وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف –المسيلة

كلية: الحقوق والعلوم السياسية

قسم: العلوم السياسية تخصص:إدارة محلية

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

بعنوان

السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن

دراسة حالة: ولاية المسيلة من 2010 إلى 2024

إعداد الطالب :

- جمال بوزيدي

إشراف الأستاذ:

أ. د. طيايبة ساعد

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د . توازي خالد	جامعة محمد بوضياف –المسيلة	**رئيسا**
أ . د. طيايبة ساعد	جامعة محمد بوضياف –المسيلة	**مشرفا و مقررا**
أ . د . بلعسل محمد	جامعة محمد بوضياف –المسيلة	**ممتحنا**

السنة الجامعية: 2025/2024

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف –المسيلة

كلية: الحقوق والعلوم السياسية

قسم: العلوم السياسية تخصص:إدارة محلية

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

بعنوان

السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن

دراسة حالة: ولاية المسيلة من 2010 إلى 2024

إعداد الطالب :

- جمال بوزيدي

إشراف الأستاذ:

أ. د. طيايبة ساعد

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د . توازي خالد	جامعة محمد بوضياف –المسيلة	**رئيسا**
أ . د. طيايبة ساعد	جامعة محمد بوضياف –المسيلة	**مشرفا و مقررا**
أ . د . بلعسل محمد	جامعة محمد بوضياف –المسيلة	**ممتحنا**

السنة الجامعية: 2025/2024

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ديسمبر 2020

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): بوزيدي جمال الصفة: طالب، أستاذ باحث

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 100514128 والصادرة بتاريخ 2011.10.07

المسجل(ة) بكلية / معهد: العلوم السياسية قسم: العلوم السياسية

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)

عنوانها: السياسة الجنائية في مجال الشغل وطبيعة العمالة من 2015 الى 2024 - المؤرخة -

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2025.06.04

توقيع المعني (ة)

شكر وتقدير

الحمد لله الذي ووفقنا إلى إتمام هذا العمل، ومن لا يشكر
الناس لا يشكر الله فلذلك أتقدم بأسمى عبارات الشكر
والعرفان إلى الأستاذ الفاضل الدكتور "طيايبة ساعد "
الذي كان عونا لنا بتقديم نصائحه ومتابعته لنا
كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل أساتذتنا الكرام كل باسمه،
ونتقدم بالشكر إلى كل من قدم لنا يد العون سواء من قريب أو
بعيد في إنجاز هذه المذكرة.

الاهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:

إلى من غمروني بدعائهم، ووهبوني حبًا لا يُقدّر بثمن...

إلى **والديّ الكريمين**، نبض قلبي وسرّ وجودي، شكرًا لكل ما بذلتماه من أجلي.

إلى **زوجتي الحبيبة**، رفيقة الدرب ومصدر السكينة، شكرًا لصبرك ودعمك المستمر.

إلى أبنائي الأعزاء **نسيم، وسيم و وائل**، زينة حياتي وأملي في الغد، أسأل الله أن أكون قدوةً لكم.

إلى **إخوتي وأخواتي**، سندي في الحياة، دمتم لي عونًا ومحبة.

أهديكم هذا العمل المتواضع عرفانًا وامتنانًا، فلكم الفضل بعد الله فيما وصلت إليه.

بوزيدي جمال

مقدمة

مقدمة:

تعتبر السياسة العامة، في مفهومها الشامل، الإطار الذي تتبلور من خلاله وظيفة الدولة في توجيه المجتمع وتحقيق التوازن بين مختلف حاجاته وتطلعاته، فهي تمثل حصيلة التفاعل بين المؤسسات الرسمية، المصالح المتباينة، الضغوط الاجتماعية والاقتصادية، والموارد المتاحة، بهدف إنتاج قرارات حكومية موجهة نحو خدمة الصالح العام، وتشكل بذلك تجسيدا عمليا لاختيارات الدولة الاستراتيجية، سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي أو العمراني، ضمن بيئة تنظيمية وإدارية تتسم بالتغير المستمر تبعًا للسياقات الوطنية والدولية، وفي هذا السياق، شكل قطاع السكن أحد المحاور الأساسية للسياسات العمومية في الجزائر، نظرا لارتباطه العميق بأبعاد اجتماعية بالغة الحساسية، مثل الاستقرار، والكرامة، والعدالة، والاندماج الاجتماعي. وإلى جانب ذلك، يتمتع السكن بوظيفة اقتصادية وعمرانية محورية، حيث يُعد دعامة للتنمية المحلية، ومجالا محفزا للاستثمار، وعاملا مؤثرا في ديناميكيات التهيئة الحضرية وتحقيق التوازن الجهوي. وبناءً عليه، لم يكن من المستغرب أن تحتل السياسة السكنية موقعاً مركزياً في المخططات الوطنية منذ الاستقلال، لاسيما في ظل تزايد الطلب على السكن، وتراكم العجز في الحظيرة السكنية، واتساع رقعة السكن غير اللائق والعشوائي.

منذ بداية السبعينيات، تبنت الجزائر توجها اجتماعيا واضحا في مجال السكن، من خلال تمويل مباشر لبناء سكنات عمومية، وتوفير أراض بأسعار رمزية، وإنشاء مؤسسات عمومية متخصصة في الإنجاز والتسيير، وقد تنوعت البرامج حسب الفترات، وتطورت تبعا للتحولات السياسية والاقتصادية، مثل السكن التساهمي، السكن الاجتماعي، السكن الترقوي المدعوم(LPA) ، السكن الريفي، وبرنامج البيع بالإيجار (AADL) ، إلا أن هذه السياسات على الرغم من طابعها الكمي الواسع، كثيرا ما واجهت انتقادات تتعلق ببطء

الإنجاز، ضعف التوزيع العادل، غياب الشفافية، وعدم مواكبتها للمعايير الحضرية الحديثة.

فإن تحليل السياسة السكنية في الجزائر لا يمكن أن يتم بمعزل عن الإحاطة بالسياق الأشمل للسياسات العامة في البلاد، والذي يتسم بمركزية صنع القرار، وتعدد البرامج القطاعية، وكثرة المتدخلين على المستويين الوطني والمحلي، كما أن تقييم مخرجات هذه السياسات يستوجب التوقف عند جملة من التحديات الإدارية، والمالية، والتقنية التي تحول دون ترجمة الأهداف المعلنة إلى نتائج ملموسة على أرض الواقع، فضلاً عن ضرورة مراعاة خصوصيات كل منطقة، لاسيما ولايات الداخل والجنوب، التي تواجه إكراهات تنموية متمايزة.

في هذا الإطار، يكتسب تحليل السياسة السكنية في الجزائر أهمية بالغة، لا من حيث تقييم نجاعتها في ضمان سكن لائق للمواطن فحسب، بل كذلك من حيث الكشف عن مدى ترابطها وتكاملها مع السياسات القطاعية الأخرى، كالتنمية المحلية، التهيئة العمرانية، والحماية الاجتماعية. كما يُتيح هذا التحليل فرصة لبحث أدوات التخطيط الحضري، ودور الجماعات المحلية في تفعيل هذه السياسات، إلى جانب دراسة آليات التمويل المعتمدة. والأهم من ذلك، أنه يفتح المجال لاستشراف بدائل مستقبلية كفيلة بضمان استدامة المشاريع السكنية وتعزيز عدالتها الاجتماعية.

أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية دراسة موضوع تحليل السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن في ولاية المسيلة (2010–2024) فيما يلي:

يشكل السكن أحد الحقوق الأساسية للمواطن وأحد العوامل الجوهرية لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والتنمية المحلية، لذا تعتبر دراسة السياسة السكنية وسيلة لفهم مدى

نجاح الدولة في الاستجابة لاحتياجات السكان، خصوصا في ولاية مثل المسيلة التي تعرف تحولات ديموغرافية وعمرانية متسارعة، كما تكشف الدراسة عن التحديات والعراقيل التي تحول دون تحقيق الأهداف المعلنة، مما قد يسهم في تحسين أداء السياسات المستقبلية، وتساهم في إثراء الأدبيات العلمية المتعلقة بتحليل السياسات العامة في الجزائر، من خلال رصد وتحليل السياسات السكنية على المستوى المحلي، ومدى توافقها مع الأهداف التنموية والاجتماعية المعلنة.

أسباب اختيار الموضوع:

لكل بحث مبرراته، ولأن موضوع البحث مرتبط بالباحث الذي بقدر ما يحاول إضفاء الموضوعية على بحثه، إلا أنه يتأثر بذاتيته وتفضيلاته وميولاته، وهو ما يجعل مبررات كل بحث إما موضوعية أو ذاتية.

1- **الأسباب الذاتية:** نختصرها فيما يلي:

- الرغبة الشخصية والأكاديمية لدراسة مثل هذه المواضيع.
- تخصصي في مجال البناء بصفتي مهندس دولة في الهندسة المدنية.
- اهتمامي الشخصي بواقع أزمة السكن في ولاية المسيلة.

2-**الأسباب الموضوعية:** نختصرها فيما يلي:

- الأهمية الكبيرة لقطاع السكن في السياسات العمومية في الجزائر.
- الاهتمام الكبير من طرف الدولة الجزائرية لقطاع السكن.

- استمرار أزمة السكن رغم البرامج السكنية المتنوعة التي أطلقتها الدولة بين 2010 و2024 (عدل، سكن اجتماعي، ريفي، ترقوي...).

- خصوصية ولاية المسيلة كمجال للدراسة وذلك لما تشهدت من نموا ديموغرافيا وعمرانيًا متسارعا.

- قلة الدراسات الميدانية على المستوى المحلي لأن أغلب الدراسات السابقة ركزت على التحليل الوطني الشامل.

أهداف الدراسة :

إن دراسة موضوع تحليل السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن في ولاية المسيلة (2010–2024) تهدف إلى مجموعة من الأهداف نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر فيما يلي:

يهدف هذا التحليل إلى دراسة مضمون السياسة العامة للسكن في الجزائر خلال الفترة من 2010 إلى 2024، مع التركيز على الاستراتيجيات، البرامج، والآليات المعتمدة، وتقييم مدى فعاليتها في ولاية المسيلة. يشمل التقييم مدى تحقيق الأهداف الاجتماعية والتنموية، مثل تحسين ظروف السكن، الحد من أزمة السكن، وتحقيق العدالة الاجتماعية. كما يتناول التحليل التحديات التي واجهت تطبيق السياسة السكنية في الولاية، سواء كانت إدارية، مالية، تقنية أو اجتماعية، إلى جانب دراسة أثر مختلف صيغ السكن (الاجتماعي، الريفي، الترقوي، عدل...) على التنمية المحلية والفئات المستفيدة. ويختتم بتقديم توصيات علمية وعملية لتحسين السياسات السكنية مستقبلًا على المستوى الوطني والمحلي.

إشكالية الدراسة:

تُعدّ السياسة السكنية أحد المحاور المركزية في برامج التنمية الاجتماعية والاقتصادية للدولة الجزائرية، خاصة منذ مطلع الألفية الثالثة، حيث تبنّت السلطات العمومية مجموعة من المشاريع الطموحة تهدف إلى توفير السكن اللائق، القضاء على السكن الهش، وتقليص الفوارق الاجتماعية والمجالية. وقد تنوعت صيغ السكن المدعّم بين السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الريفي، والسكن الترقوي المدعّم، في محاولة لتغطية حاجيات مختلف الفئات الاجتماعية.

وفي هذا السياق، عرفت ولاية المسيلة، كغيرها من ولايات الوطن، ديناميكية عمرانية ملحوظة نتيجة البرامج الوطنية للسكن التي طُبّقت بها من 2010 إلى 2024،

حيث استفادت من عدد معتبر من الوحدات السكنية على مدار السنوات الأخيرة، ما انعكس على التحوّل في الخريطة السكنية والاجتماعية للولاية. ومع ذلك، أفرز الواقع المحلي جملة من التحديات المرتبطة بنجاعة هذه السياسات، سواء من حيث نوعية السكن، مدى تلبية حاجات السكان، التوزيع العادل للمساكن، أو فعالية التنفيذ الميداني.

وانطلاقًا من هذا الوضع، تطرح الإشكالية الآتية نفسها:

هل نجحت السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن في تحقيق أهدافها الاجتماعية والتنموية على مستوى ولاية المسيلة؟

التساؤلات الفرعية:

- ما هي أبرز السياسات السكنية المطبقة في ولاية المسيلة لفترة 2010-2024؟
- هل البرامج السكنية المعتمدة مثل (AADL) و (LPA) تحقق الاستجابة الفعلية للطلب السكني في ولاية المسيلة؟
- ما هي التحديات الرئيسية التي تعترض تنفيذ السياسات السكنية على مستوى ولاية المسيلة؟

وللإجابة على إشكالية الدراسة يمكن صياغة الفرضيات التالية:

الفرضية الرئيسية:

السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن لم تنجح بشكل كامل في تحقيق أهدافها الاجتماعية و التنموية على مستوى ولاية المسيلة.

الفرضيات الفرعية:

الفرضية الفرعية الأولى:

السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن تساهم بشكل إيجابي في تحسين الظروف الاجتماعية للسكان على المستوى المحلي.

الفرضية الفرعية الثانية:

توزيع مشاريع السكن في الجزائر لا يتسم بالعدالة الاجتماعية مما يحد من تأثيرها الإيجابي على الفئات المستهدفة في المجتمع المحلي.

الفرضية الفرعية الثالثة:

تزايد الطلب على السكن في المناطق الحضرية يزيد من تحديات تحقيق السياسة العامة لأهدافها التنموية والاجتماعية.

أدبيات الدراسة (الدراسات السابقة) :

بما أن الموضوع يعالج السياسة العامة للسكن ولكون هذا الأخير مرتبط بالمتغيرات الديمغرافية فقد اعتمدنا في دراستنا على القرارات الصادرة علن الهيئات المعنية بالموضوع (وزارة السكن و العمران و المدينة ...).

إن موضوع السياسة العامة للسكن بالغ الأهمية مما جعله محورا للعديد من الدراسات ومن عدة جوانب من أهم هذه الدراسات السابقة التي ارتبطت بموضوع البحث بشكل مباشر أو غير مباشر والتي تم الاعتماد عليها في بناء تصور الدراسة الحالية نجد:

1- **دراسة (جمال جعيل) في أطروحة الدكتوراه بعنوان: نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر بباتنة سنة 2011**، حيث ركزت على عدة محاور رئيسية من بينها رصد وتفسير

التحديات الادارية و المالية و التقنية و الاجتماعية، كما قدمت رؤية استشرافية لسياسة السكن في الجزائر بصفة عامة، وتحليل الوضع الراهن.

2- **دراسة (قصري عصام) في أطروحة الدكتوراه بعنوان: المقتربات المؤسساتية الجديدة في تحليل السياسة العامة: دراسة حالة السياسة الاجتماعية في الجزائر، جامعة باتنة 1 ، الحاج لخضر ، سنة 2024**، و التي ركزت على تطبيق المقتربات المؤسساتية الجديدة في تحليل السياسة العامة في الجزائر و تقديم رؤية جديدة لفهم وتفسير السياسات العامة في البلاد.

3- **دراسة (دليلة زرقة) بعنوان: سياسيات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية بمدينة وهران، أطروحة دكتوراه، في علم الاجتماع، جامعة وهران، سنة 2016**، حيث ركزت على دراسة وتحليل السياسة السكنية في مدينة وهران وتقديم رؤية شاملة حول فعاليتها وتحدياتها وسبل تحسينها.

4- دراسة (عطا الله خالد) في كتاب: السياسة العامة في الجزائر بين التخطيط و التنفيذ في سنة 2017 ، و الذي ناقش إشكالية الدور الذي يلعبه التخطيط وأجهزته في عملية رسم السياسة العامة في الجزائر، وكيف يساهم التخطيط في رسم السياسة العامة للتنمية الاقتصادية في الجزائر.

- وبعد طرح الدراسات السابقة نحاول أن نوضح حجم الإضافات التي قدمتها الدراسة التي بين أيدينا و تتمثل في حدود الاستفادة في:

- إثراء الجانب النظري.
- التعرف على الآليات التي سخرتها الدولة الجزائرية للحد من أزمة السكن.
- ضرورة تكاثف الفواعل الرسمية و غير الرسمية صياغة السياسة العامة للسكن.
- تسليط الضوء على ولاية المسيلة و التي تعاني تفاقما متزايدا من أزمة السكن في السنوات الأخيرة نتيجة النمو الديمغرافي المتزايد.

حدود الدراسة (الإطار الزماني والمكاني للدراسة):

إن حدود الدراسة يبنى أساسا على تحديد إطارها الزماني والمكاني بغية المعالجة الدقيقة لأي موضوع، وعلى ضوء ذلك سوف يتم إخضاع هذه الدراسة إلى المجال الزماني والمكاني الآتي:

- **المجال الزماني:** سيتم في هذه الدراسة الاعتماد على دراسة السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن على المستوى ولاية المسيلة في الفترة الممتدة من 2010 إلى غاية 2024، وقد تم اختيار هذا المجال الزمني لاستفادة المسيلة من بعض الصيغ السكنية كان من 2010.
- **المجال المكاني:** حيث تم اختيار ولاية المسيلة كحالة لدراسة السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن للفترة من 2010 إلى 2024، وقد تم اختيار ولاية المسيلة وذلك لإنعدام الدراسة بها و لانتمائي جغرافيا للمنطقة.

صعوبات الدراسة:

لم تخل هذه الدراسة من بعض التحديات والعقبات التي واجهتنا أثناء إنجازها، والتي كان لها تأثير مباشر على مسار البحث، حيث تمثلت أبرز هذه الصعوبات في

- الحصول على إحصائيات وبيانات رسمية مفصلة.
- صعوبة الحصول على الوثائق الرسمية محل الدراسة من الادارات المعنية.
- تضارب الاحصائيات حول عملية الانجاز.

✓منهج الدراسة:

اعتمدت هذه الدراسة على مزيج من المناهج العلمية الملائمة لطبيعة موضوع تحليل السياسات العامة، خاصة في بعدها المحلي والتطبيقي، وذلك على النحو التالي:

- **منهج دراسة حالة:** هو أحد المناهج الأساسية في البحوث الاجتماعية والتطبيقية، ويُستخدم عندما يرغب الباحث في فهم ظاهرة معينة بعمق من خلال التركيز على حالة واحدة أو عدد محدود من الحالات، في سياقها الحقيقي والمعقّد.

منهج دراسة الحالة هو إطار بحثي يركز على فحص ظاهرة معينة داخل سياقها الواقعي من خلال تحليل حالة واحدة أو مجموعة صغيرة من الحالات، باستعمال أدوات متنوعة (الملاحظة، المقابلات، الوثائق، الإحصائيات...) لفهم أبعادها وتفسيرها بعمق.

في سياق بحثنا حول السياسة السكنية في الجزائر – حالة ولاية المسيلة، فإن منهج دراسة الحالة هو الأنسب، لأنه يتيح لنا تحليل السياسات السكنية بشكل معمّق من خلال مثال واقعي (ولاية المسيلة)، وفهم كيف طُبّقت السياسات، وما آثارها، وما العوائق التي واجهتها.

ومن مبررات استخدام منهج دراسة الحالة في بحثنا نجد:

- التركيز على الواقع المحلي: ولاية المسيلة تمثل نموذجًا واقعيًا لتطبيق السياسات السكنية في الجزائر.
- إمكانية جمع بيانات متنوعة: من تقارير رسمية، شهادات المستفيدين، نتائج ميدانية.
- تحليل متعدد الأبعاد: إداري، اجتماعي، اقتصادي، عمراني.
- استخلاص نتائج معمّقة: تساعد على صياغة توصيات قابلة للتطبيق.

- **المنهج الوصفي التحليلي:** تم توظيف هذا المنهج لوصف وتحليل مضمون السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن، من خلال استعراض الإطار التشريعي والتنظيمي، والأهداف المعلنة، والبرامج المنفذة، وكذلك رصد واقع تنفيذ هذه السياسة في ولاية المسيلة.

– **المنهج التاريخي:** ساعد هذا المنهج في تتبع تطور السياسة السكنية في الجزائر، والوقوف على التحولات التي طرأت على مضمونها بين عامي 2010 و2024، وخاصة في ظل تغير الأولويات التنموية.

✓ **اقترابات الدراسة:**

نظرا للطبيعة المركبة لموضوع السياسة العامة للسكن، تم اعتماد مجموعة من الاقترابات المفاهيمية والنظرية التي تساعد في تحليل مضمون السياسة وأدواتها ونتائجها، من أبرزها:

– **الاقتراب المؤسساتي** : يستخدم هذا الاقتراب لفهم كيفية صياغة وتنفيذ السياسة السكنية من خلال الهياكل والمؤسسات الرسمية (الوزارات، مديريات السكن، الدوائر، البلديات...)، ودور التشريعات والأنظمة التنظيمية في توجيه هذه السياسة.

– **الاقتراب القانوني:** يرتكز هذا الاقتراب على تحليل الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم السياسة السكنية في الجزائر، من خلال دراسة النصوص التشريعية ذات الصلة (القوانين، المراسيم، التعليمات، القرارات الوزارية المشتركة...)، التي تُنظّم توزيع السكن، شروط الاستفادة، صيغ التمويل، آليات الترقية العقارية، والعدالة في التوزيع.

✓ **هيكل الدراسة:**

للإجابة على التساؤلات المطروحة قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى مقدمة وثلاث فصول، حيث جاء الفصل الأول بعنوان الاطار المفاهيمي للدراسة واحتوى على مبحثين أولهما الإطار المفاهيمي للسياسة العامة، والثاني الإطار المفاهيمي للسياسة السكنية، أما الفصل الثاني فعنون بأزمة السكن وسبل معالجتها في الجزائر واشتمل على مبحثين، استهل بأسباب أزمة السكن في الجزائر مبحثا أولا، وجاء تطور الحظيرة السكنية في الجزائر كمبحث ثاني، أما بالنسبة للفصل الثالث فخصص لدراسة حالة قطاع السكن في

ولاية المسيلة من 2010 إلى 2024 وقسم بدوره إلى ثلاث مباحث، جاء التعريف بولاية المسيلة كمبحث أول، والمبحث الثاني البرامج السكنية بولاية المسيلة، أما المبحث الثالث فخصص لتحديات قطاع السكن والحلول المقترحة، وبعد الانتهاء من الفصول، جاء الدور على خاتمة المذكرة.

الفصل الأول:

الاطار المفاهيمي للدراسة

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للدراسة

تعتبر السياسة العامة من أبرز المفاهيم المركزية في حقل العلوم السياسية والإدارية، كونها تعكس تدخل الدولة في مختلف مجالات الحياة الاجتماعية والاقتصادية من خلال خطط وبرامج تهدف إلى تلبية الحاجات العامة وتحقيق المصلحة العامة. وتعرف السياسة العامة بأنها مجموع القرارات والإجراءات التي تتخذها السلطات العمومية لمواجهة قضايا معينة داخل المجتمع، ولعل أهم هذه القضايا ما يخص مجال السكن حيث تكتسي السياسة السكنية أهمية خاصة ضمن السياسات العمومية، نظرا لما يمثله السكن من ضرورة اجتماعية وحق أساسي مرتبط بكرامة الإنسان واستقراره، فضلا عن كونه عاملا محفزا للتنمية الاقتصادية والاجتماعية. وتعبر السياسة السكنية عن مجمل الاستراتيجيات والبرامج التي تعتمدها الدولة لضمان توفير السكن الملائم، من حيث الكم والنوع والتوزيع العادل، والاستجابة للطلب المتزايد الناتج عن التحولات الديموغرافية والاجتماعية، ومن أجل هذا كله قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للسياسة العامة
- المبحث الثاني : الإطار المفاهيمي للسياسة السكنية

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للسياسة العامة

السياسة العامة هي إحدى الأدوات الأساسية التي تستخدمها الحكومات لتنظيم شؤون المجتمعات، وتحقيق التنمية والاستقرار، فهي تمثل الإطار العام الذي تُوضع في ظله القرارات والإجراءات التي تستجيب لحاجات الأفراد، وتعالج المشكلات العامة، وتحقق أهدافا جماعية تسعى الدول إلى إنجازها، ومن أجل ضبط الإطار المفاهيمي للسياسة العامة ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب وهي كالآتي:

- المطلب الأول: مفهوم السياسة العامة وخصائصها
- المطلب الثاني: مؤسسات السياسة العامة
- المطلب الثالث: أنواع السياسة العامة

المطلب الأول: مفهوم السياسة العامة وخصائصها

تعتبر السياسة العامة من أهم مواضيع العلوم السياسية، لارتباطها بالدولة من جهة، والمواطنين من جهة ثانية، ولذلك تسعى الحكومات إلى تلبية حاجيات أفراد المجتمع، من خلال صياغة ورسم السياسة العامة، ومن خلال هذا المطلب سنحاول تسليط الضوء على مفهوم السياسة العامة وخصائصها، من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين حيث تناول الفرع الأول مفهوم السياسة العامة، أما الفرع الثاني فتمحور حول خصائص السياسة العامة.

أولا: مفهوم السياسة العامة

يختلف مفهوم للسياسة العامة باختلاف زوايا النظر والمنطلقات الفكرية لكل مفكر، وكذا المداخل المستخدمة لدراسة هذا المفهوم، ومنه نجد مجموعة متعددة ومتباينة من التعاريف للسياسة العامة، ويمكن تقسيم المنظورات التي عرفت السياسة العامة إلى ثلاث منظورات وهي:

1/ مفهوم السياسة العامة من منظور تحليل النظم: تستند فكرة النظام على مفهوم الحدود كأساس للتمييز بين النظم الاجتماعية المختلفة من خلال تحديد عناصر ومتغيرات كل نظام وطبيعة نشاطه، فعند الحديث عن النظم السياسية أو الاقتصادية أو الاجتماعية فنعني بذلك المتغيرات والأنشطة المترابطة بالحياة السياسية الاقتصادية والاجتماعية وتشمل متغيرات النظام

البيئي والوظائف والأدوار والمدخلات والمخرجات والاستجابة وعملية الاسترجاع والقيم، الأهداف، وتمثل هذه المتغيرات المفاهيم الأساسية التي يستند عليها الإطار النظامي.[1]

من ةهذا المنطلق يولي دافيد ايستون اهتماما بالسياسة العامة من وجهة تحليل النظام– كنتيجة ومحصلة في حياة المجتمع، من منطلق تفاعلها الصحيح مع البيئة الشاملة التي تشكل فيها المؤسسات والمرتكزات والسلوكيات والعلاقات أصولا للظاهرة السياسية التي يتعامل معها النظام السياسي، وعليه فهو يعرفها بأنها توزيع القيم في المجتمع بطريقة سلطوية آمرة، من خلال القرارات والأنشطة الإلزامية الموزعة لتلك القيم في إطار عملية تفاعلية بين المدخلات والمخرجات والتغذية العكسية.[2]

وهناك مجموعة المفكرين سارو حذو دافيد ايستون في تعريفهم للسياسة العامة، حيث يرى جابرييل الموند G ALMOND. أن السياسة العامة: "تمثل محصلة عملية منتظمة عن تفاعل المدخلات للتعبير عن أداء النظام السياسي في قدرته الإستخراجية، التنظيمية التوزيعية والرمزية....)[3]، كما يعرفها روبرت ايستون أنها العلاقة بين الوحدة الحكومية وبيئتها.[4]

ويعرف بيترز Peters السياسة العامة على أنها أسلوب محدد من نمط الأعمال التي يتخذها المجتمع جماعيا أو عن طريق ممثليه لمعالجة مشكلة معينة لتحقيق مصلحة عامة لكافة أفراد المجتمع أو لفئة محدودة منه".[5]

من خلال التعاريف السابقة تعتبر السياسة العامة من منظور تحليل النظم هي نتيجة من نتائج النظام السياسي، تتأثر بعوامل ومتغيرات عديدة قائمة في المجتمع، فينبغي للسياسة العامة أن تتوافق مع احتياجات المجتمع وفق العوامل والمتغيرات الداخلية والخارجية، فالسياسة العامة لا تكون ذات كفاءة ما لم تراعي الظروف البيئية التي تحيط بها.

