

# دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990 – 2014)

ابتسام طوبال

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
جامعة قسنطينة 2 عبد الحميد مهري

## Résumé

Cette étude vise à évaluer l'évolution des résultats du marché du logement, à la lumière des politiques de logement adoptées au cours de la période 1990-2014, et à cet égard nous pouvons considérer Le secteur du logement comme un secteur sensible qui nécessite une attention particulière, en raison de sa contribution au développement de nombreuses activités économiques et sociales .L'Algérie, comme d'autres pays, s'est engagée depuis de nombreuses années à affronter les problèmes que connaît le marché du logement. Cependant, les politiques successives mises en place n'ont pas abouti aux résultats escomptés, et ce malgré l'importance des moyens matériels et humains mis à la disposition de ce secteur, a cause du rôle déterminant que joue l'état aussi bien au niveau de la production qu'au niveau du financement. Nous considérons que de nouvelles méthodes de gestion et de contrôle sont nécessaires pour améliorer l'efficience de ce marché.

**Mots-clés:** Marché du logement – politique de l'habitat – promotion immobilière – financement du logement – gestion et contrôle du secteur de l'habitat.

## ملخص

تهدف الدراسة إلى تقييم تطور نتائج سوق السكن في ظل السياسات السكنية المتبناة خلال الفترة 1990-2014 وفي هذا الصدد يمكن أن نعتبر قطاع السكن من القطاعات الحساسة، التي تستدعي الاهتمام والعناية، وذلك لمساهمته في تفعيل نشاط العديد من القطاعات الاقتصادية، مساهما بذلك في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية. والجزائر كغيرها من الدول، حاولت جاهدة معالجة المشاكل التي يعاني منها السوق السكني من خلال تبنيها لمجموعة من التنظيمات والإجراءات، اتخذت من خلالها دورا مغايرا لتدخلها في السوق السكني عن سياساتها السابقة وقد توصلت هذه الدراسة إلى أن، هذه السياسات وبالرغم من تنوع وسائلها وطرقها، ومنتجاتها ومؤسساتها، لم تنجح في المساهمة بشكل فاعل في تطوير نتائج سوق السكن، وهذا راجع لاعتمادها على دور الدولة سواء تعلق الأمر بالجانب الإنتاجي أو التمويلي، بالرغم من اتخاذه أشكالاً أخرى، كانت يمكن أن تكون أكثر فاعلية في تحسين أداء هذا السوق، إن حظيت بمستوى تسيير ورقابة جيدين.

**الكلمات المفتاحية:** سوق السكن، السياسة السكنية، الترقية العقارية، التمويل السكني، التسيير والرقابة في قطاع السكن.

## مقدمة :

يعتبر سوق السكن، من الأسواق ذات الأهمية البالغة، في التأثير على النشاط الاقتصادي، نظرا لمساهمته في تفعيل نشاط العديد من الأسواق الأخرى (سوق اليد العاملة، سوق مواد البناء، السوق المالي، سوق الأراضي... الخ) مساهما بذلك في تحقيق النمو الاقتصادي، عن طريق رفع مستوى الإنتاج، الاستثمار، الادخار، التعمير، وغيرها من المتغيرات.

وهذا لن يكون إلا من خلال دعم وتفعيل القواعد والقوانين المنظمة له وجعلها تتماشى مع كل مرحلة من مراحل تطور احتياجات سوق السكن، وهذا ما يعرف بالسياسة العمومية للسكن.

عملت الجزائر منذ الاستقلال وبصورة متواصلة، على إيجاد الحلول اللازمة، لمعالجة المشاكل والصعوبات المرحلية التي يعاني منها القطاع، وهذا ما نلمسه إذا ما تتبعنا تطور مختلف السياسات العمومية للسكن في الجزائر، التي مرت بثلاثة مراحل أساسية، مرحلة ما قبل الإصلاحات الممتدة من 1962 إلى 1989، حيث اعتمدت فيها الدولة بشكل أساسي على دورها في عمليات الإنتاج والتسيير والتوزيع وحتى التمويل، لتأتي المرحلة الثانية منذ بداية التسعينات، أين حاولت فيها الدولة إجراء بعض التغييرات في طريقة تدخلها وتسييرها لسوق السكن، أما المرحلة الثالثة الممتدة من 2000 إلى 2014، فقد اعتمدت نهج المرحلة الثانية مع بعض التعديلات المتعلقة بتنوع المنتجات، طرق الإنتاج، التسيير والتمويل.

**1- إشكالية الدراسة:** بالرغم من الاختلافات التي عرفتتها هذه السياسات في ميكانيزماتها وآليات إدارتها لسوق السكن، إلا أنها اتفقت في نقطة واحدة تمثلت في اعتمادها على مجموعة من القواعد والتنظيمات تضم الجانب التمويلي، الإنتاجي، الرقابي، الضريبي والتأميني هدفها تطوير نتائج سوق السكن من خلال تقليص الفجوة بين العرض والطلب السكني المسجل على مستوى كل الصيغ السكنية.

وعليه يمكن طرح التساؤل التالي:

هل نجحت السياسات السكنية في تطوير سوق السكن في الجزائر خلال الفترة

1990-2014؟

2- **فرضيات الدراسة:** للإجابة على إشكالية الدراسة انطلقنا من فرضية أساسية

مفادها أن السياسات السكنية ساهمت بشكل فعال في تطوير سوق السكن في الجزائر. والتي سنحاول اختبارها بالاستعانة بالفرضيات الثانوية التالية:

- الفرضية 1: ساهمت السياسات السكنية في تنوع وتطوير المنتجات المعروضة في سوق السكن.  
- الفرضية 2: ساهمت السياسات السكنية في زيادة عدد المؤسسات الناشطة في سوق السكن.

- الفرضية 3: ساهمت السياسات السكنية بشكل فاعل في تقليص الفجوة بين العرض والطلب السكني.

3- **أهداف الدراسة:** تتمثل أهداف الدراسة فيما يلي:

- التعرف على واقع سوق السكن في الجزائر نظرا لأهميته في تفعيل نشاط أسواق أخرى.  
- إبراز أهمية السياسات العمومية السكنية في تنظيم وتحسين أداء السوق السكني.  
- التطرق إلى مسار السياسات السكنية في الجزائر من خلال تقييم نتائج كل مرحلة على حدى، وإبراز الصعوبات التي واجهتها، وآلية الانتقال إلى المرحلة الموالية.

4- **أهمية الدراسة:** يكتسي سوق السكن أهمية بالغة من خلال عرض منتج ذو طبيعة مزدوجة استهلاكية واستثمارية في نفس الوقت، إضافة إلى مساهمته في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية وتفعيل نشاط العديد من الأسواق (سوق مواد البناء، سوق اليد العاملة، سوق الأراضي والسوق المالي).

5- **منهجية الدراسة:** لبلوغ الأهداف المرجوة والإجابة على التساؤل الرئيسي للدراسة، اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي بالاعتماد على بيانات إحصائية، إضافة إلى المنهج التاريخي لوصف سوق السكن في الجزائر وتحليل نتائجه بناء على تطور السياسات السكنية العمومية خلال الفترة 1990-2014.

6- **خطة الدراسة:** سيتم تقسيم الدراسة إلى محورين أساسيين :  
المحور الأول: مدخل للتعريف بسوق السكن في الجزائر.

المحور الثاني: نتائج سوق السكن في ظل السياسات العمومية للفترة 1990 – 2014.

#### المحور الأول: مدخل للتعريف بسوق السكن في الجزائر:

يكتسي سوق السكن أهمية بالغة في الاقتصاد الجزائري، نتيجة تأثيره على الوضع الاجتماعي للعائلات، وانعكاسه على نفسياتهم ومردوديتهم في العمل، بالإضافة إلى ارتباطه بالعديد من الأسواق (سوق اليد العاملة، سوق مواد البناء، السوق المالي... الخ)، لذا فهو يحظى باهتمام الدولة ممثلة بمختلف هيئاتها إضافة إلى المؤسسات المالية (البنوك التجارية وشركات التأمين)، بهدف رفع القدرة الشرائية لطالبي السكن، وتشجيع المتعهدين العقاريين على إنجاز السكنات، حيث يعرف سوق السكن على أنه الفضاء الذي يلتقي فيه الطلب معبرا عن القدرة الشرائية للمستهلكين والعرض معبرا عنه برغبة المنتجين<sup>(1)</sup>.

وسنحاول فيما يلي عرض أهم خصائص سوق السكن في الجزائر، والتي يمكن إبرازها من خلال عرض المنتجات السكنية المتداولة على مستواه وأهم المؤسسات المتدخلة في نشاطه إضافة إلى أهم محددات العرض والطلب التي تؤثر على سوق السكن في الجزائر.

