

## مساهمة السياسات العمومية السكنية في تدعيم طالبي السكن

ابتسام طوبال<sup>1</sup>، هدى بن محمد<sup>2</sup>، روفية ضيف<sup>3</sup>

<sup>1</sup> جامعة قسنطينة 2 عبد الحميد مهري، (الجزائر)، [ibtissem.toubal@univ-constantine2.dz](mailto:ibtissem.toubal@univ-constantine2.dz)

<sup>2</sup> جامعة قسنطينة 2 عبد الحميد مهري، (الجزائر)، [houda.benmahamed@univ-constantine2.dz](mailto:houda.benmahamed@univ-constantine2.dz)

<sup>3</sup> المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ميله، (الجزائر)، [r.nedjar@centre-univ-mila.dz](mailto:r.nedjar@centre-univ-mila.dz)

## Contribution of public policies to supporting housing seekers

Ibtissem TOUBAL<sup>1</sup>, Houda BENMAHAMED<sup>2</sup>, Fofia DIF<sup>3</sup>

<sup>1,2</sup> Constantine2 Abdelhamid MEHRI University (Algeria)

<sup>3</sup> Abdelhafid BOUSSOUF Mila University center (Algeria)

تاريخ الاستلام: 2021/01/20؛ تاريخ القبول: 2021/11/20؛ تاريخ النشر: 2021/12/30

### ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تقييم مدى مساهمة السياسات العمومية السكنية في تدعيم طالبي السكن. من أجل تحقيق ذلك تم تحديد متغيرات الدراسة في التنظيمات المتعلقة بالتمويل والتسعير، والخدمات المرفقة بالسكن، والتنوع، والرقابة والتهيئة العمرانية. وقد اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي بالاستعانة باستبانة موزعة على مستلمي السكن وفق صيغة السكن الترقوي المدعم. وقد توصلنا إلى تسجيل مساهمة جيدة لكل من التنظيمات المتعلقة بالتمويل والتسعير، والخدمات المرفقة بالسكن، وكذا التهيئة العمرانية في تدعيم المستفيدين من هذه الصيغة، إضافة إلى مستوى مساهمة ضعيف ومتوسط بالنسبة لكل من التنظيمات المتعلقة بإجراءات التنوع والرقابة على التوالي. الكلمات المفتاحية: السياسات العمومية السكنية - طالبي السكن - السكن الترقوي المدعم. تصنيف JEL: R210- R280.

### Abstract :

This study aims to assess housing public policies to support housing seekers. In order to achieve this, the study variables were defined in the regulations related to financing and pricing, housing-related services, quality, control and urbanization. We have relied in our study on the descriptive analytical method, using a questionnaire distributed to the recipients of the housing according to the form of the promotional supported housing. We have achieved a good contribution of the regulations related to financing and pricing, as well as housing-related services and urbanization, in addition a weak and medium level of contribution for quality and control respectively. **Keywords:** Public housing policies- Housing seekers- Promotional supported housing. **JEL classification codes:** R210- R280.

### كيفية الاستشهاد بهذا المقال حسب أسلوب APA

طوبال ابتسام؛ بن محمد هدى، ضيف روفية (2021)، مساهمة السياسات العمومية السكنية في تدعيم طالبي السكن، مجلة الباحث الاقتصادي، المجلد 09 (02)، الجزائر: جامعة 20 اوت 1955 - سكيكدة-، ص 235-247.

## 1. مقدمة.

لقد عمدت الجزائر منذ استقلالها إلى اعتماد مجموعة من السياسات السكنية تهدف في مجملها إلى تغطية احتياجات سوق السكن، وذلك اعتمادا على موارد الدولة، مضافا إليها ما يجمعه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من مدخرات وقد برجت في هذا السياق العديد من المشاريع السكنية ذات الطابع الاجتماعي والترقوي.

إلا أن هذه السياسية لم تسمح بتقليص الفجوة بين العرض والطلب حيث سجلت الفترة الممتدة من (1966-1978) نموا ديمغرافيا فاق 3% في حين أن نمو عدد الوحدات السكنية لم يزد عن 2% كما أن عدد الأفراد داخل العائلة الواحدة قد ارتفع من 5,8 سنة 1966 إلى 7 أفراد سنة 1987، ويمكن إرجاع ذلك إلى محدودية موارد الخزينة العمومية التي توقفت في سنة 1990 عن تمويل السكنات الاجتماعية ولجأت في ذلك إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذي تكفل بهذه المهمة لمدة تزيد عن 6 سنوات، بحيث وصل مبلغ تمويل السكن الاجتماعي إلى ما يقارب 110 مليار دينار في نهاية سنة 1993، نضيف إليها ضعف الإمكانيات التكنولوجية المتخصصة في مجال البناء وانخفاض مستوى الإنتاجية، حيث لم يتعدى عدد مؤسسات البناء 8500 مؤسسة اقتصادية عمومية بعمالة تقدر ب 390 ألف عامل يتكفل بإنجاز 80% من البرامج السكنية ما عدا البناء الذاتي.

- **إشكالية البحث:** استدعى البحث عن صيغ سكنية جديدة تعتمد فيها الدولة على نشاط الترقية العقارية الخاص، وتكتفي هي بالتدخل على مستوى العمليات الإنتاجية الكبيرة وبنسبة تمويل معينة، وقد حاولت أن تجسد هذه الفكرة من خلال صيغة السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) بموجب المرسوم التنفيذي 98-308 المؤرخ في 04-10-1994، ليتم إلغاؤه سنة 2010 واستبداله بصيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) كصيغة مكملة لسابقتها، باعتبارها موجّهتين لطالبي السكن ذوي الدخل المتوسطة، لكنها تختلف عنها من حيث شروط التسيير والتمويل وكذلك بعض الشروط التقنية والمالية، وقد وضعت في هذا الإطار مجموعة من التنظيمات والقواعد تدعم في إطارها طالبي سكنات هذه الصيغة، وعليه سوف نركز في بحثنا على هذه الصيغة السكنية.