---

[1] - نصر محمد عارف، **ابستمولوجيا السياسة المقارنة**، ط1 ، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع ، بيروت، لبنان ، 2002 ، ص 261.

[2] - كمال المنوفي، **مقدمة في مناهج وطرق البحث في علم السياسة**، القاهرة، وكالة المطبوعات، 2006. ص35.

[3] - جابريال الموند، بنجهام بويل، **السياسة المقارنة إطار نظري** ترجمة: محمد زاهي المغيربي، بنغازي، منشورات قار يونس، 1996، ص 272.

[4] - ثامر كامل الخزرجي، **النظم السياسية الحديثة والسياسات العامة**، ط1، الأردن: دار مجدلاوي للنشر، 2004، ص 27.

[5] - محمد قاسم القريوتي، **رسم وتنفيذ وتقييم السياسة العامة**، الكويت، جامعة الكويت قسم الإدارة العامة، 2006، ص30.

على الرغم من أهميته في تفسير وتوضيح السياسة العامة، إلا أن منظور تحليل النظم تعرض لبعض الانتقادات من حيث تناوله للقيم بصورة مطلقة دون الإشارة إلى ما يقع منها حصرا في إطار السياسة العامة، كما اتصف بالعمومية وعدم التركيز المتخصص بأجزاء النظام السياسي جراء تركيزه الشامل على البيئة الواسعة وعدم عنايته بالسلوك الفردي للأشخاص ممن لهم دور في مجريات السياسة العامة، وإن منظور المدخلات والمخرجات يغالي في كون الحكومة أو النظام السياسي يستجيب للمطالب الاجتماعية وان السياسة العامة ما هي إلا ترجمة لهذه المطالب، في حين ان النظام السياسي في اغلب الأحيان يفرض سياساته على المجتمع، وان هذا المنظور يركز على التفاعلات التي تساهم في بقاء النظام واستمراريته، ولا يركز على مساهمة النظام في تحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية لأفراده.[1]

على الرغم من الانتقادات التي وجهت المنظور النظم إلا أنه يبقى من أهم المنظورات في التحليل السياسي والذي أعطى مفهوما للسياسة العامة وفقا للتفاعل داخل النظام السياسي.

2/ مفهوم السياسة العامة من منظور ممارسة القوة: إن لمفهوم القوة معان عدة قد تعني القدرة أو التأثير أو الطاقة أو الموهبة أو امتلاك الموارد، فقد عرفها تالكوت بارسونز Talcott Parsons بأنها القدرة على الوصول إلى غايات معينة تحظى بالقبول العام من جانب المجتمع[2]، أما روبرت دال Robert Dahl فيعرف القوة بأنها القدرة على جعل شخص آخر يقوم بعمل لم يكن يقوم به بغير ذلك.[3]

انطلاقا من مفهوم القوة فقد عرف هارولد لاسويل H.D Lasswell السياسة العامة بأنها من يحوز على ماذا ؟ ومتى؟ وكيف؟ من خلال نشاطات تتعلق بتوزيع الموارد والمكاسب والقيم والمزايا وتقاسم الوظائف والمكانة الاجتماعية، بفعل ممارسة القوة أو النفوذ، والتأثير بين أفراد المجتمع من قبل المستحوذين على مصادر القوة.[4]

---

[1] - فهمي خليفة الفهداوي، **السياسة العامة منظور كلي في البنية والتحليل**، ط1 ، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة ، عمان ، 2001 ، ص29.

[2] - مصطفى كامل السيد، **دراسات في النظرية السياسية** ، القاهرة، جامعة القاهرة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، 2006، ص 11.

[3] - محمد نصر مهنا، **العلوم السياسية بين الاصالة والمعاصرة**، الاسكندرية: مركز الدلتا للطباعة، 2002، ص121.

[4] - Harold. D. Lasswell, Politics, Who Gets What, When, How, op cit, P13.

كما عرفها كل من مارك ليندنبيرك M. Lindenberg وبنيامين كروسبي B. Crosby من منطلق برغماتي يخضع لعمليات الأخذ والجذب والمساومات من أنها عملية نظامية تحظى بميزات ديناميكية متحركة، للمبادلة والمساومة وللتعبير عن من يحوز على ماذا؟ ومتى؟ وكيف؟ كما تعبر عن ماذا أريد؟ ومن يملكه؟ وكيف يمكن الحصول عليه[1]، أو تعبير عن التوجيه السلطوي أو القهري لموارد الدولة، والمسؤول عن التوجيه هو الحكومة.[2]

من خلال التعاريف تعتبر السياسة العامة حسب منظور القوة انعكاسا لأصحاب القوة والنفوذ، إلا أن هذا المنظور تعرض لبعض الانتقادات، ذلك أن القوة وحدها غير قادرة على تفسير كل العلاقات ومختلف النشاطات التي تتضمنها السياسة العامة.

3/ مفهوم السياسة العامة من المنظور المؤسسي (الحكومة): مفهوم الحكومة يعني أكثر من معنى، فقد يقصد بها نظام الحكم، أو يقصد بها مجموعة من الهيئات الحاكمة أي السلطات الثلاث، وقد يقصد بها السلطة التنفيذية وحدها، ويقصد بها أحيانا الوزراء أي مجلس الوزراء.

تعتبر السياسة العامة حسب المنظور الحكومي أنها برامج عمل تقوم بها الحكومة باعتبار الحكومة بنية تنظيمية تشمل أجهزة ومؤسسات رسمية تمثل مركز عملية اتخاذ القرار ورسم السياسات العامة.

من هذا المنطلق عرف جيمس أندرسون السياسة العامة بأنها هي التي تطروها الأجهزة الحكومية من خلال مسؤولياتها[3]، أو هي البرامج والأعمال التي تصدر عن القادة الحكوميين وليست القرارات المنفصلة المنقطعة.[4]

ويرى تونينغ j.c thoening أن السياسة العامة "هي برنامج عمل خاص بسلطة عمومية أو حكومية واحدة أو بعدة سلطات" .[5]

---

[1] - فهمي خليفة الفهداوي، **السياسة العامة منظور كلي في البنية والتحليل**، مرجع سابق ، ص 32.

[2] - بسيوني ابراهيم حمادة، **دور وسائل الاتصال في صنع القرارات في الوطن العربي**، بيروت: مركز الوحدة العربية، 1993، ص107.

[3] - جيمس اندرسون، **صنع السياسات العامة**، ترجمة: عامر الكبيسي، عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، 1999 ، ص 15.

[4] - جيمس اندرسون، المرجع نفسه، ص 16.

[5] - فيليب برو، **علم الاجتماع السياسي**، ترجمة: محمد عرب صاصيلا، بيروت: المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، 1998، ص 493

ويمكن تعريفها حسب فيليب برو بأنها (مجموعات مبنية ومتماسكة لنوايا وقرارات، وانجازات) يمكن عزوها لسلطة عامة محلية وطنية، أو فوق وطنية).[1]

ويعرفها جابرييل الموند G ALMOND. من زاوية إجرائية: "هي تعبيرات عن النوايا التي تم سنها أو إقرارها من قبل السلطة التنفيذية والتشريعية التي تقوم أيضا بتخصيص الموارد وتحديد الجهات المسؤولة عن تطبيق انجاز هذه الأهداف" .[2]

ويعرفها كارل فريديريك C.friedrich: بأنها برنامج عمل مقترح لشخص أو لجماعة أو لحكومة في نطاق بيئة محددة لتوضيح الفرص المستهدفة والمحددات المراد تجاوزها سعيا للوصول إلى الهدف أو لتحقيق غرض مقصود ".[3]

فهي بشكل عام : ترمز إلى كل ما تقرر الحكومة القيام به أو عدم القيام به.[4]

من خلال هذه التعريفات تعتبر السياسة العامة العملية الحيوية التي من خلالها تقوم الحكومة باتخاذ قراراتها المهمة، فإنها بذلك تترجم لما تقوله الحكومة وما تفعله إزاء المشاكل الحساسة، وثمة تعريفات متعددة من هذه الزاوية، ومعظمها يندرج في إطار ما قدمناه من حيث كون السياسة العامة مجموعة القواعد والبرامج الحكومية التي تشكل قرارات أو مخرجات النظام السياسي بصدد مجال معين، ويتم التعبير عن السياسة العامة في عدة صور وأشكال منها القوانين واللوائح والقرارات الإدارية. فالمنظور الحكومي للسياسة العامة يعكس في مرحلتنا الراهنة اهتماما بارزا نحوه، وذلك بفعل ما يشهده المحيط السياسي من تغيرات إقليمية ودولية لبلدان العالم والبلدان النامية خاصة، حيث تشكل السياسات العامة واحدة من أهم المعايير التي تقوم عليها الحكومات، والتي تقيم وزنا لمستقبلها ومدى قدرتها على تحقيق الرضا العام لشعوبها من حيث كونها تحدد الخيارات والأهداف والبرامج.

---

[1] - فيليب برو، مرجع سابق ، ص493.

[2] - جابريال الموند، بنجهام ،بويل **السياسة المقارنة إطار نظري**، مرجع سابق ، ص 272.

[3] - جيمس اندرسون ، **صنع السياسات العامة**، مرجع سابق ، ص 15.

[4] - Bouriche Riadh, "Analyse des politiques publiques", Revue Sciences Humaines, Université Mentouri, n°25 Juin 2006, p 87.

ثانيا : خصائص السياسة العامة

إن فهمنا لمفهوم السياسة العامة يزداد تكاملا بتعرفنا على الخصائص التي تميزها وتحدد معالمها الأساسية، وبالتالي سنعرض بعض خصائص السياسة العامة مما يمكننا من فهمها، والتعرف على معالمها ومدلولاتها الأساسية:

- إن السياسة العامة تستند إلى قانون ومعها سلطة التنفيذ، فأفراد المجتمع يقومون بدفع الضرائب كواجب له صفة الشرعية، ويراعون القيود التجارية التي تفرضها الدولة على الاستيراد، واحترام الشركات للقوانين التأسيسية والمالية، وفي حالة عدم مراعاة تلك القوانين تقوم الدولة بتطبيق العقوبات المستحقة عليهم كالغرامة والحبس حيث لا تتوفر مثل هذه السياسات في المنظمات الخاصة.[1]

- تعتمد الحكومة في تنفيذها للسياسات العامة عدة وسائل وهياكل إدارية، ومن المعروف أن الأجهزة الرئيسية لرسم وتنفيذ السياسات العامة المجالس التشريعية والوزارات والإدارات الحكومية، ولكن قد تنشئ الحكومة هيئات أخرى بأشكال وصلاحيات ومسميات مختلفة توخيا لأداء أفضل ومراعاة لعدة اعتبارات مثل الكفاءة.

- تعتمد الحكومة في تنفيذها للسياسات العامة عدة وسائل وهياكل إدارية، ومن المعروف أن الأجهزة الرئيسية لرسم وتنفيذ السياسات العامة المجالس التشريعية والوزارات والإدارات الحكومية، ولكن قد تنشئ الحكومة هيئات أخرى بأشكال وصلاحيات ومسميات مختلفة توخيا لأداء أفضل ومراعاة لعدة اعتبارات مثل الكفاءة، المهنية، التخصص والمرونة [2]. ومن الأشكال التنظيمية المختلفة التي تتبعها الحكومة في رسم وتنفيذ السياسات العامة: (المؤسسات العامة والهيئات الاستشارية المستقلة ومراكز البحث، والهيئات ذات الميزانيات المستقلة وذات الميزانيات الملحقة، الشركات المساهمة العامة...الخ أو من خلال الشركات الخاصة التي تتعاقد معها للقيام بأعمال محددة للحكومة).

---

[1] - محمد حديد موفق، **الادارة العامة هيكلة الأجهزة وصنع السياسات وتنفيذ البرامج الحكومية**، عمان: دار الشروق، 2000 ، ص 117.

[2] - محمد قاسم القريوتي، **رسم وتنفيذ وتقييم السياسة العامة**، ط1، الكويت: جامعة الكويت، قسم الادارة العامة، 2006، ص34.

• السياسة العامة أفعال تباشرها المؤسسات الحكومية: إن التوجهات العامة بشأن المشكلات المجتمعية لا تصبح سياسات عامة ما لم تتبنها الحكومة وتصدر بشأنها قانونا أو مرسوما أو نظاما أو قرار يحدد أهدافها وينظم مسارات ونشاطات المؤسسات الحكومية المعنية بشأن السياسة المعنية. انطلاقا من ذلك يمكننا القول أيضا بأن السياسة العامة بحكم أنها بديل كان أصلا من اختيار الحكومة، أو تبنته في مراحل التشاور والتفاوض، فهي في جملتها معبرة عن توجهات الحكومة الفكرية والعملية.[1]

• قد تقتصر السياسة العامة على القول و لا تنشئ بالضرورة عملا ماديا ملموسا[2]، مثال: إن تصريح حكومة بأنها تدعم وتساند الشعوب المستعمرة في حق تقرير مصيرها، يعبر عن سياسة حكومية، ولو لم تقم تلك الحكومة باتخاذ أي خطوات عملية.

• أنها تشمل البرامج والأعمال المنسقة الموجهة نحو أهداف مقصودة، والتي تصدر عن القادة الحكوميين، وليست القرارات المنفصلة أو التصرفات العشوائية والعفوية التي تصدر عن بعض المسؤولين.[3]

• قد تكون السياسة العامة مجرد موافقة ضمنية على واقع معين[4]، ومثال على ذلك أن لا تقوم حكومة ما باتخاذ إجراءات تحول دون منع التهريب من أو نحو بلادها، مما يعني أن هناك سياسة تشجع التهريب تتبعها الحكومة.

• السياسة العامة تعبر عن التوازن بين الجماعات المصلحية وهذا التوازن يحدد بالنفوذ النسبي للجماعات، ويؤدي تغيير هذا النفوذ إلى تغيير في السياسة العامة، إذ تصبح أكثر تعبيرا عن إرادة الجماعات التي يزداد نفوذها وأقل تعبيرا عن الجماعات التي يتقلص نفوذها.[5]

• منطقية وعقلانية: السياسة العامة ليست حلما أو مطامح عامة، إنما هي بمثابة البديل أو البدائل التي يمكن تحقيقها وفق الإمكانات المتوافرة. ولهذا فإن وضع السياسة العامة لابد من

---

[1] - حسن ابشر الطيب، **أهداف السياسات العامة ودورها في ترشيد مشروعات التنمية**، مسقط، معهد الإدارة العامة، مجلة الإداري، ع 51، 1992، ص 49.

[2] - محمد قاسم القريوتي، **رسم وتنفيذ وتقييم السياسة العامة**، مرجع سابق ، ص32.

[3] - ثامر كامل الخزرجي، **النظم السياسية الحديثة والسياسات العامة**، مرجع سابق ، ص31.

[4] - محمد قاسم القريوتي، مرجع سابق ، ص32.

[5] - ثامر كامل الخزرجي، **النظم السياسية الحديثة والسياسات العامة**، مرجع سابق ، ص31.

أن ينتهج منهجا رشيدا بتخصيص الموارد والإمكانات اللازمة لتنفيذ البرنامج أو البرامج النابعة السياسة المعنية.[1]

- يعتمد تحديد السياسة العامة على الأساليب العلمية. لابد للسياسة العامة أن تكون قائمة على المنهجية العلمية، حيث تستعين الحكومة بالخبرة والمشورة العلمية، وتعتمد الحقائق والتخطيط السليم حتى تضمن فعالية السياسات الموضوعة[2]، وهذا ما يفسر وجود مراكز البحث والتطوير، مراكز ومجالس التخطيط للسياسة العامة، ووجود الهيئات الاستشارية المتخصصة التي تعنى بالتخطيط والتقويم للسياسة العامة.

- أنها تتناول قضايا ومسائل ومشكلات تهم المصلحة العامة ولها طابع الشمولية، وذلك لا ينفي تناول السياسات العامة لقضايا تهم شريحة أو فئة يتعاطف معها جمهور واسع من المواطنين، أو تكون للسياسات العامة توجهات إستراتيجية ومستقبلية لا تشغل بال عموم المواطنين.[3]

المطلب الثاني: مؤسسات السياسة العامة

نظرا لأن السياسة العامة عملية حيوية ومعقدة فإنها تدفع العديد من الأف للمشاركة في صنعها سواء جهات رسمية والتي تتمتع بصلاحيات قانونية تسمح لهم بالمشاركة في صنع السياسة العامة أو جهات أخرى لكن ليست رسمية بل بصفتها الشخصية في صنع السياسة العامة من خلال ممارسة الضغوطات على السلطة والهيئات الاستشارية المنظمات الدولية غير حكومية .. إلخ

أولا : الفواعل الرسمية

تعتبر الفواعل أو المؤسسات الرسمية الجهة الأولى المخولة لرسم السياسة العامة من خلال ما تكتسبه من سلطات الدستورية تمنحها شرعية التصرف واتخاذ القرارات وتتمثل المؤسسات الرسمية في:

---

[1] - حسن ابشر الطيب، **أهداف السياسات العامة ودورها في ترشيد مشروعات التنمية**، مرجع سابق ، ص50.

[2] - محمد قاسم القريوتي، **رسم وتنفيذ وتقييم السياسة العامة**، مرجع سابق ، ص34.

[3] - عامر خضير الكبيسي، **السياسات العامة مدخل لتطوير أداء الحكومات**، القاهرة: المنظمة العربية للتنمية الإدارية، 2008 ، ص 11.

1- السلطة التشريعية

هي من أهم السلطات الرسمية في الدولة التي يمكن لها أن تتدخل في عملية رسم السياسة العامة، لما لديها من وظائف ففي مقدمتها التشريع الذي يعني وضع اللوائح والقوانين وتعديلها وإلغائها ووضع القواعد العامة التي تنظم مختلف أوجه الحياة السياسية، الاقتصادية، الاجتماعية في الدولة والمصادقة على الميزانية العامة للدولة التي يتحدد على ضوئها جميع السياسات، بالإضافة إلى الرقابة التي يمارسها الجهاز التشريعي على الأعمال الحكومية.

حيث تعتبر مؤسسة من مؤسسات الدولة وعدد أعضائها متوقف على حجم الدولة وعدد السكان، ويختلف دور الهيئة التشريعية وأهميتها في رسم السياسة العامة باختلاف الدساتير والأنظمة, كما يمكن لرئيس الدولة في بعض الأنظمة القيام بمهمة التشريع، فمثلا في الجزائر السلطة التشريعية تتكون من غرفتين : (المجلس الشعبي الوطني ومجلس الأمة, بالإضافة إلى رئيس الجمهورية الذي خول له الدستور صلاحيات التشريع بالأوامر).[1]

2- السلطة التنفيذية

هي السلطة التي تقوم بتنفيذ إرادة التي تعبر عنها القوانين الصادرة عن السلطة التشريعية، وعلى هذا يكون موظفو الدولة من رئيس الجمهورية إلى رجل الشرطة باستثناء القضاء هم السلطة التنفيذية وأحيانا ما يطلق اسم السلطة التنفيذية على رئيس الجمهورية والوزراء فقط، أما باقي الموظفين فيسمونهم الموظفين أو الإداريين أو رجال الإدارة.[2]

يتجلى دور السلطة التنفيذية في عملية صنع السياسة العامة من خلال اقتراح السياسة العامة الجديدة والاضطلاع بتطبيقاتها ومحاسبة التابعين على أدائهم رسميا وإن فاعلية النظام السياسي, تعتمد على قدرة التنفيذيين لمهامهم, في اتخاذ القرارات الحاسمة والمركزية في مواجهة الأزمات الداخلية والخارجية.[3]

---

[1] - خالد عطا لله ، **السياسة العامة بين التخطيط والتنفيذ الجزائر أنموذجا** ، ط1 ، عمان : دار حامد للنشر والتوزيع ، 2018، ص 52.

[2] - خالد عطا لله ، المرجع نفسه، ص 52.

[3] - فهمي خليفة الفهداوي، مرجع سابق ، ص230.

وهذا ما نلاحظه في الجزائر بحيث تهيمن السلطة التنفيذية وعلى رأسها رئيس الجمهورية في رسم السياسات العامة.

3- الجهاز الإداري

هي تلك الأجهزة الإدارية والمؤسسات والإدارات الحكومية التي تضم أعداد من الموظفين الحكوميين الذين يمتلكون مهارات وخبرات مرتبطة بتأدية المهام والخدمات المدنية والمصلحة العامة في المجتمع وعلى الرغم من أن مهام الأجهزة الإدارية وموظفيها، مرتبطة أساسا بعملية تطبيق أو تنفيذ السياسة العامة والقوانين والقواعد واللوائح الممثلة لها.

إلا أن تلك المهام تؤثر بصورة كبيرة على عمليات صنع السياسات العامة، حيث أن معظم التشريعات الجديدة العامة، لا يمكن تطبيقها إلا من خلال قيام المسؤولين الإداريين بوضع لوائح تفصيلية وتوضيحية لتشريعات السياسة العامة ، ومدها بمجموعة من التفسيرات المطلوبة ، التي تضمن لها أفضل تنفيذ ممكن محقق للهدف الأساسي.[1]

4- السلطة القضائية

المقصود بها في الجزائر المحاكم على مستوى الدوائر والمجالس القضائية على مستوى الولايات والمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع على مستوى الدولة تتمثل مهمتها في إصدار الأحكام في المخالفات التي ترتكب بحق المواطنين من قبل الأجهزة الحكومية، زيادة على دورها الأساسي في تحقيق العدالة وتطبيق القانون والفصل في المنازعات والحكم في الجرائم والمخالفات المتنوعة.[2]

لذا فإن المحاكم تلعب دورا هاما في صنع السياسة العامة بدرجات مختلفة حسب الأنظمة السياسية، وتتمثل في الواقع قرارات المحاكم الاستثنائية والدستورية، سياسات عامة ملزمة، ويمكن أن نذكر منها قرارات المحاكم التي تفصل في النزاعات الدستورية وتفسر الدستور (وهو نفسه سياسة عامة).[3]

---

[1] - فهمي خليفة الفهداوي، مرجع سابق ، ص231.

[2] - عبد النور ناجي ، **تحليل السياسات العامة للبيئة في الجزائر مدخل إلى علم تحليل السياسات العامة** ، منشورات جامعة باجي مختار ، عنابة ، الجزائر ، 2009/2008 ، ص 42.

[3] - خالد عطا الله ، مرجع سابق ، ص 54.

ثانيا: الفواعل غير رسمية

هي جهات مستقلة إلى حد كبير عن الحكومات، ولقد وصفت هذه الجهات بعدم الرسمية، بالرغم من الدور الكبير الذي تقوم به في رسم السياسة العامة في بعض الدول، لأنها لا تملك سلطة قانونية رسمية لصنع السياسات واتخاذ القرارت الملزمة ويمكن تحديد هذه الجهات في مايلي:

1- الأحزاب السياسة

تعتبر الأحزاب السياسة فاعلا مهما من الفواعل التي لها تأثير كبير على رسم السياسة العامة، بحيث يسعى كل حزب سياسي أن يكون له دور في اختيار الحكام وفي المراقبة السياسية لعمل الحكومة ولتحقيق هذا الهدف يعمل كل حزب على البحث على انتسابات جديدة وجمع عناصر بارزة وذات تأثير معتبر في الأوساط السياسية أو الاقتصادية أو الاجتماعية ليضمها لصفوفه.

كما تطمح كل الأحزاب لأن تكون فعالة بين المواطنين والحكومة لذلك تعمل على تحويل الفكر الاجتماعي للمجتمع إلى سلوك سياسي عن طريق تكييفه في صيغة برامج ومطالب تعرضها على الحكومة وبتحقيق التواصل بين السلطة والمواطنين.

2- المجتمع المدني

إن مؤسسات ومنظمات المجتمع المدني يقصد بها تجمعات منظمة بين عدة أشخاص تجمعهم مصلحة مشتركة "فهي تمثل جماعات الضغط بحكم طبيعتها وأهدافها إلا أنها لا تمارس على السلطة السياسية، أما إذا سعت إلى تحقيق مصالحها عن طريق الضغط على السلطة والتأثير عليها لغرض دفعها لاتخاذ القرارات الملائمة تحولت إلى جماعة ضغط" وللمجتمع المدني دور مهم في عملية صنع السياسة العامة ويعتمد هذا الدور على طرق مشاركتهم ودرجة تأثيرهم في السياسة العامة كما يعتمد ذلك على طبيعة مجتمعاتهم ونظامهم السياسي القائم. فإن المجتمع المدني يقدم مطالب سياسية في مجال معين وبدائل للنشاط

الحكومي المتعلق بذلك المجال، كما أنه قد يقوم بتقديم معلومات غالبا ما تكون فنية عن طبيعة السياسات والتأثيرات والنتائج وبهذا الدور فإنه يساهم في ترشيد عملية صنع السياسات العامة.[1]

3- الرأي العام:

إن السياسة العامة بحكم أنها برامج للحكم، فالرأي العام بحكم أنه تعبير عن الإرادة الشعبية، هو وسيلتها الأساسية وهدفها في آن واحد، فالسياسة العامة، فالعلاقة بين الرأي العام والسياسة العامة تعتمد في تشكيلها على الإنسان علاقة ديناميكية فالرأي العام يؤثر في السياسة العامة، سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة والعكس صحيح، لكن هذه العلاقة المتبادلة تختلف حسب النظام السائد، وبالرغم من أن مهمة صنع السياسات العامة من مهام المسؤولين العموميين فإننا نجد المواطنين في أحوال عديدة يشاركون بصورة مباشرة في تلك المهمة.[2]

المطلب الثالث: أنواع السياسة العامة

بعد ضبط كل من مفهوم السياسة العامة وخصائصها وكذا مؤسسات السياسة العامة في المطلبين السابقين، سنحاول من خلال هذا المطلب توضيح أنواع السياسة العامة .