تجدر الإشارة هنا إلى أن سوق السكن في الجزائر يخضع للعديد من التقسيمات المرتبطة بالسوق العقاري السكني بشكل عام، وبعتمادنا المعيار الذي يعتمد على دورة

حياة المنتج السكني، يمكن أن نقسمه إلى سوق أولي وسوق ثانوي، حيث يعرف الأول على أنه السوق الذي يختص بعمليات البيع والتأجير المتعلقة بالمنتجات الجديدة والمعروضة من قبل المتعهدين العقاريين سواء كانوا عموميين أو خواص، أما السوق الثانوي فهو ذلك السوق الذي يختص بعملية بيع وتأجير المنتجات القديمة، التي تم تداولها لأول مرة في السوق الأولي<sup>(2)</sup>.

ونظرا لعدم توفر قاعدة معلومات عن التعامل في السوق الثانوي، وصعوبة الحصول على معطيات تخص نشاط هذا الأخير، فسنركز دراستنا على نشاط السوق الأولي، مع العلم أنه لا يوجد اختلاف بين غالبية المنتجات المعروضة في كلا السوقين.

#### 1- المنتجات المعروضة في سوق السكن الأولي في الجزائر:

ستخصص هذه الجزئية لعرض أهم المنتجات السكنية المعتمدة كإقامات رئيسية، تبعا لمعيار تطور السياسات العمومية للسكن، مع العلم أنه توجد إقامات ثانوية (مؤقتة) نذكر منها: السكنات الوظيفية، الإقامات الخاصة بالطلبة والمسنين، بالإضافة إلى الإقامات السياحية التي يمكن أن تتكفل بها الدولة أو القطاع الخاص.

#### 1-1- السكنات الاجتماعية التاجيرية (LSL):

تعتبر أول صيغة سكنية تم اعتمادها في الجزائر، تدخل في إطار المساكن التي يتم إنجازها من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، تمول بصفة كلية عن طريق خزينة الدولة، يتم توجيهها إلى فئة اجتماعية معينة، وهم ذوي الدخل الضعيف الذي لا يتجاوز 24000 دج.

#### 1-2- السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP):

تم إنشاؤها بهدف تدعيم الفئات ذات الدخل المتوسط، والذي يتراوح دخلها ما بين 12 ألف إلى 40 ألف دج<sup>(3)</sup>، واستفاد هذا النوع من المنتجات السكنية من نوعين من الإعانات<sup>(4)</sup>:

- إعانة مالية مباشرة ارتفعت من 500.000 دج إلى 700.000 دج.

- إعانة غير مباشرة تتمثل في:

\* تخفيض 80% من قيمة الأراضي الدولة الموجهة لإنجاز هذا النوع من البرامج.

\* إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي، وعلى أرباح الشركات المطبقة على الشركات المنجزة لهذا النوع من البرامج التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع ومساحة السكن (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2006).

### 3-1- السكنات الترقية المدعمة (LPA):

هي سكنات ينجزها متعهدون عقاريون، وفق شروط تقنية ومواصفات مالية محددة، توجه للفئات ذات الدخل المتوسطة التي يتراوح دخلها من 24.100 دج إلى 106.000 دج، أما عن طريق التمويل فتتم من خلال مساهمة شخصية للمستفيد، وقرض طويل المدى بمعدل فائدة تفضيلي، إضافة إلى إعانة مالية تقدر بـ 700.000 دج، أما فيما يتعلق بشروط الحصول على هذا النوع من السكنات فهي نفس شروط صيغة السكن الاجتماعي التساهمي.

### 4-1- السكنات الترقية العمومية (LPP):

صيغة سكنية مستحدثة معروضة على الفئات التي يتراوح دخلها بين 108.000 دج و216.000 دج شهريا، يتم إنجازها من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية<sup>(5)</sup>، تنطوي صيغة سكنات LPP على كل المرافق الضرورية والمتمثلة في (المساحات الخضراء، فضاءات خاصة بالأطفال، محلات تجارية...الخ). يتم تمويلها عن طريق القرض الشعبي الجزائري وبمعدل فائدة منخفض يقدر بـ 3%، كما أنها لا تستفيد من أي دعم خاص بالصندوق الوطني للسكن.

### 5-1 - صيغة البيع التاجيري (LV):

تعرف صيغة البيع بالإيجار على أنها طريقة للحصول على سكن مع خيار مسبق لامتلاكه في آجال محددة بفترة للتأجير مبنية في العقد<sup>(6)</sup>، موجهة لأصحاب الدخل المتوسطة، ويتم تسيير هذه الصيغة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير وترقية السكن العائلي.

### 6-1 - السكنات الترقية الحرة (LP):

هي مساكن تنجز عن طريق متعهدين عقارين عمومي أو خواص توجه إلى عمليات البيع الحر دون قيود متعلقة بالملكية أو الدخل، وقد عرفت هذه الصيغة حاليا تطور نسبي في حجم السكنات ونوعيتها بالإضافة إلى ارتفاع مردوديتها مقارنة بباقي الأنماط السكنية.

### 7-1 - السكنات الريفية (LR):

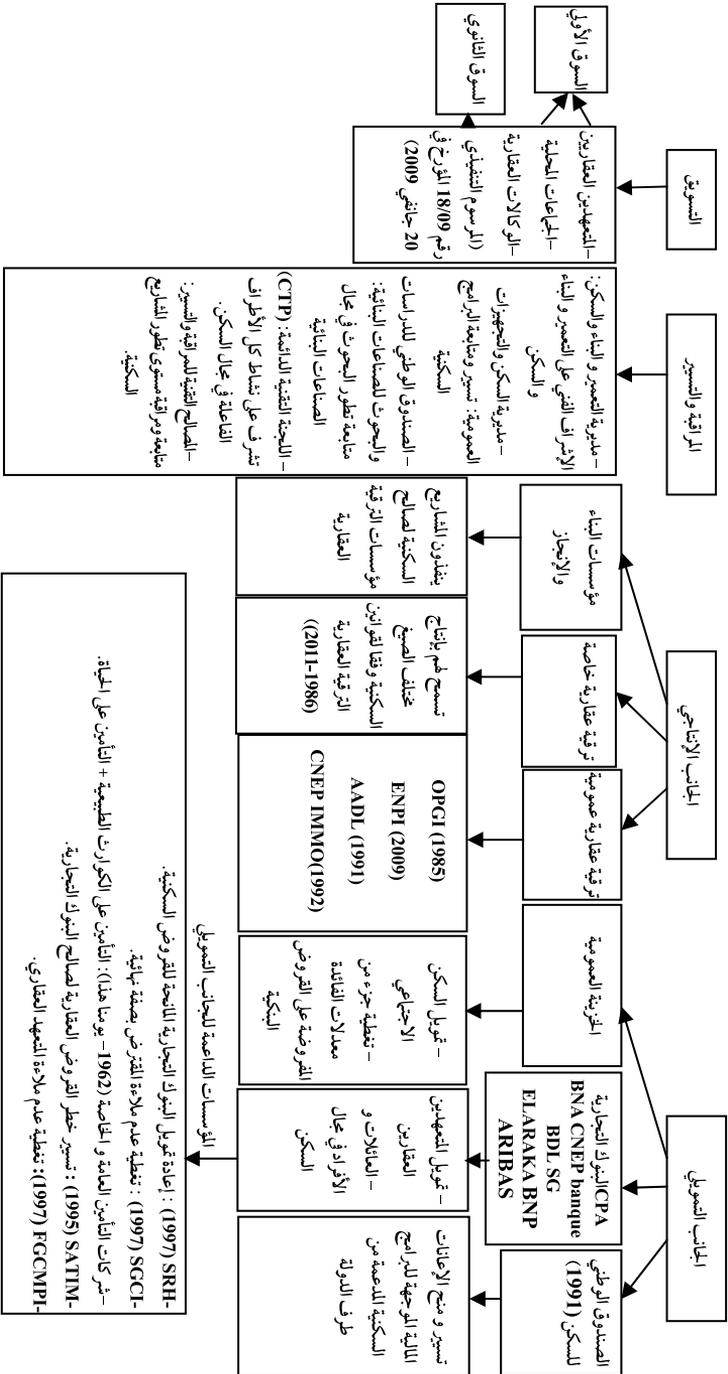
هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون، للحصول على مساعدة الدولة، بعنوان السكن الريفي<sup>(7)</sup>، هدف هذه الصيغة هو تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق بهم في إطار المحيط الريفي يشارك من خلالها المستفيد في توفير قطعة أرض تكون ملكه، إضافة إلى تنفيذ وإنجاز البناء<sup>(8)</sup>.

مما سبق، نجد أن الصيغ السكنية المعروضة في الجزائر تتميز بتنوع وتطور في المنتجات السكنية بهدف تغطية احتياجات كل الفئات في المجتمع، مع استفادة أغلب هذه الصيغ من إعانة الدولة بشكل مباشر أو غير مباشر، والذي يتطلب وجود عدة مؤسسات لتأطيرها.

### 2- المؤسسات المتدخلة في سوق السكن في الجزائر:

سمحت سياسة السكن في الجزائر بخلق منظومة متكاملة من المؤسسات والهيئات في سوق السكن، بهدف تغطية احتياجاته كل حسب دورها والوظائف الموكلة إليها، لكن تبقى فعاليتها مرتبطة بما تتوفر عليه من إمكانيات وكفاءات وطرق للتسيير والرقابة تسمح لها بتدعيم هذا السوق بالشكل المطلوب، وسنحاول فيما يلي تقديم مخطط يعرض أهم المؤسسات والهيئات المتدخلة في سوق السكن في الجزائر.

