

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de L'enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Mohamed Boudiaf - M'sila

*Faculté des Sciences Economiques,
Commerciales et des Sciences de Gestion*

Département de Sciences Economiques



جامعة محمد بوضياف
- المسيلة

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية
وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

الموضوع :

دور البرامج السكنية في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر (دراسة وكالة الوطنية لترقية السكن و تطويره (AADL))

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر (أكاديمي) في العلوم
الاقتصادية

تخصص : اقتصاديات التمويل والبنوك

إشراف الأستاذة:

بن يوسف نوة

إعداد الطالبة:

حمزوي حليلة

لجنة المناقشة :

رئيسا
مقررا ومشرفا
مناقشا

أستاذ مساعد (أ)
أستاذة محاضرة (ب)
أستاذ مساعد (أ)

• نذير عبد الرزاق
• بن يوسف نوة
• بوخرص عبد الحفيظ

السنة الجامعية:

2016/2015

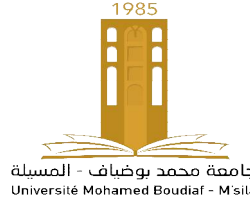
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de L'enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Mohamed Boudiaf - M'sila

*Faculté des Sciences Economiques,
Commerciales et des Sciences de Gestion*

Département de Sciences Economiques



جامعة محمد بوضياف
- المسيلة

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية
وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

الموضوع :

دور البرامج السكنية في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر (دراسة وكالة الوطنية لترقية السكن و تطويره (AADL))

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر (أكاديمي) في العلوم
الاقتصادية

تخصص : اقتصاديات التمويل والبنوك

إشراف الأستاذة:

بن يوسف نوة

إعداد الطالبة:

حمزوي حليلة

لجنة المناقشة :

رئيسا
مقررا ومشرفا
مناقشا

أستاذ مساعد (أ)
أستاذة محاضرة (ب)
أستاذ مساعد (أ)

• نذير عبد الرزاق
• بن يوسف نوة
• بوخرص عبد الحفيظ

السنة الجامعية:

2016/2015



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَى
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ
الْعَزِيزُ الرَّحِيمُ

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

يَا أَيُّهَا الذَّلِيلُ وَطَمَنَّةُ أَرْجِعِي إِلَى رَبِّكِ رَاضِيَةً مَرْضِيَّةً فَادْخُلِي فِي عِبَادِي وَادْخُلِي جَنَّتِي!!

أهدي هذا العمل المتواضع إلى روح والدي العزيز رحمه الله تعالى برحمته
والذي تمنيت أن يكون حاضرا معي.

والى والدتي ذات الحزن الدافئ والملجأ الآمن أطال الله
في عمرها وحفظها من كل مكروه.

والى كل أفراد أسرتي والى كل من يحمل لقب حمزاوي كبيرا وصغيرا والى كل
طالبة فرع (اقتصاديات تمويل البنوك دفعة 2016)

دون أنسى صاحبة الهمة العالية الدكتورة بن يوسف نوة ذلك الجبل المتواضع
التي ملأت الدنيا بتواضعها وأخلاقها العذبة زاد الله همة على همتها ورزقها البركة في
الوقت والصحة وفي ذريتها.

وفي الأخير أرجو من مولى عز وجل أن يجعل عملي هذا نفعاً
يستفيد منه جميع الطلبة المقبلين على التخرج .

حمزاوي حليلة السعدية

شكر وتقدير

إن كان الشكر فالشكر لله والحمد لله على ما وفقنا إليه ونتقدم
بجزيل الشكر إلى الدكتورة: بن يوسف نوة, كما لا أنسى جميع
الأساتذة قسم العلوم الاقتصادية, فجزاهم الله عنا خير
الجزاء.....

حليمة



فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتوى
	الآية القرآنية شكر الإهداء
III	فهرس المحتويات
V	فهرس الجداول والاشكال
ا	مقدمة.
أ	الإشكالية.
ب	الفرضيات.
ب	أسباب اختيار الموضوع.
ب	أهداف الدراسة.
ج	المنهج المستخدم.
ج	حدود الدراسة.
ج	الدراسات السابقة.
د	هيكل البحث.
الفصل الأول: مفهوم أزمة السكن وأنواع برامجها في الجزائر.	
02	تمهيد.
03	المبحث الأول: المفاهيم المرتبطة بأزمة السكن.
04	المطلب الأول: مفهوم السكن.
09	المطلب الثاني: أنواع وأهمية السكن.
11	المطلب الثالث: تعريف أزمة السكن.
11	المطلب الرابع: أسباب أزمة السكن.
11	المطلب الخامس: مفهوم الحق في السكن .
13	المبحث الثاني: تطور الأزمة السكنية في الجزائر.
13	المطلب الأول: الحالة العامة للسكن في الجزائر.
16	المطلب الثاني: أسباب أزمة السكن في الجزائر.

18	المطلب الثالث: أثار أزمة السكن في الجزائر.
20	المبحث الثالث: أنواع البرامج السكنية في الجزائر.
20	المطلب الأول: برنامج السكن الريفي.
21	المطلب الثاني: برنامج السكن الاجتماعي.
22	المطلب الثالث: برنامج السكن الترقوي.
23	المطلب الرابع: برنامج السكن التساهمي.
25	خلاصة الفصل.
الفصل الثاني: برامج الوكالة الوطنية لترقية وتطوير السكن (عدل)	
27	تمهيد.
28	المبحث الأول: الوكالة الوطنية لترقية السكن وتطويره (عدل).
28	المطلب الأول: التعريف بالوكالة.
29	المطلب الثاني: الإجراءات المرتبطة بوكالة عدل.
30	المبحث الثاني: الهيئات المساهمة في عملية التمويل.
30	المطلب الأول: الصندوق الوطني للسكن (CNL).
30	المطلب الثاني: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
32	المبحث الثالث: مشاريع وبرامج وكالة عدل في الجزائر.
32	المطلب الأول: مشاريع وكالة عدل.
34	المطلب الثاني: برنامج (عدل 1).
36	المطلب الثالث: برنامج (عدل 2).
38	المطلب الثالث: برنامج عدل 2013 وما بعدها.
41	خلاصة الفصل.
43	الخاتمة.
45	المراجع.

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
24	الجدول رقم (01) : قيمة دعم الدولة حسب دخل الفئات.	01
39	الجدول رقم(03): توزيع عدد سكانات عدل عبر ولايات الوطن.	02

مقدمة

مقدمة:

يعد السكن من الأولويات الضرورية التي يسعى الفرد إلى تحقيقها لكونه مقرا للاستقرار والراحة، لكن تحقيق هذه الرغبة ليس بالأمر السهل كونه يصطدم بعوائق عديدة تقلل من إمكانية تحقيقه ويحول الأمر في كثير من الأحيان إلى أزمة حقيقية تعاني منها اليوم كل الدول لا سيما النامية منها، فالجزائر هي إحدى هذه الدول التي مازالت تعاني من هذه الأزمة مما يجعل حلها أو على الأقل التخفيف منها أكثر من ضرورة فالعديد من الصيغ السكنية (السكن الريفي، الترقوي، الاجتماعي، والتساهمي)، هذه الأنماط وإن تمكنت من تحقيق بعض الأهداف المرجوة، إلا أنها لم تفلح في التخفيف من الأزمة بالقدر المرضي مما دفع الجزائر بالتفكير في أنماط وحلول أخرى فكانت صيغة البيع بالإيجار كمكمل لمسعى الأنماط والصيغ السابقة.

وهي تجربة اقتصرت على بعض الولايات فقط على أن تعمم فيما بعد على باقي الولايات إن نجحت، ومن هنا جاءت أهمية هذا البحث بمحاولة دراسة هذه التجربة ومعرفة مدى أهميتها والأهداف التي ترمي إليها على الأقل لتكوين فكرة شاملة حول الموضوع.

الإشكالية:

تعد الجهود التي بذلتها الجزائر لحل أزمة السكن والتخفيف منها على الأقل ضعيفة إذا ما قورنت بالنتائج المحققة، على اعتبار أن هناك طلبات متزايدة كل سنة تفوق بكثير حجم السكنات المنجزة أو في طور الإنجاز، مما زاد في تفاقم الأزمة من سنة إلى أخرى، كل هذا أدى إلى ضرورة البحث عن حلول أخرى تكون أكثر نفعاً وتماشياً مع التطورات الحاصلة وجاءت البرامج السكنية لتراعي فيه طبيعة التكلفة والمساحة التي تضمن مستوى معين من الرفاهية، بحيث يتموقع المنتج بين طبيعة معينة من المجتمع وهي الأقلية وعليه نطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى ساهمت البرامج السكنية في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر؟

وتتدرج تحت هذه الإشكالية جملة من الأسئلة الفرعية نذكر منها:

- ما هي المشاكل التي تواجه قطاع السكن في الجزائر؟
- ما هي أهم البرامج السكنية التي اعتمدت عليها الدولة في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر؟

- هل استطاعت برامج وكالة عدل التخفيف من أزمة السكن في الجزائر؟
فرضيات الدراسة:

للإجابة على الاسئلة المطروحة قمنا بصياغة الفرضيات التالية:

1-يلعب قطاع السكن دورا أساسيا في الاستقرار الاجتماعي و الاقتصادي للأفراد في الجزائر.

2-استطاعت برامج الأنماط السكنية المعروضة أن تمتص نسبة هامة من طلب الاجتماعي عن السكن.

3- لعبت الوكالة الوطنية لترقية السكن وتطويره " وكالة عدل" دورا أساسيا في التخفيف من حدة أزمة السكن في الجزائر.

أسباب اختبار الموضوع:

ترجع أسباب اختيار الموضوع في مجملها إلى ما يلي :

* يعتبر السكن ضرورة حيوية بالنسبة للأفراد والأسر وباعتباره يشبع حاجة مرتبطة بحياة الفرد وبقائه كحاجته إلى الغذاء واللباس.

* الرغبة الذاتية نظرا لحساسية الموضوع باعتباره موضوع الساعة لأن قضية السكن ومشكلاتها ترتبط بحياتنا اليومية، الأمر الذي شجعتني للمساهمة في كشف بعض الجوانب هذه الإشكالية.

* التعرف على واقع أزمة السكن في الجزائر.

أهداف الدراسة:

يسعى البحث إلى تحقيق جملة من الأهداف من بينها:

1- أنه سيكون مرجعا لأهل الاختصاص.

2- التشجيع والتحفيز على الخوض في مثل هذه المواضيع التي تحتاج فعلا إلى دراسة وتحليل.

3-مدى أهمية الموضوع وتأثيره على مستوى الاجتماعي والاقتصادي.

4-إن لكل دراسة هدف يجعلها ذات قيمة علمية والهدف من الدراسة امتصاص السكن القصديري و ترميم البناءات.

5- محاولة إعطاء بعض الحلول المناسبة للتقليل من الظاهرة .

6- إبراز واقع السكن في الجزائر .

المنهج المستخدم في البحث:

لقد استعملنا في دراستنا المنهج الوصفي التحليلي من خلال الجانب النظري الذي تطرقنا فيه إلى تعريفات السكن وأهميته وأنواعه وأزمة السكن وحق المواطن في السكن وعالجنا فيه أسباب الأزمة السكنية وآثارها على المجتمع وكذا تعريفات لمختلف الأنماط السكنية في الجزائر وتعريف للوكالة الوطنية لترقية السكن وتطويره، أما في الجانب التطبيقي قمنا بتحليل لأهم برامج وكالة عدل وأزمة السكن.

حدود الدراسة:

تمت التطرق لأزمة السكن من خلال برامج السكن ثم التركيز على وكالة عدل في الفترة الممتدة ما بين (2001 إلى غاية ما بعد 2013) لما شهدته هذه الفترة من برامج مكثفة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل) في الجزائر .