1/ **السياسة العامة الاستخراجية:** كل النظم السياسية، حتى البسيطة منها تقوم باستخراج الموارد من بيئاتها في شكل الخدمة العسكرية والخدمات العامة الإلزامية الأخرى، مثل الاشتراك في هيئات المحلفين والأشغال التي تفرض على المجرمين المسجونين، وتعتبر الضرائب أكثر أشكال وأنواع استخراج الموارد انتشارا وشيوعا في الدول المعاصرة والضرائب تعني استخراج النقود أو السلع من أعضاء النظم السياسية لأغراض الحكومية وفي مقابلها لا يتلقون منفعة فورية أو مباشرة .[3] وتنقسم الضرائب إلى قسمين:

- الضرائب المباشرة: التي تتمثل في الضرائب على دخل الفرد الأصول الرأسمالية والشركات والعقارات سنويا.

[1] - فهمي خليفة الفهداوي ، مرجع سابق ، ص222.

[2] - عطا الله خالد ، نفس مرجع سابق ، ص 52 .

[3] - محمد زاهي بشير المغيرلي، **قراءات في السياسة المقارنة بنغازي**، منشورات جامعة غاربونس، 1996، ص 283.

- الضرائب غير المباشرة: التي تتمثل في الضرائب على السلع والخدمات، كالرسوم الجمركية ورسوم المنتجات الصناعية والضرائب على المبيعات والمشتريات.[1]

2/ السياسات العامة التوزيعية وإعادة التوزيع: هي تخصيص الوكالات الحكومية بمختلف أنواعها للأموال، والسلع والخدمات وتوزيعها على الأفراد والجماعات في المجتمع، من أجل الإستفادة منها، مثل توزيع القروض لإقامة مشاريع صغيرة، والمنح والامتيازات التي تقدم لطلبة الجامعة، بالإضافة إلى الاعتمادات الموجهة للصحة، والتعليم والدفاع ... إلخ.[2]

يرتبط بسياسة التوزيع ما يعرف بسياسة إعادة توزيع الدخل لصالح فئات الدخل المنخفض المحدود؛ هذه السياسة تتبناها البلدة الشيوعية بوضوح وعلانية، كما أن الدول الديموقراطية الغربية بما فيها الولايات المتحدة تبذل جهودا في هذا السبيل.[3]

3/ السياسات العامة التنظيمية: نظرا لتعقد الحياة وتزايد المشاكل في الصحة والمرور، والسكن ...الخ، وتطور سبل الأعمال وتزايد أنشطة الحكومة، ازدادت الحاجة إلى مثل هذه السياسات والمتمثلة في ممارسة النظام السياسي لعمليات الضبط والرقابة لمختلف الأنشطة والسلوكيات والسلوكيات للإلتزام بدواعي المصلحة العامة، وتطبيق القانون بما يضمن عمل المجتمع أو عدم عمله، وفرض العقوبات اللازمة عند حصول أي تجاوزات.[4]

4/ السياسات الرمزية: هي السياسات التي تهدف من ورائها النظم السياسية تعبئة الجماهير، ورفع حماستهم الوطنية من خلال حديث القادة السياسيين عن تاريخ الأمة وعن القيم والأيديولوجيات المتمثلة في المساواة والديمقراطية والوعد بالانجازات والمكافآت مستقبلية، وتهدف هذه الشعارات إلى تحسين نوايا المواطنين في قادتهم والإيمان ببرامجهم السياسية، مما يجعلهم يدفعون الضرائب بطواعية والتزام بالقوانين مما يقلل من معارضة النظام، أي قبول شرعية الحكومة وسياساتها العامة.[5]

---

[1] - فهمي .خليفة الفهداوي، مرجع سابق ، ص79,

[2] - هشام عبد الله ، **ترجما السياسة المقارنة في وقتنا الحاضر**، عمان: الدار الأهلية، 1997, ص 99.

[3] - كمال المنوفي، **السياسة العامة وآداء النظام السياسي**، ضمن ندوة **بعنوان الأطر النظرية ومناهج التحليل السياسية العامة**، القاهرة، مركز البحوث والدراسة السياسة السياسية بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية، 1987، ص 283.

[4] - عامر الكبيسي، مرجع سابق ، ص164.

[5] - هشام عبد الله ، مرجع سابق ، ص 199 .

أما بالنسبة لمراحل صنع السياسة العامة فهي تتمثل فيما يلي:

- **تحديد المشكلة:** تعرف المشكل بأنها ترتبط بقضية أو بموقف معين، أو حاجات مطلوبة، وعليه هي ظاهرة محددة، لها أغراضها وأثارها المباشرة وغير المباشرة، وهي قابلة للحل في إطار المقومات البيئية، لذا فالمشكلة العامة هي التي تدفع صناع السياسة العامة للتحرك بسرعة؛ لأنها تمثل مجموعة المطالب والحاجات والقيم التي يجب الإستجابة لها، وصفة العمومية هي الصفة الأساسية في تحديد مشاكل السياسة العامة[1]، وتجدر الإشارة هنا إلى أن المقصود بالمشكلة تلك المشاكل العامة التي تطيل شريحة واسعة من المجتمع كالمشاكل المتعلقة بالأمن والصحة والتعليم والفقر،... الخ.

- **الأجندة السياسية أو جدول الأعمال:** تواجه الحكومات العديد من القضايا المجتمعية، لكن لا تستطيع أن تحل كل تلك المشاكل، مهما كانت إمكاناتها المادية والبشرية لهذا فإنها تقوم بإدراج أهم القضايا أو المطالب العامة الأكثر عند المجتمع في جدول يسمى بجدول أعمال السياسة العامة أو ما يسمى بأجندة سياسة الحكومة التي تتطلب عملية مناقشة فعلية، يترتب عنها اتخاذ قرارات رسمية مناسبة لتلك المطالب المطروحة.[2]

- **صياغة السياسة العامة:** هي بلورة مسودة السياسات من قبل السلطة التشريعية أو صياغة القواعد أو النظم الإدارية الجديدة التي تضع المبادئ موضع التطبيق، وهذه مهمة فنية وإجرائية لكنها في غاية الأهمية لكونها تحدد المضمون والإطار، وتعد المعبر عن ما تمخضت عنه الجهود والنقاشات السابقة، كما أن أهمية صياغة السياسة العامة تكمن في أن إدخال أي نص أو عبارة في أية لائحة أو قانون أسهل بكثير من رفعه بعد تشريعه وربما يدخل النص دون أي عناء أو حتى دون قصد من ورائه ولكن حني يراد رفعه تظهر الصعوبات وتوضع العراقيل.[3]

- **تبني وتنفيذ السياسات العامة:** إن هذه المرحلة تستدعي التنفيذ الفعلي للسياسة أو البديل الذي تم تبنيه فعند الانتهاء من تبني سياسة ما وتشريعها تصبح المقترحات والمشروعات واللوائح التي تعبر عن مضمونها مؤهلة لأن توصف بالسياسة العامة، التي تكتسي بطابع

[1] - حسن أبشر الطيب، **الدولة العصرية دولة مؤسسات** ، القاهرة: دار الثقافية ، 2000، ص25.

[2] - أحمد مصطفى أحسيني، **تحليل السياسات، مدخل جديد في التخطيط في الأنظمة الحكومية** ،دبي: مطابع البيان التجارية 1994، ص94.

[3] - جيمس أندرسون، مرجع سابق ، ص49.

الرضا لجميع الأطراف المعنية بها والتي تمت فيها اختزال حجم الصراعات والمساومات وتفاوت الآراء بطريقة ائتلافية مرضية ولو على حساب القلة القليلة التي لم تبد استحسانها لهذا النوع من السياسة.[1]

- **تقويم السياسات العامة:** إن تقويم السياسة العامة، هو بحث أو فحص موضوعي ذو غاية تجريبية منتظمة لتلك التأثيرات التي تنتجها السياسات والبرامج العامة، من خلال الأهداف التي تنوي تحقيقها، كما أن السياسة العامة لا يمكن أن تفي بمتطلباتها بشكل تام وفعلي، وسوف تكون بعيدة عن مقاصدها، على مستوى الصنع أو على مستوى التنفيذ.[2]

[1] - أحمد طيب ، دور المعلومات في رسم السياسة العامة في الجزائر دراسة حالة المجلس الاقتصادي الوطني والمجلس الاجتماعي ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر غير منشورة ، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية ، جامعة الجزائر .2007 ، ص40.

[2] - فهمي خليفة الفهداوي، مرجع سابق، ص35.

المبحث الثاني : الإطار المفاهيمي للسياسة السكنية

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة نجاح السياسة السكنية لبلد ما لموضوع وإزالة غطاء الغموض عليها[1]، لهذا تم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب وهي:

- المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية وأهدافها
- المطلب الثاني: مصادر تمويل السكن
- المطلب الثالث: عوامل إنجاز السكن

المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية وأهدافها

تعتبر السياسة السكنية إحدى الركائز الأساسية للسياسات الاجتماعية والاقتصادية التي تنتهجها الدول من أجل تحقيق الاستقرار الاجتماعي وتحسين جودة الحياة للمواطنين، فالحصول على سكن ملائم يعتبر حقا إنسانيا وأحد المؤشرات الرئيسة لرفاهية المجتمع وتقدمه، ومن أجل هذا وجب خصصنا هذا المطلب لضبط مفهوم السياسة السكنية وأهدافها.

أولا : مفهوم السياسة السكنية

يتجلى مفهوم السياسة السكنية من خلال عرض بعض التعاريف للسياسة السكنية ، والتي نذكر منها : السياسة السكنية هي إبراز أهم الوسائل والآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل والتحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن.[2]

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها عبارة عن "مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات

[1] - ميلود بن غربي ، **توجهات السياسة العامة في الجزائر ما بين 2001-2018**، مجلة جيل الدراسات السياسية والعلاقات الدولية، ع 15 ، الجزائر ،2018/2103/ ، ص02.

[2] - نور الصباح عكنوش ، **السياسة العامة للسكن في الجزائر بين الأزمة والحكامة**، مجلة البحوث والدراسات، ع 22، الجزائر، 2016، ص ص 224- 226.

التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة".[1]

ومن هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية ومن أهمها: تكتسي السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي وحتى الاجتماعي توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر الوطن عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.

السياسة السكنية تأخذ سوء استغلال الموارد المالية بعين اعتبار في مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها.

ثانيا: الأهداف الأساسية للسياسة السكنية

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إن أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات والحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، والملاحظ أن هذه الأهداف تتدرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن وآثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية[2]، غير أننا يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية والمتمثلة في:

1/ الأهداف السياسية للسكن: نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية وملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته

[1] - نور الصباح عكنوش، مرجع سابق ، ص 228.

[2] - نبيل إدريس، **السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 12، البليدة، الجزائر ،2017، ص ص 628-629.

أو تكلفته (ثمنه) اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق، هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في " أزمة السكن"، كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، وتكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك، وعليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن وأن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني ومماً مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات, كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق.[1]

2/ الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية: نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إذ أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية ضريبة واقتصادية، وأن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أماً أثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبة المفروضة والإعفاءات المقدمة.

وعليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها وآلياتها (القوانين والمراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب والإعانات)، والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية...الخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من بطالة والارتفاع في الدخل القومي...إلخ.

3/ الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية: نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن والتي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به.

[1] - نبيل إدريس ، مرجع سابق ، ص 629.

وعليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد وأن تأخذه بالحسان, ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد وما مدى توفره لإمكانيات المادية والمالية من أجل الحصول على ملكية سكن، وكدليل على ذلك، الإعانات المباشرة وغير المباشرة التي تدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم والتي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيازة على ملكية سكن.

وعليه نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع وحتى وإن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار وبالاهتمام .[1]

المطلب الثاني: مصادر تمويل السكن

يعد تمويل السكن أحد العوامل الأساسية لضمان توفير مساكن مناسبة لمختلف شرائح المجتمع، وتحقيق أهداف السياسة السكنية، فالحصول على تمويل ميسر يمكن أن يحدد قدرة الأفراد والأسر على تملك أو استئجار مساكن لائقة، كما يشكل حافزًا لدفع عجلة التنمية العمرانية والاقتصادية، لذلك تعددت مصادر تمويل السكن والتي سنتناولها في هذا المطلب.

أولا: التمويل المصغر والادخاري لقطاع السكن:

يمثل هذا التمويل القروض الممنوحة لذوي الدخل الضعيف والتي يمكن الحصول عليها من المدخرات الفردية والأسرية، ويمكن تقسيم هذا التمويل إلى مجموعة من الأقسام كما يلي:

– **الادخار الأسري:** لادخار الأسر دور كبير في تمويل السكن، فأغلب الأسر تقوم بجمع مدخراتها لفترة طويلة من الزمن لمواجهة أي أمر طارئ كالمرض وغيره، وتلك الأموال يتم تحويلها إلى الإستثمار في السكن في حالة عدم حدوث طوارئ، وما يساعدهم في ذلك هو صناديق الادخار التي تجمع المدخرات الأسرية داخل مجتمع معين كالحي أو موظفين داخل شركة واحدة، ويتم صرف تلك الأموال في شراء، تحسين أو إعادة ترميم السكنات. لذلك فإن الأفراد يفضلون استخدام مدخراتهم الخاصة في الحصول على سكن وعدم اللجوء إلى الإقتراض

[1] - دليلة زرقة، **سياسيات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية بمدينة وهران**، مذكرة دكتوراه، في علم الاجتماع، جامعة وهران ، 2016/2015، ص ص 30-31.

من البنوك لأنهم سيتحملون تكاليف اضافية وقد يتعرضون لمخاطر عدم القدرة على السداد[1]، ضف إلى ذلك العامل الديني وعدم تقبل الأسر فكرة الفائدة الربوية خصوصا في المجتمعات الإسلامية.

– **التمويل المصغر لتحسين السكنات:** يمثل هذا التمويل مجموعة من القروض المصغرة المقدمة من طرف وكالات متخصصة للعائلات الفقيرة ذات الدخل الضعيف القاطنة في المناطق العشوائية[2]، قصد تمكينهم من تحسين سكناتهم بزيادة غرفة أو تعديل السقف أو الحمامات. وفي بعض الدول كجنوب إفريقيا والفلبين يتم منح هذه القروض للأسر التي تحصلت على دعم من الدولة لبناء أو شراء مسكن، وذلك قصد تطوير وتحسين الأحياء الفقيرة من خلال الدمج بين الإعانات الحكومية والتبرعات الشخصية والقروض المصغرة لتحسين السكنات[3]، وتفرض هذه القروض ضمانات أقل يسراً مقارنة بالقروض الرهنية، كما ترتكز معظم وكالات التمويل المصغر في الدول النامية والأسواق الناشئة، حيث تملك أمريكا اللاتينية أكبر حافظة للتمويل المصغر.[4]

– القروض الجماعية للسكن: وهو تجميع مدخرات الأسر والأفراد في مجموعة واحدة وتشكيل صناديق أو بنوك للادخار قصد دعم قضايا اجتماعية أو اقتصادية. وهذه القروض لا تقتصر فقط على شراء أو تحسين السكن إنما تساعد أيضا الأسر الفقيرة على شراء الأراضي لبناء سكنات ذاتية. وتتلقى هذه القروض دعم كبير من الدولة لأنها تحقق المصلحة العامة.[5]

ثانيا: التمويل الحكومي لقطاع السكن

وهو يمثل الاعتمادات المالية المخصصة من طرف الدولة لتمكين المواطنين من الحصول على سكنات قصد تحقيق الاستقرار الاجتماعي، ويعتبر دعم السكن جزء من السياسة العامة للعديد من الدول هدفه حماية الفئة الضعيفة في المجتمع ، والتقليص من السكنات الهشة

[1] - Diana Mitlin, Finance for low-income housing and community development, The journal environment and urbanization, Vol 20, N°1 (London, 2008), pp 1-2.

[2]- Frédéric Roussel, Définition de microfinance, La Baromètre de la microfinance 2010, N°1 (Paris, 2015), P. 1.

[3]- Diana Mitlin, OP Cit., P. 2.

[4] - الجمعية العامة للأمم المتحدة، **الحق في السكن الملائم**، تقرير سنوي واشنطن: 2012،، ص 25.

[5] -Diana Mitlin, OP Cit., P. 2.

والفوضوية المنتشرة في المدن، من خلال تحمل كافة تكاليف البناء وتقديم الخدمات والمرافق التي تعزز الاكتفاء الذاتي من السكن وتلبي كافة طلبات المجتمع، وإذا كان قطاع السكن يمثل 40% من قطاع الأشغال العمومية فإن ما يتم توجيهه من أموال الميزانية العامة لقطاع السكن لا يزيد عن نسبة 6%، وتظهر زيادة درجة الاعتماد على الاموال العامة لتمويل القطاع بشكل كبير في الدول النامية[1]، وقد يكون الدعم الحكومي للسكن مباشر في شكل منحة رأس مال أو إعانات على دفع أسعار الفائدة، أو غير مباشر في شكل إعانات ضريبية عقارية.[2]

ثالثا: التمويل الخارجي لقطاع السكن

وهو يمثل الأموال المتحصل عليها من طرف المؤسسات المالية الدولية والحكومات بغرض إقامة المشاريع السكنية، وتكون في شكل قروض طويلة الأجل أو مشاركة في ملكية المشروع المطلوب تمويله، ومن بين المؤسسات التي تعمل في هذا المجال البنك الدولي للإنشاء والتعمير الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي، مركز الأمم المتحدة للإسكان ومؤسسة تنمية الكومنولث.[3]

رابعا: التمويل البنكي لقطاع السكن

وهو يمثل القروض المقدمة من طرف المؤسسات المالية لتمويل عمليات بناء أو تمليك السكنات، ويمكن للقرض أن يغطي مبلغ المشروع إلى غاية 100% مقابل مساهمة شخصية للمستفيد محددة من طرف البنك، وتتراوح مدة القرض عادة من سنتين إلى 35 سنة، كما تمنح هذه القروض بسعر فائدة ثابت يتم فيه تسديد أقساط الدين مع فوائد ثابتة، أو بسعر فائدة متغير تكون فيه الفوائد المدفوعة متغيرة من فترة لأخرى حسب معدل مرجعي محدد مسبقا مع وجود إنحرافات ناتجة عن التقلبات في السوق النقدية. وتنقسم هذه القروض حسب غرض المستفيد إلى ما يلي:[4]

---

[1] - ابتسام حاوشين ، **السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس** ، أطروحة دكتوراه غير منشورة ، علوم التسيير ، جامعة الجزائر 3 ، الجزائر ، 2011 ، ص 29.

[2] - الجمعية العامة للأمم المتحدة، مرجع سابق ، ص15.

[3] - محمد بن يحي، **واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله** ، أطروحة دكتوراه غير منشورة ، علوم التسيير ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2011 ، ص ص 148-149.

[4] - الياقوت عرعار ، **التمويل العقاري** ، مذكرة ماجستير ، حقوق ، غير منشورة ، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2009 ، ص ص. 57-61.

- قروض موجهة للحصول على ملكية تنقسم إلى ما يلي:

- قرض لشراء سكن ترقوي من مرقي عقاري؛
- قرض لشراء سكن من الخواص؛
- قرض لشراء سكن بيع على التصاميم .

- **قروض موجهة للبناء تنقسم إلى ما يلي:**

- قروض لبناء سكن ذاتي أو تعاونية عقارية؛
- قروض لتهيئة سكن؛
- قروض لشراء قطعة أرض.

خامسا/ التمويل البنكي الإسلامي لقطاع السكن

يمثل التمويل الإسلامي عملية انتقال الأصول العينية أو النقدية من مالكها أو الموكل إليه البنك الإسلامي إلى فرد أو مؤسسة ليتصرف فيها ضمن أحكام وضوابط الشريعة الإسلامية[1]، وذلك بهدف تحقيق عائد مباح شرعا بموجب عقود لا تتعارض وأحكام الشريعة الإسلامية". ويقوم التمويل الإسلامي على مجموعة من المبادئ المتمثلة فيما يلي:

- تحريم التعامل بالفائدة أو الربا.
- تطبيق المعايير الأخلاقية.
- تطبيق القيم المعنوية والاجتماعية.
- تحمل مسؤولية المخاطر الناجمة عن العملية التجارية.

أما تمويل السكن حسب الشريعة الإسلامية فهو يمثل عملية إمداد طالب السكن بالتمويل الكافي لبناء أو ترميم أو تحسين سكنه وفق الضوابط الشرعية[2]، مع تحريم الربا والتركيز على

[1] - زبير عياش، سميرة مناصرة، **التمويل الإسلامي كبديل تمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة** ، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، العدد 3 (ميلة، 2016)، ص116.

[2] - هشام محمد القاضي، **التمويل العقاري**، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة ، الإسكندرية : دار الفكر الجامعي، 2012، ص 62.

الادخار والاستثمار بدلا من الفوائد، فيصبح الممول مستثمر شريك ومستشار اقتصادي لعملائه.[1] وفيما يلي صيغ التمويل الإسلامي المناسبة لتمويل القطاع العقاري:

- صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك : الصيغة التي تشترك فيها المؤسسة المالية مع مستثمر اقتصادي في مشروع استثماري، وتتقاسم معه الأرباح والخسائر حسب نسبة مشاركتها في المشروع وبالاتفاق بين الطرفين. وفي إطار تمويل السكن فإن البنك يشترك مع العميل في ملكية المسكن كل حسب مساهمته في التكلفة[2]، ويتكفل البنك بتأجير حصته للعميل مقابل قيمة تأجيرية متفق عليها، أي أن العميل يشتري دوريا النسبة المتفق عليها مسبقا من حصة البنك في العقار ليستطيع الحصول الملكية بالكامل بعد مدة زمنية معينة. [3]

- صيغة المرابحة تمثل المرابحة عملية بيع أصل ما بثمن شرائه مضاف إليه ربح معلوم، ويشترط لصحة بيع المرابحة بيان رأس مال السلعة المشترات وبيان قيمة الربح المشروط من طرف البائع. وفي مجال تمويل السكن يقوم البنك بالمرابحة من خلال شرائه للعقار وفق المواصفات المطلوبة من العميل ثم يقوم بإعادة بيعه له مقابل هامش ربح مع بقاء العقار باسم البنك، ومنه اكتساب العميل لحقوق الملكية دون التصرف في العقار، ويتضمن عقد المرابحة مواصفات السكن المطلوبة وثمنه، وقيمة الدفعة النقدية المقدمة والتي تعتبر كضمان للالتزام الجدي بشراء السكن من طرف العميل، وأيضا قيمة الأقساط وكيفية سدادها، إضافة إلى تحديد ربح المصرف والثمن الإجمالي. [4]

- صيغة الإستصناع: هو "اتفاق بين البنك والعميل على بيع أو شراء أصل لم يتم إنشاؤه بعد على أن تتم صناعته وفقا لمواصفات المشتري النهائي وتسليمه في تاريخ مستقبلي محدد بسعر بيع محدد سلفا[5]، وفي مجال التمويل العقاري يتعامل مع هذه الصيغة العملاء المالكين لقطعة أرض أو شركات مقاولات، حيث يتم فيها إبرام عقد إستصناع بين البنك والعميل يشمل

---

[1] - محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، **التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع السكن في الجزائر**، مجلة بحوث الشرعية، ، ص. 111.

[2] - عبد القادر بلطاس، **الاقتصاد المالي والمصرفي – السياسات الحديثة في تمويل السكن** - ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2011 ، ص 354.

[3] - محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سابق ، ص 111.

[4] - محمد جعفر هني، أحمد مدانيا ، المرجع نفسه ، ص 112.

[5] - زبير عياش سميرة مناصرة، مرجع سابق ، ص 125.

المواصفات المطلوبة للسكن وقيمته المقدرة مقابل التزام العميل بتقديم دفعة مقدمة، ويتولى البنك عملية البناء من خلال إدارته الهندسية أو إبرام اتفاق إستصناع مواز مع شركة مقاولة تتولى الأمر ليتسلمه العميل بعد إنهاء إنجازه مقابل التزامه بدفع الأقساط في تواريخها.[1]

المطلب الثالث: عوامل إنجاز السكن

إن عملية إنجاز السكنات ليست بالأمر السهل بل تحتاج إلى جملة من العوامل التي من شأنها أن تلعب دورا هاما، فغياب أي عامل من شأنه أن يعيق مسار عمليات الإنجاز غير أننا يمكن أن نضيف هذه العوامل إلى عوامل أساسية لإنجاز السكنات والتي لا يمكن الاستغناء عنها، وعوامل مكملة لإنجاز السكنات حيث تكون درجة أهميتها أقل من الأولى وهي كالاتي:

- **العوامل الأساسية لإنجاز السكنات:** ترتكز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على[2]:

– توفير الأراضي السكنية: تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات، وعليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها ومن هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان، ونظرا لعدّة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، قد وافقت على إستعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية وغير معقولة، فأصدرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء، وعليه فقد تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى إزدياد قيمتها الإقتصادية مع مرور الزمن. ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من أجل البناء حتى تستفيد أكثر الشرائح تضررا في المجتمع.

– تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن: يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إذ تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة، فمن البديهي إذا أن يتم إنتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات

[1] - محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سابق ، ص. 113.

[2] - Autin et Philipe Auverny- Bemetot : Acheter et financier son logement. Edition de veneuil, Paris, France, 2000,pp 36-37-38.

البيع والشراء كأي سلعة أخرى، وتتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات إنتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم والقواعد من أجل المحافظة على حقوق الملكية وتسهيل عمليات تحويلها، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما تعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل ،غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما يتعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل.

-إعداد التصاميم الهندسية: إن إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه وزيادة الإنتاج في مجال السكن، وهي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة والتعمير على إختلاف تخصصاتهم ومن خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم، وتقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية.

من الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المعماريين والمهندسين جملة من المبادئ أهمها:

- أن تراعي متطلبات المستفيدين وطريقة معيشتهم مع مراعاة وضعهم الاجتماعي لهذا فإن الدراسات تختلف من مشروع لآخر.
- ينبغي أن براعي في التصميم الجانب الإقتصادي والذي ينعكس على كلفة التنفيذ.
- أن تأخذ الدراسات مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة والمواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن.

ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الاستفادة من الموارد الإقتصادية المتاحة مع تقليل الاعتماد على استيراد بعض المواد والتي عادة ما تكلف المشروع في نهاية المطاف.

- توفير مواد البناء: يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات، غير أن إيجاد هذه المواد وبالمقادير المطلوبة وبالأسعار المناسبة، يعتبر من المهام التي ترتكز عليها أي سياسة حكومية في عملية الإنجاز والبناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء.