الشكل 1- المؤسسات والهيئات المتدخلة في سوق السكن في الجزائر



المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على: موقع وزارة السكن والعمران والمدينة <http://www.mhuv.gov.dz>

### 3- محددات العرض والطلب في سوق السكن في الجزائر:

يهدف عرض محددات العرض والطلب في السوق السكني إلى إبراز الطريقة والظروف التي يتم على أساسها تداول المنتجات العقارية السكنية، فالطلب يتحدد على أساس مجموعة من العوامل يعبر عنه بالرغبة المدعمة بقوة شرائية للحصول على كمية من سلعة عند سعر معين<sup>(9)</sup>.

أما العرض السكني فيعرف على أنه عدد الوحدات السكنية التي تكون جاهزة لجميع ما تحتاجه من مرافق من قبل أشخاص يعملون على بنائها ويرغبون في بيعها أو تأجيرها، لذلك لا بد من توافر الرغبة من قبل المؤسسات والجهات المعنية بالإسكان لتوفير عرض لأي كمية من الوحدات بغية مواجهة الطلب القائم<sup>(10)</sup>.

يحكم الطلب والعرض السكني مجموعة من العوامل يمكن تلخيصها في الجدول التالي:

#### الجدول - 1- محددات العرض والطلب السكني

الطلب السكني	العرض السكني
- تطور معدلات النمو الديمغرافي.	- تطور مستوى الإنفاق الحكومي.
- تطور معدلات الزواج.	- مخطط استغلال الأراضي الخاصة والعمومية.
- تطور سن الزواج.	- معدل كثافة الأراضي وحساسية مواقعها.
- متوسط عدد أفراد الأسرة.	- تطور معدل شغل السكنات.
- تطور مستوى الدخل الكلية للأسرة.	- توفر مواد البناء ومستوى تطور أسعارها.
- رصيد الهجرة إلى المدن.	- توفر تجهيزات البناء ومستوى جودتها.
- تطور معدلات البطالة.	- تطور طرق وأساليب إنجاز السكنات.
- التمويل: التسهيلات المتعلقة بمعدل الفائدة، فترة السماح، حجم القروض، مدة القرض، حجم الضمانات المطلوبة.	- سعر وتكلفة القوى العاملة ومستوى تأهيلها.
- أنواع وقيم الضرائب والرسوم المفروضة للحصول على ملكية عقارية في السوق الأولي أو الثانوي.	- مستوى تقادم الحظيرة السكنية الحالية.
	- مؤسسات الترقية العقارية (التركيبة، الحجم، مستوى الإنتاجية).

- أشكال التمويل المتوفرة لمؤسسات الترقية العقارية. - مستوى الضرائب والرسوم المفروضة على مؤسسات الترقية العقارية. - أساليب الرقابة على إنجاز المشاريع السكنية.	- الاختلاف في الهيكل الاجتماعي الذي ينعكس على نوعية وتركيب البرامج السكنية المعروضة - أساليب الرقابة على الطلب السكني.
---	---

المصدر: من إعداد الباحثة: بالاعتماد على:

Granelle J-J, Economie immobilière: Analyses et applications, Economica, Paris, 1998, p 131. Et  
Cornuel D, Economie immobilière et politiques du logement, deboeck, Bruxelles, 2013, p 51-56.

بالاعتماد على الجدول أعلاه، نجد بأنه من بين العوامل المحددة للطلب السكني في الجزائر، تطور معدل النمو الديمغرافي، حيث أن التعداد السكاني في الجزائر قد ارتفع بشكل كبير منذ الاستقلال، حيث بلغ حوالي 12 مليوناً سنة 1966 ليصل إلى 40 مليوناً خلال هذه العشرية مما ساهم في زيادة الطلب السكني، وعلى اعتبار أن الطلب السكني يجب أن يكون مدعماً بقدرته شرائية، نجد أن CNEP/Banque على سبيل المثال قام بتخفيض معدل الفائدة (من 6.75% إلى 1%) وزيادة مدة القرض التي وصلت إلى 40 سنة بالنسبة للقروض الممنوحة للشباب، مما ساهم في تدعيم الطلب السكني، حيث ارتفعت قيمة القروض الموجهة لفئة الشباب من حوالي 4 ملايين سنة 2010 إلى 7 ملايين سنة 2011<sup>(11)</sup>.

أما فيما يتعلق بجانب العرض السكني فنجد أن تطور مستوى الإنفاق الحكومي على قطاع السكن من حوالي 5 ملايين سنة 2006 دج إلى 18 مليار دج سنة 2012، أثر بشكل إيجابي على تطور مستوى السكنات المعروضة. كما أن ضعف مستوى تأهيل اليد العاملة المحلية لقطاع البناء ونقص فعالية الرقابة على إنجاز المشاريع السكنية، انعكس سلباً على مستويات إنجاز السكن التساهمي والترقوي المدعم الموجهتين لتغطية شريحة معتبرة من المجتمع الجزائري والمتمثلة في الفئة ذات الدخل المتوسطة.

من خلال تقديمنا للمحور الأول، نستخلص أن السوق السكني يمثل فضاء واسع لتداول مجموعة متنوعة من المنتجات العقارية السكنية، التي أوجدتها الدولة بغرض تنشيط وتفعيل نتائج سوق السكن في الجزائر، في إطار السياسة العمومية للسكن، والتي تعرف على أنها مجموعة منتظمة من المقاييس والقواعد الموضوعية والمتبناة من طرف الدولة، حيث يكمن الهدف الرئيسي منها في وضع الوسائل والآليات اللازمة للتدخل في السوق السكني في ظل احترام معايير السعر والعدد المحدد<sup>(12)</sup>.

نلاحظ أيضا بأن هذا السوق مرتبط بتدخل العديد من المتعاملين على المستوى الإنتاجي، التمويلي، التسيير والتسويق، وهو يتأثر كغيره من الأسواق بعوامل محددة لمستوى العرض والطلب، ولإبراز مدى فعالية كل المتغيرات السابقة، سنحاول في المحور الثاني عرض أهم نتائج سوق السكن تماشيا مع تطور السياسات العمومية لسكن خلال الفترة (1990-2014).

#### المحور الثاني: نتائج سوق السكن في ظل السياسات العمومية (1990 – 2014):

تميز السوق السكني في الجزائر خلال الفترة الممتدة من 1962 إلى 1989 باحتكار الدولة، باعتبارها العارض الوحيد للمساكن والمسؤولة عن تمويله إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، هذه الوضعية كان الهدف منها إضفاء طابع العدالة والمساواة بين المواطنين.

لقد أدت هذه السياسة إلى تقليص العرض بشكل كبير، نظرا لمحدودية موارد الخزينة العمومية وإمكانيات المنتجين العموميين، خصوصا بعد انخفاض أسعار البترول سنة 1986، لهذا رأت أنه من الضروري فتح السوق أمام الخواص، وهذا ما تم تجسيده من خلال قانون الترقية العقارية 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، بهدف تشجيع المتعهدين العقاريين الخواص على التدخل في عمليات البناء، واكتفاء الدولة فقط بالتدخل في العمليات الكبيرة ذات الطابع الاجتماعي، وهذا ما سنلمسه عند عرضنا للقواعد والتنظيمات التي انطوت عليها المرحلة الممتدة من 1990 إلى 2014 وما حققته من نتائج على مستوى سوق السكن في الجزائر.

يمكن تقسيم مراحل السياسة العمومية للسكن إلى مرحلتين أساسيتين، حيث تمتد الأولى من 1990 إلى 2000 وتعرف بمرحلة الإصلاحات الاقتصادية، أما المرحلة الثانية فتمتد من 2000 إلى 2014 وتعرف بسياسة السكن في إطار مخططات الإنعاش الاقتصادي.

### 1- السياسات السكنية في إطار الإصلاحات الاقتصادية (1990 إلى 2000):

تقسم السياسات خلال هذه الفترة إلى المراحل التالية:

#### 1-1- المرحلة الأولى من 1990 – 1994:

- انطوت هذه المرحلة على تعديلات مرتبطة بالسوق السكني، يمكن تلخيصها فيما يلي<sup>(13)</sup>:
- إعادة تنظيم مؤسسات البناء الكبرى، وخلق مؤسسات عملياتية على المستوى الولائي.
- التطهير المالي للعديد من مؤسسات البناء خلال الفترة 1988 إلى 1995، في إطار عمليات التصحيح الهيكلي التي عرفته المرحلة.
- حل العديد من مؤسسات البناء والتي بلغ عددها آنذاك 550 مؤسسة.
- تحلي الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية وتحويلها بشكل مؤقت إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1989 ليتم إلغاؤه سنة 1992.
- إصدار قرار بعدم بيع السكنات الجديدة الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (قانون المالية 1995).
- إنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14591 المؤرخ في 12 ماي 1991 والذي سطر له كهدف رئيسي تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على السكن الاجتماعي.
- إصدار المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 1 مارس 1993 الذي أعطى في مضمونه مفهوم جديد للترقية العقارية<sup>(14)</sup>.