انطلاقا مما سبق يمكن طرح التساؤل التالي:

إلى أي مدى ساهمت السياسات العمومية السكنية في تدعيم طالبي السكن وفق صيغة السكن الترقوي المدعم على مستوى ولاية قسنطينة؟

استنادا للتساؤل الرئيسي يمكن طرح مجموعة من الأسئلة الفرعية التالية:

- ما هي أهم المفاهيم المتعلقة بالطلب السكني وطالبي السكن؟
- ما هو مفهوم السكن الترقوي المدعم اعتمادا على مواصفاته التقنية والمالية وما هي شروط الحصول عليه ومصادر تمويله؟
- هل نجحت التنظيمات السكنية المعتمدة في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم في تسليم سكنات ترقية مدعمة بالمستوى المطلوب من النواحي المالية، السعريّة، النوعية، الرقابية، الخدمات المرفقة بالسكن، التهيئة العمرانية؟
- **أهمية البحث:** تتمثل أهمية البحث في أنها تبرز لمتخذي القرار وصانعي السياسات السكنية في الجزائر وعلى رأسهم وزارة السكن وال عمران والمدينة، أهم مواطن القوة والضعف فيما يتعلق بالتنظيمات الموضوعية لإنجاز هذا النوع من البرامج السكنية من وجهة نظر المواطن الجزائري المستفيد من هذه الصيغة، والتي تمكنه من إجراء التعديلات اللازمة خصوصا ما يتعلق منها بجانب احترام آجال الإنجاز ونوعية السكن، ما يمكن أخذه بعين الاعتبار عند تنفيذ صيغة السكن الترقوي المدعم المقررة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018 الذي يحدد شروط إنجاز السكن الترقوي المدعم في إطاره الجديد.
- **أهداف البحث:** يهدف البحث إلى إبراز كيفية تدخل الدولة على مستوى سوق السكن الفرعي الخاص بذوي الدخل المتوسطة في

الجزائر، إضافة إلى دراسة وتحليل مستوى تدعيم طالبي السكن الترقوي المدعم من حيث التنظيمات المتعلقة بالتمويل، التسعير، الخدمات المرفقة بالسكن، النوعية، الرقابة، والتهيئة العمرانية للسكن.

**- منهج البحث:** سنعمد إلى استخدام المنهج الوصفي في بحثنا من خلال عرضنا للمفاهيم المتعلقة بكل من السوق السكني، الطلب السكني، وطالبي السكن، بالإضافة إلى التعريف بصيغة السكن الترقوي المدعم وشروط الحصول عليها، وكذلك وصفنا للنموذج المقترح الذي سوف يستخدم في الجانب التطبيقي، أما المنهج التحليلي فسيتم استخدامه في تفسير نتائج الدراسة الميدانية.

**- فرضيات البحث:** من أجل الإجابة على التساؤل المطروح في الإشكالية نطرح الفرضيات الرئيسية التالية:

- لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بتمويل السكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5 %.

- لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بتسعير السكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5 %.

- لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بالخدمات المرفقة بالسكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5 %.

- لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بنوعية السكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5 %.

- لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بالرقابة على السكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5 %.

- لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بالتهيئة العمرانية للسكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5 %.

**- الدراسات السابقة:** تعرضت بعض الدراسات لموضوع دراستنا ونذكر منها ما يلي:

- دراسة (محمد نور عفيفي، 2004) بعنوان نحو تفعيل إستراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي - دراسة تحليلية للتجربة المصرية-، هدفت هذه الدراسة إلى إبراز مختلف أبعاد السياسات لتوفير السكن بمصر للفئات ذات الدخل المنخفضة والمتوسطة، وقد توصلت الدراسة إلى أنه لم يتم تحقيق نتائج مرضية بما يتوافق والإستراتيجية المسطرة، وأرجعت ذلك إلى أن ارتفاع رصيد الإسكان غير الرسمي بالمناطق العشوائية، ما استلزم إعادة تقويم السياسات السكنية الحالية لصالح تدعيم الفئات ذات الدخل المتوسطة عن طريق دعم تكلفة البناء وتوفير القروض الميسرة.

- دراسة (بن يحيى، 2011-2012) بعنوان واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، هدفت هذه الدراسة إلى إبراز واقع سوق السكن في الجزائر وما مدى فعالية إستراتيجية تمويله من خلال عرض مختلف الأنظمة التمويلية المنتهجة إلى غاية سنة 2010 مع التعرض لحالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، بهدف تغطية احتياجات المتعاملين في هذا السوق، وقد توصلت الدراسة إلى أنه من الضروري تطبيق نظام يدمج الدعم المالي المقدم من الحكومة مع النظام المالي السائد، وكذا إيجاد الآليات المناسبة التي تساعد في توفير التمويل الطويل الأجل من خلال دعم السوق الثانوي للرهن العقاري في الجزائر.

وما يميز دراستنا عن الدراسات السابقة أنها اعتمدت على دراسة ميدانية في ولاية قسنطينة حاولت من خلالها تقييم مدى قدرة السياسات السكنية بمختلف أبعادها في تدعيم طالبي السكنات وفق صيغة السكن الترقوي المدعم.

## 2. الإطار النظري للبحث.

### 1.2. مفاهيم متعلقة بالطلب على السكن.

في الكثير من الأحيان توجد هناك صعوبة في تحديد طالبي السكن بشكل دقيق، هذا إلى جانب صعوبة مراعاة الخصائص المختلفة للسكن سواء ما تعلق منها بالخصائص الطبيعية والاقتصادية والاستثمارية، إذ يتم استبعاد بعض العائلات بحكم ظروف السوق، وعليه فإنه من الناحية المثالية يجب تقدير عدد الأسر المشكلة وما تمثله من طلب على السكن، والأخذ بعين الاعتبار أن هذه العائلات يمكن أن تشتري أو تستأجر سكناتها، كما انه يجب الإشارة إلى أن الطلب على السكن يستند إلى متغيري القدرة والرغبة في الدفع، حيث يمكن أن نجد بعض العائلات التي لديها قدرة على الدفع ولا ترغب بشراء سكنات والعكس صحيح، وبهذا يمكن أن نستخلص أن الكمية المطلوبة من خدمات الإسكان ليست مستقلة عن ظروف السوق، نضيف إليها تردد أحد طالبي السكن في مغادرة سكن الأسرة الكبيرة، في حال ما إذا كان هناك عجز أو نقص في السوق يترجم بمعدل شعور منخفض جدا وبالتالي ارتفاع في قيمة الإيجار، أو لأنه لا يستطيع العثور على سكن وفقا لاحتياجاته أو يرغب في تغييره إلى سكن آخر، وهذا ما يؤدي إلى ظهور الطلب واختلافه لفترات زمنية معينة (Antille Gaillard, Lula, & choenenberger, Nov 2005, 12-14).