الدراسات السابقة :

من خلال البحث الذي قمت به وجدت بعض الدراسات التي تناولت موضوع السكن

من بينها:

- دراسة لجيلالي بن عمارة بعنوان أزمة السكن والإسكان (أفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر) حيث قدم معطيات وأفكار حول وضعية قطاع السكن وآفاقه.

- الدراسة التي قامت بها سهام وناسي عنونها (مشكلة السكن والإسكان) وهي عبارة عن نموذج تهدف فيه إلى إبراز دور المتغيرات الديمغرافية في مشكلة السكن والإسكان.

- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية ، تخصص التنظيم السياسي والإداري، الذي ناقش فيها مفاهيم خاصة بالسكن و أزمة السكن وأنواع السكن.

هيكل البحث:

من أجل الإحاطة بالموضوع واختبار مدى صحة الفرضيات ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة، تم تقسيم البحث إلى فصلين:

أدرجنا المقدمة التي تتضمن توطئة للموضوع بطرح الإشكالية مع إعطاء الفرضيات المقترحة، أما الفصل الأول تناولنا فيه مفاهيم عامة حول السكن وأهميته وأنواعه وذلك من خلال ثلاث مباحث، المبحث الأول درسنا فيه المفاهيم المرتبطة بأزمة السكن و المبحث الثاني تناولنا من خلاله تطور أزمة السكن والمبحث الثالث تطرقنا فيه إلى أنواع البرامج السكنية في الجزائر.

والفصل الثاني والأخير تناولنا في المبحث الأول التعريف بوكالة الوطنية لترقية السكن وتطويره والمبحث الثاني تم فيه معرفة الهيئات المساهمة في عملية التمويل ، أما المبحث الثالث تطرقنا فيه للوكالة الوطنية للسكن وتطويره (من خلال برامج عدل 2012). وأخيرا ختمنا بالخاتمة التي تضمنت نتائج اختبار الفرضيات وكذلك بعض المقترحات.

الفصل الأول

مفهوم أزمة السكن وأنواع برامجها في الجزائر

تمهيد:

يعد السكن حاجة ضرورية بالنسبة للفرد والمجتمع، كالحاجة إلى الغذاء واللباس، فالمحيط السكني ضروري لفائدة الفرد والجماعة، وأزمة السكن تمس المجتمع ككل ولو بدرجات مختلفة إذ تعد المناطق النامية أكثر تضررا بالنسبة للمناطق المتقدمة، وأزمة السكن ترتبط بكل مجالات الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية تؤثر عليها كما تتأثر بها.

وتشير الدراسة إلى مفاهيم مثل المسكن و السكن... الخ، كما تشير إلى مفاهيم محددة مثل المنزل إلى جانب مفاهيم أخرى متعلقة بمفهوم أزمة السكن من خلال الحالة العامة للسكن من الاستقلال إلى يومنا هذا، كما سنتناول أسباب الأزمة ومنها النزوح الريفي وارتفاع معدل النمو الديمغرافي وضيق المساحة وآثارها، كما تم تنويع برامج السكنات مثل السكن الريفي والاجتماعي و الترقوي والتساهمي ليجد كل مواطن ما يناسبه وزيادة الكم في الإنتاج السكني بزيادة وتيرة الإنتاج السنوية، كما سيتم التطرق لبعض هذه المفاهيم بالاستناد إلى التراث النظري باعتباره إطارا مرجعيا موجهها، لا يمكن فهم الواقع الملاحظ إلا بواسطة، وهذا من خلال ثلاث المباحث التالية:

المبحث الأول: المفاهيم المرتبطة بأزمة السكن.

المبحث الثاني: تطور أزمة السكن في الجزائر.

المبحث الثالث: أنواع البرامج السكنية في الجزائر.

المبحث الأول: المفاهيم المرتبطة بأزمة السكن

تشير الدراسات إلى مفاهيم عامة حول السكن ومدى أهميته لدى المجتمع وكذلك أنواعه وتحفظ كلمة الأزمة بمعنى أعمق عن كلمة المشكلة فالأزمة هي قضية تتشابك فيها الأسباب والنتائج، وعند الحديث عن مفهوم الحق في السكن يجب التطرق إلى الفرق الحاصل بين الحق في السكن والحق في المسكن، كما يجب معرفة طبيعة هذا الحق في المجتمع.

المطلب الأول: مفهوم السكن

كثيرا ما يشار إلى معنى مسكن بكلمات : بيت، منزل، دار... الخ ولذلك فمن الأهمية أن تثار هذه الأسئلة : ماذا يعني بالمسكن؟

أولا: المعنى اللغوي والاشتقائي:

يعود أصل كلمة مسكن في اللغة العربية إلى فعل "سكن" الإقامة في المكان ولها مرادفات كثيرة ومعاني تكشف البعد العميق للفعل سكن كمفهوم مرتبط "مكان للسكن" كمظاهرة، الفعل سكن مرتبط أيضا بالسكنية والوقار، وتجدر الإشارة أن كلمة سكن في اللغة الفرنسية المعبر عنها (HABITER) وأيضا LOGER تقدم دلالات محدودة بالمقارنة مع اللغة العربية لفعل سكن، ويعود أصل الكلمة الأولى إلى الكلمة اللاتينية HABITAIRE، وتعني تشييد مسكن على موقع ما، كما تعني الإقامة، العيش، الإيواء¹، في حين إذا نظرنا إلى الكلمة كفعل (HABITER) تشير إلى الفعل تملك، هذا الأخير يختلف اجتماعيا من حيث نمط التوطن والتنظيم الاجتماعي والثقافة السائدة².

ثانيا: تناول الفلاسفة والمفكرين و القانونيين لمفهوم السكن :

يعطي ج.لون (J.LON) تعريفه للمسكن بقوله " المسكن هو المكان المفضل لانتقاء تعقيدات المعاني والعلاقات"³.

¹ Le petit Larousse, furmind ,didosta ,paris,22^{ed}, 1976,p280.

² Ipid, p47.

³ J.Ion, la promotion immobilière du logement a l habitat, in sociologie de travail, pusaul, 1970, p418.

أما تعريف السكن عند ج.أ هافيل فهو (ذلك الفضاء الذي يتردد عليه الفرد، يجول فيه ويعمل يأكل، يستريح أو ينام) ويعتبره (السكن موضوع العمران والتهيئة الإقليمية)¹.

أما تعريف المسكن عند المفكرين العرب فقد ركز حسن فتحي رائد العمارة العربية في العصر الحديث في دراسة للمسكن على البيئة والمحيط، دون إهمال عناصر الهندسة الإسلامية، حيث أعاد توظيفها ايجابيا، فبحث عن العلاقة خصوصيات الموقع والمناخ لتجسد مضامين أصلية تحمي القيم الثقافية والتقاليد الاجتماعية.²

ومن وجهة نظر القانونية، يعرف يوسف شحادة المسكن بأنه (المكان الذي يأوي إليه الإنسان ويتخذ مقر له)، ويدخل في ذلك المكان الذي يقيم فيه فعلا، كما يدخل المكان الذي يعده لسكناه(وان كان يتغيب عنه في فترات معينة)، وبعبارة أخرى فهو يشمل المكان المسكون فعلا أو المعد للسكن، كبيت في الريف يقضي صاحبه معظم الوقت في المدينة)³.

المطلب الثاني: أنواع وأهمية السكن

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى مجموعة من الأنواع الرئيسية للسكن ومن ثم لأهميته.

أولا: أنواع السكن:

تختلف أنواع السكن باختلاف الغرض منه ونذكر:

1- السكن الاجتماعي:

يوجد في المجتمع طبقات اجتماعية مختلفة ومتفاوتة الدخل والفئات الاجتماعية ضعيفة ومتوسطة الدخل ليست لها القدرة على حيازة مسكن ولا الاختيار بل القبول المباشر بما يعرض عليها.

¹ Amos Rapport, pour une anthropologie de la maison, pound, paris, 1972, pp 66-71.

² Hassan Fethy, construire avec le peuple, sindibad, paris, 1970, pp66-73.

³ يوسف شحادة، الضابطة العدلية علاقتها بالفضاء ودورها في سير العدالة الجزائرية، دراسة مقارنة، مؤسسة بحوث للنشر والتوزيع، بيروت، 1999، ص280.

وعليه يمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه السكن الموجه لفئة الأشخاص ذوي الدخل الضعيف والتي لم تسمح لهم مواردهم من دفع الإيجار وتملك مسكن¹، ويدعم السكن الاجتماعي بالبرامج المسجلة في ميزانية التجهيز للدولة بمساهمات نهائية على شكل إعانات ممنوحة تحت شروط الدخل والتي تسمح بحيازة مسكن مع مراعاة القدرة على الادخار².

2- السكن الريفي:

عملت السلطات على رفع المستوى المعيشي للفلاح بالريف من خلال برامجها التنموية في مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970-1973) وذلك بإعطائه تجهيزات وتدعيم مالي معتبر، وذلك في المجال الزراعي وكذا الاستقرار في الريف، كما يعرف السكن الريفي أنه مجموع المساكن المتواجدة بالريف أي خارج المدن.

3- السكن الذاتي:

بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية، إلى بناء وانجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية، ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض (البنوك)³.

4- السكن الترقوي:

بعد التغييرات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفت الجزائر في مجال النشاط العقاري تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوي عن طريق القانون رقم 03/93 في 01/03/1993⁴.

¹ JE. Havel habitat et logement ,paris,1974,p113.

² Jean pey thieu,le financement de la construction ,edition ,sirry,paris,France,2002,pp3-4.

³ Patrice lanco,le financement de l'habitat social,revue française de finances publique,2000 ,p38.

⁴ موقع واب لوزارة السكن والعمران 2016/05/11 http : / w.w.w. mhuv.gov.dz.

جاء بالسكن الترقوي حيث يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار، والتي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص.

ثانيا: أهمية السكن

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير إننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب وهي الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي وأخيرا الجانب السياسي وهي :

أ/الأهمية الاقتصادية للسكن :

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات خاصة المجتمعات الحضرية فعلى الصعيد الاقتصادي يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60الى 70% من مجموع النشاط الصناعي العمراني ويشغل في متوسط العمالة تتراوح ما بين 150000الى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9 %من الفئة النشطة) كمل يمثل الاستثمار السنوي في انجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6الى 8%من الناتج الوطني الخام وبين 25 إلى 33% من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة¹

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشة الموضوع انجاز السكنات في إطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبة للاقتصاد الوطني من جهة والقطاعات الأخرى من جهة أخرى حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة البسيطة بالخصوص وفي مجالات واسعة فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزاناً لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب، مجالا لتطورها وترقيتها².

فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة ستترك خيرات مادية ومالية للمجتمع و فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على انه محرك للتنمية الاقتصادية وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع

¹ Jean pey thieu. Op cit ,P1

² مرتا أنسويرت، مقالة السياسة السكنية، مجلة التمويل والتنمية، رقم 3، سبتمبر 1984، ص18.

إمكانية تدريبها وبصفة دورية وكذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء¹.

وعليه فإن انجاز السكنات تكمل في مدى تشغيل اكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة والبسيطة والتي تساهم في امتصاص القطاع بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة.

وعلى سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في مناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40% سنة 1989 بينما تتواجد بنسبة اقل في المدن لان فرص العمل متواجدة بنسبة اقل في المدن وقطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية².