وبناءا عليه، فإن دور هذه الجهات المشرفة على عملية الإنجاز يظهر من خلال إنجاز السكنات المقررة، وإذا كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنجازية، إلا أن تزايد الطلب الكلي وبمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيرا ، وفي هذا الصدد أجمعت الدراسات الاقتصادية على أن تحقيق الوفرات الاقتصادية لهذه المواد، يتطلب وجود سوق كبيرة نسبيا، كما أن إزالة مظاهر نقص هذه المواد لا يمكن أن يتم إلا من خلال اقتصاد السوق، فتتحدد الأسعار ثم تأخذ مجراها نحو الثبات ولا ربما نحو الانخفاض، وهو ما يجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نفسا آخر من حيث تكلفة المشروع.

– تنفيذ مشاريع البناء: يتضمن نشاط إنجاز مشاريع البناء، مجموع المؤسسات التي تتكفل بالإنجاز سواء كانت عمومية أو خاصة، وهذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل في عملية الإنجاز ومطابقتها للمعطيات التقنية والهندسية في فترات زمنية محددة .

– القوى العاملة: إن مختلف الدارسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية العنصر أساسي ومهم في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة الرأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد والنوعية المطلوبة.

غير أن القوى العاملة في قطاع البناء والإنجاز تتميز بمجموعة من الخصائص والمؤشرات يمكن إنجازها فيما يلي:

اعتبارها خزان للعمالة، فإن قطاع البناء يمتص ما بين 20% إلى 25% من اليد العاملة الإجمالية وبهذا تعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني من خلال تنشيط وتحريك العمليات الإنتاجية التي لها علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

هناك جملة من العوامل التي تؤثر على نمو العمالة أو انكماشها في قطاع البناء وهي: طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج والركود، السياسة السكنية للدولة المتعلقة ببناء المساكن والبيوت، حجم التسهيلات الائتمانية والقروض التي تقدمها بنوك الإسكان، مدى توفر مواد البناء في الأسواق وسهولة الحصول عليها.

التمويل: يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية والتي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية والارتفاع في تكلفة المباني.

- **العوامل المكملة لإنجاز السكنات:** تعتبر المرافق العامة من قنوات صرف المياه الصالحة للشرب والمياه القذرة وكذلك الأمر بالنسبة لوسائل النقل والمواصلات ومعالجة الفضلات والمهملات... إلخ، من عومل الإنتاج المكملة التي تدخل في العمليات الإنجازية للمساكن، ذلك لما لها من آثار على مقومات السكنات، لا بل وتدخل عليها تحسينات الضرورية.

إن قيام أحياء جديدة أصبح يلفت الاهتمام لقيام مثل هذه الخدمات العامة من قبل هيئات متخصصة توكل لمختلف وكالات التسيير العقاري مهمة التكفل بها من خلال مشاريع مختلفة لتضاف إلى تكلفة القطع الأرضية التي ستمنح لأصحابها، إن ظاهرة تعدد مثل هذه المرافق العامة قد فرضت وجودها في السنوات الأخيرة ليس فقط في البناء المعد للسكن بل وحتى التي تعد إلى أغراض صناعية وتجارية، ومن ذلك فإن مختلف برامج الأمم المتحدة للبيئة، قد أكدت على وجود مثل هذه المرافق المياه، الطاقة معالجة الفضلات والمهملات، النقل والمواصلات...إلخ، واعتبرتها من الضروريات التي يجب أن لا يخلوا منها أي مشروع معد للبناء، غير أن هناك فروقات كبيرة بين الرسومات المقدمة في مجال تقديم هذه الخدمات والتجارب المقدمة أثناء الإنجاز على مختلف المستويات إن ما يلفت الانتباه من خلال هذه التجارب هو وجود مثل هذه الخدمات والتي يجب أن تستند إلى تخطيط مسبق قبل استنادها لمختلف الإدارات والهيئات المشرفة على القيام بها، وهو ما يسمح بتكامل الجهود المبذولة أثناء عمليات الإنجاز وبالتالي يقلل من التكاليف في نهاية المطاف[1].

[1] - Aude Alphandery Collection Jean Moulin : Pour une politique de logement. édition le seuil, France, 1985, p85.

الفصل الثاني:

أزمة السكن وسبل معالجتها في الجزائر

الفصل الثاني: أزمة السكن وسبل معالجتها في الجزائر

تعتبر أزمة السكن من بين أبرز التحديات الاجتماعية والاقتصادية التي تواجهها الجزائر منذ عقود، وذلك راجع لعدة أسباب منها السياسية والاقتصادية والاجتماعية، وعلى الرغم من الجهود الكبيرة التي بذلتها الدولة في إطار برامج الإسكان المختلفة، عن طريق البرامج الحكومية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، والتي بالعديد من المراحل منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، ومن خلال هذه المراحل المتعاقبة التي شهدها قطاع السكن في الجزائر ، فقد عرفت الحضيرة الوطنية تطور كبير وسريع مجال السكن، ومن أجل تحليل لهذا الفصل المعنون بأزمة السكن وسبل معالجتها، فقد تم تقسيمه إلى مبحثين وهما كالتالي:

- المبحث الأول: أسباب أزمة السكن في الجزائر
- المبحث الثاني: تطور الحظيرة السكنية في الجزائر

المبحث الأول: أسباب أزمة السكن في الجزائر

تعتبر أزمة السكن في الجزائر من أبرز الإشكالات الاجتماعية التي أرقت الحكومات المتعاقبة وأثّرت بشكل مباشر على حياة المواطن واستقراره، فعلى الرغم من الجهود المبذولة والبرامج السكنية الضخمة التي أطلقتها الدولة منذ سنوات، لا تزال الحاجة إلى سكن لائق تمثل مطلبا أساسيا لشرائح واسعة من المجتمع، وترجع أزمة السكن في الجزائر إلى مجموعة من الأسباب المتداخلة، من أبرزها الأسباب الاقتصادية والاجتماعية والإدارية.

المطلب الأول: الأسباب الاقتصادية

لقد ساهمت السياسة المتبعة من طرف الدولة على المستوى الاقتصادي ككل وأيضا في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن ويمكن إبراز ذلك من خلال جملة من العناصر[1]:

– إن إستراتيجية الصناعات التي تبنتها الجزائر كأسلوب لتحقيق التنمية الاقتصادية التي ركزت على استحواذ الصناعة على النسبة الأكبر من الاستثمار اتخلال فترة التخطيط المركزي والإهمال النسبي لقطاع الزراعة، كل ذلك ساهم في تهميش سكان الأرياف وزيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن للعمل في القطاع الصناعي والاستقرار بعد ذلك إما من خلال الحصول على مساكن اجتماعية من الدولة أو بناء مساكن بكل الطرق غير الشرعية على أطراف المدن الكبرى وهي ظاهرة البيوت القصديرية المنتشرة في أغلب المدن.

– غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية، حيث تم الاستيلاء عليها من طرف الخواص واستغلالها لإقامة فيلات ومساكن فردية بطرق قانونية.

–ضعف السوق العقاري الايجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة، حيث أن نسبة السكون الموجه للإيجار في الجزائر ضعيف نسبيا، فحسب بعض الإحصائيات فإن 72 % من المساكن المسكونة على سبيل الملكية أو الملكية المشتركة في حين لا تتعدى النسبة 15% بالنسبة للمؤجرة، ويعود السبب إلى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الاجتماعي والتي تكون بأسعار منخفضة.

[1] - جمال جعيل ، **"نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر "** ، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2011، ص ص 157-158.

– احتكار الدولة لقطاع السكن والترقية العقارية للعقود الثلاثة التي تلت الاستقلال، فلم يسمح للقطاع الخاص بالاستثمار في هذا القطاع الحيوي، ولم يلقى الدعم والتحفيز اللازم الامع بداية ثمانينات القرن الماضي؛ أي بداية من عام 1987م، مع العلم بأنه كان يمكن للقطاع الخاص وخلال هذه الفترة وعلى محدودية موارده المساهمة في تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية.[1]

– اختلال بنية قطاع البناء: إن الأوضاع الاقتصادية التي عرفتها البلاد منذ بداية التسعينيات (تبني نظام اقتصاد السوق) جعلت العديد من المؤسسات التي تنشط في قطاع البناء تعرف مسار آخر اختلف عن سابقه، حيث أفرزت إعادة هيكلة المؤسسات العمومية كثيرا عن التنظيمات، فمن بين 500 مؤسسة تم هيكلتها لم تستمد لأي دراسة مسبقة المرد ودية ولا حتى في كثير من الأحيان لرأسمال معتبر ، وهو ما نتج عنه سوء تسيير نتيجة لتسرب العديد من الإطارات العليا التي اكتسبت تجربة في هذا القطاع، كل هذا انعكس سلبا على مرد وديته مما جعله يعرف ظاهرة انخفاض الإنتاجية على مدار السنوات ونقص تموينه بمواد البناء لصالح إنجاز السكنات الذي يعرف بدوره تراجعا ، وهذا ما عكسته الحصيلة الرقمية السداسي الأول لسنة 2002، حيث أظهرت غياب تحسن في مستوى انطلاق عملية إنجاز المساكن بنسبة (4.68%) ، وانخفاض حجم التسليم بـ(13.15%).

– عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطنين مع تكلفة شراء مسكن: لعل من بين الأسباب التي زادت من حدة الأزمة السكن هو عدم مراعاة الدولة تكلفة السكنات بما يتماشى مع قدرة المواطن، فبغض النضر عن السكن الاجتماعي الذي تخصصه الدولة إلى المواطنين ذوي الدخل الضعيف أو المنعدم بدون أي مقابل أو بتكلفة رمزية، غير أن نسبة توزيع هذه السكنات تبقى ضعيفة وبسبب التلاعبات الإدارية من جهة ومن ظاهرة الرشوة والمحسوبية، إضافة إلى عجز الدولة عن تحقيق العرض الكافي نظرا لمشكل تمويل هذه السكنات ومشكل نقص الأراضي وغيرها من المشاكل من جهة أخرى؛

– نقص عرض الوحدات السكنية مقارنة بالطلب عليها على الرغم بالجهود التي قامت بها الدولة على مدار السنوات من أجل تنمية قطاع السكن خاصة في فترة ما بعد الإصلاحيات

[1] - جمال جعيل ، مرجع سابق ، ص158.

عملت على توفير أكبر عدد من السكنات بمختلف الأنماط الحضرية والريفية لامتصاص الطلب المتزايد إلا أنه وبالمقابل لا يزال المجتمع الجزائري يتخبط في مشكلة أزمة السكن، ومازال العديد من الطلبات على السكنات لم يتم تلبيتها وهذا ما أسفر عنه تفاقم حدة العجز في الأخير.[1]

– نقص الموارد المالية: إن إنجاز السكنات في الآجال وبالأعداد والحصص المقدرة في جميع البرامج كان دائما يصطدم بنقص في الموارد المالية المخصصة للبناء سواء تعلق الأمر بمقاول خاص أو عمومي أو في إطار البناء الذاتي.

المطلب الثاني : الأسباب الإدارية

– غياب الشفافية في توزيع السكنات[2]: انتقدت رولنيك المقررة الأممية ل" الحق في السكن اللائق" إغفال الإعلامي في قطاع السكن والتركيز على الكم، ما يحجب الشفافية بالنسبة للمواطنين لتحل محلها السرية في توزيع السكن، ما أدى إلى فقدان ثقة المواطن في المؤسسات المعنية، ومن ثمة اللجوء إلى الاحتجاجات، وقدمت المقررة الأممية وصفة لعلاج الأزمة ولو جزئيا، تخص بإرساء سجل وطني موحد لطلبات السكن، يقوم على التنقيط لطالبي السكن على أن يتم نشر قوائم المستفيدين أمام المواطنين عبر المواقع الإلكترونية للبلديات والولايات والدوائر في شبكة الانترنت، مقترحة على الحكومة إنشاء مرصد مستقل للسكان داعية إلى عدم التضييق على المدافعين عن الحق في السكن، وأشارت إلى استفحال ظاهرة الطرد الممارسة ضد المستأجرين.

– ضعف في التنظيم الحضري والتخطيط وترجع أسباب الأزمة التي يعيشها قطاع السكن في السياسة التي تتبعها الدولة إلى أصحاب سلطة القرار، باعتبارهم رجال سياسيون قادرون على التأثير على البيئة بواسطة قراراتهم وقوانينهم التي تعتبر المجال الحضري بصفة جذرية أو تدخل عليه تعديلات، وتقوم الدولة في كل مرة من أجل التخفيف من حدة الأزمة بمخطط إنمائي جديد فمن جهة تشرع في بناء مساكن بالجملة من أجل توفير مسكن لكل مواطن، وتهمل

[1] - عواطف العمري، **التمويل الإسلامي لقطاع السكن في الجزائر** ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر الأكاديمي في العلوم التسيير، تخصص مالية، جامعة أم البواقي ، الجزائر ، 2013، ص ص 44-45.
[2] - عواطف العمري، المرجع نفسه ، ص 45.

الجانب النوعي من جهة أخرى أي مساحة السكن والغرف التي يحتويها لا تتماشى مع عدد الأفراد الذين يشغلون هذا المسكن.

– عدم وجود مراقبة فعلية على عملية إنجاز السكنات: لقد كشفت الكارثة الطبيعية التي تعرضت إليها إثر زلزال عين تموشنت وزلزال بومرداس على وجود عيوب خطيرة على مستوى بعض البناءات خاصة تلك التي بنية في إطار التعاونيات العقارية حيث عرف معظمها انهيار وكلف ذلك العديد من أرواح المواطنين، وهذا ما يؤكد على عدم وجود مراقبة ميدانية مما جعل العديد من المشاريع السكنية تنطلق بدون أي مصادقة أو رأي من المصالح المعنية، ويبدو أن هذه النقائص التي اكتشفت في حينها ل أتقتصر على منطقة عين تموشنت أو بومرداس بل هناك نقائص مشابهة في معظم المناطق خاصة ضمن السكنات التابعة للبناء الذاتي كما نلاحظ نفس النقائص في مراقبة مخططات العمران حيث تشيد أحياء كاملة مع عدم احترام قواعد التعمير الأساسية مما يشوه الجوانب الوظيفية والجوانب المرتبطة بمحيط المعيشة.

المطلب الثالث: الأسباب الاجتماعية

تلعب العوامل الاجتماعية دورا محوريا في تفاقم أزمة السكن في الجزائر، حيث ترتبط هذه الأزمة ليس فقط بعوامل اقتصادية أو تقنية، بل أيضا بتغيرات اجتماعية عميقة أثرت في بنية المجتمع واحتياجاته، ومن أبرز الأسباب الاجتماعية التي ساهمت في تعقيد مشكلة السكن نجد[1]:

- ارتفاع معدل النمو الديمغرافي في الجزائر ، حيث وصل عام 1980 إلى 2.3% وهذا المعدل لا يطرح مشكلة في مجال الإسكان فقط، وإنما يطرح مشاكل أخرى متعددة تتعلق بالتعليم والصحة والتشغيل وغيرها، مما يحتم على الدولة تخصيص موارد مالية معتبرة لتوفير الخدمات العمومية الضرورية، وعلى الرغم من اتجاه معدل النمو الديمغرافي نحو الانخفاض باستمرار حيث وصل عام 1987 إلى % 06.3 وفي عام 1998 إلى 12.2% ليصل عام 2008 إلى 72.1 ، ومع ذلك يبقى النمو الديمغرافي وانتشار ثقافة الاستقلال عن الأسرة الام بعد الزواج يشكل عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن.

[1] - جمال جعيل ، مرجع سابق ، ص158.

- الهجرة من الريف إلى المدينة ليست ظاهرة خاصة بالجزائر، ففي كل دول العالم يهاجر الناس من الأرياف إلى المدن، حيث تتوفر فرص عمل كثيرة وإمكانية الحصول على خدمات أقرب وتشير الإحصاءات الى أن عدد السكان النازحين من الأرياف إلى المدن خلال الفترة الممتدة بين عامي 1967-1977 وصل إلى 3.1 مليون نسمة؛ أي معدل الهجرة السنوية يقدر بحوالي 130000نسمة.
- تغير أنماط الأسرة :مع تطور المجتمع، أصبحت الأسر النووية (زوج وزوجة وأبناء فقط) أكثر شيوعاً، وهو ما أدى إلى ارتفاع الطلب على وحدات سكنية جديدة، بعدما كانت العائلات الممتدة تعيش في منزل واحد.
- ارتفاع معدلات الزواج :يعتبر الزواج في المجتمع الجزائري خطوة مهمة تتطلب سكنًا مستقلًا، ومع ارتفاع معدلات الزواج وازدياد أعداد الشباب، زاد الضغط على السوق العقارية.
- البطالة وضعف الدخل : كثير من المواطنين، وخاصة الشباب، يعجزون عن توفير السكن بسبب ضعف القدرة الشرائية وارتفاع أسعار الإيجار أو التمليك، مما يدفع البعض إلى السكن في ظروف غير لائقة أو اللجوء إلى البناء العشوائي.
- ضعف الثقافة العقارية والتخطيط الأسري: يفتقر بعض المواطنين إلى التوجيه العقاري والتخطيط السليم للسكن المستقبلي، مما ينعكس على قرارات غير مدروسة في اقتناء أو بناء السكن.

المبحث الثاني: تطور الحظيرة السكنية في الجزائر

شهدت الحظيرة السكنية في الجزائر تطوراً ملحوظا منذ الاستقلال إلى غاية اليوم، نتيجة للجهود المتواصلة التي بذلتها الدولة لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان في مجال السكن. وقد شكل هذا القطاع محورا أساسيا في السياسات العمومية، بالنظر إلى دوره الحيوي في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والتنمية العمرانية، وارتبط تطور الحظيرة السكنية بتطور التشريعات، وتحسين التمويل العقاري، وإدخال تقنيات حديثة في البناء، إضافة إلى توسيع العمران نحو الضواحي والمناطق الداخلية، ومع ذلك ما تزال هناك تحديات تتعلق بجودة البناء، وتوزيع السكنات، والبنية التحتية المرافقة.

المطلب الأول: المخطط الخماسي 2010 – 2014

تعتبر هذه المرحلة كمقاربة متجددة للسكن حيث سيبقى بناء المساكن والتجهيزات العمومية يشكل محور لعمل السلطات العمومية خلال الفترة (2010-2014), وهذا ما جسدته نتائج المجلس الوزاري المنعقد في 02 جوان 2010 حيث خصص غلاف مالي قدرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دج أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من أجل انجاز مليوني (02) وحدة سكنية وإعادة الاعتبار للنسيج العمراني بالنسبة للفترة الممتدة من(2010-2014).

ومن مجموع الالتزامات المالية المقدرة قيمتها بـ 21214 مليار دج (حوالي 286 مليار دولار) التي تمت تعبئتها من طرف البرنامج الخماسي الجديد الخاص بالاستثمارات العمومية تم تخصيص نسبة 17.4% بهدف امتصاص العجز المسجل في قطاع السكن على المستوى الوطني, وذلك لانجاز 500000 وحدة سكنية إيجارية و500000 وحدة سكنية ترقوية و 300000 وحدة سكنية في إطار امتصاص السكن الهش و770000 وحدة سكنية ريفية . وعليه سيتم تسليم مجموع 1.2 مليون وحدة سكنية خلال البرنامج الخماسي 2010-2014 فيما سيتم استكمال الـ 800000 وحدة سكنية المتبقية بين 2015-2017.

يأتي هذا البرنامج السكني تكملة للبرنامج الخماسي 2005-2009, الذي حدد هدفا مبدئيا لإنجاز مليون وحدة سكنية ليرفع هذا العدد إلى 1.65 مليون وحدة سكنية مسجلا بذلك

زيادة نسبتها 65% عملا بالقرارات التي اتخذها رئيس الجمهورية في إعداد برامج تكميلية لولايات جنوب الوطن والهضاب العليا والامتصاص التدريجي للسكن الهش.[1]

- **صيغة السكن الريفي:** طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1431 الموافق 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين.[2]

حدد المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 10 أكتوبر 2010 مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مدا خيل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه الإعانة.[3]

أما القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013, فقد حدد كيفيات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي . المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 18 جوان 2014.

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية, ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين, ويتمثل في تشجيع الأسرة لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي. وتتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة في توفير قطعة الأرض تكون ملكية, ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال.

للاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي يجب توفر بعض الشروط هي[4]:

- كل شخص طبيعي يقيم في البلدية, أو يزاول نشاط في الوسط الريفي, يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي.

---

[1] - برنامج الخماسي للتنمية 2010-2014, بيان اجتماع مجلس الوزراء, 24 ماي 2010.

http:// < PDFalgerianembassy-saudi.com.

[2] - المرسوم التنفيذي 10-87 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1431 الموافق 2010/03/10 المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، ج.ر.ج.ج. ، ع 17 ، الصادرة بتاريخ 03/14 /2010.

[3] - المرسوم التنفيذي 10-235 مؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 05 /2010/10 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج.ر.ج.ج. ، ع 58 ، الصادرة بتاريخ 07 /2010/10 .

[4] - المرسوم التنفيذي رقم 10-235.

يقدر المبلغ الإعانة ب:

- 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشر (أدرار، تمنراست,، إليزي، تندوف ، الأغواط, ، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي ،غرداية).
- 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات .

لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.

في نفس السياق توجد شروط أخرى للاستفادة من السكن الريفي هي[1]:

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
- لم يستفيد من قبل من مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن.
- لا يمتلك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع
- لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- الحصول على إعانة الدولة لبناء سكن ريفي
- للحصول على مساعدة الدولة يجب تقديم ملف طلب الإعانة المالية لبناء سكن ريفي (استمارة من الصندوق الوطني للسكن).

في نفس هذه الاستمارة يوجد:

- المعلومات الخاصة بالطالب وزوجته
- تصريح بالمداخيل
- تصريح بعدم الملكية العقارية والاستفادة من إعانة الدولة.
- مستخرج شهادة الميلاد رقم 12 للطلب وزوجته بالنسبة للمتزوجين
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية المصادق عليها.
- وثيقة تثبت مداخل الطالب وزوجة.
- وثيقة تثبت الإقامة.
- وثيقة تثبت مزاولة النشاط في وسط الريف
- وثيقة تثبت الاستحواذ على قطعة أرض صالحة للبناء.

[1] - وزارة السكن والعمران والمدينة ، **السكن الريفي**، على الموقع :https://www.mhuv.gov.dz/?p=4366 تاريخ الاطلاع: 2025/05/17

يودع الملف لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا حيث تتم إعداد قائمة المستفيدين.

تسلم قائمة المرشحين المعتمدة من قبل البلدية إلى المديرية الولائية للسكن، التي تخضعها للرقابة في البطاقية المتواجدة لدى مصالح وزارة السكن والعمران والمدينة، بعد التحقيق في البطاقية، يتم إعداد القائمة النهائية للمستفيدين من طرف مديرية السكن ويصادق عليها الوالي, وعليه تسلم هذه القائمة إلى الوكالة الملحية للصندوق الوطني للسكن من أجل إعداد قرار منح الإعانة ، لكن يجب على المستفيد الانطلاق في أشغال الانجاز في أجل أقصاه 60 يوما، بعد تبليغ قرار منح الإعانة .

يتم دفع إعانة الدولة للسكن الريفي من طرف الصندوق الوطني للسكن وفقا لمدى تقدم الأشغال المصرح به عن طريق محضر أشغال تعده مديرية السكن.

يتم تحرير إعانة الدولة على شطرين كما يلي.

- الشطر الأول: 60% من الإعانة تحرر بعد تقديم رخصة البناء وتستعمل لإنجاز القاعدة والأشغال الكبرى.
- الشطر الثاني : 40% من الإعانة تحرر بعد معاينة انتهاء الأشغال الكبرى.

يمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة لبناء مسكن ريفي الحصول كذلك على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الخزينة العمومية ب 1% على عاتقه.[1]

- **صيغة السكن الترقوي العمومي LPP:** نص المرسوم التنفيذي رقم 14-204 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط وكيفيات إقتناء السكن الترقوي العمومي، يمثل السكن الترقوي العمومي, صيغة جديدة من السكن, تستفيد من الدعم الدولة, وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخليهم الشهرية هم وأزواجهم,(6) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و (12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون 108.000.00دج الدخل 216.000.00 دج.[2]

[1] - وزارة السكن والعمران والمدينة ، **السكن الريفي**، على الموقع :https://www.mhuv.gov.dz/?p=4366 تاريخ الاطلاع: 2025/05/17

[2] - المرسوم التنفيذي 14-203 المؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014 يحدد شروط و كيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج.ر.ج.ج ، ع 44 ،الصادرة بتاريخ 27 يوليو 2014.

من شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي: لا يملك المستفيد أو زوجه عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.

تودع ملفات الاكتتاب لدى الهياكل الجهوية الولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI أو لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL أو في المديريات الولائية للسكن في الولايات أين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL غير ممثلة أيضا, يسلم وصل إيداع للمترشحين يتضمن رقم التسجيل حسب الترتيب الزمني للإيداع.[1]

المطلب الثاني : المخطط الخماسي 2015-2019:

تميزت هذه المرحلة بانجاز حصة بـ 1.6 مليون وحدة سكنية وخصص لها غلاف مالي قدر ب 4.500 مليار دج ما يعادل نحو 56 مليار دولار, وتم تقسيمها كالتالي:

- 800.00 وحدة للسكن العمومي الايجاري 400.000 وحدة سكنية بيع بالإيجار,
- 400.000 وحدة سكن ريفي, ويعطي الصندوق الوطني للسكن مساعدات للمستفيدين إعانة بمبلغ 700.000 دج مقسم على قسطين حسب تقدم الأعمال .
- بالإضافة إلى ذلك فان البرنامج الخماسي الجديد للقطاع سيشهد إدخال صيغة جديدة للسكن وتتعلق بالبناء الذاتي من خلال تجزئة الأراضي

وستمنح هذه الصيغة الجديدة للمواطن فرصة لانجاز مسكنه الخاص بنفسه بعد الحصول على قطعة أرض ومساعدة مالية من طرف الدولة وذلك حسب مخطط عمراني ومواصفات تقنية محددة، وسيمس تقسيم الأراضي في مرحلة أولى ولايات الجنوب والهضاب العليا ليشمل في مرحلة ثانية ولايات الشمال.

بالإضافة إلى إتمام إنجاز المشاريع التي تم انطلاقها في إطار البرامج السابقة. وتهدف الدولة من خلال هذا البرنامج القضاء نهائيا على السكنات الفوضوية قبل نهاية 2015 وحل أزمة السكن في نهاية 2018.

[1] - المرسوم التنفيذي 14-203 .