حاولت الدولة خلال هذه الفترة إعادة تنظيم قطاع السكن، وفقا لمجموعة من الإجراءات -تم ذكرها أعلاه-، إلا أن هذه العملية قد باءت بالفشل نظرا لافتقارها لعاملي الاستقرار ووضوح الأهداف، إضافة إلى نقص الفعالية في تسيير القطاع في ظل حالة الانكماش الاقتصادي الذي سببته أزمة 1986، والذي انعكس بدوره على تقليص حجم الاستثمارات في مجال السكن، وتسريح عدد كبير من اليد العاملة في قطاع البناء، في إطار الشروع في حل العديد من مؤسسات البناء ضعيفة الفعالية، الذي أدى مباشرة إلى انخفاض الإنتاج السكني، حيث تم تسجيل إنتاج سكني قدر بـ23000 وحدة سكنية اجتماعية مقارنة بحجم الطلب المقدر بـ90000 وحدة سكنية اجتماعية خلال هذه الفترة، إضافة إلى ارتفاع مدة الإنجاز إلى فترات تصل إلى 10 سنوات.

أما فيما يتعلق بالتمويل، وأمام ضعف الموارد المالية للخزينة العمومية، تم اللجوء إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي تكفل بانجاز سكنات اجتماعية لصالح الدولة ابتداء من سنة 1992، من خلال استغلال مدخراته التي بلغت آنذاك 113 مليار دج، نصفها كان في شكل سندات الخزينة<sup>(15)</sup>، والذي واجه بدوره عدة صعوبات ناتجة عن انخفاض مستويات الادخار، إضافة إلى ارتفاع معدل التضخم الذي وصل إلى 27.7% سنة 1991<sup>(16)</sup>.

كما تم تسجيل عدم قدرة مؤسسات البناء على الالتزام بأجال الانجاز مما نتج عنه ضرورة توفير قروض بمبالغ أكبر لتغطية تكلفة البناء، ناهيك عن ظروف تسيير القروض الموجهة لهذه المؤسسات وضعف مستويات تحصيلها. وسنحاول فيما يلي عرض أهم نتائج السوق السكني خلال هذه الفترة من خلال الجدولين 2 و3 التالي:

الجدول - 2- الإحصائيات المتعلقة بالمشاريع السكنية خلال الفترة (1994 - 1990)

السنوات	السكن الاجتماعي	%	السكن الاجتماعي الآخر	%	السكن الترقوي	%	السكن الريفي	%	المجموع
1990	18955	48	1757	4	6293	16	12230	31	39235
1991	11893	47	808	3	6566	26	5530	22	24797
1992	23105	46	854	2	12212	24	13738	27	49909
1993	15761	37	1452	3	16845	39	8516	20	42574
1994	17268	21	2920	3	17397	21	43999	53	81584
المجموع	86982	36	7791	3	59313	24	84013	35	238099

المصدر: وزارة السكن والعمران، الموقع: www.mhu.org

من خلال الجدول يمكن أن نستخلص أن الدولة لم تغير نهجها فيما يتعلق بتدعيم السكن الاجتماعي بالرغم من تخليها عن تمويله بصفة مباشرة لصالح CNEP وبعده الصندوق الوطني للسكن، حيث سجل أعلى نسبة خلال هذه الفترة والمقدرة بـ 36% من إجمالي السكنات المنجزة، ويرجع هذا الاهتمام لعدم قدرة فئة كبيرة من المجتمع الجزائري الحصول على سكن، نظرا لانخفاض مستوى دخول هذه الفئة بالمقارنة مع مستوى أسعار السكنات الترقوية، كما نسجل ارتفاع نسبة السكن الريفي إلى 53% سنة 1994 في إطار سعي الدولة لتحسين ظروف المعيشة في المناطق الريفية، كما نسجل أيضا أن أصحاب السكنات الريفية لهم الحق في الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن CNL في إطار شروط معينة.

كما نلاحظ من خلال الجدول أن هناك ارتفاع طفيف في عدد السكنات الترقوية من 16845 سنة 1993 إلى 17397 سنة 1994، والذي يمكن تفسيره بصدور قانون الترقية العقارية (93 - 03) المؤرخ في 1 مارس 1993، والذي أعطى حرية أكبر للممارسة نشاط الترقية العقارية الخاص، بالسماح لأي شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر

ممارسة نشاط الترقية العقارية والذي أصبح يخضع للقانون التجاري بعدما كان خاضعا للقانون المدني، وللتعرف على حجم العرض والطلب خلال هذه الفترة نعرض الجدول التالي:

الجدول -3- العرض والطلب السكني (1990 إلى 1994)

السنة	عدد العائلات	عدد الوحدات السكنية	مستوى العجز
1990	3500.597	3283000	217597
1991	3605.615	3345000	260615
1992	3713.783	3437000	276783
1993	3825.197	3517000	308197
1994	3939.935	3588566	351387

المصدر: بلطاسع، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ليجاند، الجزائر، 2007، ص 62.  
من خلال الجدول أعلاه، نلاحظ ارتفاعا في مستويات الطلب مقارنة بمستويات العرض، حيث سجل العجز ارتفاعا متزايدا منذ سنة 1990 والمقدر بـ 217597 وحدة سكنية إلى 351387 وحدة سكنية سنة 1994، بسبب اعتماد الدولة على إمكانياتها المحدودة في ظل أزمة 1986، سواء تعلق الأمر بجانب الإنتاج أو التمويل أو التسير، في إطار ذو طابع اجتماعي بالدرجة الأولى.

#### 2-1- المرحلة الثانية من 1995 إلى 2000.

تميزت هذه المرحلة بمجموعة من الإصلاحات منها ما مس الجانب المالي والإنتاجي:

##### 1-2-1- إصلاحات الجانب التمويلي:

عرفت هذه المرحلة إعادة تنظيم وهيكلية نظم تمويل السكن نتج عنها ما يلي<sup>(17)</sup>:

- تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP إلى بنك تجاري متخصص في تمويل السكن CNEP/Banque، وهذا بعد الأزمة الخانقة التي مر بها الصندوق سنة 1993 والتي جعلته يبيع جميع سندات الخزينة التي يمتلكها سنة 1995.

- السماح للبنوك التجارية الخاصة والعمومية بتمويل السوق السكني، ابتداء من سنة 1997.
- إنشاء العديد من المؤسسات الداعمة لنشاط البنوك التجارية ( SGCI, SRH, )  
(FGCMPI).

### 1-2-2- إصلاحات الجانب الإنتاجي:

يمكن تلخيص أهم الإصلاحات في هذا الجانب في العناصر التالية:

- ظهور نوع جديد من المنتجات السكنية، وهو السكن الاجتماعي التساهمي سنة 1995، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 04/10/1994، تمنح للفئات ذوي الدخل المتوسطة، كما أنها تستفيد من إعانة مالية تتراوح قيمتها خلال هذه الفترة من 300000 دج إلى 400000 دج بموجب تعليمة وزارية تم إصدارها في 15 نوفمبر 2000.
- خوصصة مؤسسات البناء، أي تحويل ملكية هذه المؤسسات من القطاع العام إلى القطاع الخاص بموجب المرسوم 98/95 المؤرخ في 07/06/98.<sup>(18)</sup>  
إضافة إلى اتخاذ مجموعة من الإجراءات تمثلت فيما يلي<sup>(19)</sup>:
- حل مؤسسات البناء التي ليس لديها أداء مقبولا بين 1995-1997 والتي تم على إثرها تسريح 93000 عامل.
- تخفيض العملة الوطنية وإدخال تعديلات على معدل الفائدة في إطار البرنامج الذي تم تسطيره مع FMI.
- تحرير أسعار مواد البناء سنة 1994 ما انعكس بشكل سلبي على كل الأنشطة السكنية.
- تصفية كل الدواوين غير الناجحة وإعادة هيكلة البقية التي لديها فعالية اقتصادية.
- تسريح عمال قطاع البناء في إطار برنامج للبطالة تم تسجيله سنة 1996.

اهتمت السياسة السكنية خلال هذه الفترة بالبحث عن مصادر تمويل مستقرة لقطاع السكن، خصوصا ما تعلق منها بتوفير المصادر اللازمة لتمويل السكن الاجتماعي، إضافة إلى تغطية الاحتياجات التمويلية للفئات ذات الدخل المتوسط في إطار الاستفادة من صيغة السكن التساهمي، والذي تم التجاوب معه من خلال إدماج المنظومة البنكية في هذا النشاط، وإنشاء مجموعة من المؤسسات المالية لتدعيم فعاليتها. كما أنها لجأت خلال هذه الفترة إلى إعادة جدولة الديون الخارجية، إضافة إلى طلب الدعم من صندوق النقد الدولي في إطار اتفاقية Stand-by، والذي انعكس سلبا على قطاع السكن، حيث أدت إلى تخفيض قيمة العملة الوطنية وارتفاع كبير في أسعار البناء، وبالتالي ارتفاع في تكلفة السكنات الاجتماعية التي وصلت إلى 3 ملايين دج لمساحة تقدر بـ 70 م<sup>2</sup>(20)، إضافة إلى غلق العديد من مؤسسات البناء بالرغم من عمليات التطهير المالي التي شملتها خلال سنة 1995.