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم اكبر قدر ممكن من الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة لخلق الاستثمارات المتنوعة وفتح مناصب شغل جديدة، وبهذا الصدد نجد إن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل فلقد خصص بناء وأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50% من نشاطه للسكن، كما أن نسبة 32% من القدرة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء والأشغال العمومية، وهذا في سنة 1976 غير أنه وبعد قرابة 18 سنة من الانجاز، تراجعت هذه النسبة إلى ما دون النصف بسبب الانجاز الضعيف وهذا لعدة أسباب اقتصادية أدرجت إلى الخوصصة بالرغم من نجاعة الكثير منها³:

وتجدر الإشارة أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل وامتصاص اليد العاملة ومن ثمة القضاء على البطالة بل نلتمس هذه الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل وامتصاص اليد العاملة ومن ثمة القضاء على البطالة بل نلتمس هذه الأهمية في جوانب أخرى مثلا : تنمية السكن الريفي و ترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة وبالتحديد لخدمة الزراعة والصناعة وفي الوقت

¹ Jean pey thieu. Op cit ,P3

² عبد اللطيف بن أشنهو، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص60.

³ أنسو برت، مرجع سابق، ص19.

ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنتشه أي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد للهجرة الريفية نحو المدن ويحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن.

ب/ الأهمية الاجتماعية للسكن¹ :

يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة ولا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريم والإشارة فقط، بغض النظر على الحصول الفرد على السكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة انجازه من طرف السلطات (كالسكن الاجتماعي في الجزائر) فان الحصول على سكن يأخذ شكلين : إما الحصول على سكن بصفة الملكية أو الحصول على سكن بصفة الكراء.

*الحصول على سكن بصفة الملكية :

فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن عند المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، وتدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذه السكن (أي ثمن الشراء)، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الايجابيات، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المأوى الدائم والمؤمن، كما أنها تحمي أمواله المدخرة والتي استثمرها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي من جهة أخرى.

• الحصول على سكن بصفة الكراء :

فهذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن وتسمح بهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى _السكن عن طريق الملكية غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيفة، إلا أنها تبقى كحل مؤقت ولفترة زمنية معينة والفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت.

_ على الرغم من وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن مازال قائما خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على سكن.

¹ حاوي ثين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والأفاق، مذكرة تدخل ضمن متطلبات لنيل شهادة الماجستير، نقود مالية، الجزائر، سنة 2003، ص 07

إن عدم الحصول على مسكن لائق يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع لأنه لا يجد السكنية في مأواه البائس، بالإضافة إلى ذلك تعرضه لعدة انحرافات ودخوله مجال الآفات الاجتماعية.

ومن هنا نجد أن مشكل السكن يعد من أهم المشاكل التي يواجهها المجتمع، نظرا لكونه حاجة أساسية للفرد من جهة، ومن جهة أخرى تتمخض فيه كل العوامل التي تؤدي إلى تطوير المجتمع : العمل، الإنتاج، التعليم، الصحة. . الخ.

وعليه فالمسكن هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولاً، ثم سلامة المجتمع واستقراره ثانية.

ج/ الأهمية السياسية للسكن :

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، وإذا كان هذا الأمر قد أضى من العناصر الأساسية لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إن يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر (الديمقراطية السكنية)، ومن الأمور التي أصبحت تثير الانتباه الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك¹.

إن قطاع السكن بهذا المفهوم إذن أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي والاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية الحياتية التي وصلت إليها الأمة.

ومما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم قد أخذت نصيبها من الاهتمام الدولي، خاصة وأن مشكل السكن يقف جنبا إلى جنب المشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم ونقص الغذاء.

¹ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسيات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 19.

المطلب الثالث: تعريف أزمة السكن

الأزمة لغة تعني ظهور اختلاف مادي أو معنوي أو حاسم في تطور الأشياء:

أما اصطلاحاً فالأزمة تعني انعكاساً بموقف أو عملية أو قضية ما يوجهها متخذ القرار في إحدى الكيانات الإدارية، تتلاحق الأحداث وتتداخل وتتشابك الأسباب والنتائج، تختلف الأمور وتتعدد ويفقد معها متخذ القرار القدرة على الرؤية عند اصطدامه بها للوهلة الأولى أو عند محاولته السيطرة عليها وعلى اتجاهاتها المستقبلية¹.

ومن خصائص الأزمة:

-المفاجئة العنيفة عند انفجارها حيث أنها تجلب كل الاهتمام من المحيط.

-التعقد والتشابك في عناصرها وعواملها.

-وجود نوع من الغموض يمنع الرؤية بشكل واضح.

-حالة الخوف والرعب التي تصيب الكيان.

ومن ملامح الأزمة وأبعادها:

-وجود مجموعة من القوى ذات الاتجاهات الضاغطة على الكيان لإملاء إرادتها في شكل ضغوطات نفسية.

-يشكل هذا الضغط تهديداً أساسياً لمصالح الكيان واستمراره في أداءه الوظيفي.

-البعد الزمني وهو الوقت المحدود المتاح لمدير الأزمات فقد تنشأ أزمات أخرى نتيجة للأخطاء².

أما أزمة السكن فيعرفها فردريك أنجلز: بكونها امتداد مخصوص بشروط السكن الرديئة بالنسبة للعمال كنتيجة لتدفق السكان المفاجئ على المدن الكبرى، والزيادة الهائلة في الإيجارات والازدحام المتعظم الدائم في المنازل المنفصلة واستحالة العثور مطلقاً بالنسبة للبعض على مكان يقيمون فيه³.

¹ ماجد سلام الهدي، إدارة الأزمات، القاهرة، 2006، ص8.

² المرجع نفسه، ص11.

³ فردريك أنجلز، أزمة السكن، ترجمة فؤاد أيوب، دار للطباعة والنشر و التوزيع، دمشق، 1964، ص20.

المطلب الرابع: أسباب أزمة السكن

بالنسبة لأسباب أزمة السكن، فإنها ترجع إلى الهجرة من الريف إلى المدينة، فقد أشارت الإحصائيات الواردة في تقرير الملتقى الخاص بالهندسة المعمارية والعمران المنعقد أواخر شهر ديسمبر سنة 2000 بمدينة بورود الفرنسية أن 10% من مجموع سكان العالم كانوا يقطنون المدن في بداية القرن الفارط بينما بلغت هذه النسبة 50% من السكان سنة 2000، ومن المتوقع حسب ذات الإحصاء أن تبلغ النسبة سنة 2020 زيادة قدرها 25% أي ما يقارب 75% من مجموع السكان العالم كله سيقطنون المدن سنة 2025 وطبعا يوجد هناك اختلاف نسبي بالنسبة لهذا النزوح بسبب اختلاف درجات التنمية والتطور فيها كظاهرة التصنيع وتطور التجارة والخدمات ومكتبة الزراعة وهجرة سكان الريف بسبب الحروب مع الدول الأجنبية أو الأهلية¹.

المطلب الخامس: مفهوم الحق في السكن

إذا ما قلنا الحق في السكن، فإننا نعني بذلك الحق في المسكن ذاته وكل المرافق التابعة له اجتماعية كانت، اقتصادية أو ثقافية وبالتالي فإننا نبحث عن حق المواطن في الانتماء إلى حظيرة سكنية بمستلزماتها المختلفة، واندماجه ضمن منظومة عمرانية أما إذا اقتصرنا على تعبير الحق في المسكن، فإننا نقصد به الحق في الإيواء للعائلة فقط، بصرف النظر عن اندماجها في مجمع سكني آخر.

لكن الشائع استعمالا هو الحق في السكن، وهو تعبير مخالف للمقصود الذي هو الحق في المسكن، أو الحق في الحصول على مسكن على وجه التحديد.

وعموما لا يعد المسكن على كونه وحدة سكنية مرتبطة بسكنات أخرى من حيث الشبكات والقنوات والمرافق، وبالتالي يعتبر المسكن وحدة سكنية مندمجة في حظيرة سكنية معينة، ومن هنا لنا أن نقول بأن المسكن يؤدي وظيفة إيواء فردي أو عائلي، أما السكن

¹ جيلا لي بن عمارة، أزمة السكن (آفاق التنمية الاشتراكية بالجزائر)، الجزائر، 1989، ص5.

باعتباره مجموعة مساكن فهو يؤدي وظيفة إيواء مجموعات هامة من الأسر واستفادتها من كل مرافقه الحيوية، وبما أن أزمة السكن عامة والحاجة إليه شاملة¹.

¹ محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية، تخصص التنظيم السياسي والإداري، سنة 2011، ص22.

المبحث الثاني: تطور الأزمة السكنية في الجزائر

أزمة السكن في الجزائر ليست بحديثة العهد، بل هي أزمة قديمة تمتد جذورها إلى ما قبل الاستقلال وما تخلفه من نتائج و آثار سلبية على مختلف الجوانب تجعل من حلها أكثر من ضرورة.

المطلب الأول: الحالة العامة للسكن في الجزائر

يعد السكن مهما كان بسيطاً، أحد العناصر الضرورية التي يجب أن تصل إليه كل عائلة، وبعد الاستقلال وجدت الجزائر نفسها أمام وضع مزري، فلقد كانت 80% من الجزائريين تقطن الأرياف في سكنات غير مقبولة، لذا وجدت نفسها بعد الاستقلال مجبرة على التكفل بهذا الحمل وحدها وذلك عن طريق البناء بأنماط متعددة، هذه الأنماط يمكن أن تصنف إلى قسمين، الأول يخص المناطق الريفية والثاني يخص المناطق الحضرية.

1/ المناطق الريفية:

(أ) البناء الذاتي: يستفيد منه الأفراد الأكثر تضرراً.

(ب) القرى الاشتراكية: جاءت هذه القرى كحvisيلة للثورة الزراعية والمستفيد الأول من هذه القرى الفلاحين.

2/ المناطق الحضرية:

(أ) السكنات الاجتماعية: خصصت لسكان المدن الأكثر تضرراً.

(ب) السكنات الوظيفية: خصصت لصالح المستخدمين والموظفين مثل قطاع التعليم، قطاع الصحة.

حاولت الوزارة المكونة في أبريل 1977 تقييم حالة السكن في البلاد خلال مرحلة

السبعينات حيث تميزت هذه المرحلة بما يلي:

1- كبر الحظيرة السكنية الذي أدى إلى ازدحام في المدن.

2- عدم تحقيق هذه المساكن لأدنى شروط الراحة فعلى سبيل المثال:

* 16% من المساكن المحرومة من الكهرباء.

* 19% من المساكن ليس لديها مصدر للمياه.

* 19% من المساكن ليست لديها قنوات صرف المياه.¹

1- سمير التجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000، ص ص17، 18.

- هذا فيما يخص المدن، أما في المناطق الريفية فان الظروف هناك أكثر تدهورا إذ نجد:
- * 75% بين المساكن ليست لديها كهرباء.
 - * 80% من السكنات المحرومة من المياه.
 - * 86.3% من السكنات محرومة من قنوات صرف المياه.

وتتجلى أزمة السكن في المدن بوضوح من خلال تفحصنا لمعدل الإيواء أو ما يعرف في الجزائر بمتوسط شغل الغرفة الذي يرتفع من 1.5% سنة 1966 إلى حوالي 8.5% سنة 1987، وقد صاحب كل ذلك تدهور القطاع العمراني المبني في المدن سواء من تأثيرات السكان القدامى أو السكان الجدد، وتزايد العجز في التجهيز والصيانة، كما أن انعدام التنمية السكنية الحضرية كثيرا ما أدى إلى إنشاء مجموعات سكنية جديدة للتخفيف من أزمة السكن تكون في الغالب غير مندمجة في النسيج العمراني الموجود، وقليلة الهياكل والمرافق والخدمات الضرورية، وتصبح بذلك هذه الأحياء أو العمارات مرآد للبشر لا غير، كما أن هناك نسبة مهمة تقدر بحوالي 11% من مجموع السكن الحضري في الجزائر تعد سكنا مؤقتا وباليا ولا يستجيب لأدنى المقاييس التقنية المقبولة للإيواء، وعلاوة على ذلك هناك العديد من المساكن التي تعاني من نقص في الصيانة والمراقبة التقنية، الأمر الذي أدى إلى تدهورها وجعلها غير قابلة للسكن خلال السنوات القليلة القادمة وذلك لعدة أسباب من بينها¹:

- ضعف انجاز وسائل السكن العمومي والخاص في الجزائر، على سبيل المثال في مرحلة ما بين (1977-1996) كان يبرمج انجاز 100000 مسكن سنويا على المستوى الوطني بينما لم يكن ينجز في حقيقة الأمر سوى 25000 مسكن سنويا.