تميزت هذه المرحلة باستحداث صيغة سكنية جديدة متمثلة في :

- **صيغة السكن الترقوي المدعم LPA** : بمقتضى التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 بتاريخ 2017/02/06 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة ، وتتضمن هذه التعليمة مراجعة إجراء الدعم للحصول على الملكية لفائدة الأسر ذات الدخل المتوسط والذي يعتمد على اعانة مباشرة تقدر بـ400.000 دج أو 700.000 دج حسب مستوى دخل الفرد، وهناك اعانات غير مباشرة تتمثل في التخفيض في سعر الأراضي بنسبة 80% وتخفيض في نسبة الفائدة بالنسبة للقروض البنكية.[1]

بمقتضى القرار المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق لـ 01/30/ 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

يعتبر السكن الترقوي المدعم ، صيغة جديدة من السكن ، تستفيد من دعم الدولة . وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم ، ستة (6) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون (12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، أي أنها تمس الفئة ذات الدخل الجيد وهي تشمل التجار وموظفي الدولة من إطارات من ذوي الدخل الذي يتراوح بين 108000.00 دج كحد أدنى و 216000.00 دج كحد أقصى.[2]

نستخلص من المبحث أن لقطاع السكن أهمية بالغة وضرورة قصوى لا يمكن الاستغناء عنها في حياة الفرد الاجتماعية والذي أثرت على النمو الاقتصادي والاجتماعي وهذ ما جعل الجزائر تخطو خطوة كبيرة في تطوير القطاع من أجل الحد من أزمة السكن وهذا ما أدى إلى إنعاش الحظيرة السكنية من خلال خلق مدن سكنية جديدة في إطار مشاريع مليون وحدة سكنية بالإضافة إطلاق صيغة السكن الترقوي العمومي والترقوي المدعم.

المطلب الثالث: المخطط الخماسي 2019-2024

شهدت الجزائر تطورًا لافتًا في قطاع الإسكان خلال السنوات الأخيرة، حيث ارتفع عدد الوحدات السكنية إلى أكثر من 10.5 مليون وحدة بنهاية 2022 وبداية 2023، بزيادة 2.9

[1] - التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 2018/02/06 متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

[2] - القرار الوزاري المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 01/30/ 2018 يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ، ج.ر.ج.ج. ، ع 13 ، الصادرة بتاريخ 2018/02/28.

مليون وحدة مقارنة بعام 2012. كما انخفض معدل الاكتظاظ من 4.46 شخص/مسكن في 2019 إلى 4.25 في 2023، مع توقعات بأن يصل إلى 4.18 بنهاية 2024، في وقت تشير التقديرات إلى أن الحظيرة السكنية ستتجاوز 12 مليون وحدة مستقبلًا، مع جملة المشاريع المرصودة.

إنجازات مسجلة في 2020–2024 بـ1.7 مليون وحدة باستثمار 35 مليار دولار، وقد أشار وزير السكن والعمران والمدينة، محمد طارق بلعريبي، خلال مشاركته في مؤتمر الإسكان العربي الثامن، إلى أن الجزائر حققت إنجازا كبيرا بتوزيع 1.7 مليون وحدة سكنية من مختلف الصيغ بين 2020 و2024، بغلاف مالي بلغ 35 مليار دولار. وأوضح أن هذه الوحدات شُيّدت بمواد بناء محلية 100%، وزُوِّدت بكافة التجهيزات والبنى التحتية اللازمة.[1]

وأشار الوزير إلى أن سياسة الإسكان في الجزائر ليست مجرد توفير مأوى، بل مشروع وطني إستراتيجي يهدف إلى تحسين مستوى معيشة المواطن وتعزيز العدالة الاجتماعية، معتبرًا أن القطاع أصبح إحدى ركائز مخطط عمل الحكومة.

بالمقابل، حققت الجزائر اكتفاءً ذاتيًا في مواد البناء، حيث بلغت طاقات الإنتاج السنوية 40 مليون طن من الإسمنت، و6 ملايين طن من حديد الخرسانة، و40 مليون طن من الآجر، إلى جانب 210 مليون متر مربع من الخزف، و4.6 مليون متر مربع من الرخام والغرانيت. كما ارتفعت مساهمة قطاع البناء والأشغال العمومية في الناتج المحلي الإجمالي إلى 12.9%، مما يعكس ديناميكية القطاع وتأثيره الإيجابي على الاقتصاد الوطني.

وقد تميزت سياسة الإسكان الجزائرية بتنوع العروض لتلبية احتياجات مختلف الشرائح الاجتماعية، حيث شملت الإنجازات الرئيسية بين 2019 و2023، بنحو 215.790 وحدة سكن عمومي إيجاري (موجه للدخل المحدود)، و61.364 وحدة سكن ترقوي مدعم (لذوي الدخل المتوسط)، إلى جانب 372.541 وحدة سكن بيع بالإيجار "عدل"، و294.056 وحدة سكن ريفي.

[1] - موقع جريدة الخبر، **ارتفاع قياسي في عدد الوحدات السكنية**، على الموقع :
https://www.elkhabar.com/economie/ -259072 تاريخ الاطلاع : 2025/05/17.

وفي إطار تعزيز الآليات التمويلية، تم تحويل الصندوق الوطني للسكن إلى البنك الوطني للسكن في 2022، مما سهل ولوج المواطنين والمطورين إلى قروض سكنية ميسرة، كما خصصت البنوك أكثر من 400 مليار دينار لدعم برنامج "عدل 3."[1]

بالمقابل، تم رصد خطة طموحة 2024–2029 بـ 2 مليون وحدة سكنية جديدة، كشف وزير السكن عن إطلاق برنامج خماسي جديد (2024–2029) يهدف إلى إنجاز مليوني وحدة سكنية، في إطار إستراتيجية شاملة لمواكبة النمو الديموغرافي وتحسين مؤشرات الرفاهية.

وحسب تقديرات المجمع الجزائري لخبراء البناء والمهندسين المعماريين، أن الحظيرة السكنية في الجزائر بلغت خلال 2014 حوالي 7 ملايين وحدة سكنية، مشيرا إلى أن الجزائر سنة 1966 كانت تضم 1,979 مليون وحدة سكنية وفي 1977 تم إحصاء 2,349 مليون وحدة سكنية، وانتقلت سنة 1987 إلى 3,235 مليون وحدة سكنية، وأصبحت 4,068 مليون وحدة سكنية، وبلغت 5,726 مليون وحدة سنة 2008، ووصلت إلى نحو 7 ملايين وحدة سكنية خلال العام 2014، وكشف تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي والبيئي (CNESE)عن التقدم الكبير الذي حققته الجزائر في مختلف المجالات بين عامي 2019 و2023، بما في ذلك تنويع الاقتصاد، ودعم القدرة الشرائية، ومكافحة الفقر، وتحسين مستوى عيش السكان، مع تركيز خاص على قطاع الإسكان، وأشار التقرير إلى أن هذه الفترة شهدت سياسة طموحة لمواكبة الطلب المتزايد على السكن وتحسين الظروف المعيشية للمواطنين.

تميزت هذه السياسة بتنفيذ برنامج طموح للقضاء على السكن غير اللائق، حيث تمت إزالة ما يقارب 45,000 وحدة سكنية غير صحية خلال أربع سنوات، مما يعكس عزم السلطات على مواجهة هذه المشكلة، في إطار إستراتيجية أوسع للتجديد الحضري.[2]

سلط التقرير الضوء على تنويع البرامج السكنية المقدمة، حيث شملت الإنجازات الرئيسية، وقد بلغ عدد السكنات المنجزة بمختلف الصيغ مجتمعة 1.152.599 وحدة سكنية ما بين 2019–2023. وبالموازاة مع ذلك، بلغت الوحدات المخصصة 1.250.647 وحدة في فترة 2020–2023.

[1] - موقع جريدة الخبر، **ارتفاع قياسي في عدد الوحدات السكنية**، على الموقع: https://www.elkhabar.com/economie/-259072 تاريخ الاطلاع: 2025/05/17.

[2] - موقع جريدة الخبر، **ارتفاع قياسي في عدد الوحدات السكنية** ، الموقع نفسه، تاريخ الاطلاع : 2025/05/17.

فبخصوص صيغة السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) الممولة من طرف الدولة بالكامل، والموجهة للأسر ذات الدخل المنخفض، فقد بلغ مجموع السكنات المنجزة 215790 وحدة ما بين 2019-2023، فيما سلمت 404888 وحدة ما بين 2020-2023.

أما بخصوص صيغة الترقوي المدعم، المخصصة لذوي الدخل المتوسط بمساهمة شخصية بـ20 بالمائة وقرض مخفض من 1 إلى 3 بالمائة ممول من الخزينة العمومية، إضافة إلى مساعدة مباشرة من طرف الصندوق الوطني للسكن، فقد بلغت السكنات المنجزة ما بين سنتي 2019 و2023 مجتمعة 61364 وحدة، فيما سلمت 56275 وحدة ما بين 2020-2023، من بينها 14075 في 2023 لوحدها.

ووفقا لذات التقرير، بلغ عدد السكنات المنجزة بصيغة البيع بالإيجار "عدل" التي تسمح بالحصول على سكن عومي ممول مع إمكانية التملك لاحقا وفقا لشروط، 372541 وحدة ما بين 2019 و2023، فيما بلغ عدد السكنات المسلمة 427850 وحدة، منها 123850 وحدة مسلمة في 2023 لوحدها.

وسجلت السكنات المنجزة بصيغة الترقوي العمومي الموجهة للأسر التي يتراوح دخلها الشهري ما بين 6 إلى 12 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، تطورا بين سنتي 2019 و2023، حيث تم تسجيل 23687 وحدة سكنية منجزة بهذه الصيغة السكنية، فيما بلغت السكنات المسلمة 9166 وحدة ما بين 2020 و2023[1].

أما برنامج السكن الريفي الرامي إلى استقرار السكان، من خلال توفير سكن لائق مقابل مساهمة مالية، فقد واصلت الوحدات المسلمة بهذه الصيغة الارتفاع منذ سنة 2019، حيث سجلت ما بين 2019-2023 ما مجموعه 294.056 وحدة منجزة، مقابل 229.309 مسلمة ما بين 2020 2023، من بينها 63309 تم تسليمها في 2023. وبلغ عدد السكنات المنجزة في إطار صيغة البناء الذاتي 37947 وحدة ما بين 2020 و2023، فيما بلغت المسلمة 119343 وحدة، 31343 في 2023 لوحدها، تضيف الوثيقة.

[1] - وزارة السكن والعمران والمدينة ، **السكن الترقوي العمومي**، على الموقع:https://www.mhuv.gov.dz/?p=4362 تاريخ الاطلاع : 2025/05/17.

وعلى هذا الأساس، فقد تراجع معدل شغل السكنات من 4,46 نسمة لكل وحدة سكنية في 2019 إلى 4,25 عام 2023، فيما توقع التقرير أن تنخفض النسبة إلى 4,18 بنهاية العام الجاري 2024.

أسهمت السياسة النشطة في مجال السكن في ارتفاع الحظيرة السكنية وعدد المساكن إلى أكثر من 10.5 مليون وحدة نهاية سنة 2022 وبداية 2023 (بزيادة 2.9 مليون مقارنة بعام 2012)، كما انخفض معدل الاكتظاظ من 4.46 شخص/مسكن في 2019 إلى 4.25 في 2023، مع توقعات وصوله إلى 4.18 بنهاية 2024 وتقدير الحظيرة السكنية بأزيد من 12 مليون سكن.

وفيما أشارت التقديرات الإحصائية إلى امتلاك الجزائر 10.5 ملايين وحدة سكنية بمعدل إشغال 4.46 شخصا لكل مسكن مع غلبة ملكية المساكن، فيما قدرت نسبة التملك العقاري 74.8% على المستوى الوطني (72.5% في المناطق الحضرية بينما تبلغ نسبة المستأجرين 10.4%، 13.4% في المناطق الحضرية)[1].

دعمًا لهذه الجهود، قامت السلطات بتحويل الصندوق الوطني للسكن إلى البنك الوطني للسكن سنة 2022، مما عزز البنية المصرفية الداعمة للقطاع وسهّل ولوج الأفراد والمطورين إلى التمويل، ويعتبر البنك الوطني للإسكان ثمرة تحول الصندوق الوطني للسكن (مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري) إلى مؤسسة مصرفية رأسمالها 80 مليار دج في شكل شركة مساهمة.

ووفقا لتقديرات بنك الجزائر، فإن القروض الممنوحة من قبل بنوك الساحة للأسر تمثل 12 بالمائة من إجمالي القروض الموجهة للاقتصاد، وأن 90 بالمائة من إجمالي القروض التي تحصل عليها الأسر هي قروض عقارية، علما أن نحو 1.081.863 من الأسر استفادوا في 2023 من قروض، وبلغت قيمة القروض من جانفي إلى سبتمبر 2023 نحو 1.185,46 مليار دينار.

[1] - موقع جريدة الخبر، **ارتفاع قياسي في عدد الوحدات السكنية** : https://www.elkhabar.com/economie/ -259072
تاريخ الاطلاع : 2025/05/17.

وأولت الجزائر أهمية كبيرة لقطاع السكن منذ الاستقلال، وذلك بتمويل المشاريع السكنية بمختلف الصيغ من الخزينة العمومية وإنجازها بواسطة هيئات عمومية. ورغم هذه المجهودات المعتبرة، إلا أن الدولة مع التزايد السكاني وتغير أنماط المعيشة، دفعها للبحث عن بدائل بإشراك القطاع الخاص في نشاط الترقية العقارية، فظهر أول قانون ينظم هذا النشاط وهو القانون 86/07 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، ثم المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 1993/01/03 المتعلق بالنشاط العقاري، في ظل توجه الدولة نحو تبني سياسة تقوم على الاقتصاد الحر والمبادرة الفردية والتخلي تدريجيا عن احتكار الدولة لمجموعة من القطاعات، لاسيما قطاع الخدمات، ثم عوض بالقانون 11/04 المؤرخ 2011/02/17 المتعلق بالترقية العقارية والمحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ومجموعة من المراسيم التنظيمية، والذي جاء بأحكام جديدة أكثر صرامة، خاصة سياسة شاملة تراعي الفئات الاجتماعية، وقد نصت المادة 5 من القانون أنه يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون، ولا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا.

وتميزت هذه الإستراتيجية بقدرتها على تقديم حلول سكنية ملائمة لشرائح المجتمع المختلفة، مع مراعاة التفاوت في الدخول وتوفير صيغ متنوعة تلبي احتياجات كل فئة.

سياسة شاملة تراعي الفئات الاجتماعية

تميزت هذه الإستراتيجية بقدرتها على تقديم حلول سكنية ملائمة لشرائح المجتمع المختلفة، مع مراعاة التفاوت في الدخول وتوفير صيغ متنوعة تلبي احتياجات كل فئة. وفي سياق عمليات الدعم والتمويل، أعلن رئيس الجمعية المهنية للبنوك والمؤسسات المالية، محند بوراي، أن البنوك خصصت أكثر من 400 مليار دينار لدعم برنامج "عدل 3" .

وكشف وزير السكن عن تسجيل 460 ألف وحدة سكنية بمختلف الصيغ في إطار قانون المالية لسنة 2024، من بينها 230 ألف سكن ريفي، وفي جلسة استماع أمام لجنة المالية والميزانية بالمجلس الشعبي الوطني، أوضح بلعريبي أنّ البرنامج يتضمن 210 ألف وحدة سكنية بمختلف الصيغ، أضيف إليها 250 ألف وحدة سكنية (100 ألف سكن عمومي إيجاري

و150 ألف سكن ريفي) التي أقرها السيد رئيس الجمهورية في اجتماع مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 25 أكتوبر الماضي، وبالتالي بلغ إجمالي البرنامج المسجل 460 ألف وحدة[1].

ويتوزع هذا البرنامج السكني 130 ألف سكن عمومي إيجاري (الاجتماعي)، 20 ألف سكن ترقوي عمومي، 230 ألف سكن ريفي و80 ألف تجزئة اجتماعية، وسيسمح إنجاز المشاريع المقررة في هذا الإطار بتخفيض نسبة معدل أشغال السكن (TOL) إلى 4.18 بنهاية 2024 مقابل 4.25 بنهاية 2023، وينتظر أن يتراجع إلى 4.12 بنهاية 2025.

ولتجسيد مختلف برامج قطاع السكن العام المقبل، تضمّن قانون المالية لـ2024 رخص التزام بقيمة 1104.32 مليار دج، أي زيادة نسبتها 100 بالمائة مقارنة بـ2023، واعتمادات دفع بقيمة 564.313 مليار دج. وبحسب البرامج، تتوزع هذه الميزانية على برنامج السكن الذي خُصّص له 711.79 مليار دج كرخص التزام، و313.52 مليار دج كاعتمادات الدفع، وهو ما يشمل البرنامج الجديد لإنجاز 460 ألف وحدة سكنية.

وتتضمّن هذه الميزانية برنامج التعمير والتهيئة بـ84.476 مليار دج كرخص التزام، و60 مليار دج كاعتمادات دفع، موجّهة لإنجاز الطرقات والأشغال المختلفة ومشاريع التحسين الحضري، وبرنامج المدن والمدن الجديدة بـ16.8 مليار دج كرخص الالتزام، و34 مليار دج كاعتمادات الدفع، موجّهة للتكفل بخمس عمليات جديدة تتعلق بأشغال التهيئة على مستوى المدن الجديدة لسيدي عبد الله، بوعينان، ذراع الريش وعين النحاس وعلى منجلي.

وقدر عدد السكنات المستلمة عام 2023 بـ330647 وحدة سكنية بمختلف الصيغ، بينها 150 ألف وزعت بمناسبة الاحتفال بالذكرى الـ61 لعيد الاستقلال و130 ألف وحدة بمناسبة الذكرى الـ69 لعيد الثورة، ما رفع حصيلة السكنات المستلمة منذ جانفي 2020 إلى 1250647 وحدة سكنية بمختلف الصيغ. وتطلّب تجسيد المشاريع المستلمة أو التي في طور الإنجاز، ما يفوق الـ25 مليارا للمحافظة على الطابع الاجتماعي للسكن[2].

[1] - موقع جريدة الخبر، **ارتفاع قياسي في عدد الوحدات السكنية**، على الموقع :
https://www.elkhabar.com/economie/ -259072 تاريخ الاطلاع : 2025/05/17.
[2] - موقع جريدة الخبر ، **ارتفاع قياسي في عدد الوحدات السكنية** ، الموقع نفسه، تاريخ الاطلاع : 2025/05/17.

التزم رئيس الجمهورية، السيد عبد المجيد تبون، بإنجاز مليوني وحدة سكنية في عهدته الرئاسية الثانية، وقد أمر الحكومة بتكييف قانون المالية لسنة 2025 لرصد وتنويع مصادر تمويل هذا البرنامج الضخم، والاستمرار في رفع تحدي الإنجاز بالجودة العالية والآجال المطلوبة لمختلف الصيغ السكنية، خاصة وأن السّكن في الجزائر يحظى باهتمام خاص من قبل الرئيس، لأنه من المكتسبات الاجتماعية، ووفاء لعهد الشهداء وحفاظا على أمانتهم تكريسا لمبادئ بيان نوفمبر التي تؤكّد على البعد الاجتماعي للدولة الجزائرية، وهي الرّسالة التي طالما أكّد عليها رئيس الجمهورية تبون في أكثر من مناسبة، تحقيقا للإنصاف والعدالة الاجتماعية بين أفراد المجتمع.[1]

إجراءات استباقية لتوطين مشروع مليوني شقّة:

اتّخذت وزارة السكن العديد من الخطوات الفعلية لإطلاق برنامج مليوني سكن، وهو جزء من تعهّد رئيس الجمهورية، السيد عبد المجيد تبون، أمام الجزائريين لتعزيز جودة الحياة والاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، وتحقيق تنمية مستدامة في البلاد. وتتطلّع وزارة السكن لتحقيق إنجازات ملموسة في مجال الإسكان بحلول 2029، من خلال استكمال الوحدات السكنية المتبقية من برنامج مليون وحدة مستهدفة في الخماسي الأول (2019-2024)، وتوسيع المشاريع السكنية بإنجاز وحدات إضافية، وفقا للزيادة السكانية والمتطلبات السكنية المسجلة على كامل التراب الوطني.

دخلت وزارة السكن والعمران والمدينة في اجتماعات ماراطونية مع المديرين التنفيذيين التابعين للقطاع، لضبط مخطط عمل القطاع بالنسبة للفترة الممتدة من 2025 إلى 2029، وتنفيذ التزامات رئيس الجمهورية في قطاع السكن، باستكمال مشاريع المتبقية من البرنامج الأول قبل نهاية العام، وإنجاز مليوني وحدة سكنية جديدة بينها سكنات البيع بالإيجار "عدل" في نسختها الثالثة، والتي ينتظرها آلاف الجزائريين بشغف كونها تلبي أكبر عدد من الطلبات المودعة من قبل الطبقة المتوسطة خاصة فئة الشباب، وقد قطعت الوزارة الوصية مراحل متقدمة من المشروع، حيث تمّ – لأول مرة وبطريقة استباقية – تحضير الأوعية العقارية

[1] - موقع جريدة الشعب، **سقف-لكل-عائلة-أشغال-مليونا-سكن-تنطلق-ب**/https://www.echaab.dz/2024/10/14 ، تاريخ الإطلاع : 2025/05/19

لتوطين هذه المشاريع في أكثر من ولاية، وهو ما جعل المشروع يولد وهو يحمل بذور نجاحه قبل انطلاقه.

استكمال البرامج السكنية المسجلة، وإطلاق برنامج جديد بقوام مليوني وحدة سكنية في الجزائر بحلول 2029، يعد خطوة مهمة نحو تحسين الظروف المعيشية للجزائريين، وعلى هذا الأساس، تطلّب الأمر معالجة التحديات القائمة بجدية وفاعلية من قبل مسؤولي الوزارة الوصية، عن طريق تفعيل الجهود المشتركة والتخطيط الدقيق.

وفي هذا السياق، ترأّس وزير السكن والعمران والمدينة محمد طارق بلعريبي، ثلاثة اجتماعات تقنية مهمة، في أقل من شهر، جمعته مع المدراء التنفيذيين التابعين للقطاع، بالإضافة إلى مدراء دواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا رؤساء المصالح المكلفة بالتحكم في المشاريع بـ 15 ولاية، كما عرفت الاجتماعات مشاركة المديرين الجهويين لوكالة عدل، وتمت مناقشة التحديات المنتظرة لاستكمال المشاريع السكنية، وإطلاق المشاريع الجديدة.

وشكّل ملف توطين البرنامج الخماسي 2024-2029 الذي أقرّه رئيس الجمهورية، السيد عبد المجيد تبون، المقدّر بمليوني وحدة سكنية من مختلف الصيغ، محور اهتمام الوزير، حيث أمر بإطلاق أشغال توطين البرنامج مباشرة بعد المصادقة على قانون المالية 2025، وطالب مسؤولي المديرية العامة للسكن بالتنسيق مع المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية والبناء بإعداد جدول لعملية انطلاق المشاريع لعام 2025، وكذا جدول خاص بعملية توزيع السكنات، خاصة خلال المحطات التاريخية المهمة (05 جويلية والفاتح نوفمبر).

وبهدف تسريع تجسيد البرامج المنجزة لسنتي 2023 – 2024، أمر الوزير بتقليص آجال الانطلاق والإنجاز، والعمل على تسديد كل مستحقات المتعاملين في وقتها بدون أي تأخير، وهذا إجراء من شأنه الحفاظ على وتيرة تسمح باحترام مواعيد تسليم السكنات للخماسي 2025-2029 تجسيدا لبرنامج المليوني سكن[1].

[1] - موقع جريدة الشعب، https://www.echaab.dz/2024/10/14/سقف-لكل-عائلة-أشغال-مليونا-سكن-تنطلق-ب ، تاريخ الإطلاع : 2025/05/19

أغلفة مالية مرصودة:

يعتبر ضمان التمويل من أكبر التحديات التي تواجه تنفيذ أي مشروع، وعلى هذا الأساس، عملت السّلطات العمومية على تأمين الميزانية الكافية لمشاريع البناء، سواء الجاري استكمالها أو تلك التي سيتم إطلاقها بداية من العام القادم، فنجاح أي مشروع يعتمد على مدى قدرة الحكومة على تخصيص الموارد المالية اللازمة وتحقيق التوازن بين الإنفاق الاستثماري والالتزامات الأخرى.

يقترح مشروع قانون المالية 2025 لتغطية العمليات والمشاريع الجاري إنجازها مبلغا قدره 1432.67 مليار دينار كاعتمادات دفع، أي 45.8 بالمائة من إجمالي نفقات الاستثمار، منها أكثر من 93 بالمائة على مستوى 10 محافظ، حازت محفظة وزارة السكن على نسبة 17.3 بالمائة منها.

أمّا بالنسبة للبرنامج الجديد، يرتقب في عام 2025 تسجيل عمليات جديدة برخصة التزام تقدّر بـ 1844.86 مليار دينار، واعتمادات دفع بـ1446.97 مليار دج، وهو ما يمثل على التوالي 83.6 بالمائة و46.3 بالمائة من إجمالي نفقات الاستثمار، يستفيد قطاع السكن بنسبة 22.2 بالمائة منها، وهو ما يعني رفع حجم التمويل لتنفيذ مختلف المشاريع المسجلة برسم هذا العام الذي سيعرف إطلاق برنامج جديد يتضمن مليوني وحدة سكنية بمختلف الصيغ، منها سكنات البيع بالإيجار "عدل 3" .

واستحدثت الدولة آلية الادخار السكني المقنن المندرج في إطار ورقة الطريق الجديدة لقطاع السكن، والتي تعتمد على خطة عمل تمويل السكن تأخذ في الحسبان الاستعمال الأمثل لموارد الميزانية، وتقوم على استقطاب المدخرات وكذا إنشاء البنك الوطني للإسكان، بحيث تخصّص الودائع المحصلة من الادخار السكني المقنن أساسا لتمويل برامج السكن العمومي التي تبادر بها الدولة، وتدعمها بصفة مباشرة أو غير مباشرة في اطار بناء السكنات، كما

يمكن أن يتم تخصيص جزء من الأموال لاستعمالات أخرى بموجب قرار مشترك بي وزير المالية ووزير السكن[1].

جدير بالذكر، أنّ الادّخار السكني المقنّن موجّه للأشخاص الطبيعيين والمعنويين المقيمين وغير المقيمين الحاملين للجنسية الجزائرية، وتسمح ودائع الادّخار السّكني المقنن بزيادة مصادر تمويل المشاريع السكنية وتنويع استخداماتها.

وحرصا على مرافقة طالبي السكن المدعم واستكمال التركيبات المالية، قامت الدولة بوضع الترتيبات اللازمة لمنح قروض بفوائد ضئيلة، ناهيك عن التخفيضات ما بين 80 بالمائة إلى 100 بالمائة على قيمة الأوعية العقارية الموجهة لتوطين البرامج السكنية، ويهدف استمرار تقديم دعم الدولة لقطاع السكن، وتنويع مصادر تمويله الإبقاء على الطابع الاجتماعي للسكن كمبدأ أساسي للدولة الجزائرية.

وفي هذا السياق، وبهدف الاستجابة لاحتياجات كل فئات المجتمع، أنجز قطاع السكن برنامجا واسع النطاق، يشمل صيغا مختلفة موجهة للحصول على الملكية أو الإيجار. كل هذا لتمكين المواطنين من الحصول على سكن لائق وبأسعار تتماشى والقدرة الشرائية لكل فئة، إضافة إلى تخصيص إعانات عمومية توزع وفقا لمعايير اقتصادية واجتماعية محددة مسبقا.

