالية البنوك الابتدائية في منح القروض الموجهة للسكن وكذا مدى فعالية الخدمات المصرفية المتعلقة به، بينما يكون دور المؤسسات المالية الثانوية تأطير البنوك الابتدائية وجعلها ذات فعالية أكبر وذلك باقتسام معها جزء من مخاطر الائتمان الموجه لنشاط القروض العقارية.(مشكل السكن في الجزائر)

4. خاتمة:

عموما تعتبر أزمة السكن من أصعب المشكلات التي تعاني منها الدولة الجزائرية في ظل الأسباب التالية:

ارتفاع معدل النمو السكاني وزيادة طلب الأفراد والعائلات على السكن، وفي ظل الواقع المزري يتطلب إيجاد حل لمشكلة السكن من كافة المسؤولين في الجزائر خاصة بعد رحيل الحكومة السابقة بفعل الحراك، وبذل الجهود الكبيرة والعمل أكثر باستمرار من أجل تطوير القوانين والتشريعات التي تدعم قدرتهم في توفير العقار وإنجاز البرامج السكنية بأدنى التكاليف، من خلال تحقيق معالجة التزام البنوك لتمويل بناء السكن بأسعار فائدة معدومة وتشجيع المستثمر الوطني والأجنبي على مضاعفة نشاطهم الاقتصادي في قطاع السكن للقضاء على السلوكيات الغير صحية اقتصاديا كالمضاربة التي يقوم بها أشخاص محتالون في سوق العقار وكذلك في سوق مواد البناء، وإن نجاح المسئولين في الجزائر في تجسيد ما سبق ذكره،سوف يسهل بالتأكيد على المواطن في المدينة الجزائرية شراء سكن جاهز، واقتناء قطعة أرض معدة للبناء تم تشييدها بأسعار معقولة تتوافق مع دخله وقدرته الشرائية.

5. قائمة المراجع

الديوان الوطني للإحصاء .الجزائر.

مجلة السكن (مارس2009). العدد الثالث.

أبو بكر.(2008). إرتفاع جنوني في سعر الحديد. جريدة الخبر اليومية.
أحمد النكلاوي.(1972). دراسة في علم الاجتماع الحضري.
أحمد جار الله. (1995). جامعة الكويت. الكويت: مجلس النشر العلمي للطباعة.
أزمة السكن من منظور بعض الأساتذة. (20018). البليدةً.
بحث حول مشكل السكن.
بدائي أمينة نزيهة، د بلحضري بلوفة.(2018)، الإعلام وإدارة الأزمات.
التيجاني بشير. (2000). التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
التيجاني بشير. (2000). التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
دليمي عبد الحميد. (2001). أزمة الإسكان.
ذرية السيد أحمد.(1999) السياسات الاجتماعية ومتغيرات المجتمع. الإسكندرية. مصر.
رابية نادية.(1991). المسكن والعائلة بعد زواج الأبناء، رسالة ماجيستير.
رحيم فليح حسن السباهي.(2018)، إدارة أزمة السكن في العراق، جامعة القادسية، العراق.
سرداوي ، ن.(2008) . من واقعنا. برنامج تلفزيوني.
سوالمية، ن. (2003)، السكن والساكن والمحيط ، رسالة ماجيستير في علم الإجتماع، وهران.
الصالح سالم جرادات. (نيسان2009). المبذورات والإبداع التنموي في المدينة العربية. المملكة الأردنية الهاشمية، عمان: وزارة الشؤون البلدية في الحد من ظاهرة السكن العشوائي ومكافحة الفقر في المدن، وإعداد إستراتيجية تطوير المدن.
عبد الحميد دليمي، (بلا تاريخ)، أزمة الإسكان بقسنطينة.ص14.
عبد الحميد دليمي،(1985).النمو الحضري وأزمة الإسكان، جامعة قسنطينة، الجزائر.
غلاب عبد الكريم.(1986)، السكان (ديمغرافيا وجغرافيا). رسالة ماجيستير، القاهرة.
غلاب عبد الكريم.1986). السكان (ديمغرافيا وجغرافيا). دار المعارف القاهرة.
مخلوف وسام، مسعد هند.(2002)، إشكالية السكن الفوضوي.
مسعد هند، مخلوف وسام. (2002). إشكالية السكن الفوضوي بمدينة عنابة،.مشروع لنيل شهادة مهندس في التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، قسنطينة.
موسى ن.أ (2008)، التحضر والحفاظ على التراث العقاري،السكن.
نذير بوسهوة.(2012).آفاق التنمية الإسكانية في الدول العربية، جامعةالمدية، الجزائر.
نور الهدى محمد حماد كامل. (2009). الوظيفة الاجتماعية للمسكن ليبيا.
نورية سوالمية. (2018). المدينة والحضرية في الجزائر. معسكر. الجزائر.