وعليه يعرف البعض الطلب على السكن أنه اقتران للحاجة بالقدرة على الدفع للحصول على سكن معين بغرض الشراء أو الاستئجار، وهو عدد من الوحدات السكنية المطلوبة فعليا كل عام من قبل السكان (ذيب، 1987، 17)، والتي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار حسب رأينا ظروف السوق في إطار تفاعل محددات كل من العرض والطلب السكني بهدف تحقيق مفهوم السوق السكني الذي يعرض على الأشخاص الراغبين في الحصول على سكن، تشكيلة متنوعة من السكن تندرج ضمن أحد الأسواق الفرعية المقسمة باعتماد مستوى الدخل كما هو الحال في الجزائر، أو معايير أخرى كمييار الجودة أو القرب من مركز المدينة، كما أن مستخدم هذا النوع من السكن لا يبحثون عن سكن بمفهومه الضيق، وإنما يهتمون بإرضاء أذواقهم في الإطار العام للحياة، ويتم إدارته في إطار ما يعرف بالسياسة السكنية التي تعرف على أنها برنامج يهدف إلى توفير سكن لائق وبأسعار معقولة تتوفر فيه المعايير الدنيا للإقامة (Shwartz, 2006, 4)، وهي أيضا تعرف على أنها مجموع الأدوات التي يستعملها المشرع للتأثير في السوق العقاري الذي ينظر إليه من وجهة نظر استهلاكية أو استثمارية، سواء خص ذلك سوق السكن أو أحد الأسواق الفرعية الأخرى من خلال جملة من التدابير القانونية والمالية التي تؤثر على إيرادات ونفقات الدولة في هذا المجال (Oertel, 2016, 3).

يكون الطلب مجموعة من المتعاملين (أفراد، عائلات، مستثمرين، الخ...) يرغبون في امتلاك سكنات باستخدام أموالهم الخاصة أو باللجوء إلى القروض البنكية، أو استئجار سكن باعتماد نفس مصدري التمويل بشرط أن يتوفر كليهما على دخل معين. في حالة السكن يتميز التعريف التقليدي للطلب بالتعقيد لارتباطه بمفاهيم كمية أو تتعلق بالحجم، وفي هذه الحالة تكون الأسعار أقل تحديدا مما هي عليه في حالة الطلب على سلعة أو خدمة أخرى، ولهذا تم الاستناد في تحليل الطلب السكني على مجموعة من الافتراضات والمتمثلة في:

أ- **مدخل السكن المتجانس:** يفترض هذا المدخل أن هناك خدمات سكنية متجانسة بأبعاد يمكن تجميعها، ويتم تحديد حجمها بناء على النفقات التي تمنحها الأسر (دفعات الإيجار)، وكذلك السعر المقابل لكل وحدة سكنية متجانسة دون إغفال الصعوبات التي يمكن أن نواجهها على أرض الواقع عند تحديد مواصفات الوحدة السكنية من حيث عدد الغرف، المساحة بالمتز، الجوانب النوعية... الخ.

ووفقا للنظرية التقليدية يفترض وجود خدمة الإسكان ضمن مخزون السكن، وبذلك كل وحدة من المخزون تمثل وحدة لخدمة السكن خلال فترة زمنية معينة، ويتم المفاضلة بينها وبين مختلف الخدمات والسلع الاستهلاكية الأخرى (Antille Gaillard, Lula, و choenenberger, Nov 2005, 12).

ب- **مدخل السكن غير المتجانس:** يأخذ بعين الاعتبار هذا المدخل خصائص السكن ومدى توافقها مع رغبات المشتري أو المستأجر، وأن هذا الأخير لا يدفع قيمة الإيجار أو ثمن الملكية مقابل حصوله على السكن في ذاته، وإنما لمجموع المواصفات التي يملكها.

حيث تعتبر دراسة (Rosen 1974) من أهم الدراسات التي وضعت الإطار النظري الحديث لتقدير الطلب على السكن باعتباره سلعة غير متجانسة وقد ركزت هذه الدراسة على عرض السمات المتعددة للسكن، والتي يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أقسام حيث يضم القسم الأول المواصفات المتعلقة بالسكن في حد ذاته كعدد الغرف والمساحة، أما القسم الثاني فيتعلق بمواصفات محيط السكن كالدخل الضريبي ومعدل القامات الثانوية، ليغطي القسم الثالث مواصفات الباعة والمشتريين كالعمر والوضعية والاجتماعية (Albouy, 2009, 71).

ت- **مدخل الإيجار المعروض:** يعتمد هنا المدخل على التقدير المباشر لدالة الإيجار المعروض باعتماد دالة المنفعة، حيث أن دالة الإيجار المعروض تعتبر دالة في دخل طالب السكن ومواصفات السكن، إضافة إلى دالة المنفعة، ليتم فيما بعد تقسيم طالبي السكن إلى فئات يفترض أن أفراد كل فئة تحصل على نفس القيمة من المنفعة.

وأخيرا يتم تقدير دالة الإيجار المعروض عن طريق المربعات الصغرى غير الخطية في كل فئة والمتغير التابع هو الإيجار أو قيمة الوحدة السكنية، والمتغير المستقل يعبر عنه بالدخل والخصائص المختلفة للإسكان (حسن، 2008، 17-18).

ث- **مدخل الرقم القياسي:** يعتمد هذا المدخل على ثلاثة خطوات أساسية تتمثل الأولى في الحصول على الانحدار المقدر لدالة التمتع، ليتم بعدها اعتماد معاملات التمتع في بناء أوزان إجمالية للسمات الإسكانية المختلفة، والتالي استخدام أي من الأرقام القياسية المختلفة كمقياس للمتغير التابع وغالبا ما يكون متغير السعر، وقد وجهت له هو الأخر مجموعة من الانتقادات أهمها هو أن الأرقام القياسية كمية، وتعتمد على البيانات المتاحة، وعلى أفكار الباحثين، وعليه فإن استخدامها في التنبؤ بالطلب على السكن يأتي من اجتهادات شخصية، يصعب الاعتماد عليها في المقارنة بين النتائج المختلفة، إضافة إلى ضرورة تعدد بيانات الأسواق لكي تتمكن من الوصول إلى المرونة السعرية باعتماد هذا المدخل (حسن، 2008، 21-22).

## 2.2. أنواع الطلب على السكن.

على مستوى سوق السكن لا نستطيع تحديد نقطة الالتقاء بين السعر والكمية في معادلة الطلب السكني، وذلك لعدم توفر بيانات عدد معين من السكنات وكذلك خصائصها بصفة مستمرة، إضافة إلى معدل عطالة الاستغلال بسبب تكاليف المعاملات والقوانين الضريبية وغيرها ومنه يمكن تحديد ما يعرف بالطلب الفعال على المدى القصير الذي ينطوي على الاستهلاك الحالي ويأخذ بعين الاعتبار مختلف الصعوبات التي تحول دون حدوث حركية في السوق، وكذلك الطلب على المدى الطويل والذي يعرف بالطلب الافتراضي أو الكامن والذي يتجاهل مختلف هذه الصعوبات أمام حركية ورشادة السوق، وفي ما يلي مختلف أنواع الطلب على السكن:

أ- **الطلب وفقا للمنحنيات:** هو الذي يربط الكمية المطلوبة بسعر الوحدة السكنية، والتي يمكن وفقها تعيين الكمية المطلوبة والمحقة مقارنة بمستوى معين من الطلب.