وتتمثل الصيغ السكنية المختلفة التي بادرت بها الدولة والممولة كليا أو جزئيا من خزينة الدولة، والتي خصّت جميع فئات الأجور في السكن العمومي الإيجاري، السكن الاجتماعي، الموجه لذوي الدخل الضعيف، والذي يقل عن 175 دولار، السكن الترقوي المدعم، وهو مخصص لذوي الدخل المتوسط المتراوح ما بين 175 و876 دولار السكن بصيغة البيع بالإيجار الموجه لأصحاب الدخل المتراوح بين 175 و876 دولار السكن الترقوي العمومي / الترقوي الحر، الموجّه لذوي الدخل الميسور يفوق 876 دولار، السكن الريفي، وهي الصيغة التي نالت حصة الأسد، وهي عبارة عن إعانات مالية تقدّمها الدولة تبلغ قيمتها 5110 دولار بالنسبة لسكان الشمال، و7300 دولار بالنسبة لقاطني الهضاب العليا والجنوب، الأمر الذي

[1] - موقع جريدة الشعب، https://www.echaab.dz/2024/10/14/سقف-لكل-عائلة-أشغال-مليونا-سكن-تنطلق-ب ، تاريخ الإطلاع : 2025/05/19

من شأنه تثبيت السكان في المناطق الداخلية، وخلق بيئة اقتصادية من شأنها جعل هذه المناطق مناطق خلاقة للثروة[1].

تعبئة العقار في أكثر من 11 ولاية:

تحسّبا للشروع في تجسيد البرنامج الخماسي 2024-2029 بحجم 2 مليون وحدة سكنية التي أقرّها رئيس الجمهورية، اتّخذت وزارة السكن إجراءات استباقية أخرى، تتمثل في توفير الأوعية العقارية المستقبلة لهذه البرامج السكنية بجميع الصيغ، من ضمنها الصيغة الخاصة بصيغة "عدل 3" والشّروع – بصفة استباقية – في إعداد الملفات ذات الصلة لإعداد عقود ملكية هذه الأوعية وفقا للحصة التي سيتم تحضيرها في قانون المالية لكل عام، لاسيما قانون المالية لعام 2025.

وأنهت وزارة السكن تعبئة العقار على مستوى 11 ولاية، هي باتنة، الجزائر، تيزي وزو، المدية، جيجل، برج بوعريريج، سطيف، البليدة، تيبازة، المسيلة، عين الدفلى، بمساحة تزيد عن 14 ألف هكتار تابعة لأملاك الدولة تمكّن من استيعاب البرنامج الهائل للسكنات التي تعهّد بإنجازها رئيس الجمهورية في العهدة الرئاسية الجديدة، وتلبّي طموحات الجزائريين في امتلاك سكن لائق يحفظ كرامتهم، خاصة وأنّ الحصول على سكن هو حق كرّسه الدستور الجزائري، وتجلى على أرض الواقع من خلال البرنامج الطموح للمخطط الخماسي 2020-2024 الذي قوامه مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ، والبرنامج الثاني الممتدة إلى 2029 وقوامه مليوني وحدة سكنية.

أما بخصوص برنامج "عدل 3" الذي انطلق الاكتتاب فيه شهر جويلية الماضي، وتجري عملية غربلة وتمحيص الملفات من طرف الجهات الوصية، لضبط عدد الطلبات المودعة المقبولة، فتمّ توفير الأوعية العقارية الخاصة بتوطين أو احتضان هذا البرنامج، في سابقة أولى، عبر 16 ولاية، بفضل تجنّد مديري التعمير والهندسة المعمارية والتنسيق المحكم مع ولاة الجمهورية عبر كافة ربوع الوطن.

[1] - موقع جريدة الشعب، https://www.echaab.dz/2024/10/14/سقف-لكل-عائلة-أشغال-مليونا-سكن-تنطلق-ب ، تاريخ الإطلاع : 2025/05/19

وفي هذا السياق، أمر وزير السكن، المدير العام للتعمير والهندسة المعمارية والبناء بضرورة إيفاد مديرين من الوزارة، ومعاينة جميع الأوعية العقارية من أجل تخطيط حضري منسجم ومستدام بالنظرة المستقبلية وفقا لهندسة معمارية حديثة، مع العمل المتواصل على تحيين البطاقية الوطنية للسكن كونها الوسيلة الوحيدة لكل من يحاول الاحتيال والحصول على سكن ليس من حقه، خاصة وأنّ القطاع يعمل بالنظام المعلوماتي المشترك مع القطاعات الأخرى[1].

تقترب وزارة السكن من طي ملف "عدل 2"، حيث انتهت العديد من الولايات من توزيع برنامج السكنات بهذه الصيغة (ربع مليون وحدة سكنية فقط بمناسبة 5 جويلية 2024)، وبقيت بعض الحصص بكل من ولايات شلف، تلمسان، سيدي بلعباس، مستغانم، وهران، سيتم توزيعها بمناسبة سبعينية الثورة، وقد دأب قطاع السكن على تخليد المناسبات الوطنية والتاريخية بإدخال الفرحة على مئات الآلاف من العائلات الجزائرية بمنحها سكنات لائقة وبجميع الصيغ السكنية، وإعانات مالية لسكان الأرياف والمداشر والقرى.

ويعد قطاع السكن والعمران والمدينة، حلقة قوية في السلسلة الاقتصادية لما له من تداعيات إيجابية على جميع الأصعدة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية وكذا على التنمية البشرية.

وبفضل الدعم المتواصل لهذا القطاع التنموي، تم توزيع 1.7 مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ مع نهاية 2024، ما مكّن آلاف الجزائريين من الحصول على سكنات لائقة وميسورة، وهو ما يعكس المجهودات الجبارة للسلطات العمومية لتلبية حاجيات المواطن الاجتماعية، وتحسين ظروف المعيشة عبر كامل التراب الوطني.

وبفضل السياسة الحكيمة لرئيس الجمهورية، السيد عبد المجيد تبون، تمّ تقليص العجز المسجل في مجال السكن والقضاء على السكن الهش بشكل ملموس، حيث أنّ تجسيد كل هذه

[1] - موقع جريدة أخبار الصباح : **وزارة-السكن-تؤكد-توفر-الأوعية-العقاري** https://akhbarelsabahonline.dz / ،تاريخ الإطلاع : 2025/05/19

البرامج مكّن من تحسن ملحوظ في نسبة شغل السكن (TOL) بحيث انتقل من 5.6 بالمائة سنة 2000 إلى 4.4 بالمائة سنة 2011 ليصل إلى 4.25 بالمائة سنة 2023، وتصبو الجزائر إلى خفضه إلى ما دون 4 بالمائة في آفاق 2025.

سلسلة الإصلاحات التي أقرّها رئيس الجمهورية، خلال آخر خمس سنوات، ساهمت كذلك – وبشكل فعلي – في تحقيق اكتفاء ذاتي في مجال مواد البناء، الأمر الذي خلق بيئة مناسبة للاستثمار في قطاع السكن، وفي هذا الشأن، بلغت طاقة إنتاج الإسمنت 38 مليون طن سنويا و06 مليون طن من حديد الخرسانة و40 مليون طن من الأجر والمواد الحمراء وأكثر من 210 مليون م2 من الخزف و4.6 مليون م2 من الرخام والغرانيت..إلخ، وهذا ما جعل الإنجازات في مجال السكن يتم تشييدها بمواد ومدخرات بناء جزائرية خالصة، ووسائل إنجاز، ودراسات وطنية 100 بالمائة. ويحصي قطاع السكن أكثر من 19 ألف مؤسسة إنجاز مصنّفة ومؤهلة، وما يقارب 9 آلاف مرقى عقاري معتمد و9 آلاف مهندس معماري معتمد و3 آلاف مهندس مدني معتمد، يتأهّبون للإشراف – كل في مجال اختصاصه – على المشاريع الجديدة وتنفيذها مع احترام التكلفة والآجال والجودة حسب المعايير والمقاييس الدولية، كما أن هذا الكم الهائل من الكفاءات والمؤهلات تجعل الجزائر على استعداد لتصدير خبرتها ووضعها تحت تصرف البلدان الشقيقة والصديقة، ومرافقتها في إطار مختلف البرامج التنموية بالجودة والنوعية المطلوبة[1]..

[1] - موقع جريدة الشعب، **سقف-لكل-عائلة-أشغال-مليونا-سكن-تنطلق-ب**/https://www.echaab.dz/2024/10/14 ، تاريخ الإطلاع : 2025/05/19

الفصل الثالث:

دراسة حالة قطاع السكن في ولاية المسيلة

الفصل الثالث: دراسة حالة قطاع السكن في ولاية المسيلة

إن قطاع السكن من الركائز الأساسية في تحقيق التنمية المستدامة والاستقرار الاجتماعي والاقتصادي في أي منطقة، ويكتسب هذا القطاع أهمية متزايدة في الجزائر، نظرا لتنامي الطلب على السكن نتيجة النمو الديمغرافي والتوسع الحضري المتسارع، خاصة في الولايات الداخلية التي تعرف تحولات عمرانية واجتماعية ملحوظة، ومن بين هذه الولايات، تبرز ولاية المسيلة كحالة نموذجية لدراسة واقع قطاع السكن، لما تعرفه من تحديات عمرانية، وتباين في توزيع المشاريع السكنية، إضافة إلى إرهاصات ترتبط بالتخطيط الحضري والتمويل والمتابعة.

تمثل ولاية المسيلة، بحكم موقعها الجغرافي ومكانتها كمنطقة انتقالية بين الشمال والجنوب، نموذجا يعكس إشكاليات التنمية المحلية التي تواجهها العديد من الولايات الجزائرية، ومن هنا، تكتسي دراسة قطاع السكن في هذه الولاية أهمية بالغة لفهم ديناميكيات العرض والطلب، وتحليل السياسات العمومية المنتهجة، ومدى فعاليتها في تلبية حاجيات المواطنين.

المبحث الأول: التعريف بولاية المسيلة

تعد الجزائر من بين الدول التي تزخر بتنوع جغرافي وثقافي يعكس ثراء مكوناتها الإقليمية، وتبرز من بين ولاياتها ولاية المسيلة كإحدى المناطق التي تجمع بين الأبعاد التاريخية، الاقتصادية، والاجتماعية، تقع هذه الولاية في قلب الجزائر تقريبا، وتمثل همزة وصل بين شمال البلاد وجنوبها، وهو ما أكسبها طابعا استراتيجيا ومكانة خاصة في الخريطة الوطنية، وعرفت ولاية المسيلة، عبر تاريخها، تحولات عميقة ساهمت في تشكيل هويتها، فهي موطن للعديد من المعالم الأثرية والمواقع التاريخية، كما أنها تشهد نشاطا فلاحيا وصناعيا متزايدا، إلى جانب تطور عمراني ملحوظ في السنوات الأخيرة. ويعد التعريف بهذه الولاية مدخلا أساسيا لفهم خصوصياتها ومؤهلاتها التنموية، فضلا عن التحديات التي تواجهها في مجالات متعددة مثل السكن، التعليم، الصحة والبنية التحتية.

المطلب الأول: النشأة والتسمية.

تأسست مدينة المسيلة سنة 315 هـ الموافق لسنة 927م، من طرف أبو القاسم محمد بن عبيد الله وأطلق عليها اسم المحمدية، كما عرفت باسم زابي وهناك من ربط تسمية المسيلة بقبيلة ماسيليا، التي توسع نفوذها حتى شمل ما يعرف قديما بإقليم نوميديا، وبزوال هذه القبيلة بقي اسم المدينة بالمسيلة كما بالحضنة، وهناك من يرى أن أصل تسمية المسيلة سواء كانت أطلقت من طرف العرب، أو البربر يعود إلى أن المدينة على شكل حوض منبسط ذو مجاري مائية وأودية، ولم تظهر المسيلة كولاية إلا من خلال التقسيم الإداري لسنة 1974 بحيث كانت تابعة لولاية سطيف.[1]

[1] - الدليل السياحي، **مونوغرافيا ولاية المسيلة دراسات ونصوص**، مديرية السياحة لولاية المسيلة 2008، ص ص 2-3.

أولا: نبذة تاريخية عن منطقة الحضنة.

تعد منطقة الحضنة من المناطق الهامة من حيث وفرة المواقع الأثرية، والمعالم التاريخية المتنوعة باختلاف الفترات التاريخية التي مرت بها بلدان المغرب العربي، منذ عصر ما قبل التاريخ إلى العصر الحديث.[1]

شهدت منطقة الحضنة عبر تاريخها أحداث مهمة تعود برموزها ونقوشها إلى عصور ما قبل التاريخ، فقد دلت شواهد على تعاقب عدة موجات منها الرومانية والوندالية، والبيزنطية، والوجود الإسلامي[2]، كلها تركت ورائها أثارا شاهدة على تلك الحقبة، إلا أن القرون الأولي لهذه المنطقة ما تزال غامضة إلى يومنا هذا، لغياب عمليات البحث والتنقيب[3]، التي كانت بإمكانها أن تعرفنا على مراحل تطورها تبعا للمراحل التاريخية التي مرت بها المنطقة.

لقد توفرت منطقة الحضنة على بيئة ملائمة لضمان معيشة الإنسان في تلك الحقبة[4]، وهذا ما توضحه النقوش الجدارية المتواجدة داخل المغارات وعلى جدران الكهوف، وأهمها ما اكتشف بمغارة كاف العسل بمنطقة حمام الضلعة والقهرة ، والعرايس بمنطقة بن سرور، وكذا الصناعات الحجرية المتمثلة خاصة في الصوان المنحوت المنتشرة بمنطقة عين غراب جنوب مدينة بوسعادة، وهذا ما يقودنا للحديث أنَّ منطقة الحضنة كانت ما قبل التاريخ آهلة بالسكان على مر التاريخ بكل أقسامه، من العصر الحجري الأسفل، والعصر الحجري القديم الأوسط، والعصر الحجري القديم الأعلى، إلى العصر الحجري الحديث.

بوصول الاحتلال الروماني إلى منطقة الحضنة في وقت مبكر نظرا للحيوية الاقتصادية، والعسكرية التي تتمتع بها منطقة الحضنة، وتجلت هذه الأهمية بوضوح خلال

---

[1] - لجلط محمد ، **الحضنة من خلال مواقعها الأثرية والتاريخية** ، مجلة الحضنة، العدد 1 مارس 1995، تصدر عن ولاية المسيلة، الجزائر، ص ص 10-11..

[2] - صالح بزة ، **تنمية السوق السياحية بالجزائر دراسة حالة ولاية المسيلة "** ، (رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير تخصص: علوم التسيير، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2008 ، ص ص 101-102.

[3] - صالح بزة ، المرجع نفسه، ص ص 101-102.

[4] - نادية بحرة، **"مواقع ما قبل التاريخ في منطقة الحضنة، دفاتر الملتقى المسيلة**، 2009، ص 07 ، (مداخلة غير منشورة).

القرن الثالث ميلادي، إلا أنَّ البعض يُرجعون الوجود الروماني إلى فترة الإمبراطور تراجا نوس حسب ما دلت عليه مجموعة من النقود عُثِر عليها بزابي (بشليقا) في عهد الإمبراطور تراجانوس (98-117م)[1]. إنَّ الإمكانيات التي كانت تتوفر عليها الحضنة جعلت منها مطمعا للاستغلال الروماني، الذي امتدَّ إلى ما وراء جبال الحضنة للاستفادة من الأراضي الموجودة بها، ومنذ النصف الثاني من القرن الرابع للميلاد، أخذت الإمبراطورية الرومانية تتعرض لانحلال سريع أمام الضربات التي سددها لها أعداؤها الجرمان، وذلك بسبب ازدياد نفوذ الكنيسة والفساد الإداري والخلل الاجتماعي، وعند غزو الوندال لشمال إفريقيا في القرن الخامس، ووصوله إلى نوميديا وموريطانيا السطايفية، قضوا على كل التحصينات التي أقامها الرومان[2]، وكانت نهاية العصر الروماني على أيدي العناصر الوندالية سنة 429 .

العصر البيزنطي:

افتك البيزنطيون بلاد المغرب من الوندال، وكان هدفهم ضم كل المناطق، التي احتلها الرومان من قبل، إنَّ احتلال الوندال للمغرب لم يدم أكثر من قرن من الزمن، هدموا أثناؤه كل ما بني أثناء العصر[3] الروماني في طيلة أربعة قرون، وانتهى عصرهم أي الوندال على يد البيزنطيين سنة 534م. أما البيزنطيون واجهوا صعوبات جمة للسيطرة على منطقة المغرب في بداية الأمر، وذلك من جراء الثورات التي قامت بها قبائل البربر. ولقد اتبع البيزنطيون في أثناء احتلالهم للمغرب سياسة تقوم على إعادة الإمبراطورية الرومانية إلى ما كانت عليه من اتساع، حيث أعادوا بناء المدن والتحصينات الرومانية كبشيلقة وتارمونت ومقرة وغيرها من المدن الأخرى، وقد امتد نفوذ البيزنطيين في السهول الشمالية الغنية بالمياه الآتية من السلاسل الجبلية التلية، كما عملوا على مراقبتها عبر مدن في الحضنة كفاقس (vaccis) ، بدأ النفوذ البيزنطي

[1] - خالدية مضوي، **تاريخ مدينة المسيلة إبان الاحتلال الروماني**، دفاتر الملتقى، المسيلة، 2009، ص 09 (مداخلة غير منشورة) .

[2] - سعاد سليماني، مرجع سابق، ص17.

[3] - لخضر فاضل، **" المنشآت الرومانية والبيزنطية بمنطقة الحضنة"** ، دفاتر الملتقى مجلة خاصة بالملتقى الوطني الأول حول تاريخ أعلام المسيلة، المسيلة 2009 ، ص 16 (مداخلة غير منشورة)

يضمحل شيئا فشيئا وذلك ابتداء من سنة 565م ، حيث انتهى باستقلال البلاد عن الإمبراطورية البيزنطية سنة 646 م ، وقد شهد النصف الثاني من القرن السابع الميلادي دخول الجيوش الإسلامية إلى بلاد الحضنة، على غرار باقي مناطق افريقية وبلاد البربر.[1]

العصر الإسلامي:

عرفت منطقة الخضنة وصول الجيوش الأموية في النصف الثاني من القرن السابع ميلادي[2]، في الولاية الثانية لعقبة بن نافع الفهري على افريقية والمغرب، حيث يقول ابن عذاري ففي سنة 62 هـ ولى يزيد بن معاوية على بلاد المغرب، وافريقية كله عقبة بن نافع الفهري، وعند وصول عقبة بن نافع الفهري[3] وحسب الرقيق القيرواني إلى بلاد الزاب، فسأل عن أعظم مدينة قدرا لهم فقالو : مدينة يقال لها اذنة[4] ومنها الملك وهي: الزاب تعتبر المسيلة من مدن الزاب حسب المقديسي[5]، عرفت منطقة الحضنة كبقية بلدان المغرب العربي دخول الإسلام خلال النصف الثاني من القرن السابع الميلادي، ولقد لعبت المنطقة دورا كبيرا في إرساء الحضارة العربية الإسلامية.

إذا كان تاريخ تأسيس المدينة الجديدة للمسيلة أو المحمدية الفاطمية، التي بنيت بالقرب من المسيلة القديمة البربرية، يرجعه كثير من المؤرخين والكتاب إلى سنة 315هـ/927م، عندما معالمها رسم الأمير الفاطمي أبو القاسم وخطط عمرانها على ابن حمدون، بعد انتقال الفاطميين من تونس إلى القاهرة خلفهم الزيريون أمراء أشير على إمارة افريقية وتركوا المغرب الأوسط إلى ابن عمهم حماد ابن بلكين الذي اتخذ القلعة التي تعرف باسمه في الوقت الحالي مقرا لحكمه

---

[1] - لخضر فاضل، **المنشآت الرومانية والبيزنطية بمنطقة الحضنة** ، دفاتر الملتقى ، مجلة خاصة بالملتقى الوطني الأول حول تاريخ المسيلة ، 2009 ، ص 16 (مداخلة غير منشورة). ص 16.

[2] - سعاد سليماني، المرجع السابق، ص 110.

[3] - الحسن الوزان الفاسي، **وصف افريقية**، تر : محمد حجي ومحمد الأخضر، بيروت: دار الغرب الإسلامي دس ن، ص 138.

[4] - البكري، **المسالك والممالك**، تحقيق جمال طلبة، بيروت: دار الكتب العلمية، 2000، ص 59.

[5] - الرقيق القيرواني، **تاريخ افريقية والمغرب**، تحقيق، محمد زينهم عزب ليبيا دار الفرجاني للنشر والتوزيع، 1994، ص 42.

سنة 1007م، كما توجد بمنطقة الحضنة عدة قلاع وحصون نذكر منها قلعة ذياب الهلالي بمنطقة أولاد سيدي إبراهيم، وحصن طليصلة والخروب جنوب منطقة بني فارس، ودشرة السلمية ومواقع أخرى مختلفة.[1]

ودخلت المسيلة ضمن الإمبراطورية العثمانية في بداية القرن 16م، ودامت على ذلك مدة أربعة قرون حتى سقوطها على يد الاستعمار الفرنسي يوم 11 جوان 1841م، تلتها باقي المناطق كما يشهد على ذلك حجر تأسيس قنطرة درمل بجنوب بوسعادة، والنقش الحجري للجيش الفرنسي عند استيلائه على منطقة القامرة جنوب عين الريش، كما شهدت هذه المرحلة ميلاد زواية الهامل، وقدوم الفنان نصر الدين دينيه، الذي استقر بمدينة بوسعادة وفضلها عن باريس. ونتيجة لرفض الأهالي للاستعمار الفرنسي اضطر هذا الأخير إلى بناء عدة معتقلات منها معتقل الجرف، ورغم ذلك فقد استمرت المعارك بالمنطقة ومن أشهرها معركة جبل ثامر، حيث استشهد العقيدان عميروش وسي الحواس، وثلة من الأبطال الآخرين.[2]

ثانيا: موقع وجغرافية الولاية

تقع ولاية المسيلة في الوسط الشمالي للجزائر، يحدها من الشمال كل من ولايتي سطيف وبرج بوعريريج، ومن الجنوب الغربي ولاية الجلفة ومن الجنوب الشرقي ولاية بسكرة، أما من الشرق فنجد ولاية باتنة، ومن الغرب ولاية المدية، ومن الشمال الغربي ولاية البويرة، تبلغ مساحة المسيلة 18175كم^2، سكانها يقربون 1200699 ^{3}نسمة، يمر عليها كل قادم من الشرق للغرب، وكل قادم من الشمال إلى الجنوب والعكس صحيح، هذا وقربها من الطريق السيار شرق غرب، ساهم في إدماجها بشبكة الطرق والمواصلات الوطنية، إذ يبعد عنها ب 60 كلم فقط، ويعتبر إقليم الولاية محوريا ومنطقة عبور بين السلسلتين الجبليتين الأطلس التلي والصحراوي، حيث أن التشكيلة الجغرافية لإقليم الولاية تتميز بـ:

[1] - الموقع الرسمي لولاية المسيلة http://www.wilaya-msila. تاريخ الاطلاع: 18 /05/ 2025

[2] - الموقع الرسمي لولاية المسيلة http://www.wilaya-msila. تاريخ الاطلاع: 18 /05/ 2025

[3] - الموقع الرسمي لولاية المسيلة، http://www.wilaya-msila.dz تاريخ الاطلاع: 18 /05/ 2025

- المناطق الجبلية على جهتي شط الحضنة في الشمال والجنوب.
- منطقة الوسط المتكونة أساسا من الهضاب والهضاب العليا.
- منطقة السبخة الممثلة بشط الحضنة في الوسط الشرقي، ومنطقة الكثبان الرملية في الجنوب الشرقي ويبلغ معدل ارتفاع ولاية المسيلة عن مستوى سطح البحر حوالي 400م، مما أثر على مناخها إذ أنَّ انخفاضها وموقعها القاري جعل مناخها جاف وحار صيفا وبارد جاف شتاءا ، فمعدل الحرارة يتراوح بين درجة الحرارة الدنيا من 0.6 إلى 6.20 درجة في فصل الشتاء، ودرجة الحرارة القصوى من 33 إلى 37.90 درجة في شهري جويلية و أوت، أما معدل تساقط الأمطار فلا يتجاوز 225 ملم في العام، وهذا وبإعتبار الولاية سهبية تقع على سفوح الجبال، فإنَّها لا تعتمد كثيرا على الأمطار، بقدر ما تعتمد على الأودية القادمة من سلسلتي جبال الأطلس التلي والصحراوي.

ثالثا: تركيبة سكان ولاية المسيلة

تتكون ولاية المسيلة من 15 دائرة أهمها: بوسعادة وسيدي عيسى، وعين الحجل، ومقرة إضافة إلى أنها تتكون من 47 بلدية، ينشط بإقليم الولاية كل الأحزاب السياسية المعتمدة تقريبا وخاصة في المواعيد الانتخابية، إضافة إلى أنَّ بها أكثر من 2000 جمعية معتمدة، وتتكون الهيئة الانتخابية في الولاية من 609939 ناخب مسجل، و 1538 مكتب انتخابي في تعداد سكاني، قدر بأكثر من مليون ومائة ألف (1.150.000) نسمة في سنة 2016.

يتكون المجلس الشعبي الولائي لولاية المسيلة وفق نتائج الإنتخابات المحلية لسنة 2017، من 47 عضواً يحوز حزب جبهة التحرير الوطني على الأكثرية فيه بـ 21 عضواً، يليه حزب التجمع الوطني الديمقراطي بـ16 عضواً، ثم تليه حركة مجتمع السلم بـ10 اعضاء، أما المجالس البلدية في كل إقليم الولاية فيها 759 عضواً[1]، يحوز حزب جبهة التحرير الوطني على أكثرية المقاعد في المجالس بـ241 عضوا، يليه حزب التجمع الوطني الديمقراطي بـ230

[1] - الموقع الرسمي لولاية المسيلة http://www.wilaya-msila. تاريخ الاطلاع: 18 /05/ 2025

عضواً ، تليه حركة مجتمع السلم بـ 60 عضوًا، وهذا التنوع النسبي يدل على مدى نجاح التعددية والانفتاح، نقول هذا بكل تحفظ على شكل الديمقراطية في ولاية المسيلة مما خلق بيئة مساعدة للمشاركة الشعبية.[1]

المطلب الثاني: المقومات الاقتصادية لولاية المسيلة

تعتبر الولاية فلاحية بالدرجة الأولى، ويعتبر إقليم المعذر ببوسعادة 60 كلم من مقر الولاية وبلدية المعاريف بـ 45 كلم عن مقر الولاية، من أكبر المناطق الفلاحية بولاية المسيلة والقطر الجزائري ككل حيث أنه شهد دعما كبيرا أيام الثورة الزراعية، وتحت رعاية سامية من الرئيس الراحل بومدين، ومن أهم محاصيل هذا الإقليم الجزر، واللفت والبطاطا والخس، والقرنبيط، ومن الفواكه: المشمش، والرمان والعنب والخوخ، والتفاح كتجربة جديدة بالإضافة إلى أنواع أخرى، ويعتبر القمح والشعير من أهم المحاصيل الزراعية بولاية المسيلة، بالإضافة إلى أصناف كثيرة من الفواكه كالمشمش بمنطقة مسيف والرمان بمنطقة تارمونت، فبلدية مسيف تشتهر بوفرة منتوجاتها الزراعية المتنوعة، والتي تعتبر الرائدة في هذا الميدان حيث توجد بها أكبر مزرعة لشركة كوسيدار، التي تتخصص في إنتاج القطن وكل أنواع الخضر والفواكه النادرة في الجزائر، وتمتاز منطقة المسيلة إضافة للفلاحة بمناطقها الرعوية، حيث تشتهر بتربيتها للأنعام ككل والأغنام بشكل خاص، إذ تتوفر على أكثر من 241.000 رأس غنم، وبالولاية أكبر الأسواق الوطنية للمواشي في الجزائر هذا لكون المنطقة سهبية مما يوفر أراضي واسعة للرعي.