وبهذا فإن قطاع البناء في هذه المرحلة بإمكانه تحقيق البرامج في المواعيد المحددة وهذا لعدة أسباب منها:

- صعوبة تسيير مؤسسات البناء وعدم التوازن المالي.
- عدم التنسيق مع قطاعات إنتاج مواد البناء.
- ضعف الخبرة لدى اليد العاملة ونقص الإطارات التقنية.
- تزايد ارتفاع تكاليف البناء حيث قدرت في السنوات 1970, 1980, ب 30 % في السنة.

1- نفس المرجع، ص ص22.21.

كما أنا الاعتمادات التي تخصص لهذا القطاع في الصيانة وترقية النسيج العمراني والإطار العقاري كانت ضئيلة تراوحت ما بين 7.3% من مجموع المخططات الاقتصادية المركزية لتصل فيما بعد في المخططات الخماسية اللامركزية إلى حدود 15% من مجموع الاعتمادات وحسب المعلومات المتوفرة لدى الديوان الوطني للإحصائيات فإن الرصيد العقاري المقدر بحوالي 4 مليون سكن عام 1994 ما يزال بعيدا كل البعد عن تلبية الاحتياجات المتزايدة المقدر بحوالي مليون سكن في الأوساط الحضرية والريفية على المستوى التراب الوطني.

ولقد عرفت المرحلة (1995-2000) تحولات كبيرة سواء كان مجال برامج السكنات الريفية أو الحضرية، فبالنسبة لبرامج السكنات الحضرية عرفت هذه الأخيرة نمط سكني جديد عرف بالسكن التطوري أو التساهمي وهذا من أجل كبح زمام أزمة السكن التي لطالما عان منها المجتمع الجزائري ولعل التغييرات التشريعية الكبيرة التي أولت هذا النمط السكني اهتماما جعلت مجال انجاز هذه السكنات يعرف بدوره تطورات، وحتى تتضح الصورة فإن نسبة الانجاز السكنات التساهمية أو السكنات المساعدة عرفت ارتفاع مستمر واستقرار في بعض الأحيان غير أن أقل نسبة سجلت سنة 1995 وقدرت بـ35% ويرجع السبب في ذلك إلى فشل السياسة السكنية في مجال انجاز السكنات التطورية، غير أنه وبعد تدارك الدولة لزام الأمور أعيد الاعتبار للسكن التطوري وأصبح سكن التساهمي أو مساعد بعد ذلك عرفت نسبة انجاز هذا الأخير ارتفاع خاصة سنة 1996 قدرت نسبة بـ99% ليعرف بعد ذلك استقرار نسبي في نسب انجازه.

المطلب الثاني: أسباب أزمة السكن في الجزائر.

يتطلب دراسة الأزمة الحالية الخاصة بالسكن دراسة الأسباب التي أدت إلى حدوث الأزمة ذاتها، ومن بين هذه الأسباب النمو السكاني والهجرة الريفية واتجاه التهيئة العمرانية الريفية، وضعف الإصلاحات الهيكلية في مجال الاستغلال الزراعي ومن بين هذه الأسباب:

أولاً: ارتفاع معدلات النمو الديمغرافي:

يلاحظ في التعداد السكاني الذي أجري في السنوات الأخيرة أن تزايد السكان الجزائر لا يزال خاضعا لمعدلات النمو المرتفعة، شأنها في ذلك شأن البلدان السائرة في طريق النمو، ففي الفترة ما بين التعدادين للسكان والسكن في الجزائر (1977-1987) وصل معدل النمو السكاني السنوي 3,06% مع تحقيق بعض الانخفاض الطفيف بالنسبة لفترة ما بين (1966-1977) حيث كان معدل 3.21% كما تؤكد معلومات الديوان الوطني للإحصائيات أن معدل النمو الديمغرافي السنوي سجل بعض الهبوط الحقيقي حيث نزل إلى 3.01% مع مطلع عام 1992، محققا بذلك حسب التقديرات، عددا جديدا للسكان في نفس السنة وهو 26 مليون نسمة، وقد قدرت المؤسسة آنذاك عدد السكان بـ 2.5 مليون نسمة مع نهاية 2000¹.

ثانيا: الهجرة الريفية:

لا تزال الأرياف تضم عددا كبيرا من السكان (حوالي ما بين 11.5 مليون نسمة سنة 1990).

وهي تمثل الأصل الجغرافي لأغلبية السكان في المدن وتمدها باستمرار بوافدين جدد عن طريق الهجرة الريفية نحو مختلف أنماط المدن الجغرافية والمراكز الحضرية (أماكن الجذب خاصة في الأقاليم الشمالية الشرقية والوسطى والهضاب العليا، ويمكن تعليل الهجرة الريفية في الجزائر بتفوق المدن والمراكز الحضرية المحيطة بها في مجال فرص الشغل والخدمات والمرافق المختلفة في مجال التعليم والعلاج والتموين بالمواد الغذائية والسلع.

ثالثا: ضعف الإصلاحات الهيكلية في مجال الاستغلال الزراعي²:

إن ضعف الإصلاحات الهيكلية في مجال الاستغلال الزراعي وتنظيمه وتضارب هذه الإصلاحات وعدم استقرارها، أدى إلى نوع من الاستقرار وعدم الوضوح في مستقبل القطاع الفلاحي كـ مجال للشغل الدائم، مما جعل الكثير من عمال الأرض يغادرون هذا القطاع باتجاه

1-جيلالي بن عمارة، مرجع سابق، ص ص 119-120.

²- نفس المرجع، ص 66.

المدن بحثا عن عمل أفضل ومستقر، زيادة على انتشار البطالة في مختلف أنواعها بين شباب الريف وضيق مجال القرية لتحقيق أحلامهم على غرار المدينة التي تملك قوة الجذب وتحقيق رغبتهم في تطوير حياتهم وزيادة دخولهم، ففي المرحلة ما بين (1966- 1977) هاجر حوالي 1.7 مليون نسمة من سكان الأرياف نحو المدن بصفة نهائية.

وقد نتج عن هذه الهجرة الريفية ارتفاع الكثافة السكانية في المدن، وارتفاع النمو السكاني والحضري بها حسب إخلاف المراحل والفترات والتغيرات الاجتماعية والسياسية والاقتصادية المتلاحقة في البلاد، وهذا لا يعني أن الهجرة الريفية وحدها كانت السبب الأساسي في ارتفاع معدلات النمو الحضري في البلاد فالزيادة بين سكان المدن لعبت دورا هاما لا يستهان به في هذا المجال، مما جعل التجمعات الحضرية غير قادرة على استيعاب سكانها وتلبية طلباتهم من عمل وخدمات ومأوى يناسبهم لانعدام التوازن بين معدلات نمو السكان ومعدات تطوير فرص الشغل والخدمات، وإنجاز السكن الحضري، الأمر الذي أدى ولا يزال يؤدي إلى اختناق المدن بالسكان وتزايد تدهور الأوضاع بها في مختلف المجالات مع ارتفاع معدلات نمو السكان بها بمعدلات متفاوتة كما أن الإرث الاستعماري الذي أهمل عمارة الجنوب لعب دورا هاما في تنمية هذه الأزمة فضلا عن تركيز الصناعات في الجزء الشمالي للبلاد، وارتفاع أسعار الأراضي مع زيادة تكاليف البناء، وقد انعكس ذلك على ارتفاع أسعار الإيجار للمساكن أو الوحدات السكنية كل هذه الأسباب وغيرها ساهمت في خلق الأزمة وتعقيدها خاصة في غياب الوسائل أو الحلول الكفيلة بذلك.

المطلب الثالث: آثار الأزمة السكنية:

يجب أن نبين بأن مشاكل الإدارة ليست منعزلة عن التنمية الاقتصادية والاجتماعية ولا يمكن أن نفكها عن مجالات كبيرة، سيتم التركيز على أهمها من خلال:

أولاً: الآثار الاجتماعية.¹

تؤثر الأزمة السكنية على حياة الفرد عن طريق الآثار النفسية المضطربة بسبب المساكن المكتظة، والمحيط الذي يعيش فيه، فهذا المحيط الذي ينعدم فيه الهدوء الضروري فضلاً عن وجود مظاهر البؤس والفقر والحرمان بالإضافة إلى اكتظاظ المساكن خاصة في وقتنا الحالي أين نجد العديد من العلاقات العائلية تنتهي بالطلاق أو بارتكاب إحدى الجرائم، سواء قتل أو غيرها.

كل هذه المشاكل وغيرها دفعت بسكان الريف خاصة للبحث عن وضع أحسن، فيما دفعهم للهجرة إلى المدينة معتقدين أن هناك حياة أفضل ومستقبل أحسن، وبالتالي فكل مجهودات الدولة لتطوير القطاع الفلاحي باءت بالفشل، وذلك لهروب سكان الريف من الأراضي الزراعية نحو العمل في المصانع الكبرى داخل المدن.

والملاحظ أن هذه الأزمة تمس بالدرجة الأولى وبمستوى الطبقات الاجتماعية البسيطة مما شجع أصحاب المساكن الخاصة على المضاربة في ميدان تأجير المساكن للمواطنين والشركات.

ثانياً: الآثار الاقتصادية.²

للأزمة السكنية آثار على المجال الاقتصادي، هذه الآثار تعتبر في حد ذاتها أسباب الأزمة من بين هذا الآثار نجد:

أن أزمة السكن تمثل عائق أمام التنمية الاقتصادية الشاملة إذ هناك تفاوت بين العرض والطلب فيما يخص المساكن وذلك راجع إلى ضعف المباني و اكتظاظها و سوء توزيعها على الإقليم القومي، كما أن إنتاجية العامل جد ضعيفة وتحسنها مرتبط عادة بشروط المسكن فإذا كانت المساكن بعيدة عن أماكن العمل فذلك يلزم وقتاً للوصول إلى أماكن العمل، وفي معظم الأحيان يكون النقل طويلاً مما يصعب العمل أكثر، فإذا كانت شروط العمل سيئة فإنها تزيد من آثار الأزمة السكنية على إنتاجية العمل وبالتالي أصبح العمال ملتزمين بعادة التغيب

1- سمير التجاني، مرجع سابق، ص 14.

2- جيلالي بن عمارة، مرجع سابق، ص 300 - 302.

باستمرار في أوقات العمل، كما أن من بين الآثار الاقتصادية هو تأخر وانكماش في التطور الاقتصادي.

إن هذا التأخر نلمسه في عدة قطاعات، ففي القطاع الصناعي كانت الإنتاجية ضعيفة بسبب الظروف السيئة للسكن إلى جانب ارتفاع تكاليف المشاريع الصناعية وعدم احترام مواعيد الإنجاز من طرف مؤسسات البناء، أما بالنسبة للقطاع الزراعي فإن الأزمة تتميز بالتخريب، النسيج الزراعي القريب من المدن الكبرى والمناطق الحضرية وبالتالي لم يتم تحقيق ما كان يرغب فيه قطاع نشاط التسيير الذاتي وبرامج القرى الاشتراكية، وما ضعف هذا القطاع إلا نتيجة حتمية لضعف القطاعات الأخرى التي لها علاقة مع بعضها البعض، أما في ما يخص قطاع السكن فقد عرف حالة من اللاتوازن ومن الاضطراب تتحمل أثره الدولة والجماعات المحلية الخسارة الناتجة عن هذا الاضطراب.