ب- **الطلب الكمي:** وهو طلب على عدد معين الوحدات السكنية التي تنطوي على الحد المقبول من الأمور الأساسية والضرورية لأي وحدة سكنية (الخرابشة، 2005، 41-42).

ت- **الطلب المثالي (النظري):** هو الطلب الذي يتم في ظروف مثالية تتمثل في غياب تكاليف المعاملات طويلة الأجل، وكذا منافسة قوية في قطاع السوق.

ث- **الطلب النوعي:** هو طلب على الوحدات السكنية التي تحوي ظروف معمارية وهندسية أفضل من حيث موقع السكن ومساحته وكذا نوعية التجهيزات الداخلية الخاصة به.

**ج- الطلب المحقق:** هو الذي يتم تنفيذه عند نقطة معينة من منحى الطلب تتحدد حسب السعر الذي يقبل به مقدم الطلب، وتوجد بعض الحالات الاستثنائية التي لا يتحقق فيها هذا الطلب عند وجود لوائح وتنظيمات تمنع هذه المعاملة أو معايير أخرى غير السعر.

**ح- الطلب الكامن:** هو الطلب الذي لا يمكن تحقيقه من خلال التبادل في السوق، نأخذ على سبيل المثال عدم وجود سكنات بمواصفات معينة متاحة أيا كان سعرها.

### 3.2. محددات الطلب على السكن.

تتمثل في مجموعة من العوامل الاجتماعية والاقتصادية يمكن تلخيصها فيما يلي:

**أ- ذوق ورغبة المستهلك:** تعكس حجم السكن ونوعه والموقع والبناء الجاهز أو الذاتي وكذلك سبل تمويله اعتمادا على قروض تجارية أو حكومية وكذلك اعتماد طرق تمويل ربوية أو إسلامية.

**ب- النمو الديمغرافي:** يعتبر النمو السكاني من أهم المحددات التي يتم الاعتماد عليها لتحديد الاحتياجات السكنية، من خلال مقارنة تطور كل من النمو السكاني وتطور الطلب السكني، ويتم تحليل الطلب بناء على عدد السكان وطبيعتهم، من خلال تقييم فئات أعمارهم وأجناسهم وتوقعات النمو المستقبلية، أما فيما يتعلق بمؤشر التوزيع السكاني فيتم تحليله بناء على نوعية السكان ومستوى معيشتهم وكيفية توزيعهم الطبقي الاجتماعي والجغرافي، حيث تسمح كل هذه المتغيرات بتحديد طبيعة وعدد السكنات المطلوبة (حلاوي، 2006، 40).

**ت- عدد الأسر:** على اعتبار أن أي تغير في عدد الأسر يؤدي إلى تغير في الطلب على الوحدات السكنية بنفس اتجاه ذلك التغير، وبمستوى قد يكون أكبر من مستوى الزيادة في عدد الأسر (عبد المجيد و حميد، 2015) مع الأخذ بعين الاعتبار التحول المستمر في تكوين الأسر نتيجة المشاكل العائلية.

**ث- عدد أفراد الأسرة:** حيث يعتبر عدد أفراد الأسرة من أكثر المتغيرات، أهمية في هذا المجال، حيث يؤدي زيادة عدد أفراد الأسرة إلى زيادة الجزء المقتطع من الدخل للاستهلاك مما يؤدي إلى نقصان الجزء المخصص من الدخل للسكن، وعليه تنشأ علاقة عكسية مع القسط الشهري، وكذا القدرة على شراء السكن، وفي نفس الوقت قد يكون حافزا من خلال تطور مستوى الادخار العائلي وطلب استبدال سكنات بسكنات أخرى ذات مساحة أكبر (ذيب، 1987، 32).

**ج- الأسعار وتوقعات المستهلك المستقبلية:** حيث يتبع المستهلك انخفاض الأسعار أمامه وينتظر استقرارها (الزمام، 2018). ويجب في هذا الإطار فصل مفهومي سعر السكن والإيجار، فزيادة نسبة الإيجارات إلى أسعار السكن تدفعنا إلى تحليل التحول من الطلب على الاستئجار إلى الشراء أو العكس، والتي ترتبط بدورها بمستويات التضخم وتطور معدلات الفائدة، وعليه يجب الاهتمام بنسبة الإيجارات إلى الأسعار كأسس لتحديد اتجاه الطلب نحو الشراء أو الاستئجار (الخرابشة، 2005، 45).

**ح- متوسط الدخل الفردي:** يعتبر متغير الدخل أكثر المتغيرات المؤثرة في الطلب على السكن، إن لم نعتبرها أهمها على الإطلاق، فمعظم مستويات الطلب على السكن يمكن تحديدها من خلال دخول الأفراد حيث تكون مرونة الطلب الداخلية التي تعكس درجة استجابة الطلب للتغيرات الحاصلة في الدخل موجبة، ووفقا للنظرية الاقتصادية فإن الطلب على السكن يأخذ اتجاهها معينا، ثم يستقر بارتفاع الدخل نتيجة الاقتراب من هذا الإشباع لكونها سلعة بطيئة الاستهلاك (عبد المجيد و حميد، 2015).

**خ- تكلفة التحويلات العقارية:** باعتبارها تمثل جزءا من تكلفة الحصول على ملكية أو استئجار سكن، وطبعا كلما ارتفعت هذه التكلفة كلما أدى ذلك إلى التأثير على حجم المعاملات العقارية وحجم الطلب السكني تحديدا.

**د- مصادر التمويل المناسبة:** يسمح توافر مصادر التمويل المناسبة وبشروط ميسرة من حيث المدة، المبلغ، سعر الفائدة، والتي تعتمد بشكل أساسي على المؤسسات المالية من خلال قروض عقارية ذات معدلات فائدة ثابتة أو متغيرة (بلطاس، 2007، 219) بتدعيم الملائة المالية للأفراد والعائلات، وكذا التأثير بشكل إيجابي على حجم الطلب على السكن.

#### 4.2. التعريف بصيغة السكن الترقوي المدعم.

أ- **التعريف بصيغة السكن الترقوي المدعم:** هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي، يتم بناؤه وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحدد من طرف الدولة (زيتوني، 324).