عرفت هذه المرحلة أيضا تطبيق فعلي لقانون الترقية العقارية -المبين في المرحلة السابقة- وهذا في إطار ما يعرف بإنجاز السكنات التساهمية، والتي تعبر عن طريقة جديدة لتدخل الدولة في السكن من خلال المساهمة بجزء فقط من التكلفة الإجمالية للسكن تمثلت في إعانات الـ CNL<sup>(21)</sup>.

أما فيما يتعلق بتسيير سوق السكن، فقد بقي على عائق OPGI، مع إجراء بعض التعديلات المتعلقة برفع قيمة الإيجار الشهري، بالإضافة إلى الحصول على تدعيم مباشر من الدولة ينخص الفئات ذات الدخل المحدود، وبالرغم من هذه التعديلات بقيت هذه المؤسسات تعاني من ضعف فعالية نشاطها بسبب انخفاض مستويات تحصيل دفعات الإيجار، إضافة إلى افتقارها إلى طرق تسيير فعالة تسمح بمتابعة عمليات الصيانة والتجديد الخاصة بالحظيرة السكنية الموجودة آنذاك، بهدف التعرف على أهم النتائج المحققة خلال هذه الفترة نعرض الجدول التالي:

الجدول -4- حجم العرض السكني خلال الفترة (1995 - 2000)

السنوات	السكن الاجتماعي	%	السكن الاجتماعي الآخر	%	السكن التساهمي	%	السكن الترقوي	%	السكن الريفي	%	المجموع
1995	42208	32	5896	4	9060	6	26271	19	48087	36	131522
1996	39819	35	3127	2	21092	18	15724	14	32523	28	112285
1997	46513	41	3892	3	18482	16	15959	14	26751	23	111597
1998	51588	42	4176	3	22366	18	9299	7	33946	27	121375
1999	41984	33	3181	2	32445	26	7389	5	39209	31	124208
2000	60484	46	1999	2	23535	18	9561	7	34493	26	130072
	282596	39	22271	3	127180	17	84203	12	215009	29	731259

المصدر: وزارة السكن والعمران، الموقع: [www.mhu.org](http://www.mhu.org)

من خلال الجدول يمكن أن نستخلص أن السكن الاجتماعي يمثل أكبر نسبة من إجمالي حجم العرض السكني المقدرة بـ 39% خلال هذه الفترة، والذي يفسر بمواصلة اهتمام الدولة بالسكن الاجتماعي بالرغم من كل الصعوبات التي شهدتها هذه الفترة (ضعف الاستقرار المالي والأمني) وهذا لأن سياسة السكن في الجزائر ذات بعد اجتماعي بالدرجة الأولى.

يليه السكن الريفي الذي عرف حالة عدم استقرار في نتائجه، بسبب عدم وجود سياسة واضحة فيما يتعلق بالتمويل إضافة إلى سوء تسيير الإعانات الموجهة لهذه الفئة وعدم كفايتها في بعض الحالات، مع تسجيل تقهقر في نتائج السكنات الترقوية، حيث وصلت أدنى نسبة له 5% من إجمالي السكنات سنة 1999، ويرجع السبب في ذلك إلى توقف CNEP عن تمويل هذا النوع من السكنات.

أما صيغة السكنات التساهمية فقد عرفت تطورا محتشما في نتائجها، يمكن تفسيره بحدائثة تجربة المرقين العقاريين الخواص في هذا المجال، وعدم وجود آليات صارمة لمتابعة ومراقبة هذا النوع من المشاريع السكنية. وعرفت هذه الفترة عجز سكني واضح يمكن إبرازه من خلال الجدول التالي:

الجدول - 5 - حجم العجز السكني خلال الفترة (1995 - 1998)

السنوات	عدد العائلات	عدد الوحدات السكنية	العجز
1995	4058.151	3.840.514	217.637
1996	4.179.896	3.662.983	516.913
1997	4.305.293	3.685.849	619.494
1998	4.434.452	3.682.132	752.320

المصدر: بلطاس ع، مرجع سابق، ص 62.

من خلال الجدول يمكن أن نلاحظ أن العجز السكني قد تضاعف ثلاثة مرات من 1995 إلى 1998 وهذا راجع لعدة أسباب نذكر منها ما يلي:

- ضعف فعالية مؤسسات الإنجاز نتيجة للافتقار لعامل الخبرة والكفاءة.

- ضعف الإمكانيات التمويلية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

- الالتزام باتفاقيات مع صندوق النقد الدولي انعكست سلبا على قطاع السكن.

2- السياسات السكنية في إطار مخططات الإنعاش الاقتصادي (2001 - 2014):

تميزت هذه المرحلة باهتمام الدولة الكبير بقطاع السكن، ويظهر ذلك من خلال مستويات الإنفاق الحكومي على القطاع، حيث نلاحظ ارتفاعها من أربعة (4) ملايين دج سنة 2004 إلى ثمانية عشر (18) مليار دج سنة 2012. أما عن أهداف هذه المرحلة فهي غير بعيدة عن ما تم التخطيط له خلال الفترة السابقة، والمتمثلة في رفع مستويات الإنتاج السكني، وتطوير نشاط الترقية العقارية ومصادر تمويلها، والإبقاء على مساعدة الدولة الموجهة للطبقات الاجتماعية ذات الدخل المتوسطة والضعيفة، بالإضافة إلى إجراء بعض التغييرات فيما يتعلق بطريقة إنتاج، تسيير، إدارة وتمويل السوق السكني، وفيما يلي عرض للمراحل الثلاثة للسياسة السكنية تبعا لبرامج الإنعاش الاقتصادي خلال الفترة 2001-2014.

## 1-2- المرحلة الأولى (2001 إلى 2004)،

- تميزت هذه المرحلة بمجموعة من الإجراءات تعلقت بقطاع السكن تمثلت فيما يلي:
- إجراء تعديلات تتعلق بقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر<sup>(22)</sup>.
  - إجراء تعديلات تتعلق بكيفية ممارسة تنفيذ الأشغال في مجال البناء<sup>(23)</sup>.
  - ظهور صيغة البيع عن طريق الإيجار بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الموافق 2001/04/23، يليه بعد ذلك قرار يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفية تسييرها<sup>(24)</sup>.
  - خلال هذه المرحلة أيضا أصبح السكن الاجتماعي التآجيري قابل للبيع لفائدة المستفيدين وذلك وفقا لمجموعة من الشروط نذكرها فيما يلي<sup>(25)</sup>:
    - قدرة المستفيد على الحصول على ملكية سكنية مع احتساب أقساط الكراء.
    - يمكن للمستفيد دفع مبلغ السكن دفعة واحدة والحصول على تخفيض 10 %، وعلى أقساط في آجال لا تتعدى 20 سنة.
    - تحديد شروط شراء سكنات البيع بالإيجار وفقا للمرسوم 3-35 المؤرخ في 2003/1/12<sup>(26)</sup>.
    - إسناد مهمة السكن الريفي إلى CNL بعدما كانت تابعة للخزينة العمومية، وتراوح قيمة الإعانة من 400000 دج إلى 500000 دج.
    - إنشاء لجنة اتصال مرتبطة بالأخطار الطبيعية والتكنولوجية الكبرى وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 04 - 181 المؤرخ في 24 يونيو 2004<sup>(27)</sup>.
  - تعبير السياسة السكنية خلال هذه المرحلة عن التزام الدولة المالي لفائدة قطاع السكن بشكل مختلف عن المراحل السابقة، حيث أنه في إطار محاولة تخفيف الضغط

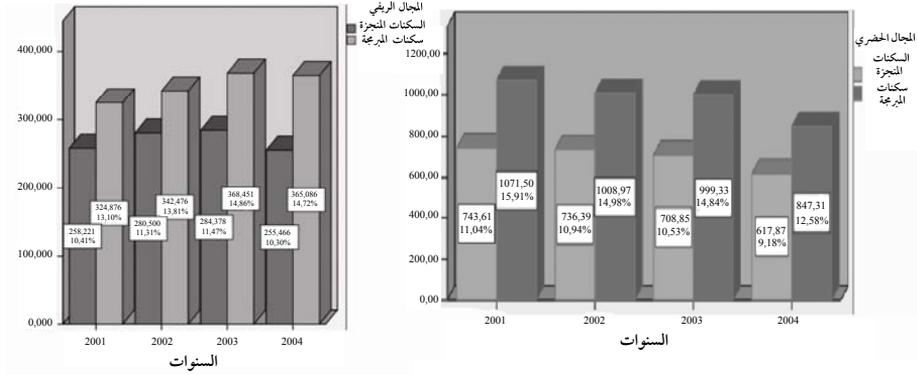
المتعلق بالتكفل الكلي بسوق السكن، تم استحداث منتج جديد ألا وهو صيغة البيع بالإيجار كصورة ثانية بعد صيغة السكن التساهمي، لإشراك المواطن في عملية تمويل السكن الخاص به بنسبة 100%، مع الحصول على امتيازات تتعلق بتدعيم سعر السكن، إضافة إلى الإعفاءات المتعلقة بمعدلات الفائدة على القروض الممنوحة لمدة 20 سنة بنسبة 75% من قيمة السكن.