لا ندعي أن الإسكان يوفر الحماية اللازمة لهذه الفئة من المجتمع من أن لا تنحرف ولكننا نقول أن الإسكان أو توفير السكن لهذه الفئة من المجتمع قد يساهم بدرجة معينة في حمايتها من الانحراف.

المبحث الثالث: أنواع البرامج السكنية في الجزائر.

يمكن تصنيف البرامج السكنية في الجزائر إلى أربعة أشكال معظمها سكن حضري تبرره طبيعة تمركز السكان ومكننة الزراعة التي أدت إلى الاستغناء عن اليد العاملة، فضلا عن عامل الأمن ولو أنه ليس بعامل سابق لمغادرة سكان الأرياف وهذه الأصناف كالتالي:

المطلب الأول: برنامج السكن الريفي.

يقصد به مجموعة من المساكن ومرافقها المتواجدة بالريف، أي خارج المراكز العمرانية الحضرية، هذه المساكن يمكن تحديدها منذ نشأتها ضمن ستة أصناف هي¹:

1- مساكن القرى الاشتراكية الفلاحية :

التي تم تمويل انجاز برامجها باعتمادات كلية ونهائية من طرف الدولة، وهي مساكن فردية لا يدفع المستفيدون منها أي إيجار أو مقابل مالي وبالتالي ليسوا مستأجرين أو ملاك بل مستغلين فقط والهدف من ذلك تثبيتهم في الوسط الريفي.

وهذا الصنف من البرامج كان الهدف الرئيسي منه تمكين سياسة الثورة الزراعية من عناصر النجاح، وذلك بتوفير المحفزات التي من شأنها ترقية عناصر الحياة لأسر المناطق الريفية بما يجعلهم أكثر حرصا على الارتباط بالأرض وخدمتها.

2- برامج البناء الذاتي :

والتي تم تمويلها بأقساط مالية ممنوحة من الدولة قدرت ما بين 15 ألف إلى 17 ألف دينار إضافة إلى 15 بالمائة لمناطق جنوب البلاد لكن لم تلبث هذه المبالغ ابتداء من سنة 1980 أين ارتفعت أكثر وهذا الصنف اعتبر في البداية 1980 مكملا ومدعما لسياسة البناء القرى ولكن سرعان ما تحول في نهاية هذا وفي مرحلة الإصلاحات البرنامج الرئيسي في الأرياف.

3- برامج القضاء على السكن المؤقت:

يخص تمويل هذا البرنامج انجاز مساكن في الوسط الريفي، يتم بموافقة الدولة ومساهمتها النهائية إلا أن أثره يبقى هامشيا بسبب ضعف الغلاف المالي الإجمالي الممنوح لهذا الصنف من البرنامج.

¹ مجلة السكن، تصدر عن وزارة السكن والعمران، الجزائر، العدد3، 2003-ص7.

4-توسيع القرى المتواجدة: وهي عملية تخص إعادة بناء وتوسيع الحظائر السكنية المتواجدة بالأرياف، ويتم تمويل هذا البرامج السكنية من طرف الدولة بغية الحد من النزوح الريفي، وهي لا تخص المساكن فقط بل تمتد إلى التجهيزات الجماعية من طرق وغيرها، ولم ينجز من هذه المساكن إلا القليل خاصة في منتصف الثمانينات.

5-برنامج تطهير مساكن القطاع مسير ذاتيا:

وتمول من طرف الدولة بغية ترميم وتجديد السكن الموجود في المجال المسير ذاتيا.

6-برامج تمويل المساكن الريفية:

وتكون لصالح المواطنين الراغبين في انجاز مساكن بصفة فردية وجماعية في الوسط الريفي. طبعا هذا الصنف من البرامج تراجع في منتصف السبعينات.

المطلب الثاني: السكن الاجتماعي:

لقد عرفت هذه المرحلة تحولات مست كذلك برنامج السكنات الاجتماعية، هذه السكنات ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة، عرفت تغيير ابتداء من سنة 2003 بصدور المرسوم رقم (03-269) المؤرخ في 07 أوت 2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو للدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 01 جانفي 2004، حيث ابتداء من هذا التاريخ سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها وبالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه.

والسكن الاجتماعي هو مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية، على شكل إعانات كإعانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين وكذلك الإعانات الممنوحة للأشخاص مع مراعاة دخلهم.¹

فالسكن الاجتماعي تتكفل به الدولة (الخزينة العمومية) لأن من أهداف السياسة الوطنية هي تمكين ذوي الدخل الضعيف من الحصول على سكن إيجاري.

ويتم التمويل من طرف الدولة إما بمساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل برامج الإنجاز المسجلة باسم ديوان الترقية والتسيير العقاري، ولما بتقديم القروض من ادخار الأسر لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.²

1 -Patrice lanco «le financement de l'habitat social revue de finance publique ،paris.1993. p38.

2- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، لجنة التهيئة العمرانية والبيئية، تقرير حول السكن، مارس، 1995، ص 12.

فالسكنات الاجتماعية التي تقوم بانجازها دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) التابعة لوزارة السكن كانت تمول كما يلي:

75% من الموارد المالية تأتي من الخزينة العمومية، تسدد على فترة 40 عاما بمعدل فائدة تقدر ب1%.

25% من الموارد المتبقية تدفع من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط La cneq، وتسدد على فترة 20 سنة بمعدل فائدة يقدر ب4.75%¹.

تعتبر القوائم المحددة من طرف البلدية مؤقتة، ويتم نشرها لمدة 8 أيام ليتمكن المواطنون الذين يرون إجحافا في حقهم من تقديم طعون لدى اللجنة الولائية وعلى لجنة الطعن التي يترأسها رئيس المجلس الشعبي الولائي، أن تقرر في أجل لا يتعدى 15 يوما ونظرا للتأخر المسجل من طرف اللجان البلدية وكذا لجان الطعن والذي غالبا ما يتعدى السنة، فقد تم وضع إجراءات تنظيمية عن طريق المرسوم رقم 76-2000 وذلك بتأسيس لجنة على مستوى الدائرة يترأسها رئيس الدائرة.

كما أن السكن الاجتماعي أصبح يطلق عليه السكن العمومي الإيجاري².

(Logement publique locatif) ولا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص يقيم منذ 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامتها لاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرون ألف دج (24.000 دج) وكذلك سنه (21 سنة) على الأقل عند تاريخ الإيداع الطلب.

المطلب الثالث: السكن الترقوي

تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الحظيرة العقارية الوطنية وتتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني أساسا، ويمكن أن توجه هذه العمارات أو هذه المجمعات إلى تلبية حاجيات تخص العائلات أو البيع بالإيجار.

ويتميز السكن الترقوي بأنه تمويل بواسطة الأموال المدخرة من طرف زبائن الصندوق وهو مخصص للبيع وليس للكراء، ونجده من الناحية الجمالية أحسن منه في السكن الاجتماعي لذا فهو موجه للفئات ذات الدخل المتوسط والمرتفع القادرة على الادخار.

1- المرسوم التنفيذي رقم 84/93 المؤرخ في 1993/03/23 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن والتي تمولها الخزينة العمومية بمواردها، الجريدة الرسمية، العدد 20.

2- المرسوم التنفيذي رقم (08 - 142)، المؤرخ في 11 ماي سنة 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

ويجب أن ندعم عمليات الترقية العقارية للسكن من النوع الجماعي أو نصف جماعي خاصة في المناطق الحضرية، ويجد هذا النوع من السكن سنده القانوني جماعي خاصة في المناطق الحضرية، ويجد هذا النوع من السكن سنده القانوني في الكثير من المواد: القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي.

فلم تعرف هذه البرامج (أي برامج السكنات الترقية) تغييرا في هذه المرحلة، حيث بقيت بنفس الشروط، حتى من الجانب التشريعي تعنى السكنات الترقية العقارية حتى تتدارك النقائص التي عانت منها هذه الأخيرة مما جعل نسب انجاز هذه السكنات مقارنة بالأنماط السكنية الأخرى ضعيفة.

المطلب الرابع: السكن التساهمي.

السكن التساهمي هو نوع من البرامج السكنية الاجتماعية الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط وهو نتاج مساهمة طرفين أساسيين هما:

1-المستفيد: بمساهمة فردية مع إمكانية الحصول على قرض مالي من طرف أحد المؤسسات المالية (البنوك، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط).

2-الدولة: بإعانة مالية للإطار المبني وأشغال التهيئة وقد ورد السكن في عدة نصوص قانونية هي:

المرسوم التنفيذي رقم 94/308 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك والمؤرخ في 09/04/2002 المحدد لشروط وكيفيات منح إعانات مالية هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن مساهمة الدولة للإطار المبني فهي متغيرة حسب الدخل الشهري.

استفادت من هذه الإعانة البرامج التي جاءت بعد 2001، أما البرامج التي انطلقت قبل ذلك فلقد تم منح 300000 دج، للمستفيد كدعم مالي موحد رغم اختلاف المداخل لاقتناء مسكن لا تتعدى الفئة 1600000 دج إضافة إلى المساعدة المالية منح قيمة 50000 دج لكل

مسكن التي تدخل في تكاليف عمليات التهيئة وطبقت نسبة 60%¹، كتخفيض على القيمة التجارية للأرض استمرت هذه العملية إلى غاية 2001 أين تم إلغائها وتعويضها بشكل آخر. وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/4/9 المعدل والمتمم للقرار الوزاري تتم بالمبادرة وفقا من المرقي العقاري في انجاز برامج لصالح زبائنه أو بصفته متعهدا لدى الجماعات المحلية، للمؤسسات والهيئات، تقدم له المساعدة المالية الممنوحة للمستفيدين لإنجاز السكنات لا تتجاوز تكلفتها أربع مرات المبلغ الأقصى للدعم المالي المقدر ب: 2000.000 دج تتوزع حسب الدخل كالتالي:

الجدول رقم (01): قيمة دعم الدولة حسب فئات المداخيل.

القيمة الدعم	الدخل (د ج)	الفئة
500000	الدخل > 2.5	I
450000	2.5 (د.و.أ.م) ≤ دخل > 4	II
400000	(4 د.و.أ.م) ≤ دخل > 5	III

المصدر: الصندوق الوطني للسكن.

د.و.أ.م: دخل الوطني الأدنى المضمون.

خلاصة الفصل:

إن تناول أزمة السكن بالبحث والدراسة أمر لا يمكن الإلمام بجميع جوانبه بالنظر إلى تعقيداتها المختلفة المتمثلة في زيادة النمو السكاني والهجرة الريفية وضعف الإصلاحات الهيكلية فهذه الأزمة السكنية أثرت على حياة الفرد و المجتمع عن طريق الآثار النفسية والأخلاقية والاقتصادية والاجتماعية، فلم تولي الجزائر الاهتمام بقطاع السكن إلا خلال المخطط الخماسي الأول أين أيقنت بضرورة رفع قيمة الاستثمارات الموجهة لمعالجة تفاقم أزمة السكن وتكاثر البيوت القصدية وتميزت بمعالجته كمشكلة قطاعية منفردة عن القطاعات الأخرى في ظل قطبية الإنتاج والتمويل والتوزيع أين ضعف وبطئ الإنتاجية كما ونوعا .