ب- **شروط الحصول على السكن الترقوي المدعم:** حسب ما حددته وزارة السكن والعمران فإنه لا يحق لكل مواطن الاستفادة من السكن الترقوي المدعم في الحالات التالية:

- امتلاك ملكية كاملة لعقار مخصص للاستخدام السكني، باستثناء من يمتلك في الشيوخ عقارا أو جزءا من عقار ورثة.  
- امتلاك أرض موجهة للبناء.

- الاستفادة السابقة من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو ريفي أو بصيغة البيع بالإيجار بالاستفادة من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو حتى تهيئة سكن.

- أن لا يتجاوز دخل الزوجين ستة أضعاف الحد الأدنى للألم الوطني المضمون، الذي قدر ابتداء من جانفي 2012 بـ 18.000 والذي وصل فيما بعد إلى 24.000 دج.

ت- **مستويات الإعانة المباشرة المقيمة من طرف الصندوق الوطني للسكن:** تتراوح هذه الإعانة من 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل 4 أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني أو أقل من أو يساوي 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني، و700.000 دج عندما يتجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجر، ويكون أقل من أو يساوي أربع مرات الحد الأدنى للأجر الوطني (الجريدة الرسمية، 2010).

ث- **مصادر التمويل بصيغة السكن الترقوي المدعم:** تعتمد على تركيبة مالية تتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، وقرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة تتراوح من 1 إلى 3%، إضافة إلى مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرفقي العقاري (الجريدة الرسمية، 2010)، ويتراوح سعره بين 2.628.000 دج إلى 2.972.000 دج دون احتساب قيمة الأرض، ويتم تسديد ثمن السكن بتحويل مبلغ الإعانة المالية لفائدة المرفقي العقاري على أربعة دفعات (الجريدة الرسمية، 2011)، وقيمة المساهمة شخصية تتراوح ما بين 600.000 دج إلى 900.000 دج، يمكن أن تسدد على دفعات عندما يكون السكن لا يزال في مرحلة الإنشاء والباقي يتم تمويله عن طريق قرض بنكي.

### 3. الإطار التطبيقي للبحث.

#### 1.3. أدوات البحث ومتغيراته.

سنستخدم في هذا البحث أداة الاستبانة، حيث تم تصميمها لتتضمن 22 فقرة موزعة على مختلف متغيرات البحث والمتمثلة في التنظيمات المتعلقة بالتمويل، التسعير، الخدمات المرفقة بالسكن، النوعية، الرقابة، والتهيئة العمرانية للسكن. وقد تم قياس آراء عينة الدراسة بمقياس ليكرت الخماسي معتمدين على البرنامج الإحصائي (SPSS) في معالجة البيانات.

#### 2.3. حجم العينة.

يتمثل مجتمع الدراسة في طالبي السكن المستفيدين فعليا من صيغة السكن الترقوي المدعم حيث أنه حسب الإحصائيات المتحصل عليها من مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية قسنطينة، فقد تم برجة حوالي 130000 سكن خلال الفترة (2010-2014) انتهت الأشغال بحوالي 5726 سكن، ولا تزال الأشغال سارية بحوالي 7274 سكن، أما عن السكنات المسلمة فعليا لأصحابها فقد

بلغت حوالي 800 سكن بحسب الوضعية المسجلة إلى غاية (30-09-2019) وهي التي تعبر عن مجتمع الدراسة، وعليه فقد حددنا حجم عينة الدراسة ب 260 مفردة اعتمادا على (Krejcie & Morgan, 1970) تم استرجاع منها 224 صالحة للتحليل الإحصائي.

### 3.3. الأساليب الإحصائية المستخدمة في الدراسة.

سنستخدم في بحثنا الأساليب الإحصائية التالية:

- المتوسط الحسابي والانحراف المعياري لوصف متغيرات الدراسة.

- اختبار ستودنت (T) باعتبار أن حجم عينة الدراسة أكبر من 30 وتوزيعها يؤول إلى الاعتدال.

### 4. تحليل النتائج.

#### 1.4. تحليل متغيرات الدراسة.

اشتملت الدراسة على ستة متغيرات أساسية تتمثل في التنظيمات المتعلقة بتمويل السكن، التنظيمات المتعلقة بتسعير السكن، التنظيمات المتعلقة بالخدمات المرفقة بالسكن، التنظيمات المتعلقة بنوعية السكن، التنظيمات المتعلقة بالرقابة على السكن، وأخيرا التنظيمات المتعلقة بالتهيئة العمرانية للسكن.

والجدول التالي يبين مستوى استجابة أفراد عينة الدراسة لفرقات متغيرات الدراسة.

#### جدول 1. توزيع أفراد عينة الدراسة من حيث مستوى تدعيم طالبي سكنات (LPA)

الرقم	تقييم مستوى تدعيم طالبي السكن	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري
1	التنظيمات المتعلقة بتمويل السكن	4,0993	0,51807
2	التنظيمات المتعلقة بتسعير السكن	3,8170	0,49207
3	التنظيمات المتعلقة بالخدمات المرفقة بالسكن	3,7757	0,46535
4	التنظيمات المتعلقة بنوعية السكن	2,5187	0,39459
5	التنظيمات المتعلقة بالرقابة على السكن	3,3895	0,48209
6	التنظيمات المتعلقة بالتهيئة العمرانية للسكن	3,7679	0,31714

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على نتائج التحليل الإحصائي SPSS

من خلال الجدول رقم 1 يمكن أن نلاحظ أن مستوى استجابة أفراد عينة الدراسة حول محور التنظيمات المتعلقة بتمويل السكن كان مرتفعا، حيث قدر الوسط الحسابي ب 4,0993 وانحراف معياري قدره 0,51807، ويعود ذلك إلى التسهيلات البنكية الممنوحة للمستفيدين.

أما عن مستوى استجابة أفراد عينة الدراسة حول محور التنظيمات المتعلقة بتسعير السكن فقد كان مرتفعا، حيث قدر الوسط الحسابي ب 3,8170 وانحراف معياري قدره 0,49207، ويعود ذلك إلى توافق سعر السكن مع مستوى دخل هاته الفئة من طالبي السكن. كما نجد أن مستوى استجابة أفراد عينة الدراسة حول محور التنظيمات المتعلقة بالخدمات المرفقة بالسكن كان مرتفعا، حيث قدر الوسط الحسابي ب 3,7757 وانحراف معياري قدره 0,46535، ويعود ذلك إلى تزويد المشروع السكني بخدمتي الكهرباء والغاز أساسا في الآجال المطلوبة.

أما عن مستوى استجابة أفراد عينة الدراسة حول محور التنظيمات المتعلقة بنوعية السكن كان ضعيفا، حيث قدر الوسط الحسابي بـ 2,5187 وبانحراف معياري قدره 0,394590، ويعود ذلك إلى عدم رضا المستفيدين عن نوعية مواد البناء المستعملة، وكذلك عن مساحة سكناتهم.