- **الإنتاج الصناعي:** يعتبر ضعيف بولاية المسيلة لنقص المصانع والمؤسسات الصناعية، وما يوجد منها لا يكفي في الغالب ما تحتاجه الولاية، ويقتصر الإنتاج على بعض الصناعات الغذائية، ولعل من أهمها (مصنع الحليب ومشتقاته، وكذا صناعة الأعلاف أو غذاء الماشية، إضافة إلى صناعة لوازم البناء كالبلاط والقنوات الإسمنتية والخزف العصري والتقليدي، إضافة إلى صناعة الأحذية وبعض الأنواع من الملابس، وتوجد بالمسيلة وحدات فروع صناعية

[1] - الموقع الرسمي لولاية المسيلة http://www.wilaya-msila. تاريخ الاطلاع: 18 /05/ 2025

إستراتيجية وطنية نذكر منها : مصنع أوراسكوم للإسمنت محطة ضخ البترول الخام، ومحطة توليد الكهرباء، ووحدة الصيانة لسونلغاز ، وحدة صناعة الألمنيوم مركب الأقمشة الصناعية تيندال، وحدتين إنتاجيتين للحبوب ومشتقاته الرياض..)، تجدر الإشارة إلى أنَّ نسبة تعميم الكهرباء بالمسيلة بلغت 93 ، وشبكة الغاز الطبيعي موصولة بنسبة 36%، أما الهياكل القاعدية للولاية، فنجد 924.16 كلم من الطرق الوطنية ، و 776.5 كلم من الطرق الولائية، و1985.5 كلم من الطرق البلدية، وهناك مطار في مدينة بوسعادة في طور الإنجاز، إضافة إلى خط السكة الحديدية الرابط بين باتنة والمسيلة، وبرج بوعريريج والمسيلة.

أما الصناعة التقليدية والحرف فأهمها:

- صناعة النسيج : الزرابي، القشابية، البرنوس، الملقوط.
- صناعة الجلود : صناعة الأحذية التقليدية، ونعال الصيف، محازم السروج.
- صناعة الخشب :صناعة الأدوات الخشبية منها المهراس التقليدي والغربال، وأدوات النسيج والموس البوسعادي.
- صناعة الفضة : مجوهرات فضية بكل أنواعها المقاييس، الخلخال والخواتم.
- صناعة الفخار: صناعة أواني المطبخ مثل القصعة، الطاجين، القلة وغيرها.

• **السياحة:** تتوفر الولاية على بعض المنطق السياحية الهامة لتاريخها ، أو لمناظرها الخلابة أو لارتباطها بمشايخ دينية، وأهم هذه المعالم السياحية:

- قلعة بني حماد التي تبعد عن الولاية ب 28 كلم وبالضبط ببلدية المعاضيد، حيث تأسست القلعة عام 1007، التي أسسها حماد بن بلكين الصنهاجي، والتي كانت العاصمة الأولى للدولة الحمادية، وأقيمت على سفوح سلسلة جبال الحضنة (1847) متر علوا وهي شمال شرق الولاية، وهي مصنفة من طرف منظمة اليونسكو، وتشير الإحصائيات إلى أن 50.000 سائح محلي يزور المعلم سنويا.

- مدينة بوسعادة السياحية تحتوي على معالم سياحية كبيرة، كما تعتبر قبلة الفنانين كما قال عنها نصر الدين ديني، والإحصائيات الرسمية تشير إلى أن ما لا يقل عن 10.000 سائح يأتي لمدينة بوسعادة سنويا.

– قصبة بني يلمان التي تعود إلى المؤسس الأول يلمان بن محمد الإدريسي الحسني، وقد بناها يلمان في القرن الرابع الهجري.

– مدينة كهوف سي موسى ببني يلمان، وهي مدينة رومانية عمرها أكثر 3700 سنة، وهي مبنية على قمة جبل كالقصبة تماما غير أن القصبة تعتبر عمارة إسلامية، وهذه مدينة رومانية إضافة إلى كهوف سي موسى هناك أم الأصنام ببني يلمان أيضا، وهي مدينة رومانية وقديمة جدا.

– زاوية الهامل مركز إشعاع فكري ديني وحضاري تبعد عن الولاية بحوالي 80 كلم جنوبا.

– المدينة الأثرية الرومانية (آراس)، تقع ببلدية تارمونت حاليا مؤهلة لتكون منطقة سياحية لما تحتويه من آثار رومانية، أجريت عليها حفريات خلال فترتين الأولى سنة 1934، والثانية سنة 1936 من قبل المهندس الفرنسي ماصيرا، وقد قام بعد هذه الحفريات بتقرير متكامل عن هذه الأبحاث لمعالم هذه المدينة الأثرية، يوجد التقرير لدى الجمعية الثقافية للآثار الرومانية لبلدية تارمونت.[1]

[1] - دار الثقافة ، ولاية المسيلة ، مطبوعة بعنوان الحضنة عبر العصور ، ص 01.

المبحث الثاني: البرامج السكنية بولاية المسيلة

شهد قطاع السكن بولاية المسيلة خلال الفترة الأخيرة تطورا ملحوا، من خلال إطلاق وتنفيذ برامج سكنية حضرية وريفية واسعة تهدف إلى تلبية الطلب المتزايد على السكن، وتحسين الظروف المعيشية للسكان، وتوفير إطار عمراني ملائم يتماشى مع المعايير الحديثة للتخطيط الحضري، وقد جاءت هذه البرامج في إطار السياسة الوطنية المنتهجة من طرف الدولة الجزائرية، والتي تهدف إلى القضاء على أزمة السكن، خاصة من خلال توفير مختلف الصيغ السكنية.

المطلب الأول: البرامج السكنية الحضرية

إن ولاية المسيلة من الولايات الجزائرية التي شهدت خلال العقدين الأخيرين نموا سكانيا وعمرانيا ملحوظا، نتيجة مجموعة من العوامل المرتبطة بالنمو الديموغرافي، والتحول الاجتماعي، والهجرة من المناطق الريفية نحو المدن والمراكز الحضرية، وقد عرفت ولاية المسيلة خلال الفترة الممتدة من 2010 إلى 2024 تنفيذ عدد معتبر من البرامج السكنية الحضرية، بمختلف صيغها.

أولاً / البرامج السكنية من 2010 إلى 2024:

1- صيغة السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) LPL.

- تعريف السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) LPL:

السكن العمومي الإيجاري (أو السكن الاجتماعي) هو نوع من السكن يموله الدولة بالكامل، وهو موجه للمواطنين ذوي الدخل المحدود الذين لا تتجاوز أجورهم 24,000 دينار جزائري .يتميز هذا النوع من السكن بأنه يُقدم للإيجار وليس للبيع، مع إمكانية الاستفادة منه من قبل الأسر التي تعيش في ظروف صعبة أو غير صحية .

جاء السكن العمومي الإيجاري (أو السكن الاجتماعي) كبديل عن السكنات الاجتماعية التي كانت تخصصهم الدولة للطبقات الهشة في البلاد.[1]

لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 مؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

- الهيئة المكلفة بالسكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) LPL:

الهيئة المكلفة بالسكن العمومي الإيجاري ديوان الترقية و التسيير العمومي OPGI لولاية المسيلة.

- إحصائيات السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) LPL في ولاية المسيلة من 2010 إلى 2024:

استفادت ولاية المسيلة في الفترة الممتدة بين 2010 و 2024 من 31096 وحدة سكنية موزعة على دوائر الولاية كالتالي:

[1] - بوعتبة فوزية، **الإطار القانوني لآليات تمويل السكن**، دكتوراه ل م د، كلية الحقوق والعلوم السياسية. ، جامعة. المدية، 2018. ، ص. 34

الجدول (01) : احصائيات عدد الوحدات السكنية بصيغة بالسكن العمومي الإيجاري LPL من 2010 إلى غاية 2024

الدائرة	عدد الوحدات السكنية	نسبة %
المسيلة	6296	20,25
بوسعادة	5269	16,94
مقرة	2845	9,15
سيدي عيسى	2802	9,01
أولاد دراج	2777	8,93
عين الملح	1583	5,09
حمام الضلعة	1421	4,57
سيدي عامر	1215	3,91
عين الحجل	1126	3,62
امجدل	1101	3,54
بن سرور	1066	3,43
الشلال	1042	3,35
الخبانة	907	2,92
أولاد سيدي ابراهيم	836	2,69
جبل امساعد	810	2,60
المجموع	**31096**	**%100**

المصدر: ديوان الترقية و التسيير العمومي لولاية المسيلة يوم: 2025/05/19.[1]

[1] ـ مقابلة مع السيد: عبد الغاني، مساعد المدير العام، مكلف بالتنظيم و أنماط الإعلام و الاتصال بديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية المسيلة، يوم: 2025/05/19 على الساعة: 14:00 مساءا.

يمثل الجدول إحصائيات السكن العمومي الإيجاري في الفترة من 2010 إلى غاية 2024، حيث استفادت الولاية في المرحلة الأولى أو الخماسي (2010- 2014) على 12000 وحدة سكنية[1].

كما تحصلت الولاية خلال الخماسي (2015 – 2019) إلى أكثر من 8000 وحدة سكنية.[2]

أما الخماسي (2019- 2024) فقد استفادت ولاية المسيلة من 11000 وحدة سكنية.[3]

- أحيانا لم تستفد الولاية في بعض السنوات من أي حصة للسكن العمومي الإيجاري بسبب التأخر في إنجاز وتسليم المشاريع السابقة لعدة عراقيل مختلفة، لكن رغم ذلك تعتبر صيغة السكن العمومي الإيجاري أهم صيغة استفادت منها الولاية خلال كل البرامج السابقة.

2- السكن الترقوي المدعم (LPA):

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منجز من طرف المرقي العقاري، موجه لطالبي السكن المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة.

هو موجه لذوي الدخل المتوسط و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن.

والذي يشمل السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم.

تحصلت ولاية المسيلة خلال الخماسي (2010- 2014) على 2710 وحدة سكنية صيغة الترقوي المدعم LPA، للتراجع حصتها خلال البرنامج الخماسي الثاني (2015 – 2019) الى أقل من النصف بحث استفادت الولاية على 1250 وحدة سكنية LPA، وتواصل حصة

1 - مقابلة مع السيد: عبد الغاني، مساعد المدير العام، مكلف بالتنظيم و أنماط الإعلام و الاتصال بديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية المسيلة، يوم: 2025/05/19 على الساعة: 14:00 مساءا.
2 - المقابلة نفسها.
3 - المقابلة نفسها.

الولاية تراجع لكن خلال البرامج الخماسي (2020- 2024) تراجعت بنسبة طفية فقد تحصلت الولاية على 1128 وحدة سكنية.

الجدول (02) : احصائيات عدد الوحدات السكنية بصيغة بالسكن الترقوي المدعم LPA من 2010 إلى غاية 2024

الخماسي البرنامج	2014 – 2010	2019 – 2015	2024 - 2020	المجموع
عدد الوحدات السكنية LPA	2710	1250	1128	5088

المصدر: الصندوق الوطني للسكن لولاية المسيلة يوم: 2025/05/27

ويبقى التأخر في انجاز المشاريع السبب الأول في عدم استفادة الولاية من حصص جديدة، فعلى سبيل الذكر لا الحصر تم منح انجاز مشروع 1000 سكن ترقوي مدعم في مدينة المسيلة لشركة الانجاز باتيجاك للانجازات والترقية العقارية و كان تاريخ الأمر بانطلاق الأشغال: 2012/07/09، بمدة انجاز تساوي 30 شهرا ، أي تاريخ انتهاء المشروع المتوقع: 2015/01/08، إلا أنه تم تسليم أخر مجمع و أخر شقة في سنة 2025، أي بـ 10 سنوات تأخر.

3- السكن الترقوي العمومي (LPP):

السكن الترقوي العمومي هو مشروع إعماري ذو صالح عام، يسْتفيدٌ من إعانة الدولة، و خُصص للأشخاص الذينٌ ليس لهم ملك عقاري، و يفُوق دخلهم ست مرات أو يقل أو يسّاوي اثنى عشر مرة الدخل الوطن الأدنى المضمون. وتتميزٌ صيغّة السكن الترقوي العمومي عن بقي الصيغٌ بمجموعة من الخصوصيات التقنيةٌ، التي اشترط المشرع ضرورة مراعاتها في إعداد

الدراسات المتعلقة بالهندسة المعماريةٌ، وتهدف هذه الخصوصيأت إلى إنتاج سكن ذو نوعيةٌ يحقق الراحة والرفاهيةٌ للمستفيدٌ[1].

استفادت الولاية في المرحلة من (2010– 2024) على 108 وحدة سكنية صيغة LPP تم اختيار موقعها في عاصمة الولاية.

- جميعها مكتملة تم انجازها من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI.
- لكن لم تشهد صيغة السكن الترقوي العمومي اقبالا من طرف المواطن المسيلي نظرا لسعرها المرتفع.

4- السكن البيع بالإيجار (عدل) :

السكن بالبيع بالإيجار أو نظام AADL هو شكل من أشكال تملك السكن في الجزائر، حيث يتم دفع الإيجار الشهري لمدة معينة (عادة 25 سنة) مع إمكانية تملّك السكن في نهاية المدة .

يهدف هذا النظام إلى تمكين المواطنين ذوي الدخل المتوسط من الحصول على سكن خاص بهم.[2]

استفادت الولاية من 3,438 وحدة سكنية موزعة على ثلاث دوائر (المسيلة – بوسعادة ودائرة عين الحجل في بلدية سيدي عيسى) جميعها مكتملة.

[1] - د. طيب عائشة، **السكن الترقوي العمومي**، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، جامعة البليدة 2،البليدة، الجزائر، 2017، ص 72.

[2] - المرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المؤرخ في 23 أفريل 2001. الجريدة الرسمية رقم 25 الصادرة في 29 افريل 2001. المعدل والمتمم وكذا نصوصه التطبيقية

الجدول (03) : احصائيات عدد الوحدات السكنية بصيغة البيع بالإيجار (عدل) من 2010 إلى غاية 2024

المدينة	المسيلة	بوسعادة	سيدي عيسى	المجموع
عدد الوحدات السكنية AADL	2138	900	400	3438

المصدر: مكتب وكالة عدل بالمسيلة يوم: 2025/05/28[1]

5- السكن الترقوي الحر:

السكن الترقوي الحر (LPL) هو نوع من السكنات الجديدة تُبنى من قبل المرقّي العقاري، ولا تستفيد من دعم مباشر من الدولة، بل يعتمد على تمويل ذاتي أو بنكي من قبل المواطنين .يُعد هذا النوع من السكن مخصصًا لذوي الدخل المرتفع، حيث لا يشترط فيه تحقيق شرط الدخل كما في السكن الترقوي المدعم.

- استفادت الولاية خلال المرحلة (2010- 2024) من 5,367 وحدة سكنية جميعها مكتملة.[2]

6- برنامج التجزئات العقارية الاجتماعية:

التجزئات العقارية الاجتماعية في الجزائر هي مشاريع سكنية حكومية تهدف إلى توفير سكنات مناسبة للعائلات ذات الدخل المحدود. توفر هذه المشاريع أراضي جاهزة للبناء بأسعار معقولة، بالإضافة إلى إعانات مالية لمساعدة المستفيدين في بناء مساكنهم.

[1] - مقابلة مع السيد: فيصل بوزيان، مكلف بمتابعة انجاز مشاريع عدل بالمسيلة، يوم: 2025/05/28 على الساعة: 10:00 صباحا.

[2] - مديرية السكن لولاية المسيلة، يوم: 2025/05/29.

صيغة التجزئات الإجتماعية هي صيغة من صيغ السكن المستحدثة من طرف وزارة السكن والعمران والمدينة مستقلة وتختلف تماما عن صيغة البناء الريفي مخصصة فقط للمناطق الجنوبية والهضاب العليا دون مناطق الوطن الأخرى.

كانت الحصص الموجهة لولاية المسيلة بداية من 2019 كالتالي:

الجدول (04) : احصائيات عدد التجزئات الاجتماعية من 2010 إلى غاية 2024

السنة	عدد التجزئات السكنية
2019	5000
2020	2000
2021	1000
2022	00
2023	1000
2024	15000
المجموع	**24,000**

المصدر : الصندوق الوطني للسكن لولاية المسيلة[1]

7-المجموع العام للفترة الممتدة من 2010 إلى 2024:

- صيغة السكن العمومي الإيجاري: 31,096 وحدة
- صيغة السكن الترقوي المدعم: 5.088 وحدة
- صيغة السكن الترقوي العمومي: 108 وحدة
- صيغة البيع بالإيجار: 3,438 وحدة
- صيغة الترقوي الحر : 5,367 وحدة
- صيغة التجزئات العقارية الاجتماعية: 24.000 وحدة

[1] - مقابلة مع رئيس مكتب مكلف بالسكن الريفي و التجزئات الاجتماعية بالصندوق الوطني للسكن بولاية المسيلة، يوم: 2025/05/29، على الساعة: 10:00 صباحا.

- **المجموع الكلي لجميع الصيغ: 69.097 وحدة سكنية.**

ثانيًا/ البرامج السكنية الجديدة لعام 2024[1]

في إطار برنامج سنة 2024، استفادت ولاية المسيلة من حصة إضافية قدرها 6,000 وحدة سكنية، موزعة كالتالي:

- السكن العمومي الإيجاري 2,500 وحدة
- إعانات السكن الريفي 3,500 وحدة

تُضاف هذه الحصة إلى البرنامج السابق لعام 2024، الذي شمل:

- السكن العمومي الإيجاري 1,500 وحدة
- إعانات السكن الريفي 2,000 وحدة

وبذلك، يبلغ إجمالي البرنامج السكني لعام 2024:

- السكن العمومي الإيجاري 4,000 وحدة
- إعانات السكن الريفي 5,500 وحدة

ثالثا/ التحسين الحضري ودعم البنية التحتية

في مارس 2024، تم إطلاق 9 مشاريع للتحسين الحضري بمدينة المسيلة، بميزانية إجمالية قدرها 45 مليار سنتيم، تشمل :

- تهيئة الشوارع
- إنجاز الشبكات الرئيسية والثانوية
- الأرصفة والطرقات
- الإنارة الخارجية

[1] - موقع ولاية المسيلة: https://www.msilawilaya.dz ، تاريخ الاطلاع: 18 /05/ 2025

المطلب الثاني: السكنات الريفية في المسيلة

يعتبر السكن الريفي أحد الركائز الأساسية في السياسة السكنية الجزائرية، ويأتي في إطار مسعى الدولة لتحقيق العدالة الاجتماعية، وتحفيز الاستقرار السكاني في المناطق الريفية، والحد من ظاهرة النزوح نحو المدن، وفي هذا الإطار، كانت ولاية المسيلة من الولايات التي أولت اهتماما كبيرا بهذا النوع من السكن، نظرا لطابعها شبه الصحراوي واتساع رقعتها الجغرافية، وتواجد نسبة معتبرة من السكان في الأرياف والتجمعات السكنية الثانوية.

الجدول (05) : إحصائيات السكنات الريفية من 2010 إلى غاية 2024

السنة	عدد السكنات الريفية
2010	3500
2011	9600
2012	2000
2013	5500
2014	100
2015	2000
2016	2000
2017	00
2018	2000
2019	1000
2020	500
2021	2500
2022	2500
2023	2000
2024	5500
المجموع	**40,700**

المصدر : الصندوق الوطني للسكن لولاية المسيلة[1]

من خلال الجدول نلاحظ قلة عدد المستفيدين حيث بلغ عدد المستفيدين 40700 طيلة 15 سنة أي بنسبة 2713 مستفيد لكل سنة.

[1] - مقابلة مع رئيس مكتب مكلف بالسكن الريفي و التجزئات الاجتماعية بالصندوق الوطني للسكن بولاية المسيلة، يوم: 2025/05/29، على الساعة: 10:00 صباحا.

الجدول (06) : عدد السكان الريفيين مقارنة بالحضر بولاية المسيلة

الدائرة	عدد سكان الحضر	عدد السكان الريفيين	نسبة سكان الحضر إلى سكان الريف
المسيلة	128562	29325	22.81
بوسعادة	119241	27424	23.00
سيدي عيسى	75801	17988	23.73
عين الملح	49580	25857	52.15
مقرة	51649	76167	147.47
عين الحجل	28946	11189	38.65
بن سرور	31793	21815	68.62
سيدي عامر	16400	14010	85.43
مجدل	22862	8488	37.13
جبل امساعد	12574	7926	63.03
أولاد سيدي ابراهيم	7830	9488	121.17
الشلال	6606	28519	331.39
الخبانة	15005	15566	103.74
حمام الضلعة	35552	37168	104.55
أولاد دراج	34022	61648	181.20
المجموع	**638423**	**392577**	**61.49**

المصدر: تم إعداده بناء على وثائق التعداد السكاني 2008 مديرية البرمجة والميزانية بالمسيلة

بما أن معظم بلديات ولاية المسيلة هي بلديات ريفية فإننا نلاحظ أن هناك بعض الدوائر التي نجد فيها عدد السكان الريفيين أكبر بثلاثة مرات من عدد سكان الحضر ، دائرة الشلال التي يبلغ عدد السكان الريفيين 28519 ودائرة أولاد دراج 61648 من سكان الريف بنسبة 181.20 . وهذا طبيعي بسبب طبيعة المنطقة وخصوصياتها الريفية وفي المجموع العام نجد

أن نسبة السكان الريفيين 61.49 والتي تعبر عن طبيعة الولاية الريفية حيث نجد أن أكثر من نصف سكانها سكان ريفيين.

نجد أن سياسة التجديد الريفي وما جاءت به من برامج بخصوص السكن الريفي بداية من 2006 والتطبيق الفعلي لها كان في 2008 والميزانيات الضخمة المرصودة لإحياء الريف الجزائري سواء في البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009 او برنامج توطيد النمو 2010-2014 ، وهو ما استمر بنفس الوتيرة في برنامج توطيد النمو 2010-2014 والذي بلغ 18600 مستفيد من السكن الريفي، نشير أنه في الفترة 2010-2014 حدثت طفرة مالية لم تحدث في تاريخ الجزائر، حيث خصصت الدولة مبلغ 200 مليار دولار لبرنامج توطيد النمو.

واصلت الدولة دعم سياسة السكن الريفي بعد سنة 2014، وفي جميع السنوات التي تلتها لكن نلاحظ من خلال الجدول أن عدد المستفيدين انخفض ابتداء من سنة 2012 وانعدم سنة 2017 ، وهذا راجع لتراجع أسعار المحروقات وما صاحب تلك الفترة من تدهور في مداخيل الخزينة العمومية، ثم نجد أن عدد المستفيدين بدأ في الارتفاع في سنة 2021 بعدد 2500 مستفيد ثم سنة 2024 بعدد 5500 مستفيد.

المبحث الثالث: تحديات قطاع السكن والحلول المقترحة

رغم الجهود الكبيرة التي بذلتها الحكومات في العديد من الدول، خاصة في العالم العربي، من خلال البرامج الإسكانية المتعددة، إلا أن هذا القطاع لا يزال يواجه تحديات هيكلية عميقة، تتوزع بين ما هو اقتصادي، اجتماعي، مؤسساتي، وعمراني، ففي معظم البلدان العربية، لا تزال الفجوة بين العرض والطلب على السكن تتسع بفعل النمو الديمغرافي المتسارع، والهجرة الداخلية نحو المدن، والاختلالات البنيوية في سوق العقار، إضافة إلى ضعف التخطيط العمراني طويل المدى، وقصور آليات تمويل السكن للفئات ذات الدخل المحدود.

المطلب الأول: تحديات قطاع السكن

تعتبر قضية الإسكان من أبرز التحديات التي تواجه الدول في مسارها نحو التنمية المستدامة، نظراً لارتباطها الوثيق بالاستقرار الاجتماعي، وتحسين مستوى المعيشة، وتعزيز العدالة المجالية، فرغم الجهود المبذولة من قبل العديد من الحكومات لتنفيذ برامج سكنية واسعة النطاق، إلا أن واقع السكن لا يزال يعاني من اختلالات كبيرة وتفاوتات حادة بين الفئات الاجتماعية والمناطق الجغرافية، كما تواجه الدول في هذا المجال جملة من التحديات المركبة التي تتداخل فيها الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والمؤسساتية، من أبرزها:

- **محدودية رؤوس الأموال المتاحة لتمويل الإسكان:** حيث يتصل بالتمويل ثلاثة قضايا رئيسية هي[1]:

– قدرة البرامج الحكومية الإسكانية على الوفاء بطلبات الإسكان: يقصد بالتمويل هنا القدرة الاستيعابية لهذه البرامج لطلبات المواطنين المستحقين في الوقت الحالي، وتلبيتها للطلبات المستقبلية مما يعني ضمان الأجيال القادمة لحقها في الحصول على السكن الملائم والذي يعد أحد الركائز الرئيسية لمفهوم التنمية المستدامة.

[1] - عبد الرزاق سلام ، نذير بوسهوة ، **آفاق التنمية المستدامة في الدول العربية** ، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق ، يومي 23-24 ماي 2012 ، جامعة المدية ، ص 12.

– غياب مفهوم المسؤولية الاجتماعية لمؤسسات القطاع الخاص تجاه تنفيذ البرامج الإسكانية: تعد قضية مشاركة القطاع الخاص في السياسات الإسكانية إحدى القضايا الرئيسية التي أكدت عليها الأمم المتحدة منذ أواخر الثمانينات وذلك عند اعتماد استراتيجيتها العالمية للمأوى في عام 1988 والتي دعت الحكومات إلى دعم وتعزيز دور القطاع الخاص في الأنشطة الإسكانية، أما اجتماع مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في عام 2007 فقد دعا إلى تعبئة القطاع الخاص للمساهمة في النمو الحضري بواسطة مجموعة من الحوافز كالحوافز الضريبية، وذلك لتشجيعه على تخصيص جزء من الأراضي المزودة بالخدمات لإقامة المرافق العامة والمساكن وخاصة للفئات المحتاجة.