ونظرا لل صعوبات التي عرفتها الدولة فيم يتعلق بتحصيل وتسيير دفعات الإيجار الخاصة بالسكن الاجتماعي، تم السماح لفئة معينة من المستأجرين من الحصول على ملكية السكن وفقا للشروط المبينة أعلاه، بهدف تدعيم الإمكانيات المالية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مع الإشارة إلى أن هذا الإجراء يتنافى مع الهدف من وراء إنشاء هذا النوع من الصيغ السكنية، والمتمثل في استفادة الأجيال المتعاقبة من الحظيرة السكنية العمومية، والذي قد ينعكس بشكل سلبي على تطور سوق السكن في الجزائر في ظل محدودية الأوعية العقارية الموجهة لقطاع السكن.

عرفت هذه المرحلة أيضا اهتماما كبيرا بالسكن الريفي من خلال توجيه إعانة تصل قيمتها إلى 500000 دج، وهذا بهدف تطوير قطاع الفلاحة والتنمية الريفية، وتخفيض نسبة النزوح الريفي بحثا عن مناصب العمل في المناطق الحضرية، كما تجدر الإشارة إلى أن هذه المرحلة اهتمت بإنشاء مشاريع سكنية تخضع لمواصفات نوعية تقاوم الزلازل والكوارث الطبيعية تجنبا لأخطار مستقبلية مثل تلك التي شاهدها في مدينة بومرداس سنة 2003.

وفيما يلي جدول يوضح أهم الإحصائيات المرتبطة بسوق السكن خلال هذه الفترة.

الشكل - 2- السكنات الريفية والحضرية المبرمجة والمنجزة (2001-2004)



المصدر: من إعداد الباحثة بناء على

ONS, Annuaire statistique de l'Algérie, Alger, 2005, N 21.

ONS, Annuaire statistique de l'Algérie, Alger, 2007, N 23.

من الشكل نلاحظ ما يلي:

- السكنات الريفية والحضرية المنجزة أقل من المبرمجة في كل السنوات.
- انخفاض مستمر في نسبة السكنات الحضرية المنجزة، حيث بلغت نسبة السكنات المنجزة 11.04% سنة 2001، ووصلت إلى 9.8% سنة 2004، وهذا راجع إلى عدم التزام مؤسسات الترقية العقارية بآجال الانجاز، والمقدرة بـ 24 شهرا كحد أقصى.
- زيادة مستمرة في السكنات الريفية سواء المنجزة أو المبرمجة، فيما عدا السنة الأخيرة التي شهدت تراجعاً بسيطاً من 11.86% سنة 2003 إلى 10.30% سنة 2004، ما يبين أن السكن الريفي يلقي اهتماماً في البرامج السكنية على اعتبار أن برنامج الإنعاش الاقتصادي قد أولى اهتماماً كبيراً بدعم الأنشطة الإنتاجية الفلاحية.
- ويهدف التعرف على حجم السكنات المنجزة في مختلف الصيغ عرض الجدول التالي:

الجدول - 6 - حصيلة المنجزات السكنية (2001 - 2004)

السكنات الريفية		السكنات الحضرية								السنوات
		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	
29933	26989	0	20000	5989	1610	17099	24680	48941	64355	2001
22283	10941	0	35000	8634	5199	19048	22774	54310	36984	2002
24045	/	5885	/	9292	/	17285	/	24668	/	2004

المصدر: الصندوق الوطني للسكن، إحصائيات الصندوق الوطني للسكن، الجزائر،  
2003، ص 6، وموقع: www.mhu.gov.dz

من خلال الجدول نستخلص ما يلي:

- ارتفاع في نسبة السكنات الاجتماعية مقارنة بباقي الأنماط السكنية، وهذا تماشيا مع سياسة الدولة التي لا تزال تستمر في دعم الطبقات ذات الدخل الضعيف.
- ارتفاع نسبي في عدد السكنات التساهمية المنجزة وبالتحديد في سنة 2002 من 17099 إلى 19048 مسكن، ويرجع ذلك إلى رفع قيمة الإعانة المالية من 500000 إلى 700000 دج كحد أقصى، مع الإشارة إلى رداءة نوعية السكنات المسلمة.
- سجلت السكنات الترقية أقل نسبة نظرا لارتفاع أسعارها، كونها موجهة لطبقات معينة في المجتمع، كما أنها لا تستفيد من أي شكل من أشكال الدعم المالي للسكن.
- فيما يتعلق بسكنات البيع بالإيجار، لم نسجل أي سكنات جاهزة خلال سنتي 2001 و2002 على اعتبار أن تاريخ أول تسليم حدد في مارس 2003.

بشكل إجمالي يمكن القول أن الفرق المسجل بين مستويات البرمجة والانجاز خلال هذه الفترة راجع إلى مشاكل متعلقة بضعف مستوى تسيير المشاريع السكنية وطول سير الإجراءات الإدارية الخاصة بهذه الأخيرة إضافة إلى ضعف تأهيل اليد العاملة.

## 2-2- المرحلة الثانية: السياسة السكنية خلال البرنامج التكميلي (2005 – 2009)؛

قامت الدولة في إطار البرنامج التكميلي لدعم النشاط الاقتصادي، ببرمجة مليون وحدة سكنية إضافة إلى تسطير مجموعة من الأهداف في مجال السكن أهمها:

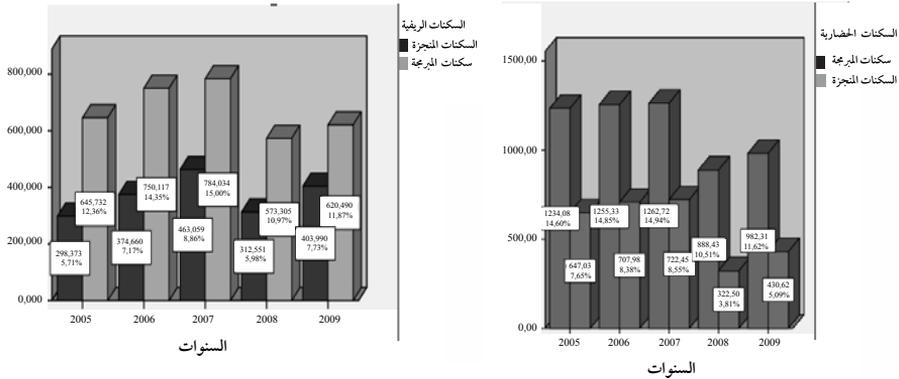
- متابعة المشاريع السكنية وإيصالها إلى مرحلة النضج.
- الاهتمام بتطوير أنماط التمويل وتنوعها.
- تطوير تقنيات البناء مع مراعاة أخطار الزلازل وتخفيض أسعار المساكن.
- تحسين سياسة تسيير وتسويق المساكن من خلال مؤسسات الترقية العقارية الكبرى<sup>(28)</sup>.
- وضع منهجية تدريبية للقضاء التدريجي على البناءات المهشة<sup>(29)</sup>.
- استبعاد صيغة الـ LSP وتعويضها بصيغة الـ LPA، مع إجراء بعض التغييرات في نمط تسيير وإدارة هذا النوع من المشاريع السكنية.

تطبيقا لما سبق ذكره، تم تخصيص مبلغ قدره 580 مليار دينار جزائري لقطاع السكن من إجمالي 1908.5 مليار دينار مخصصة لتحسين ظروف المعيشة، خصص منها حوالي 270 مليار دينار جزائري للسكن الاجتماعي التأجيري<sup>(30)</sup>.

تميزت سياسة السكن خلال هذه الفترة، بمواصلة التزام الدولة المالي اتجاه الفئات الاجتماعية ذات الدخل الضعيف، حيث وصلت نسبة استفادة صيغ السكن العمومي الإيجاري والريفي إلى 75% من إجمالي المساعدات الموجهة إلى قطاع السكن<sup>(31)</sup>، مع إجراء بعض التعديلات على صيغة (LSP) المتعلقة بتحويل عملية تسييرها إلى الدوائر تحت تسمية (LPA) بعد أن كانت خاضعة لإدارة المتعهدين العقاريين، بهدف تدارك النقائص المتعلقة، بسوء التسيير وعدم احترام آجال الإنجاز.