أما عن مستوى استجابة أفراد عينة الدراسة حول محور التنظيمات المتعلقة بالرقابة على السكن كان متوسطا، حيث قدر الوسط الحسابي بـ 3,3895 وبانحراف معياري قدره 0,482090، ويعود ذلك لرضا المستفيدين للتوزيع العادل للسكنات وعدم رضاهم عن ضمان تسليم السكن في الآجال المحددة، ومتابعة الزيادات في الأسعار التي يفرضها المتعهد العقاري على المستفيدين.

أما عن مستوى استجابة أفراد عينة الدراسة حول محور التنظيمات المتعلقة بالتهيئة العمرانية للسكن كان مرتفعا، حيث قدر الوسط الحسابي بـ 3,7679 وبانحراف معياري قدره 0,317140، ويعود ذلك لتوفر المرافق الضرورية المحيطة بسكناتهم.

#### 2.4. نتائج اختبار فرضيات الدراسة.

أ- اختبار الفرضية الرئيسية الأولى: نعرض فيما يلي نتائج الاختبار وفق الجدول التالي:

#### جدول 2. اختبار T حول التنظيمات المتعلقة بتمويل السكن

البيان	T	درجة الحرية	SIG
التنظيمات المتعلقة بتمويل السكن	31,759	223	0,000

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على نتائج التحليل الإحصائي SPSS

من خلال الجدول رقم 2 نلاحظ أن قيمة T تساوي 31,759 عند مستوى دلالة قدره 0.000، وهو أقل من مستوى الدلالة الفرضي 5%، وهذا ما يقودنا إلى رفض الفرضية الرئيسية الأولى، أي أنه توجد فروق ذات دلالة معنوية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بتمويل السكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5%، وبما أن المتوسط الحسابي للتنظيمات المتعلقة بتمويل السكن المقدر بـ 4,0993 أكبر من متوسط الدراسة الفرضي فهذا يعني أن آراء عينة الدراسة حول التنظيمات المتعلقة بتمويل السكن اتجهت نحو الارتفاع، ويمكن إرجاع ذلك الإصلاحات التي عرفها نظام تمويل السكن في الجزائر ابتداء من سنة 1997، والذي أقر بضرورة تدخل البنوك التجارية في مجال تمويل السكن، إضافة إلى تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك تجاري متخصص في تمويل السكن، ما أعطى فرصة لطالبي السكنات للحصول على تمويلات بأسعار فائدة مدعمة من الخزينة العمومية ما يسمح بتخفيض قيمة القرض من حوالي 6 إلى 1، هذا إضافة إلى فترة سماح قدرتها بـ 24 شهرا، أما عن فترة التسديد فقد تصل إلى 40 سنة، ويشارك في عملية التمويل كل من الصندوق الوطني للسكن بمبلغ يتراوح ما بين 400.000 دج إلى 700.000 دج، نضيف إليها إعانة الصندوق الوطني للمعادلات الاجتماعية والمقدرة بـ 500.000 دج للعمال الأجراء، ونسبة تمويل شخصي تتراوح ما بين 600.000 دج و900.000 دج.

ب- اختبار الفرضية الرئيسية الثانية: نعرض فيما يلي نتائج الاختبار وفق الجدول التالي:

#### جدول 3. اختبار T حول التنظيمات المتعلقة بتسعير السكن

البيان	T	درجة الحرية	SIG
التنظيمات المتعلقة بتسعير السكن	24,849	223	0,000

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على نتائج التحليل الإحصائي SPSS

من خلال الجدول رقم 3 نلاحظ أن قيمة T تساوي 24,849 عند مستوى دلالة قدره 0.000، وهو أقل من مستوى الدلالة الفرضي 5%، وهذا ما يقودنا إلى رفض الفرضية الرئيسية الثانية، أي أنه توجد فروق ذات دلالة معنوية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بتسعير السكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5%، وبما أن المتوسط الحسابي للتنظيمات المتعلقة بتسعير السكن

المقدر بـ 3,8170 أكبر من متوسط الدراسة الفرضي فهذا يعني أن آراء عينة الدراسة حول التنظيمات المتعلقة بتسعير السكن اتجهت نحو الارتفاع، ويمكن إرجاع ذلك إلى موافقة أسعار السكن لمستوى دخول هذه الفئة بالموازاة مع التدعيم المالي الذي تحصل عليه من طرف الدولة المشار إليه سابقا، مع الإشارة إلى وجود في بعض الأحيان زيادات في الأسعار غير مبررة، باعتبار أن سعر السكن يشمل كافة خدمات وأعباء السكن المنتهي الأشغال تماما، بما في ذلك أشغال الطرقات والشبكات المختلفة من الصنف الثالث دون احتساب سعر الأرضية.

ت- اختبار الفرضية الرئيسية الثالثة: نعرض فيما يلي نتائج الاختبار وفق الجدول التالي:

#### جدول رقم 4. اختبار T حول التنظيمات المتعلقة بالخدمات المرفقة بالسكن

SIG	درجة الحرية	T	البيان
0,000	223	24,947	التنظيمات المتعلقة بالخدمات المرفقة بالسكن

المصدر: من إعداد الباحثات بالاعتماد على نتائج التحليل الإحصائي SPSS

من خلال الجدول رقم 4 نلاحظ أن قيمة T تساوي 24,947 عند مستوى دلالة قدره 0.000، وهو أقل من مستوى الدلالة الفرضي 5%، وهذا ما يقودنا إلى رفض الفرضية الرئيسية الثالثة، أي أنه توجد فروق ذات دلالة معنوية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بالخدمات المرفقة بالسكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5%، وبما أن المتوسط الحسابي للتنظيمات المتعلقة بالخدمات المرفقة بالسكن المقدر بـ 3,7757 أكبر من متوسط الدراسة الفرضي فهذا يعني أن آراء عينة الدراسة حول التنظيمات المتعلقة بالخدمات المرفقة بالسكن اتجهت نحو الارتفاع، ويمكن إرجاع ذلك إلى توفير مختلف الخدمات المرفقة بالسكن والمتمثلة في خدمات الكهرباء والغاز والماء والصرف الصحي عند تسليم السكن، وهذا طبقا للمواد المنصوص عليها في الفرع السادس والخاص بتجهيزات السكن من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2014.