وقد تم انتعاش السكن لجعله قطاعا أكثر ديناميكية وتم ربطه بعدة قطاعات حيوية كونه منشط لحركة الأموال لمؤسسات اقتصادية عديدة ولتحويله إلى منتج سهل الاقتناء وذلك بزيادة دعم الدولة للقطاع وتسهيل الإجراءات للمتعاملين العقاريين للحصول على العقار والقروض والبحث عن مصادر مالية أخرى بتنشيط دور البنوك والهيئات المالية لتدعيم التمويل بالإضافة إلى تغيير نظام القروض عن طريق تكثيفها والتنويع في المصادر وطرق الاستفادة منها، وقد تم إعادة هيكلة مؤسسات البناء والأشغال العمومية وإدخال متعاملين جدد في إنتاج السكن عموميين وخواص، فلقد بذلت الجزائر جهودا كبيرة في هذا المجال من خلال الشروع في البناء بأنماط مختلفة لعقود الإسكان المتمثلة في السكن الريفي والاجتماعي والترقوي والتساهمي لزيادة وتيرة الإنتاج السنوية.

الفصل الثاني

برامج الوكالة الوطنية
لترقية وتطوير السكن
(عدل)

تمهيد:

اتبعت الجزائر العديد من الأنماط السكنية، بهدف التخفيف من أزمة السكن من بينها السكن الايجاري الذي خصص للفئات المعوزة، وهذا الأخير لم يقدم نتائج كبيرة، لتلجأ بعد ذلك إلى السكن التطوري ثم التساهمي الذي يعد من الصيغ الناجعة، وأخيرا بادرت الحكومة إلى إدخال صيغة البيع بالإيجار والتي تبنتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل).

المبحث الأول: الوكالة الوطنية لترقية وتطوير السكن (عدل).

المطلب الأول¹: التعريف بالوكالة

تأسست الوكالة الوطنية لترقية وتطوير السكن سنة 1991، طبقا للمرسوم رقم 91/148 لـ 12 ماي 1991 في شكل هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة السكن والهيئة العمرانية، مهمتها ضمان الخدمة العمومية فضلا عن كونها شخصية معنوية واستقلالية مالية، ولها فرع على المستوى الوطني تتواجد في العديد من الولايات: الجزائر، قسنطينة، عنابة، وهران، ... بالإضافة إلى فروع على المستوى الجهوي. حيث يتمثل هدف الوكالة فيما يلي:

- الإشراف على عملية الإنجاز من نوع برنامج البيع بالإيجار.
- ترقية وتطوير السوق العقاري والعمراني.
- القضاء نهائيا على السكنات غير الصحية.
- ضمان التطور بالتهيئة والتعريف بالوسائل وإمكانية البناء الحديثة عبر برنامج عملها.
- تحديد التصور وضمان إعلام موسع باتجاه محركي سوق العقار (ترقويين، مواطنين، هيئات مالية، سلطات عمومية ومحلية، مكاتب الدراسات).
- أما مهامها فتتمثل في:
- حصيلة المراجعة المكونة بالتعامل مع مصالح خدمات وزارة السكن والبنك العالمي.
- عملية البيع بالإيجار تمثل رهان وكالة عدل في الوقت الحالي وتطوير الأشغال الموكلة لها من طرف الوزارة.
- إيجاد أكبر خلايا اتصال لضمان سير أحسن لبرامجها.
- ضمان عملية التكفل بمقر الولاية بالزوار مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة كل ملف مقدم كل هذا من أجل ضمان نجاح مهامها.

1- وزارة السكن والعمران، رسالة عدل، الجزائر، جريدة 1، عدد 1، نوفمبر 2003.

المطلب الثاني: الإجراءات المرتبطة بوكالة عدل.

تتحدد الإجراءات حسب ما جاء في المرسوم الوزاري رقم 10 لـ 21 ماي 2001 والمحدد لشروط وكيفيات معالجة طلبات الحصول على مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار لوكالة عدل، وتتم المعالجة كآآتي¹:

- تبلغ للمستفيدين المختارين من طرف اللجنة القرارات عن طريق رسالة مسلمة تدعوهم لمباشرة دفع 10% من المبلغ الإجمالي للسكن (F3 و F4) ومفعول الأمر بالدفع يسري شهرا ابتداء من استلامه.
- يستلم بعد ثلاثة أشهر من وضع الأمر بالدفع، المستفيد شهادة التعهد التي تحتوي على نوعية السكن وشكله.

- بعد ثلاثة أشهر يجب أن يحضر إلى وكالة عدل لملئ استمارة توجيه السكن.
- قبل استلام مفاتيح السكن، عقد البيع بالإيجار يتم بين المستفيد والوكالة، من خلال دراسة توثيقية لنموذج منجز من طرف وزارة السكن والتعمير (المواد 11، 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 لـ 23 أفريل 2001) وهذا العقد يتم بعد دفع 15% من مبلغ السكن أي 25% من المبلغ الإجمالي للسكن من خلال (ثلاثة دفعات 5x3%).

1- وزارة السكن والعمران، رئاسة الحكومة، مرسوم وزاري تحت رقم 2001/10 المؤرخ في 21 ماي 2001، الجريدة الرسمية عدد 71، نوفمبر 2001.

المبحث الثاني: الهيئات المساهمة في عملية التمويل .

المطلب الأول: الصندوق الوطني للسكن (CNL)

يتم تمويل مشاريع السكنات عن طريق الدولة ممثلة بالصندوق الوطني للسكن الذي هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري¹. وتكون صيغة هذا التمويل عبارة عن اتفاقيات بين الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

أ - مهامه:

يقوم الصندوق الوطني للسكن بوظائف متعددة من بينها²:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما مجال الكراء، وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصياغة وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- يقدم خبرات التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعينة ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره .

المطلب الثاني : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

إن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك يعد من أوائل البنوك التي لعبت دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية وكذلك الأول الذي تخصص في تمويل القطاعات بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط³، هذا الصندوق حل محل صندوق الضمان للأقسام والمديريات الجزائرية.

وبموجب القرار الصادر في 19 فيفري 1971 المتعلق بوزارة المالية، أصبح له مهمة جديدة تتمثل في كونه بنك السكن، هذه المهمة تعززت بتعليمات وزارية لمديرية الخزينة بوزارة المالية الصادرة في 27 أبريل 1971 والتي ألزمت الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالمساهمة في تمويل مختلف البرامج المتعلقة بالسكن الاجتماعي⁴ ثم بعد ذلك يتم خلق نظام الادخار المخصص للسكن الاجتماعي باستعمال المبالغ المدخر أو عن طريق أموال الخزينة

1 - طبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 144/91، الجريدة الرسمية، العدد 25.

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 111/94 التي عدلت وتمت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 144/91.

3- الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 1964/08/25.

4 - Ammour Ben Halima, pratiques et techniques bancaires, Editions, Dahlab, Alger, 1997, pp34-35.

العامة، ومع بداية الثمانينات تطور نشاطه إلى منح القرض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو غير المدخرين مع الأخذ بعين الاعتبار انخفاض نسبة الفائدة بالنسبة للمدخرين¹.

ومن مهامه:

- جمع الادخار وتمويل السكن:

أ- جمع الادخار: للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (cneq) وكالات منتشرة عبر كافة الوطن لصالحه ومن الوسائل التي يستعملها في جمع الإذن.

- دفتر الادخار (LEL).
- دفتر الادخار الشعبي (LEP).
- ودائع لأجل خاصة بالسكن (DALT).
- ودائع لأجل بنكية (DATB).

1- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية. 2001، ص 33.

المبحث الثالث: مشاريع وبرامج وكالة عدل في الجزائر.

المطلب الأول: مشاريع وكالة عدل¹

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم والمتمثلة في البيع بالإيجار لسنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين محدودي الدخل من اقتناء سكن، فالبيع بالإيجار يتمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة، وقد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري في (2001) خمس مرات الحد الأدنى للأجور (الذي كان يقارب 8000 دينار في 2000 أي 40,000 دينار) للشهر ولقد تم تعديل هذا الحد في 2013 وبذلك للاستفادة من سكن عدل البيع بالإيجار، يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24,000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108,000 دينار، يستفيد برنامج السكن (البيع بالإيجار) من ضمان قطعة الأرض ومن قروض ممنوحة من قبل الدولة.

واستفادت هذه الصيغة الجديدة لسنة 2001 من برنامجين:

الأول: يتكون من 55,000 مسكن من بينها 25,400 سكن للجزائر العاصمة مع الشطر الأول بلغ 20,000 سكن يتوزعون على 24 ولاية منها 9,000 للعاصمة تبعه شطر ثاني سنة 2001 يتكون من 35,000 سكن وفي سنة 2006 ثم إطلاق برنامج يتضمن 65,000 مسكن ثم إسناده للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والذي لم يجسد إلى الآن، وقد سجلت وكالة عدل 140,00 طلب سكنات عدل لم يتم الاستجابة لها، وحددت مدة انجاز سكنات البيع بالإيجار بثمانية عشر شهرا ولكن هذه المدة لم تحترم لأسباب عديدة بالرغم من إسنادها لشركات بناء أجنبية.

وعلى المستفيد أن يدفع مساهمة أولية حددت نسبتها بـ 25 بالمائة من ثمن الشقة تدفع على أربعة مراحل.

- 10% من ثمن السكن عند الإقرار الثابت بالشك.
- 5% من ثمن السكن عند الانطلاق في الأشغال وقع تواجد السكن.
- 5% من ثمن السكن عند التخصيص.

1 - المرسوم التنفيذي رقم (01-105) المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

- 5% من ثمن السكن عند استلام المستفيد السكن.

وبالنسبة لباقي سعر السكن أي 75% الباقية يتحصل المستفيد على قرض بدون فائدة من خزانة الدولة.

- ثمن سكنات للبيع بالإيجار لوكالة عدل¹:

ثمن التنازل أو بيع السكنات عدل، الذي سيتم إنشائهم في إطار صيغة البيع بالإيجار هو كالتالي:

المقدمون الذين أودعوا ملفاتهم في 2001 و 2002 سيدفعون 140 مليون سنتيم من أجل الشقق ذات ثلاث غرف و 170 مليون سنتيم للشقق ذات أربع غرف حسب تصريح مسؤولي وزارة السكن ولكن في تصريح آخر لمديري وكالة عدل في أفريل 2013 أفاد هذا المسؤول أن الدفعة الأولى المقدرة بـ 10% من السعر ستكون بقيمة 21 مليون سنتيم لسكن من 3 غرف و 27 مليون سنتيم لسكن من 4 غرف، أما الدفعة الثانية والثالثة والتي يتمثل كل منها 5 بالمائة من سعر المسكن فحددت بـ 10,5 مليون سنتيم لسكن 3 غرف و 13,5 مليون سنتيم لسكن من 4 غرف، مما يجعل سعر الشقة من 3 غرف 210 مليون سنتيم و 270 مليون سنتيم لمسكن من 4 غرف.

بالنسبة للمطالبين الجدد لسكنات عدل، وإذا ما ظل نفس الثمن المتر المربع المعلن عنه من قبل مسؤولي قطاع السكن الذي يقدر بـ 42,000 دينار للمتر المربع، فإن ثمن السكن سيكون:

- 210 مليون سنتيم للشقق ذات 3 و 2 غرف.

- 270 مليون سنتيم للشقق ذات 4 غرف.

وللاستفادة من سكن عدل في الجزائر يجب توفر الشروط التالية:

- أن يتراوح دخل الزوجة أو الزوج بين 24,000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108,000 دينار في الشهر.

- لا يملك أو لم يملك في السابق أي ملكية لا هو لا زوجته، أكانت قطعة أرض للبناء أو ملكية لغرض السكن ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء أو اقتناء مسكن.

