

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة محمد بوضياف  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم العلوم السياسية

الرقم التسلسلي:  
رقم التسجيل:

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي تخصص: حكامه و ادارة محلية

تحت اشراف الدكتور: عربي عزوز  
بعنوان:

## السياسة العامة للسكن في الجزائر-التحديات و الآفاق-

2019-2000

إعداد الطالب: بوراس عبد الغني

أمام لجنة المناقشة المكونة من السادة الأساتذة:

- د.رداوي عبد المالك..... جامعة المسيلة.....رئيسا
- د.عربي عزوز.....جامعة المسيلة..... مشرفا ومقررا
- د.خوني يوسف.....جامعة المسيلة.....ممتحنا و مناقشا

السنة الجامعية 2017 / 2018.

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

# رأى هداية

إلى من قال فيهما ربي واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل ربي ارحمهما كما ربياني  
صغير "

إلى من تأتي رحمتها عليا بعد رحمة ربي إلى الغالية ألى من حبها يجري في دمي إلى ....  
مصدر الجنان وطريق الجنان ...أمي

إلى إلى أبي وقاه الله شر النوائج لأنك أحق الناس بالإهداء يا أبي .....

إلى إخوتي وأخواتي وأزواجهم و اولادهم كل باسمه و هي كل من وقفه إلى جانبي في ....  
أحزك الظرف.

إلى أه ذتي الأفاضل والى كل من علمني حرفا والفضل كله لله عزوجل....

ألى كل الزملاء والزميلات في الدراسة و في العمل كل باسمه .....

إلى زوجتي ورفيقتي في الحياة إنشاء الله لويضة وإلى أهلها الذين هم أهلي.....

إلى حبيبتي و فلذة كبدي إلى ابنتي الغالية ألى قلبي و بسمتي و نور عيني روضة هبة الله.

و الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه.

# شكر و تقدير

بسم الله الرحمن الرحيم : الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله "

مع آخر اللمسات توجه بالشكر والحمد الكثير للمولى تبارك وتعالى الذي بفضل  
وفقنا إلى

إتمام هذا العمل فنقول الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات .

كما توجه بالشكر الخالص لأستاذي الدكتور الكريم غريبي عزوز، الذي صبر علي  
كثيرا لإتمام هذا العمل ولم يبخل علي بالنصح والتوجيه .

كما لا نسي كل الأساتذة الذين قدموا لي يد المساعدة من قريب أو من بعيد  
وخاصة أساتذة

قسم العلوم السياسية .

كما أقدم الشكر الجزيل لكل من ساءني في هذا العمل و اخص بالذكر زملائي  
و زميلاتني في الدراسة و زملائي في العمل كل واحد باسمه  
وشكرا جزيلاً للجميع كل واحد باسمه.

## مقدمة

يكتسي السكن طابعا خاصا و مهما من خلال طبيعة و نوعية الحياة التي تعيشها الامم خلال تطورها الحضاري و العمراني ، و كثيرا ما نقل من دور وأهمية القطاع السكني في مختلف النشاطات الاقتصادية غير أنه في الواقع يعتبر من القطاعات الحساسة، التي تستدعي الاهتمام والعناية وذلك لأنه يمثل الدعامة الأساسية لاستقرار المجتمع و كذا للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى ولو بطريقة غير مباشرة كقطاع الصناعة والزراعة والتشغيل....الخ.

والجزائر على غرار باقي دول العالم أعطت اهتماما بالغاً لهذا القطاع، من خلال توفير أكبر عدد من السكنات والتجهيزات الجماعية بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع، والتي تزايدت بفضل التوسع العمراني الذي عرفته مدننا بالخصوص، فالدولة دعمت أسعار السكنات وهذا كله من اجل تلبية الطلبات المتزايدة لإفراد المجتمع.

ومن جهة اخرى عرفت الجزائر ارتفاعا محسوسا في عدد السكان الذي أثر بشكل مباشر و اثقل كاهل الدولة من حيث تلبية الاحتياجات المختلفة بصفة عامة والسكن بصفة خاصة لكون السكن يشكل اهمية بالغ الأهمية.

لقد اتخذت السياسة العامة بعدا آخر خاصة بعد مرحلة الإصلاحات و كذا التفرغ من القضاء على الازمة الامنية التي ضربت الجزائر، حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن ، الذي ظهرت فيه أنماط سكنية بعدما كانت تعتمد على السكن الحضري الترقوي والسكن الريفي ومن بين هذه الانماط نجد سكن صيغة البيع بالإيجار والسكن التساهمي، هذا من جهة و من جهة أخرى عملت على تنويع الهيئات التمويلية المتعلقة بالنشاط السكني، محاولة منها للحد من أزمة السكن ، و الجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه الدستورية والمتمثل في الحق في السكن و العيش بكرامة.

## 1- أهمية الدراسة:

تتمثل أهمية الموضوع من خلال جانبين الأول وهو الجانب العلمي الأكاديمي الذي أردنا من خلاله ضبط المفاهيم المتعلقة بموضوع الدراسة.

أما الجانب الثاني فهو الجانب العملي التطبيقي: الذي تطرقنا فيه إلى دراسة حالة السياسة السكنية في الجزائر، وذلك لأنها ستساعدنا في التعرف على واقع السياسة السكنية في الجزائر، وهذا من شأنه أن يساهم في التعرف على مسار هذه السياسة ومدى نجاحها في حل أزمة السكن.