ث- اختبار الفرضية الرئيسية الرابعة: نعرض فيما يلي نتائج الاختبار وفق الجدول التالي:

#### جدول رقم 5. اختبار T حول التنظيمات المتعلقة بنوعية السكن

SIG	درجة الحرية	T	البيان
0,000	223	-18,254	التنظيمات المتعلقة بنوعية السكن

المصدر: من إعداد الباحثات بالاعتماد على نتائج التحليل الإحصائي SPSS

من خلال الجدول رقم 5 نلاحظ أن قيمة T تساوي -18,254 عند مستوى دلالة قدره 0.000، وهو أقل من مستوى الدلالة الفرضي 5%، وهذا ما يقودنا إلى رفض الفرضية الرئيسية الرابعة، أي أنه توجد فروق ذات دلالة معنوية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بنوعية السكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5%، وبما أن المتوسط الحسابي للتنظيمات المتعلقة بنوعية السكن المقدر بـ 2,5187 أقل من متوسط الدراسة الفرضي فهذا يعني أن آراء عينة الدراسة حول التنظيمات المتعلقة بنوعية السكن اتجهت نحو الانخفاض، ويمكن إرجاع ذلك إلى عدم التزام المرقين العقاريين بالمواصفات النوعية للسكنات الخاصة بهذه الصيغة من السكن، والمقررة بشكل دقيق في القرار الوزاري المشترك المشار إليه سابقا، حيث يبرر المرقى العقاري هذه النقطة بارتفاع تكلفة الإنجاز إذا ما قورنت بالسعر.

ج- اختبار الفرضية الرئيسية الخامسة: نعرض فيما يلي نتائج الاختبار وفق الجدول التالي:

### جدول رقم 6. اختبار T حول التنظيمات المتعلقة بالرقابة على السكن

SIG	درجة الحرية	T	البيان
0,020	223	12,092	التنظيمات المتعلقة بالرقابة على السكن

المصدر: من إعداد الباحثات بالاعتماد على نتائج التحليل الإحصائي SPSS

من خلال الجدول رقم 6 نلاحظ أن قيمة T تساوي 12,092 عند مستوى دلالة قدره 0.020، وهو أقل من مستوى الدلالة الفرضي 5%، وهذا ما يقودنا إلى رفض الفرضية الرئيسية الخامسة، أي أنه توجد فروق ذات دلالة معنوية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بالرقابة على السكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5%، وبما أن المتوسط الحسابي للتنظيمات المتعلقة بالرقابة على السكن المقدر بـ 3,3895 أكبر من متوسط الدراسة الفرضي ولكن بشكل طفيف، وهذا يعني أن آراء عينة الدراسة حول التنظيمات المتعلقة بالرقابة على السكن اتجهت نحو مستوى متوسط، ويمكن إرجاع ذلك إلى ضعف أنظمة الرقابة والمتابعة، وهذا بالرغم من تعهد المرقى العقاري بالانطلاق في أشغال الإنجاز في أجل شهر كأقصى حد بعد الحصول على رخصة البناء، وإتمام إنجاز المشروع في الآجال المتفق عليها. هذا إضافة إلى تعهد المرقى العقاري على حسابه بإبرام صفقة أو عدة صفقات للدراسة والمتابعة التقنية، هدفها متابعة الورشة والمراقبة التقنية للبناء، إضافة إلى تسليم تقرير دوري للمدير الولائي المكلف بالسكن، يؤكد على مدى مطابقة المشاريع للمعايير المضادة للزلازل المعمول بها.

ح- اختبار الفرضية الرئيسية السادسة: نعرض فيما يلي نتائج الاختبار وفق الجدول التالي:

### جدول رقم 7. اختبار T حول التنظيمات المتعلقة بالتهيئة العمرانية للسكن

SIG	درجة الحرية	T	البيان
0,000	223	36,237	التنظيمات المتعلقة بالتهيئة العمرانية للسكن

المصدر: من إعداد الباحثات بالاعتماد على نتائج التحليل الإحصائي SPSS

من خلال الجدول رقم 7 نلاحظ أن قيمة T تساوي 36,237 عند مستوى دلالة قدره 0.000، وهو أقل من مستوى الدلالة الفرضي 5%، وهذا ما يقودنا إلى رفض الفرضية الرئيسية السادسة، أي أنه توجد فروق ذات دلالة معنوية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بالتهيئة العمرانية للسكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5%، وبما أن المتوسط الحسابي للتنظيمات المتعلقة بالتهيئة العمرانية للسكن المقدر بـ 3,7679 أكبر من متوسط الدراسة الفرضي فهذا يعني أن آراء عينة الدراسة حول التنظيمات المتعلقة بالتهيئة العمرانية للسكن اتجهت نحو الارتفاع، ويمكن إرجاع ذلك إلى كون المشاريع السكنية التي مثلتها عينة الدراسة تمومت في بيئة مناسبة تتواجد فيها مشاريع سابقة ذات طابع اجتماعي وترقوي، كما أنها قريبة من محطات النقل والأسواق، إلا أنها تفتقر إلى الطابع الجمالي المنصوص عليه في مخططات التوجيه وال عمران والتهيئة، حيث أنه يفتقر إلى ما يعرف بثمين الفضاء الخارجي وذلك من خلال إنشاء علاقة بين المباني والمحيط الخارجي، إضافة إلى عدم قدرة الهندسة المعمارية على توفير متطلبات المستفيدين من حيث الجمال والراحة وتوفير موقع لطيف في معيشته، كذلك عدم وجود برجة لمساحات واسعة لمواقف السيارات وقاعات للرياضة في الطوابق السفلى للبيانات، والاكتفاء بإنشاء محلات تجارية ومكاتب إدارية.