– القدرة المالية للأفراد لشراء أو بناء المساكن: يعد الحصول على مسكن وبسعر ميسر ومتلائم مع قدرة الأفراد الشرائية الحالية أو في المستقبل المنظور أحد المعاني الهامة المتضمنة لمفهوم التنمية المستدامة، ولكن تدل مؤشرات السوق إلى ارتفاع الأسعار المتعلقة بقطاع العقارات مما يصعب على ذوي الدخل المحدود والمتوسط من الحصول على المساكن والأراضي.

- مشكلة كبيرة في الاراضي السكنية المتاحة من حيث:

– نقص في الاراضي الصالحة للبناء في معظم المناطق الحضرية وخاصة في العواصم.

– عدم وجود نظام مستدام لإدارة الاراضي السكنية الذي يحول الاراضي بشكل منظم لهذا الغرض، واعتماد اسلوب الاجتهادات والقرارات المرحلية لتوزيع الاراضي السكنية على فئات وشرائح معينة.

– غياب آلية ونظام لتأمين الاراضي السكنية لمطوريها من الشركات والافراد والمستثمرين في القطاع الخاص.

- محدودية عدد المستثمرين والشركات في القطاع السكني وبالذات الموجهة لخدمة فئات الدخل المنخفض والمتوسط والمناطق القليلة السكان.

- عجز سكني كبير حيث هناك:

– تدهور حالة الرصيد السكني لمحدودية الامكانات ونقص الاستثمارات في صيانة المساكن.

– حاجة إلى تجديد واعادة تطوير معظم الرصيد السكني في المناطق الريفية، كون معظمه مبني بمواد غير دائمة ودون مستوى النمط السكني المقبول.[1]

– تفاقم مشكلة السكنات العشوائية والمتجاوزين حتى داخل المدن الرئيسية وعدم وجود اجراءات جدية لإيقاف هذه الظاهرة أو تحسين واعادة تطوير المساكن الغير مخططة.

- ارتفاع عدد الأسر الغير القادرة على تأمين سكن لائق وعدم وجود برامج واجراءات لتحويل هؤلاء الاسر لمستهلكين محتملين في سوق السكن.
- غياب قواعد بيانات إسكانية موحدة وغياب نظم إدارة المعلومات الحضرية شكلت الدعوة إلى انشاء مراصد حضرية وطنية في كل دولة،
- تدهور كبير وتدني البيئة السكنية في مراكز المدن والاحياء القديمة ذات المعالم التراثية العربية وعدم وجود إجراءات وخطط جدية لحمايتها أو اعادة تطويرها وتجديدها بحسب الحالة.
- ارتفاع النمو الديمغرافي وضيق مساحة الكثير من الدول العربية واختلاف ظروفها الاقتصادية والاجتماعية.
- محدودية العرض من المواد الانشائية المنتجة عربيا أو المستوردة بمواصفات جيدة مقارنة بالحاجة المتوقعة في حال تنفيذ البرامج السكنية.
- تداخل صلاحيات الجهات الإدارية المكلفة بالإسكان وتقاعس القطاع العام عن دوره في السعي لحل الأزمة السكنية في الكثير من الدول خاصة ذات الكثافة السكانية العالية.[2]
- التفضيل الاجتماعي للأسر للسكن في وحدات سكنية منفردة وعدم الرغبة في السكن العمومي مما يعمق من مشكلة تأمين الأرض السكنية دون التجاوز على الأراضي الزراعية وخاصة المحيطة بالمدن الكبرى.

[1] - عبد الرزاق سلام ، نذير بوسهوة ، مرجع سابق ، ص 13.
[2] - قطاع الاسكان في الوطن العربي، على الموقع http://www.alhassad.net تاريخ الاطلاع: 18 /05/ 2025

- التضخم: يؤثر التضخم سلبا على التنمية الإسكانية المستدامة بتقليله لفرص الأفراد من الحصول على مسكن ملائم، ويرتبط التضخم في هذا القطا ع بقضيتين هما:

– ارتفاع أسعار مواد البناء مما يحد من قدرة الأفراد على تشييد منازلهم أو صيانتها.

– ارتفاع أسعار إيجارات المساكن بشكل يهدد فرص ذوي الدخل المحدود والمتوسط من الحصول على سكن ملائم.[1]

المطلب الثاني: الحلول لقطاع السكن.

أزمة السكن في الجزائر تعد من القضايا الاجتماعية والاقتصادية المعقدة التي تراكمت على مدار سنوات بسبب عدة عوامل منها النمو السكاني، التوسع الحضري غير المخطط، نقص التمويل، والبيروقراطية، فيما يلي أهم الحلول الممكنة لأزمة السكن في الجزائر:

- تفعيل ودعم السكن الترقوي المدعّم (LPA) والسكن الاجتماعي: وذلك من خلال:

– زيادة عدد المشاريع السكنية ذات الطابع الاجتماعي والترقوي المدعوم لتلبية طلب الفئات ذات الدخل المحدود والمتوسط.

– تسهيل الحصول على القروض العقارية بفوائد منخفضة.

– تسريع وتيرة إنجاز وتوزيع السكنات المُنجزة والمتأخرة.

- تشجيع الاستثمار الخاص والعقار الترقوي: وذلك من خلال:

– فتح المجال للمستثمرين الخواص لإنشاء مشاريع سكنية عبر منح تسهيلات إدارية ومالية.

– تقديم تحفيزات جبائية (إعفاءات ضريبية) للمستثمرين العقاريين مقابل توفير سكنات بأسعار مقبولة.

– تقنين ومراقبة أسعار العقار لتفادي المضاربة.

- استغلال الأراضي غير المستغلة (العقار الحضري) : وذلك من خلال:

– وضع خريطة وطنية للعقار غير المُستغل وتحويله إلى مشاريع سكنية.

[1] - عبد الرزاق سلام ، نذير بوسهوة ، المرجع السابق ، ص 14.

- تسوية الوضعية القانونية للأراضي القابلة للبناء لتسهيل المشاريع.

- تبسيط الإجراءات الإدارية لمحاربة البيروقراطية: وذلك من خلال:

- رقمنة القطاع العقاري لتسريع المعاملات وتفادي الفساد.
- تقليص آجال الحصول على رخص البناء والموافقات الإدارية.

- تشجيع البناء الذاتي والمبادرات الفردية: وذلك من خلال:

- تقديم إعانات مالية أو مواد بناء بأسعار مدعّمة للأسر الراغبة في بناء سكن ذاتيًا خاصة في المناطق الريفية.
- وضع مخططات عمرانية تسمح بالبناء الذاتي المنظم.

- تأهيل السكنات القديمة ومحاربة السكن الهش: وذلك من خلال:

- إطلاق مشاريع ترميم وتأهيل الأحياء القديمة بدلاً من إزالتها كليًا.
- نقل قاطني الأحياء القصديرية إلى سكنات لائقة.

- التوازن الجهوي في توزيع المشاريع: وذلك من خلال:

- توجيه جزء أكبر من المشاريع إلى ولايات الجنوب والهضاب العليا لتقليل الضغط على المدن الساحلية الكبرى.
- إنشاء مدن جديدة بنموذج حضري متكامل لجذب السكان من المناطق المزدحمة.

- التعاون مع القطاع البنكي والمالي: وذلك من خلال:

- تطوير منتجات تمويلية موجهة للسكن كالقروض العقارية بصيغة التمويل الإسلامي أو التشاركي.
- إشراك البنوك في تمويل مشاريع سكنية بشراكة مع الدولة.

خاتمة

خاتمة:

لقد شكلت قضية السكن في الجزائر إحدى الإشكاليات الكبرى التي ظلت تؤرق السياسات العمومية منذ الاستقلال، باعتبارها من الحقوق الأساسية للمواطن، وعنصرا جوهريًا في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والتوازن التنموي، وقد تجلى اهتمام الدولة بهذا القطاع من خلال إطلاق العديد من البرامج والمخططات الوطنية التي تنوعت من حيث طبيعتها، آليات تمويلها، والفئات المستهدفة بها، لعل أبرزها: السكن الاجتماعي، السكن الريفي، برنامج عدل، والسكن الترقوي العمومي.

وقد سعت هذه الدراسة إلى تحليل السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن من خلال إسقاطها على ولاية المسيلة كنموذج محلي، خلال الفترة الممتدة بين 2010 و2024، وذلك من خلال تقييم مدى فعالية هذه السياسة في تحقيق الأهداف الاجتماعية والتنموية المرجوة، ورصد التحديات والعوائق التي اعترضت سبيل تنفيذها.

أظهرت النتائج أن السياسة السكنية في ولاية المسيلة قد عرفت تطورا كميا ملحوظا من حيث عدد الوحدات السكنية المنجزة خلال السنوات الأخيرة، حيث استفادت الولاية من عدة برامج وطنية، ما ساهم في تخفيف حدة أزمة السكن إلى حد ما، غير أن هذا الإنجاز الكمي لم يواكبه بالضرورة تحسن نوعي أو توزيع عادل، وهو ما يثبت صحة الفرضية الرئيسية في أن السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن لم تنجح بشكل كامل في تحقيق أهدافها الاجتماعية و التنموية على مستوى ولاية المسيلة، إذ لوحظت جملة من الاختلالات والتحديات، أبرزها:

- البيروقراطية الإدارية وطول إجراءات الاستفادة.
- ضعف آليات المتابعة والتقييم في المشاريع السكنية.
- سوء اختيار المواقع الجغرافية لبعض المشاريع، مما أفرز مناطق سكنية تفتقر لأدنى الخدمات، وهذا ما يؤكد كذلك صحة الفرضية الفرعية الأولى في أن السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن تساهم بشكل إيجابي في تحسين الظروف الاجتماعية للسكان على المستوى المحلي.

- تفاوت التوزيع بين البلديات، حيث استفادت بلديات على حساب أخرى، وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الفرعية الثانية بأن توزيع مشاريع السكن في الجزائر لا يتسم بالعدالة الاجتماعية مما يحد من تأثيرها الإيجابي على الفئات المستهدفة في المجتمع المحلي.
- من أهم التحديات التي تعيق عملية تحقيق السياسة العامة لأهدافها التنموية والاجتماعية هو تزايد الطلب على السكن في المناطق الحضرية وهو ما يثبت صحة الفرضية الفرعية الثالثة.
- ضعف التنسيق بين مختلف الفاعلين المحليين (الإدارة، المقاولات، المجالس المنتخبة).

بناء على ما سبق، تقترح الدراسة مجموعة من التوصيات التي قد تساهم في تحسين فعالية السياسة السكنية في الجزائر عموما، وولاية المسيلة خصوصًا، وهي:

- اعتماد قاعدة بيانات محلية محدثة ودقيقة حول الاحتياجات الحقيقية للسكن، وتوزيع الطلب حسب الفئات، ما يسمح بتوجيه البرامج بشكل أكثر عدالة وفعالية.
- تعزيز الحوكمة المحلية في مجال السكن من خلال تمكين الجماعات المحلية من صلاحيات أوسع في تحديد أولوياتها السكنية، وتكييف البرامج وفقًا لخصوصياتها السوسيو-اقتصادية.
- الاهتمام بنوعية السكن وليس فقط بعده الكمي، من خلال فرض احترام معايير الجودة في البناء، وتوفير المرافق الضرورية (مدارس، مراكز صحية، طرق، نقل...).
- دمج البعد البيئي والعمراني في التخطيط السكني، بما يضمن مدنا ومجمعات سكنية مستدامة وذات جودة حياة.
- تفعيل آليات التقييم الدوري للسياسات السكنية محليا ووطنيا، لتصحيح الاختلالات، وتحديث البرامج بما يتماشى مع المستجدات.
- مراجعة آليات التمويل والاعتماد على شراكات مبتكرة بين القطاعين العام والخاص لتمويل وإنجاز المشاريع السكنية بفعالية أكبر.
- مراجعة آليات توزيع السكن الاجتماعي لضمان الشفافية والعدالة، وتقليص الفوارق بين البلديات.

– تعزيز دور المجتمع المدني والمواطنين في تتبع تنفيذ المشاريع وتقييمها، بما يكرس مبدأ الرقابة المجتمعية والمساءلة.

– تشجيع السكن الريفي وتطويره بشكل حقيقي كخيار استراتيجي لتخفيف الضغط عن المدن الكبرى، وذلك من خلال توفير البنى التحتية والخدمات الأساسية.

– تسريع وتيرة الإنجاز من خلال تحسين أداء المقاولات المحلية ومتابعة مدى التزامها بالآجال والمواصفات.

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

1- باللغة العربية:

أولا/ المراسيم والقوانين:

1. المرسوم التنفيذي 10-87 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1431 الموافق 2010/03/10 المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، ج.ر.ج.ج. ، ع 17 ، الصادرة بتاريخ 03/14/ 2010.
2. المرسوم التنفيذي 10-25 مؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 05 /2010/10 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج.ر.ج.ج. ، ع 58 ، الصادرة بتاريخ 07 /2010/10 .
3. المرسوم التنفيذي 14-203 المؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014 يحدد شروط و كيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج.ر.ج.ج ، ع 44 ،الصادرة بتاريخ 27 يوليو 2014.
4. التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 2018/02/06 متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.
5. القرار الوزاري المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 01/30/ 2018 يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ، ج.ر.ج.ج. ، ع 13 ، الصادرة بتاريخ 2018/02/28.

ثانيا/الكتب:

1. أحمد مصطفى أحسيني، تحليل السياسات، مدخل جديد في التخطيط في الأنظمة الحكومية، دبي: مطابع البيان التجارية 1994.
2. بسيوني ابراهيم حمادة، دور وسائل الاتصال في صنع القرارات في الوطن العربي، بيروت: مركز الوحدة العربية، 1993.

3. البكري، المسالك والممالك، تحقيق جمال طلبة، بيروت: دار الكتب العلمية، 2000.
4. ثامر كامل الخزرجي، النظم السياسية الحديثة والسياسات العامة، ط1، الأردن: دار مجدلاوي للنشر، 2004.
5. جابريال الموند، بنجهام بويل السياسة المقارنة إطار نظري ترجمة: محمد زاهي المغيربي، بنغازي، منشورات قار يونس، 1996.
6. جيمس اندرسون، صنع السياسات العامة، ترجمة: عامر الكبيسي، عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، 1999.
7. حسن أبشر الطيب، الدولة العصرية دولة مؤسسات، القاهرة: دار الثقافية ، 2000.
8. الحسن الوزان الفاسي، وصف افريقية، تر : محمد حجي ومحمد الأخضر، بيروت: دار الغرب الإسلامي دس ن.
9. خالد عطا لله ، السياسة العامة بين التخطيط والتنفيذ الجزائر أنموذجا ، ط1 ، عمان ، دار حامد للنشر والتوزيع ، 2018.
10. الدليل السياحي، مونوغرافيا ولاية المسيلة دراسات ونصوص، مديرية السياحة لولاية المسيلة 2008.
11. الرقيق القيرواني، تاريخ افريقية والمغرب، تحقيق، محمد زينهم عزب ليبيا دار الفرجاني للنشر والتوزيع، 1994.
12. صالح بزة ، تنمية السوق السياحية بالجزائر دراسة حالة ولاية المسيلة " ، (رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير تخصص: علوم التسيير، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة .
13. عامر خضير الكبيسي، السياسات العامة مدخل لتطوير أداء الحكومات، القاهرة، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، 2008.
14. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي – السياسات الحديثة في تمويل السكن –، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011 .

15. فهمي خليفة الفهداوي، السياسة العامة منظور كلي في البنية والتحليل، ط1 ، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة ، عمان ، 2001.

16. فيليب برو، علم الاجتماع السياسي، ترجمة: محمد عرب صاصيلا، بيروت، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، 1998.

17. كمال المنوفي، مقدمة في مناهج وطرق البحث في علم السياسة، القاهرة، وكالة المطبوعات، 2006.

18. محمد حديد موفق، الادارة العامة هيكلة الأجهزة وصنع السياسات وتنفيذ البرامج الحكومية، عمان، دار الشروق، 2000.

19. محمد زاهي بشير المغيرلي، قراءات في السياسة المقارنة بنغازي، منشورات جامعة غاربونس، 1996.

20. محمد قاسم القريوتي، رسم وتنفيذ وتقييم السياسة العامة طه، الكويت، جامعة الكويت قسم الإدارة العامة، 2006.

21. محمد قاسم القريوتي، رسم وتنفيذ وتقييم السياسة العامة، ط1، الكويت، جامعة الكويت، قسم الادارة العامة، 2006.

22. محمد نصر مهنا، العلوم السياسية بين الاصالة والمعاصرة، الاسكندرية، مركز الدلتا للطباعة، 2002.

23. مصطفى كامل السيد دراسات في النظرية السياسية، دراسات في النظرية السياسية، القاهرة، جامعة القاهرة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، 2006.

24. نصر محمد عارف ابستمولوجيا السياسة المقارنة، ط1، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان ، 2002.

25. هشام عبد الله ، ترجما السياسة المقارنة في وقتنا الحاضر، عمان، الدار الأهلية، 1997.

26. هشام محمد القاضي التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، الإسكندرية : دار الفكر الجامعي، 2012.

ثالثا/المجلات والملتقيات العلمية :

1. حسن ابشر الطيب، أهداف السياسات العامة ودورها في ترشيد مشروعات التنمية، مسقط، معهد الإدارة العامة، مجلة الإداري، ع 51، 1992.
2. خالدية مضوي، تاريخ مدينة المسيلة إبان الاحتلال الروماني، دفاتر الملتقى، المسيلة، 2009.
3. زبير عياش، سميرة مناصرة، التمويل الإسلامي كبديل تمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، العدد 3 (ميلة، 2016).
4. عبد الرزاق سلام ، نذير بوسهوة ، آفاق التنمية المستدامة في الدول العربية ، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق ، يومي 23-24 ماي 2012 ، جامعة المدية.
5. عبد النور ناجي، تحليل السياسات العامة للبيئة في الجزائر مدخل إلى علم تحليل السياسات العامة، منشورات جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2009/2008.
6. كمال المنوفي، السياسة العامة وآداء النظام السياسي، ضمن ندوة بعنوان الأطر النظرية ومناهج التحليل السياسية العامة، القاهرة، مركز البحوث والدراسة السياسة السياسية بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية، 1987.
7. لجلط محمد الحضنة من خلال مواقعها الأثرية والتاريخية ، مجلة الحضنة، العدد 1 مارس 1995، تصدر عن ولاية المسيلة، الجزائر.
8. لخضر فاضل " المنشآت الرومانية والبيزنطية بمنطقة الحضنة" ، دفاتر الملتقى مجلة خاصة بالملتقى الوطني الأول حول تاريخ أعلام المسيلة، المسيلة 2009 .
9. محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة بحوث الشرعية.
10. ميلود بن غربي ، توجهات السياسة العامة في الجزائر ما بين 2001-2018، مجلة جيل الدراسات السياسية والعلاقات الدولية، ع 15 ، الجزائر ،2018/2003.
11. نادية بحرة، "مواقع ما قبل التاريخ في منطقة الحضنة، دفاتر الملتقى المسيلة، 2009.

12. نبيل إدريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 12، البليدة، الجزائر ،2017.

13. نور الصباح عكنوش، السياسة العامة للسكن في الجزائر بين الأزمة والحكامة)، مجلة البحوث والدراسات، ع 22، الجزائر، 2016.

رابعا/الرسائل الجامعية:

1. أحمد طيب ، دور المعلومات في رسم السياسة العامة في الجزائر دراسة حالة المجلس الاقتصادي الوطني والمجلس الاجتماعي ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر غير منشورة ، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية ، جامعة الجزائر .2007

2. ابتسام حاوشين ، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس ، أطروحة دكتوراه غير منشورة ، علوم التسيير ، جامعة الجزائر 3 ، الجزائر.

3. جمال جعيل ، "نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر "، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2011.

4. دليلة زرقة، سياسيات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية بمدينة وهران، مذكرة دكتوراه، في علم الاجتماع، جامعة وهران، 2016/2015.

5. عواطف العمري، التمويل الإسلامي لقطاع السكن في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر الأكاديمي في العلوم التسيير، تخصص مالية، جامعة أم البواقي ، الجزائر ، 2013.

6. محمد بن يحي، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله ، أطروحة دكتوراه غير منشورة، علوم التسيير ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2011 .

7. الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، حقوق، غير منشورة، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر، 2009 .

2- المراجع باللغة الأجنبية:

1. Aude Alphandery Collection Jean Moulin : Pour une politique de logement. édition le seuil, France, 1985.
2. Autin et Philipe Auverny- Bemetot : Acheter et financier son logement. Edition de veneuil, Paris, France, 2000.
3. Bouriche Riadh, "Analyse des politiques publiques", Revue Sciences Humaines, Université Mentouri, n°25 Juin 2006.
4. Diana Mitlin, Finance for low-income housing and community development, The journal environment and urbanization, Vol 20, N°1 (London, 2008).
5. Frédéric Roussel, Définition de microfinance, La Baromètre de la microfinance 2010, N°1 (Paris, 2015).
6. Harold. D. Lasswell, Politics, Who Gets What, When, How, op cit.

مواقع أنترنت:

1. برنامج الخماسي للتنمية 2010-2014, بيان اجتماع مجلس الوزراء, 24 ماي 2010. http:// < PDFalgerianembassy-saudi.com.

2. وزارة السكن والعمران والمدينة ، السكن الريفي، على الموقع :
https://www.mhuv.gov.dz/?p=4366 تاريخ الاطلاع: 2025/05/17

3. موقع جريدة الخبر، ارتفاع قياسي في عدد الوحدات السكنية، على الموقع :
https://www.elkhabar.com/economie/ -259072 تاريخ الاطلاع : 2025/05/17.

4. وزارة السكن والعمران والمدينة ، السكن الترقوي العمومي، على الموقع:
https://www.mhuv.gov.dz/?p=4362 تاريخ الاطلاع : 2025/05/17.

5. موقع جريدة الشعب، سقف-لكل-عائلة-أشغال-مليونا-سكن-تنطلق-ب_ https://www.echaab.dz/2024/10/14/، تاريخ الإطلاع : 2025/05/19

6. موقع جريدة أخبار الصباح : وزارة-السكن-تؤكد-توفر-الأوعية-العقاري https://akhbarelsabahonline.dz/ تاريخ الإطلاع : 2025/05/19

7. الموقع الرسمي لولاية المسيلة http://www.wilaya-msila.

8. قطاع الاسكان في الوطن العربي، على الموقع http://www.alhassad.net

الفهارس

فهرس الجداول :

الرقم	العنوان	الصفحة
01	احصائيات عدد الوحدات السكنية بصيغة بالسكن العمومي الإيجاري LPL من 2010 إلى غاية 2024	83
02	احصائيات عدد الوحدات السكنية بصيغة بالسكن الترقوي المدعم LPA من 2010 إلى غاية 2024	85
03	احصائيات عدد الوحدات السكنية بصيغة البيع بالإيجار (عدل) من 2010 إلى غاية 2024	87
04	احصائيات عدد التجزئات الاجتماعية من 2010 إلى غاية 2024	88
05	إحصائيات السكنات الريفية من 2010 إلى غاية 2024	91
06	عدد السكان الريفيين مقارنة بالحضر بولاية المسيلة	92

فهرس المحتويات :

العنوان	الصفحة
شكر وتقدير	
الإهداء	
مقدمة	أ
الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للدراسة	
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للسياسة العامة	17
المطلب الأول: مفهوم السياسة العامة وخصائصها	17
أولا: مفهوم السياسة العامة	17
ثانيا : خصائص السياسة العامة	22
المطلب الثاني: مؤسسات السياسة العامة	24
أولا : الفواعل الرسمية	24
ثانيا: الفواعل غير رسمية	27
المطلب الثالث: أنواع السياسة العامة	28
المبحث الثاني : الإطار المفاهيمي للسياسة السكنية	32
المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية وأهدافها	32
المطلب الثاني: مصادر تمويل السكن	35
المطلب الثالث: عوامل إنجاز السكن	40
الفصل الثاني: أزمة السكن وسبل معالجتها في الجزائر	
المبحث الأول: أسباب أزمة السكن في الجزائر	46
المطلب الأول: الأسباب الاقتصادية	46
المطلب الثاني : الأسباب الإدارية	48
المطلب الثالث : الأسباب الاجتماعية	49
المبحث الثاني: تطور الحظيرة السكنية في الجزائر	51
المطلب الأول : المخطط الخماسي 2010 – 2014	51

المطلب الثاني : المخطط الخماسي 2015-2019	55
المطلب الثالث: المخطط الخماسي 2019-2024	56
الفصل الثالث: دراسة حالة قطاع السكن في ولاية المسيلة	
المبحث الأول: التعريف بولاية المسيلة	72
المطلب الأول: النشأة والتسمية.	72
المطلب الثاني: المقومات الاقتصادية لولاية المسيلة	78
المبحث الثاني: البرامج السكنية بولاية المسيلة	81
المطلب الأول: البرامج السكنية الحضرية	81
المطلب الثاني: السكنات الريفية في المسيلة	90
المبحث الثالث: تحديات قطاع السكن والحلول المقترحة	94
المطلب الأول: تحديات قطاع السكن	94
المطلب الثاني: الحلول لقطاع السكن	97
خاتمة	100
قائمة المصادر والمراجع	104
فهرس الجداول	112
فهرس المحتويات	113
ملخص الدراسة	115

ملخص الدراسة:

تهدف هذه الدراسة للوقوف على السياسة العامة الجزائرية في مجال السكن المطبقة والمسطرة من قبل الحكومة ، وكذا التعرف على الصيغ السكنية المطبقة في ولاية المسيلة من 2010 إلى 2024 حسب طلبات مختلف شرائح المجتمع المسيلي السكن العمومي الايجاري، السكن الترقوي العمومي، سكنات البيع بالإيجار AADL الوكالة الوطنية لتطوير السكن، السكن الريفي ، التجزئات الاجتماعية بالإضافة إلى الصيغة الجديدة السكن الترقوي المدعم، حيث تعتبر ولاية المسيلة كباقي ولايات الوطن شهدت عجزا كبيرا في السكن لأسباب مختلفة.

الكلمات المفتاحية: السياسة العامة، السياسة السكنية، أزمة السكن، البرامج السكنية، السكن الحضري، السكن الريفي.

STUDY SUMMARY :

This study aims to focus on Algerian public policy in the field of housing implemented and supervised by the government, and to examine the different housing formulas applied in the Wilaya of M'sila from 2010 to 2024. according to the demands of different segments of society: public rental housing, assisted promotional housing, sale-rental housing AADL, the National Agency for Rural Housing Development, social participatory housing, as well as the newly introduced subsidized rural housing formula like all the Wilayas of the country, the Wilaya of M'sila has experienced a significant housing shortage for various reasons.

Keywords: public policy, housing policy, housing crisis, residential programs, urban housing, rural housing.