عرفت هذه المرحلة اهتماما بتحسين صورة القرى والمدن الجزائرية من خلال برنامج التحسين العمراني وتزويد كل المناطق السكنية بالخدمات الضرورية المرافقة (الغاز، الكهرباء، الماء، الصرف الصحي، الإنارة العمومية،... الخ)، وفي نفس الإطار تم استصدار قانون رقم 18-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 بهدف تحسين صورة النسيج العمراني، لاستكمال كل البنيات التي تشوه المدن والمناطق العمرانية الحضرية. سنعرض من خلال الشكل الموالي تطور حصيلة السكنات المنجزة والمبرمجة ريفيا وحضريا خلال الفترة الممتدة من 2005 إلى 2009.

الشكل - 3 - حجم السكنات المبرمجة والمنجزة (2005-2009)



المصدر: من إعداد الباحثة بناء على

ONS, Annuaire statistique de l'Algérie, Alger, 2007, N 23.

ONS, Annuaire statistique de l'Algérie, Alger, 2009, N 25.

نلاحظ من شكل السكنات الحضرية أو الريفية أن المشاريع المبرمجة لم ينجز منها في كل السنوات قرابة النصف، كما يتبين لنا بأن السكنات الحضرية أو الريفية عرفت زيادة بسيطة من سنة 2005 حتى سنة 2007، وعرفت تراجع في سنة 2008، لتعود وترتفع في سنة 2009، ما يؤكد نتائج عدم قدرة البرنامج الخماسي على التغطية الكلية

للمشاريع المبرمجة خلال الفترة، سواء تعلق الأمر بالسكن الريفي أو الحضري لأسباب عدة لها علاقة كبيرة بجانب التسيير الرقابة والإدارة، أكثر مما لديها علاقة بالجانب المالي ولتوسيع الفكرة أكثر سنعرض في الجدول الموالي تطور السكنات المنجزة في مختلف الصيغ السكنية.

الجدول -7- حصيلة المنجزات السكنية (2005 - 2009)

2009	2008	2007	2006	2005	أنواع السكنات
55550	57657	44079	43527	25834	السكن العمومي الإيجاري
37123	37145	19325	23801	15787	السكن التساهمي
91492	104968	88389	76287	42907	السكن الريفي
9043	1827	8491	7128	12350	البيع بالإيجار
5644	4070	5028	8419	8027	مسكن ترقية
18142	15176	14671	18630	27574	البناء الذاتي

المصدر: حصيلة الإنجازات الاقتصادية والاجتماعية للسداسي الأول سنة 2009، ص 3-4، موقع [www.premierministre.gov.dz](http://www.premierministre.gov.dz)، بتاريخ 2013/05/12

من خلال الجدول السابق يمكن أن نستخلص ما يلي:

ارتفاع نسبي في حصيلة السكنات المسلمة والمتعلقة بصيغ (الاجتماعي الإيجاري، الريفي) إلى غاية سنة 2009، نظرا لمواصلة تدعيمها من طرف الدولة على عكس الصيغ الأخرى وبالتحديد صيغة البيع بالإيجار التي عرفت مشاكل عديدة متعلقة بالإنجاز والتسيير ناتجة عن عدم قدرة (AADL) على تسيير وإدارة هذا النوع من المشاريع، إضافة إلى السكن التساهمي الذي عرف العديد من الصعوبات، سواء تعلق الأمر بأجال الإنجاز أو نوعية السكنات المعروضة، مع الإشارة إلى نقص واضح في المرافق الضرورية المحيطة بالمشاريع السكنية.

يمكن القول أن السياسة السكنية خلال هذه الفترة اصطدمت بعدم قدرة مؤسسات الترقية العقارية على التماشي مع تطلعات انجاز برنامج مليون وحدة سكنية، مما استلزم فتح السوق أمام المستثمرين الأجانب (تركيا، كوريا، ماليزيا... الخ) وهذا بشكل بارز ابتداء من سنة 2009.

### 2-3- المرحلة الثالثة: السياسات السكنية خلال الفترة 2010 – 2014،

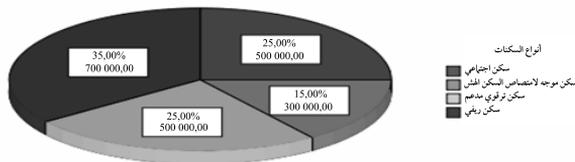
اهتمت هذه المرحلة باتخاذ مجموعة من الإجراءات والتدابير لفائدة قطاع السكن، هدفها تطوير نشاط الترقية العقارية وتحديث الأداة الوظيفية لقطاع البناء والأشغال العمومية، يمكن تلخيصها فيما يلي<sup>(32)</sup>:

- تخصيص غلاف مالي يقدر بـ 3700 مليار دينار أي ما يعادل 50% مليار دولار.

- برمجة مليوني وحدة سكنية للخمس سنوات المقبلة، يتم تسليم 1.2 مليون وحدة سكنية خلال الخماسي 2010 – 2014، بينما ينجز الباقي بين 2015 – 2017.

وفما يلي شكل يوضح كيفية تقسيم هذا البرنامج على مختلف الصيغ السكنية:

### الشكل - 4 - البرنامج المسطر (2010-2014)



المصدر: قوائم برنامج التنمية الاقتصادية للفترة 2010-2014، الموقع الإلكتروني

www.premier ministre.gov.dz بتاريخ 2015/11/14.

- من خلال الشكل السابق نلاحظ أن السكن الريفي يمثل أكبر نسبة في البرنامج المسطر وأضعف نسبة كانت موجهة لامتصاص السكن الهش، لقد أتى هذا التقسيم تماشياً مع عدد من السياسات يمكن ذكرها فيما يلي:
- رفع المساعدة العمومية المباشرة من 500000 إلى 700000 دج لكل شخص ذو دخل يتجاوز 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
  - تخفيض في نسب فوائد القروض البنكية إلى 1% للمشتري الذي لا يتجاوز دخله 6 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون ونسبة 3% إذا كان دخل المستفيد يتراوح ما بين 6 و12 ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.
  - تقليص الضريبة على أرباح نشاطات البناء وتحويل ملكية المساكن من نسبة 25% إلى 19%.
  - تخفيض في نسبة فوائد القروض البنكية الموجهة لتمويل الترقية العقارية إلى نسبة 4%.
  - تقليص كلفة الامتياز العقاري فيما يتعلق المتعهدين العقاريين الملتزمين بإنجاز برامج مدعومة من طرف الدولة.
  - ربط قبول عروض المتعاملين الأجانب في مجال البناء بشرط الشراكة مع المؤسسات الوطنية.
  - إجراء تعديلات خاصة بقانون الترقية العقارية وفق المادة 2 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 اهادف إلى تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.
  - استبعاد صيغة LPA واستبدالها بصيغة البيع بالإيجار مع استحداث صيغة جديدة LPP في سنة 2013.
  - تجسيد عملية التحسين العمراني وإنجاز مرافق الحياة الضرورية.
  - إعداد مشروع للبناء على أساس القواعد المضادة للزلازل وإسناده إلى المركز الوطني للأبحاث المطبقة في الهندسة المضادة للزلازل.
  - التوجه نحو مفهوم التصنيع في مجال البناء والسكن.

- تميزت السياسة المنتهجة خلال هذه الفترة بتغطية الاحتياجات الكمية لقطاع السكن، والتوجه نحو الاهتمام بالإطار النوعي للسكنات المعروضة على مستوى السوق، وهذا لن يتم إلا من خلال تفعيل أربعة محاور أساسية تتمثل فيما يلي:
- الإعداد الجيد للمخطط التوجيهي للتهيئة والعمران ومخططات شغل الأراضي لتجنب فوضى العمران، في إطار مهام الوكالة الوطنية للتعمير التي أنشأت سنة 2010.
  - اختيار مكاتب دراسات مؤهلة تسمح بإدراج العناصر الثقافية والجمالية المتعلقة بمحيط المشروع.
  - تحسين نوعية الإطار المبني والمرتبط أساسا باختيار مؤسسات إنجاز مؤهلة، حيث يتم حاليا دراسة مشروع إنشاء بنك معطيات يزود أصحاب المشاريع بالمعلومات اللازمة لاختيار شركائهم.
  - توفير كل المرافق الضرورية المحيطة بالسكن (مدارس، مستشفيات، مساجد،... الخ).
  - كما تجدر الإشارة إلى أن تبني السياسة المنتهجة خلال هذه الفترة أدى إلى تنوع في السكنات من خلال الرجوع لصيغة البيع بالإيجار، واستحداث صيغة تعرف بال LPP سنة 2011، وهذا بهدف تحسين نوعية السكنات المعروضة في السوق الأولي، حيث أن كلا البرنامجين يعطيان أولوية كبيرة لجانب النوعية، إضافة إلى تغطية احتياجات كل الفئات الاجتماعية ومنها ذوي الدخل المرتفع.
- وفيما يلي عرض لبعض النتائج المحققة خلال هذه الفترة:

#### الجدول - 8 - حصيلة الإنجاز في بداية سنة 2012

عدد الوحدات السكنية	أشكال التقدم في الإنجاز
651.811	عدد السكنات في طور الإنجاز
403.538	عدد السكنات المنتهية الأشغال
1.116.494	عدد السكنات التي تم البدء في إنجازها

Source: M.H.U, Bulletin statistique de l'habitat et de l'urbanisme  
Alger, 2011, Mai 2012, p2.