1 - المرسوم التنفيذي رقم (12-432) المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم (01-105) في 23 أفريل 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

- الجزائريون المقيمون في الخارج ليسوا معنيين ببرنامج عدل.
إلى حد الآن، المعيار الوحيد المعمول به لمنح سكنات عدل هو التسلسل الزمني لتاريخ إيداع الطلب وهو المعيار الوحيد الذي نص عليه القرار الوزاري لسنة 2001 والطلبات تدرسها لجنة يترأسها المدير العام لعدل وتتضمن أيضا مدير السكن للولاية المعنية وممثل عن الصندوق الوطني للسكن.

- تصاميم سكنات عدل البيع بالإيجار:¹

-سكنات عدل التي سيتم بناؤها ضمن صيغة البيع بالإيجار في الجزائر 60% منها شقق ذات 4 غرف و40% ذات 3 غرف حسب تصريح المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير وترقية سكن عدل.

- فيما يخص مساحة السكنات فهي تقدر بـ 75 متر مربع للشقق ذات 3 غرف و90 متر مربع للشقق ذات أربع غرف.

المطلب الثاني: برنامج عدل1:

كشف وزير السكن والعمران عبد المجيد تبون عن جاهزية 30 ألف شقة من بينها 8 آلاف وحدها بالعاصمة في برنامج (عدل 1) سيتم توزيعها قبل شهر رمضان المقبل، مؤكدا بأن هذه الأرقام قدمت بناء على معطيات ميدانية، وأنه تم رفع العدد إلى 30 ألف بدل 20 ألف التي كانت مقررة مسبقا.

وأضاف الوزير في تصريح خاص لقناة النهار بخصوص الوعود التي تم منحها لمكثبي (عدل 1) أنها ستجسد على أرض الواقع وفي المواعيد المحددة المعلنة سابقا مشيرا إلى تسليم المفاتيح لـ 30 ألف مكثب (عدل 1) قبل شهر رمضان بدل 20 ألف التي تم الإعلان عنها سابقا، مؤكدا أن الوزارة لا تتعامل مع المكثبين بسياسة الوعود الوهمية وإنما بالأرقام المستنتجة من الواقع ونسب الإنجاز على مستوى الورشات كما أشار في تصريح إلى أنه يكرر وبصيغة رسمية أن مكثبي عدل (2001 و2002) كلهم يستلمون مفاتيح شققهم قبل نهاية 2016، مشددا على أنه لن يظل أي مكثب منهم دون مسكن بعد هذا الموعد لتكون بذلك معاناة 16 سنة قد انتهت، ليتم الفرع لمكثبي (عدل 2).

1 - القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001، المحدد لشروط دراسة الملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001.

وفيما يتعلق بقضية مكنتبي (عدل 2) في العاصمة قال (تبون) أن الوزارة لم تخلف بوعدها، وكان الاتفاق من اليوم الأول أن الانطلاق في منح الفرصة لهم لاختيار مواقع سكناتهم سيكون مباشرة مع نهاية آخر شهادة تخصيص بالنسبة لمكنتبي (عدل 1)، خاصة أن الأمر يتعلق بنظام معلوماتي تحترم فيه المواعيد بصفة ترقية، أي أنه لا يمكن خلط المواعيد بين (عدل 1 و 2) لتجنب أي خلل، كاشفا أن بداية من شهر ماي القادم سيفتح الموقع للعصاميين لاختيار مواقع سكناتهم بكل سهولة، مبرزا أنه على الجميع تجنب الاتهامات، لأن المكنتبيين سيستلمون مساكنهم في مواعيدها والولايات المعنية تسلم الشقق (عدل 1) قبل بداية شهر رمضان.

عدد المساكن هي 30 ألف مسكن، و 8 آلاف منها على مستوى العاصمة وحدها، 5 آلاف بسيدي عبد الله، و 3 آلاف موزعة على كل من عين المالحة وأولاد فايت ورغاية وبوبنان، وتنقسم 22 ألف مسكن على كل مستغانم وعين تموشنت وياتنة وخنشلة وقسنطينة وعنابة وسكيكدة والأغواط وسطيف وتيبازة والبليدة.

ومثال على ذلك : تأتي صيغة البيع بالإيجار على أساس تمكين فئة كبيرة من المجتمع بالحصول على مسكن أو الحصول على منتج ذي جودة عالية بثمن معقول بانطلاقه في 01 أوت 2001 بتقسيم برنامج البيع بالإيجار إلى شطرين يتمثل الأول في برنامج سنة 2001 يقدر إنتاج 20000 مسكن و الثاني هو برنامج سنة 2002 يقدر انجاز 35000 مسكن، المجموع 55000 مسكن على المستوى الوطني.

بالنسبة إلى برنامج (2001) :

يهتم برنامج 2001 بستة ولايات وهي: الجزائر، تيبازة، وهران، البليدة، عنابة، قسنطينة، ومثلا برنامج ولاية الجزائر وولاية تيبازة كالتالي:

ولاية الجزائر: يضم برنامج الإنجاز فيها 11 موقع تتمثل في باب الزوار، سبالة، العاشور، حي لكونكورد، أولاد فايت، كاليتوس، بومعطي.

المؤسسات المكلفة بإنجاز المشاريع: المؤسسات الصينية: CSCE. Ezy

المؤسسات الوطنية: COSIDER

ولاية تيبازة: تضم موقع واحد:

أولاد يعيش والمؤسسة المكلفة بإنجازه هي: (CSCE).

المطلب الثالث: برنامج (عدل2):¹

كشف المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير السكن (إلياس بن ايدير) أن توزيع سكنات (عدل 2) ستكون بداية من سنة 2016، وذلك بعد انتهاء من (عدل 1) بداية من شهر أفريل الفارط، حيث سيتم توزيع السكنات المتواجدة بدرارية وعين البنيان كما وعد بدراسة مكتبتي 2003 و 2004 لمنحهم الأولوية.

وأوضح المدير العام لوكالة عدل لدى حلوله ضيفا على الإذاعة الجزائرية أن من بينهم 22 ألف في الجزائر العاصمة، مشيرا إلى أن هذه الوتيرة سترتفع إلى حدود 5 آلاف مستدعي شهريا بداية من الأسبوع القادم بمعدل 840 مسجل يوميا، وفي ذات السياق أوضح أن عدد الملفات 2002 بلغ 35 ألف مسجل وهو عدد قليل مقارنة بملفات 2001، مؤكدا أن كل ملفات (عدل 1) تم غربلتها عبر البطاقة الوطنية للسكن، حيث تستعد حاليا الوكالة حسب ما أوضحه مديرها ابن ايدير لاستقبال 768 ألف ملف، وقد تلقت رسميا 132 ألف ملف درست منها 54 ألف حيث ستمر كل هذه الملفات على لجنة نصبها وزير السكن والعمران والمدينة عبد المجيد تبون، بغرض دراسة أحقية صاحب الملف من عدهم في الحصول على السكن.

وفيما يتعلق بالجزء المتبقي من سكنات (عدل 1) التي لم توزع أكد المدير العام للوكالة عدل أنه تبقى 600 سكن موزعة على 341 وحدة بدرارية و 259 بعين البنيان، مؤكدا أنه ستسلم لأصحابها نهاية شهر مارس الداخل وعلى أكثر تقدير 15 أفريل القادم ليتم طي ملف (عدل 1) بشكل نهائي، لتشرع بعدها الوكالة في استدعاء المكتتبين الجدد أو ما أصطلح على تسميته (عدل 2) والذي يتضمن 230 ألف وحدة سكنية عبر كامل التراب الوطني.

وفي هذه الصيغة ذكر (ابن ايدير) أن عدد المسجلين عبر الوكالة والذين تلقوا الرد الإيجابي بلغ 768 ألف مكتتب من بينهم 212 ألف في العاصمة وأن عدد الذين أرسلوا ملفاتهم عبر البريد العادي 330 ألف فقط في انتظار البقية كما أوضح أن من بين هؤلاء قامت الوكالة بدراسة قرابة 40% من الملفات أي ما يعادل 132 ألف ملف ستوجه للجنة المختصة لدراسة مدى أحقيتها في السكن، مؤكدا أن كل الظروف متوفرة لإنجاح هذا المشروع، ووعده بعدم تكرار سيناريو (عدل 1).

وقال ابن ابيدير في حديثه ضمن برنامج (ضيف التحرير) للقناة الثالثة للإذاعة الجزائرية أن مشكل العقار قد حل بصفة نهائية، وعملية انجاز السكنات تجرى على أطوار مختلفة، ويتم إنهاء الأشغال في آجال تتراوح بين 24 إلى 30 شهرا وتعكف الوكالة حاليا على استكمال دراسة ملفات برنامج 2001، أما بالنسبة لبرنامج 2002 يمس 24 ولاية يقدر إجمالي رقم سكناته 35000 مسكن ويتعلق الأمر بالولايات التالية:

وهران، العاصمة، الشلف، سطيف، برج بوعريبيج، عنابة، سكيكدة، باتنة، جيجل، بجاية، سيدي بلعباس، تيارت، مستغانم، تلمسان، غرداية، ورقلة.

باستدعاء المكتتبين لتسديد شطر 10 بالمائة من تكلفة السكن، ليتم بعد ذلك الشروع في استدعاء المكتتبين في برنامج 2013، ولا تزال عملية دراسة الطعون المتعلقة بالمكتتبين الجدد (عدل 2) جارية حسب مسؤول وكالة عدل الذي أكد عدم إقصاء أي مسجل له الحق في السكن، كما أكد عدم تكرار تجربة 2001 وتشكل سكنات عدل الجديدة من عمارات بحجم خمسة وثمانية وخمسة عشر طبقا باستثناء المناطق الصحراوية التي تستدعي شكلا عمرانيا خاصا.

وبخصوص مكتتبي 2003 و2004، وعد المدير العام لوكالة عدل بالعمل مع الوزارة الوصية على منح الأولوية لهؤلاء المكتتبين وذلك بالنظر إلى قدم ملفاتهم مقارنة بمسجلي 2013، كما أكد أن للمقvisيين حق الطعن لدى اللجنة المختصة المتواجدة على مستوى وزارة السكن والعمران، وأشار المتحدث إلى أن عدد الذين حولت ملفاتهم من البيع بالإيجار إلى الترقوي العمومي بلغ 4 آلاف مذكرا أن المؤسسة الوطنية للترقية العقارية شرعت في استقبال مكتتبي برنامج السكن الترقوي العمومي قصد سحب الأوامر بدفع الشطر الأول للمسكن المحدد عند 500 ألف دينار في أجل أقصاه شهرين وستستمر المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في استقبال المكتتبين بمعدل ألف مكتب يوميا إلى غاية انتهاء عملية السحب.¹

1 - نقلا من الموقع الإلكتروني، www.elbilad.net/article/detail بتاريخ: 2016/05/11 على الساعة: 11:13.

المطلب الثالث: برامج عدل منذ سنة 2013 إلى يومنا هذا.

تعترم وزارة السكن إنشاء 230,000 سكن عدل من نوع البيع بالإيجار عبر التراب الوطني، يتضمن هذا البرنامج زيادة على 150,000 سكن التي أضيفت مؤخرا في إطار برنامج عدل، حصة 80,000 سكن ترقوي مدعم تم تحويله إلى سكنات عدل.

الولايات المعنية بالبرنامج الجديد لوكالة عدل للمساكن¹:

تحتل ولاية الجزائر المرتبة الأولى من حيث العدد، حيث بلغت حصتها 60,000 مسكن عدل، ستوزع على عدد من المناطق البعض منها معروف:

سيدي عبد الله، الكاليتوس، ويراقي، بابا حسن، بوينان، كما ستستفيد كل من ولايات وهران وعنابة وسطيف من 10,000 سكن عدل لكل ولاية، أما باقي البرنامج فسيوزع على باقي الولايات حسب البرنامج التالي:

1 - القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار - الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001.