## 5. خاتمة.

- استنادا إلى نتائج الدراسة الميدانية التي قمنا بها على مستوى طالبي السكن وفق صيغة السكن الترقوي المدعم توصلنا إلى ما يلي:
- توجد فروق ذات دلالة معنوية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بتمويل السكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5%، وهذا ما ينفي الفرضية الرئيسية الأولى، حيث اتجهت آراء عينة الدراسة نحو الارتفاع مما يعكس المساهمة الجيدة للتنظيمات المتعلقة بالتمويل في تدعيم طالبي السكن.
  - توجد فروق ذات دلالة معنوية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بتسعير السكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5%، وهذا ما ينفي الفرضية الرئيسية الثانية، حيث اتجهت آراء عينة الدراسة نحو الارتفاع مما يعكس المساهمة الجيدة للتنظيمات المتعلقة بالسعر في تدعيم طالبي السكن.
  - توجد فروق ذات دلالة معنوية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بالخدمات المرفقة بالسكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5%، وهذا ما ينفي الفرضية الرئيسية الثالثة، حيث اتجهت آراء عينة الدراسة نحو الارتفاع مما يعكس المساهمة الجيدة للتنظيمات المتعلقة بالخدمات المرفقة بالسكن في تدعيم طالبي السكن.
  - توجد فروق ذات دلالة معنوية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بنوعية السكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5%، وهذا ما ينفي الفرضية الرئيسية الرابعة، حيث اتجهت آراء عينة الدراسة نحو الانخفاض مما يعكس المساهمة الضعيفة للتنظيمات المتعلقة بالنوعية في تدعيم طالبي السكن.
  - توجد فروق ذات دلالة معنوية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بالرقابة على السكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5%، وهذا ما ينفي الفرضية الرئيسية الخامسة، حيث اتجهت آراء عينة الدراسة في مستوى متوسط مما يعكس المساهمة المتوسطة للتنظيمات المتعلقة بالرقابة في تدعيم طالبي السكن.
  - توجد فروق ذات دلالة معنوية بين متوسط التنظيمات المتعلقة بالتهيئة العمرانية للسكن ومتوسط الدراسة الفرضي 3 وذلك عند مستوى معنوية 5%، وهذا ما ينفي الفرضية الرئيسية السادسة، حيث اتجهت آراء عينة الدراسة نحو الارتفاع مما يعكس المساهمة الجيدة للتنظيمات المتعلقة بالتهيئة العمرانية في تدعيم طالبي السكن.
- بناء على نتائج هذه الدراسة نقدم جملة من التوصيات التالية:
- اختيار مكاتب دراسات مؤهلة وكفأة لضمان تحقيق الأفضلية في الشروط المتعلقة بمساحة السكن، تصميمه وترتيبه الفضائي، وكذا التهيئة الخارجية للسكن، وكذا تصميم سكنات تماشى والخصوصية الثقافية للمنطقة محل إنشاء المشروع السكني.
  - تدعيم هيئة المراقبة التقنية بلجان مساندة تهتم بمدى مطابقتها هذا النوع من المشاريع للشروط التقنية والمالية المحددة في القانون الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011.
  - تفعيل إجراءات الحصول على كامل الوثائق والترخيص التي من شأنها أن تؤمن تقديم سيرورة المشروع السكني وتسليمه في الآجال المحددة.
  - إدماج أبعاد مفهوم التنمية المستدامة خصوصا ما تعلق منها بالجانب البيئي عند تهيئة المناطق من خلال استغلال الطاقات المتجددة في مجال البناء والتعمير بهدف تخفيض تكلفة الانجاز، وكذلك في الممارسات اليومية للمستفيد من السكن بعد تسلم المشروع.
  - اعتماد مفهوم وتطبيقات المدن الذكية في انجاز البرامج السكنية.
  - عدم تقييد صيغة السكن الترقوي المدعم بنوعية سكنات ثلاث غرف، والرجوع لصيغتي أربع غرف وخمس غرف مراعاة للجانبين الديمغرافي والاجتماعي للمجتمع الجزائري
  - الاستمرار في سياسة تدعيم أسعار هذا النوع من السكن مع ضمان مصادر تمويلية تماشى والخصوصية الدينية للمجتمع الجزائري.

- الوقوف على أسباب عدم تسليم ما تبقى من السكن الترقوي المدعم والبالغ عددها 7274 مسكن من أصل 13000 مسكن في ولاية قسنطينة، وإيجاد الحلول اللازمة لتسليم هذه المشاريع في ظروف حسنة.

## 6. قائمة المراجع.

- Alex. F. Shwartz .(2006) .*Housing policy in the united state (An ntroduction* .(New york: Routledge.
- Christopher Y. Oertel .(2016) .*Impact of public policy measures on the gesman real state market* . Germany: Springer gabler wiesbaden.
- Gabrielle A. Gaillard ،Jonela Lula و ،Alain choenenberger) .Nov 2005 .*Demande de logements : définitions et mesures statistiques* .Genève: Office cantonal de la statistique (OCSTAT).
- Michel Albouy .(2009) .*Finance Immobilière Et Gestion De Patrimoine* .Paris: Economica.
- Robert V. krejcie و ،Daryle W. Morgan .(1970) .Determining sample size for research activities . *Educational and psychological measurement*.610-607 ، 30 ،
- ابراهيم حلاوي. (2006). *المبادئ العقارية والأسس المهنية*. خاص.
- أحمد حمدان سالم الخرابشة. (2005). رسالة ماجستير. *محددات سوق الإسكان في الأردن 1990-2003: مدينة السلط حالة* . جامعة البلقاء التطبيقية.
- الجريدة الرسمية. (2011). القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011. *الجريدة الرسمية* (51).
- الجريدة الرسمية. (2010). المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 10 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات الاعانة المباشرة للحصول على سكن جماعي . *الجريدة الرسمية* (58).
- الجريدة الرسمية. (2010). المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات واجراءات منع القروض ودعم معدلات الفائدة للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء مسكن جماعي وبناء مسكن ريفي. *الجريدة الرسمية* (17).
- أيمن محمد نور عفيفي. (مارس، 2004). ندوة الإسكان الثانية (المسكن الميسر). *نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي -دراسة تحليلية للتجربة المصرية-* . الرياض.
- توفيق ظاهر عارف ذيب. (1987). رسالة ماجستير تخصص دراسات سكانية. *محددات الطلب على السكن ومرونته للمنتفعين من الشركات العقارية في الأردن* . عمان، الأردن: الجامعة الأردنية.
- جمال ابراهيم حسن. (2008). *الأسواق الضمنية ومحددات الطلب على الإسكان: دراسة تطبيقية على مدينة قنا*. مجلة البحوث التجارية المعاصرة ، 22 (1)، 48-1.
- زكرياء زيتوني. النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم ( Lpa ). *مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية* ، 4 (1)، 322-388.
- سالم بن فهد الزمام. (4 سبتمبر، 2018). *كيف نحلل الطلب على السكن؟ تاريخ الاسترداد 17 ديسمبر، 2019*، من صحيفة مال الاقتصادية: <https://www.maaal.com/archives/20180904/111786>
- سمير عبد الجبار عبد المجيد، و أحمد حافظ حميد. (2015). تحديد أهم المتغيرات المؤثرة في الطلب على السكن لمدينة بغداد خلال الفترة 1980-1994 باستخدام نموذج الانحدار التدريجي. *مجلة كلية الادارة والاقتصاد للدراسات الاقتصادية والادارية والمالية* ، 7 (2)، 30-47.
- عبد القادر بلطاس. (2007). *استراتيجية تمويل السكن في الجزائر*. الجزائر: ليجاندا.
- محمد بن يحيى. (2011-2012). أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية. *واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله* . تلمسان: جامعة ابو بكر بلقايد .