من خلال الجدول يمكن أن نلاحظ أن نسبة السكنات المنتهية الأشغال ضعيفة بالمقارنة مع حجم البرنامج السكني، وهذا راجع إلى المشاكل المتعلقة بال عقار والإجراءات الإدارية، إضافة إلى أن البرنامج مقسم على 5 سنوات.

سجلت هذه المرحلة مجموعة من النتائج يمكن تلخيصها فيما يلي<sup>(33)</sup>:

- البدء في إنجاز سكنات LPP بنسبة 30 % في سنة 2014، في حين أن 70 % من البرنامج لم يعرف طريقه إلى التجسيد على أرض الواقع وهذا راجع إلى:  
- عدم توفر الوعاء العقاري.

- عزوف مؤسسات البناء عن إنجاز هذا النوع من البرامج السكنية، نظرا لصرامة شروط تنفيذها مقارنة بانخفاض مردوديتها.

- البدء في عملية منح شهادات التخصيص لـ 45 ألف مكتب في برنامج عدل 2 سنة 2015.

- إنجاز 693000 وحدة سكنية من أصل 1.2 مليون وحدة سكنية في إطار ما حققه البرنامج الخماسي 2010-2014<sup>(34)</sup>.

#### خاتمة:

من خلال ما سبق واعتمادا على نتائج سوق السكن، يمكن القول بأن السياسة العمومية للسكن حققت العديد من النتائج الإيجابية المتعلقة بتطوير وتنويع المنتجات السكنية التي تستجيب لإمكانيات كل الفئات في المجتمع الجزائري وهو ما يؤكد صحة الفرضية الأولى.

إضافة أنها قامت بإنشاء العديد من المؤسسات الداعمة لنشاط سوق السكن على كل المستويات (إنتاجية، مالية، رقابية، .. الخ)، وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الثانية.

ولأنها لم تستطع أن تساهم بشكل فاعل في تقليص الفجوة بين العرض والطلب، حيث سجلنا مستوى تغطية متوسط يقدر بـ 57% من مجموع السكنات المبرمجة خلال الفترة الممتدة بين 2010-2014 وهذا ما ينفي صحة الفرضية الثالثة.

- ونظرا لعدم قدرة المنتجات المتنوعة المعروضة في سوق السكن والمؤسسات الفاعلة على مستواه في تقليص الفجوة بين العرض والطلب فإن السياسة العمومية للسكن لم تؤدي دورها بشكل فعال في تطوير سوق السكن، وعليه يمكن نفي الفرضية الرئيسية، ويرجع ذلك لجملة من الأسباب، يمكن تلخيصها فيما يلي:
- سوء تسيير الحظيرة السكنية بالإضافة إلى الدخول في مشاريع جديدة دون إنهاء سابقاتها.
  - نقص خبرة وكفاءة المتعهدين العقاريين والتي تؤدي إلى تمديد فترات الإنجاز.
  - نقص اليد العاملة المحلية المؤهلة في مجال البناء مما ينعكس سلبا على إعطاء ميزة نوعية للسكنات المعروضة.
  - النقص الكبير المسجل في الأوعية العقارية والتي تعتبر الركيزة أساسية لإنشاء المشاريع السكنية.
  - عدم استقرار أسعار مواد البناء لارتباطها بالأسواق الدولية، إضافة إلى عدم توفرها في الكثير من الأحيان بالحجم المطلوب.
  - ضعف إجراءات التسيير والرقابة الخاصة بالمشاريع السكنية سواء تعلق الأمر بمدة الإنجاز المحددة أو نوعية السكنات المعروضة.
  - عدم الاهتمام بالتهيئة العمرانية وتوفير المرافق الضرورية.
  - طول سير الإجراءات الإدارية الخاصة بالمشاريع السكنية (الحصول على رخصة البناء، الحصول على عقود الملكية الخاصة بالأراضي، تحويل إعانات الصندوق الوطني للسكن.. الخ).
- يبقى على الدولة من أجل تعزيز نتائج سوق السكن القيام بعدة إجراءات نوجزها فيما يلي:
- حصر العمليات العقارية في أحجام متحكم فيها على مستوى مخطط التمويل والتسيير.
  - الإبقاء على التعامل مع المتعهدين العقاريين الذين يثبتون كفاءة في مجال الالتزام بالآجال وإعطاء ميزة نوعية للبرامج السكنية.

- تفعيل إجراءات الرقابة والتسيير الخاصة بالمشاريع السكنية.
- تطوير الدراسات في المجال العقاري لاسيما المرتبطة بالجانب النوعي للسكن والتهيئة العمرانية.
- تحديث وسائل وطرق الإنجاز وتشجيع الاعتماد على تقنية التصنيع في مجال البناء.
- إزاحة الصعوبات المرتبطة بالعراقيل الإدارية سواء تعلق الأمر بالبنوك التجارية أو غيرها من المؤسسات الفاعلة في سوق السكن.
- يرتبط تفعيل نتائج سوق السكن، بتضافر الجهود وتنسيق العمل، وتحديد الأدوار بدقة لكل الفاعلين في القطاع، مع التزام كل طرف بتأدية دوره على أكمل وجه.

## الهوامش والإحالات:

- 1) - Garnelle J. J, Economie immobilière, Economica, Paris, 1998, P 184.
- 2)- Choulet I.N, Marketing et stratégie de l'immobilier, Dunod, Paris, 1996, p. 15.
- 3)- المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04.
- 4) - [www.mhu.gov.dz/ar/logement-ar.asp](http://www.mhu.gov.dz/ar/logement-ar.asp). vue le 25-12-2015.
- 5)- المرسوم التنفيذي 14 -203 المؤرخ في 2014/07/15. المنشور في الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة في 2014/7/27.
- 6)- المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة بتاريخ 2001/04/29.
- 7)- الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 07 أكتوبر 2010.
- 8)- رضاني ل، السكن الريفي بالجزائر، <https://www.lkeria.com/ar/Logement-Rural.php> بتاريخ 2015/12/04.
- 9)- توفيق طاهر عارف ذيب، محددات الطلب على الإسكان ومرونته للمنتفعين من الشركات العقارية في الأردن، رسالة ماجستير، تخصص دراسات سكانية، الجامعة الأردنية، الأردن، 1987، ص 18.
- 10)- أحمد حمدان سالم الخرايشة، محددات سوق الإسكان في الأردن (1990-2003)، رسالة ماجستير، تخطيط إقليمي، جامعة البلقاء، الأردن، 2005، ص 48.
- 11)- Bouchala S, Le crédit jeune de la CNEP/Banque, Cnep news, N 33, 2012, p12.
- 12) - Lacaze J. P, Les politiques du logement, Dunod, Paris, 1997, P 19.
- 13)- Meghraoui N, Quel habitat pour l'Algérie, Média plus, Alger, 2006, pp 34 – 36.
- 14)- الجريدة الرسمية، عدد 14، 1993، ص 4.
- 15)- بلطاس ع، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ليجاند، الجزائر، 2007، ص 60.
- 16)- نفس المرجع السابق، ص 58.
- 17)-Meghraoui N., op. cit , p 41.
- 18)- الجريدة الرسمية رقم 41 المؤرخة في 1998/06/07.
- 19)- بلطاس ع، مرجع سابق، ص 65 – 67، و: Meghraoui N , op. cit , p 38.
- 20)- نفس المرجع سابق، ص 65.
- 21)- Zitoun S.M., Les politiques d'habitat et d'aménagement urbain en Algérie ou l'urbanisation de la rente pétrolière, UNESCO, 2011, p1.
- 22)- الجريدة الرسمية رقم 16 المؤرخة في 11 مارس 2001.

- (23)- الجريدة الرسمية رقم 45 المؤرخة في 12 أوت 2001.
- (24)- الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 16 سبتمبر 2001.
- (25)- المرسوم التنفيذي 03/269 المؤرخ في 7 أوت 2003.
- (26)- الجريدة الرسمية رقم 4 المؤرخة في 22 جانفي 2003.
- (27)- الجريدة الرسمية رقم 41 المؤرخ في 27 جوان 2004.
- (28)- مجلة السكن ، العدد 2 ، نوفمبر 2008 ، ص 68.
- (29)- مجلة السكن ، العدد 1 جوان 2008 ، ص 67.
- 30)-Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Les consommations financières à fin 2006, Le bulletin de l'habitat, 2/06/2007, N° 2, p15.
- (31)- بن موسى ن ، تأطير النشاط العقاري ، مجلة السكن ، العدد 3 ، مارس 2009 ، ص ص 73-74.
- (32)- بن موسى ن ، تمويل السكن خلال الفترة 2010-2014 ، مجلة السكن ، العدد 6 ، جانفي 2011 ، ص 82.
- 33)- [www.logement-algerie.com](http://www.logement-algerie.com), vue le 15/12/2015.
- 34)- Direction générale «Trésor», Lettre économique d'Algérie, Publications des services économiques Octobre 2014, n34, p3.