الجدول رقم(02): توزيع عدد سكنات عدل عبر ولايات الوطن.

الولاية	عدد السكنات AADL	الولاية	عدد السكنات AADL
أدرار	800	قسنطينة	10000
الشلف	6000	المدية	2500
الأغواط	2000	مستغانم	3000
أم البواقي	2500	المسيلة	2500
باتنة	4000	معسكر	2000
بجاية	5000	ورقلة	3000
بسكرة	1500	وهران	10000
بشار	1500	البيض	800
البلدية	10000	البيزي	300
البويرة	3500	برج بوعريرج	3500
تمراست	500	بومرداس	8000
تبسة	3000	الطارف	1500
تلمسان	6000	تندوف	300
تيارت	3500	تسمسيلت	1200
تيز وزو	6000	الوادي	1500
الجزائر	60000	خنشلة	2000
الجلفة	2000	سوق أهراس	2500
جيلجل	3000	تيازة	6000
سطيف	10000	ميلة	3500
سعيدة	2500	عين الدفلى	3000
سكيكدة	5000	النعامة	600
سيدي بلعباس	5000	عين تموشنت	1000
عنابة	10000	غرداية	1000
قالمة	3000	غليزان	4000

المصدر: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل).

أعلن وزير السكن والعمران والمدينة عبد المجيد تبون لقناة النهار أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل) ستتكفل بانجاز أكثر من 400 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار في إطار البرنامج الخماسي الجديد (2015-2019) يهدف مبدئيا إلى استيعاب جميع الطلبات بشكل واف، ويتم تسخير جميع الإمكانيات لإنجاح هذا المشروع حسب الوزير الذي أكد أن مشكل العقار لم يعد يطرح في معظم ولايات الوطن ويمكن تجاوزه في الولايات الكبرى لا سيما عن طريق الاعتماد على المدن والأقطاب الحضرية الجديدة.

فانتهاء أزمة السكن ستكون في 2018 هو ما كشف عنه وزير السكن والعمران عبد المجيد تبون مشيرا إلى أن ضخامة حجم المشاريع المدرجة في المخطط الخماسي الجاري من شأنه أن يقضي نهائيا على المشكل وقال أنه لن يكون هناك أي ضغط مقابل تواصل الطلبات على السكن التي لن تتوقف نظرا للنمو الديمغرافي مشددا على التحكم في زمام الأمور واستبعاد إمكانية فتح وكالة عدل 3 نظرا لتراجع أسعار النفط الذي أثر كثيرا على الإمكانيات المالية للجزائر مشيرا إلى إمكانية بعثها من جديد ابتداء من 2019 وعن العدد الإجمالي لملفات السكن عدل 2013 فقد تجاوز 900 ألف ملف في حين وصل عددها بعد عملية التطهير إلى 560 ألف ملف مؤكدا على أن دفع الشطر الثاني بعد رمضان وبزيادة نسبة 20% على الأكثر.

خلاصة الفصل:

بالرغم من أن المشروع منذ سنة 2001 بالجزائر والذي تبنته وكالة محددة (الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل)، إلا أن النتائج التي سجلتها كانت على الأقل أحسن من تلك التي حققتها الأنماط السابقة وذلك من خلال برامجها عدل 01 و 02.

النخاتمة

إن تناول أزمة السكن أمر لا يمكن الإلمام بجميع جوانبه، بالنظر إلى تعقيداته المختلفة، ولقد بذلت الجزائر جهودا كبيرة في هذا المجال من خلال الشروع في البناء بأنماط مختلفة مثل السكن الترقوي، الاجتماعي، الريفي والتساهمي، غير أن النتائج التي حققتها لم تكن كافية ومحقة للأهداف المنتظرة منها، مما دعا إلى ضرورة إيجاد بدائل أو حلول أخرى تكون أكثر نفعاً وتماشياً مع التطورات الحاصلة، وكان أحسن بديل لذلك هي تكثيف البرامج السكنية كوسيلة فعالة بالرغم من وجود مشروع وكالة عدل و2 بالجزائر إلا أن النتائج التي سجلتها كانت على الأقل أحسن من تلك التي حققتها الأنماط السابقة.

فاستمرار هذا النجاح يتطلب تفاعل الجهود المبذولة في تطويره حتى لا يظل مقتصرًا على بعض الولايات فقط، فهذا المشروع وإن تبنته وكالة محددة (الوكالة الوطنية لترقية السكن وتطويره عدل)، فإن تحقيق الأهداف المنتظرة لا يتم إلا بتضافر جهود الجميع.

-نتائج اختبار الفرضيات :

من خلال دراسة لهذا الموضوع نستنتج أن:

- أزمة السكن في الجزائر ليست حديثة العهد، بل هي أزمة قديمة تمتد جذورها إلى ما قبل الاستقلال. وما تخلفه الأزمة من نتائج وأثار سلبية على مختلف الجوانب تجعل من حلها أكثر من ضرورة.

- الأنماط السكنية التي تبنتها الجزائر (الاجتماعي، الريفي) لم تتمكن من تحقيق الهدف المرجو مما يدعوا إلى ضرورة إيجاد مكمل لها.

- وأن اعتماد الجزائر لبرامج وكالة عدل بصيغة البيع بالإيجار جاء كصيغة مدعمة للأنماط السالفة الذكر، ويمس الفئة الغالبة في المجتمع وهي فئة ذوي الدخل المتوسط.

إن نجاح برامج السكنية لوكالة عدل في جلب اهتمام المواطنين يعود إلى أن:

- 1 - الأراضي التي تبنى عليها السكنات بدون ثمن.
- 2 - المستفيدون يتحصلون على حق الانتفاع مباشرة بعد دفع 25% من ثمن المسكن و75% الباقية من ثمن المسكن تمول على شكل قرض من قبل الخزينة العمومية بدون فوائد.
- 3 - القرض الممنوح من طرف الدولة ليسدد بدفعات في مدة أقصاها 25 سنة وفي كل شهر، على شكل كراء.

المقترحات:

- ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع استوحيت من واقع التجربة المقترحات التالية:
- إعطاء السكن الأولوية بهدف مساعدة ذوي الدخل المتوسط في الحصول على بيت ملائم ضمن إمكانياتهم.
 - اعتماد إستراتيجية جديدة تقوم على كل الفاعلين في مجال الترقية العقارية عموميين كانوا أو خواص وتقديم كل التسهيلات لإنجاز مشاريع السكن.
 - تشجيع الاستثمار الوطني والأجنبي في مجال إنجاز السكنات.
 - الاهتمام بالتجارب في مجال الإسكان، ووضع البرامج السكنية المتلائمة مع المحيط المعيشي ومع إمكانيات الدولة.
 - إن الإمكانيات المادية والبشرية المتمثلة في الأطراف المعنية والالتزام بالأجال المحددة تسمح لنا بتخفيف من أزمة السكن.

-آفاق البحث:

بعد دراستنا لموضوع دور البرامج السكنية في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر وتركيزنا على برامج وكالة عدل، والتي لا تعد الا محاولة متواضعة،تبقى هناك العديد من الأسئلة التي لازالت عالقة، والتي تعتبر انطلاقة لدراسات مستقبلية ويمكن ان نسوق بعضها فيما يلي:

- دور الشراكة الأجنبية في الحد من أزمة السكن في الجزائر.
- نظام تمويل السكن في الجزائر.
- السياسات السكنية في الجزائر ودراسة مقارنة مع دول العالم الثالث

قائمة المراجع

اولا-المراجع باللغة العربية:

الكتب:

- جيلالي بن عمارة، أزمة السكن (أفاق التنمية الاشتراكية بالجزائر)، 1989.
- ماجد سلام الهدمي، ادارة الأزمات ، القاهرة، 2006.
- عبداللطيف بن أشنهو، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- فريدريك أنجلز، أزمة السكن، ترجمة فؤاد أيوب، دار للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، 1964.
- سمير التجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000.
- يوسف شحادة، الضابطة العدلية وعلاقتها بالفضاء ودورها في سير العدالة الجزائرية، دراسة مقارنة، مؤسسة البحوث والتوزيع، بيروت، 1999.

رسائل ومذكرات:

- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية، تخصص التنظيم السياسي والإداري، 2011.
- حاوي ثين ابتسام ، السياسة السكنية في الجزائر (الواقع والأفاق)، مذكرة تدخل ضمن متطلبات لنيل شهادة الماجستير، نقود مالية ، الجزائر، 2003.
- رسالة عدل، العدد الأول، سنة 2003.

مداخلات ومقالات:

- مرتا أنسويرة، مقالة حول السياسة السكنية، مجلة التمويل والتنمية رقم 3، سبتمبر، 1984.
- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ، لجنة التهيئة العمرانية والبيئية، تقرير حول السكن والعمران، مارس، 1995.

- مجلة السكن، تصدر عن وزارة السكن والعمران، الجزائر، عدد3، 2003.

القوانين والمراسيم:

- وزارة السكن والعمران، المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم (01 - 105) المؤرخ في 29 محرم 1422هـ، الموافق لـ 23 أبريل 2001.
- طبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 144/91، الجريدة الرسمية العدد 25 .
- القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001، المحدد لشروط دراسة الملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001.
- القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار - الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001.
- المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم (04 - 137) المعدلة للمادة 07 من المرسوم رقم (01 - 105) .
- المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم (01 - 105) المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة في 26/04/2001.
- المرسوم التنفيذي رقم (08 - 142)، المؤرخ في 11 ماي سنة 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.
- المرسوم التنفيذي رقم (01-105) المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار
- الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 25/08/1964.
- المرسوم التنفيذي رقم 84/93 المؤرخ في 23/03/1993 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن والتي تمولها الخزينة العمومية بمواردها، الجريدة الرسمية، العدد 20.
- وزارة السكن والعمران، رئاسة الحكومة، مرسوم وزاري تحت رقم 2001/10 المؤرخ في 21 ماي 2001، الجريدة الرسمية، عدد 71، نوفمبر 2001.

- وزارة السكن والعمران، رسالة عدل، الجزائر، جريدة 1، عدد1، نوفمبر 2003.
- المرسوم التنفيذي رقم (12-432) المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم (01-105) في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

ثانيا - المراجع باللغة الأجنبية:

- Ammour Ben Halima, pratiques et techniques bancaires, Editions, Dahlab, Alger, 1997.
- l'arrête inter ministère N°5 septembre, Alger, 1994.
- Patrice lanco, le financement de l'habitat social revue de finance publique. 1993.
- LE Petit Larousse, furmind, didosta, Paris, 1976.
- J.Jon (la promotion immobilier ,du logement l' habitat) in sociologie de travail ,pusaul, 1970.
- Hassen Fethy, construire avec le peuple ,sindibad ,paris, 1970.
- JE ,Havel habitat et logement ,paris, 1974.
- Jean pey thieu, le financement de la construction, édition ,sirry, paris ,France, 2002.

المواقع الالكترونية:

- www.online.com بتاريخ 2016/05/11 على الساعة 11:10
- نقلا من الموقع الالكتروني [www. elbilad.net/article/detail](http://www.elbilad.net/article/detail) بتاريخ: 2016/05/11 على الساعة: 11:13.
- نقلا من الموقع الإلكتروني: WWW.elchorouk.dz ، 2016/05/11 على الساعة: 11:25.
- موقع واب لوزارة السكن والعمران <http://www.mhuv.gov.dz/> 2016/5/11