كما تبرز أيضا أهمية الدراسة من خلال العناية الكبيرة التي توليها الدولة للوصول الى سياسة واضحة المعالم وناجحة في تخطي أزمة السكن في الجزائر.

## 2- أهداف الدراسة:

من بين أبرز الأهداف التي تسعى لتحقيقها الدراسة هي كالتالي:

- \* إبراز دور السياسة العامة السكنية في الجزائر والدور الممكن أن تلعبه في تخطي أزمة السكن.
- \* معرفة الأسباب الحقيقية لازمة السكن في الجزائر
- \* محاولة معرفة نقاط الضعف في السياسات السكنية المنتهجة
- \* اقتراح الحلول المناسبة لتحقيق سياسة سكنية ناجحة من جهة توفير السكن في الجزائر

## 3-أسباب اختيار الموضوع:

تتمثل الأسباب التي دفعتنا لدراسة هذا الموضوع والتعمق فيه، انه هنالك أسباب موضوعية لهذا الاختيار منها النقص الملحوظ في الدراسات والأبحاث التي تناولت هذا الموضوع، كون أزمة السكن من اكبر الأزمات التي تعيشها الجزائر منذ وقت طويل و يعاني منها اغلب افراد المجتمع.

## 4-الإشكالية:

تطرح هذه الدراسة اشكالية السياسة السكنية ومساهمتها في حل أزمة السكن بالجزائر حيث سنحاول دراسة مدى نجاح السياسة السكنية التي تبنتها الجزائر من خلال البرامج والمشاريع يتم تنفيذها من قبل راسم السياسة العامة للسكن.

وهذا ما جعلنا نطرح الاشكالية التالية:

ماهي السياسات السكنية التي تبنتها الجزائر للقضاء على أزمة السكن؟ وما مدى نجاح هذه السياسات على ارض الواقع؟  
الأسئلة الفرعية:

ما مدى مساهمة السياسة السكنية المتبعة في تنظيم القطاع السكني؟ وهل حققت ما كان مرجو منها ؟  
ماهي اهم المشاكل التي تعيق نجاح السياسة السكنية في الجزائر ؟  
ما مدى تطبيق برامج السياسة السكنية المتبناة على أرض الواقع؟

هل ادت السياسات السكنية المتبعة الى الحد من ازمة السكن في الجزائر؟  
5-الفرضيات:

اعتمدنا الفرضيات التالية من أجل تحليل الوضع محل الدراسة وتحليل إشكاليته:  
1- تعتبر السياسة السكنية في الجزائر سياسة ناجحة كونها حدت من أزمة السكن.في ظل تطبيق البرامج المسطرة من طرف صناع السياسة العامة  
2- كلما استطاعت السياسة السكنية المتبناة تخطي المعوقات التي تواجهها كلما كان هناك حد لأزمة السكن .

6-مناهج الدراسة:اعتمدنا في دراستنا هذه على عدة مناهج نذكر منها:

منهج دراسة حالة: واستخدمنا هذا في دراستنا للتعمق في الدراسة والتطرق لكل جوانب الظاهرة من خلال دراسة وضعية و أزمة السكن في الجزائر و كذا السياسات السكنية المتبناة. المنهج الإحصائي من خلاله نقدم أرقاما وإحصاءات للسياسة السكنية في الجزائر، ومن خلاله تظهر نتائج هذه السياسة وبالتالي يمكن عن طريقه تقييم هذه السياسة السكنية هل هي ناجحة أم عكس ذلك. المنهج الوصفي: ويظهر من خلال التعرف على طبيعة القطاع السكني ومن خلاله يتم التقرب من الدراسة للربط بين متغيراتها.

#### 7- الدراسات السابقة:

لأن الموضوع يعالج السياسة السكنية و لكون السكن مرتبط بالمتغيرات الديموغرافية لذلك اعتمدنا في الدراسة على القرارات والدراسات الصادرة عن الهيئات المعنية بالموضوع (وزارة السكن والعمران. الديوان الوطني للإحصاء , وكذا تقارير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي) .

أما الدراسات السابقة التي رجعنا إليها فهي قليلة وقد أخذنا دراسة جيلالي بن عمران بعنوان أزمة السكن و آفاق التنمية في الجزائر حيث قدم الأستاذ الجامعي والباحث في أن واحد معطيات وأفكار حول وضعية قطاع السكن ومجرى السياسة السكنية و آفاقها، اضافة الى دراسة الطالب بوخاري جمال الدين بعنوان اصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر - دراسة حالة مدينة متليلي - اضافة الى عدة دراسات اخرى.

#### 8- صعوبات الدراسة:

لكل دراسة مسار تنتهجه و ما يعترضها من عراقيل تحد من خيارتها ويكون للدور المؤثر المآل النهائي الذي تنتهي إليه وهذا هو حالنا مع هذه الدراسة ومن ضمن هذه العراقيل نذكر منها ضيق الوقت لكثرة الارتباطات العملية و قلة المراجع محل الدراسة...الخ

## 9-تقسيم الدراسة:

بما أن موضوع الدراسة يتحدث عن إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر فإنه ولا يبراز هذه الدراسة قسمنا موضوع الدراسة إلى ثلاثة فصول.

- الفصل الأول الذي هو تحت عنوان الإطار العام للسياسة العامة للسكن، حيث سندرج فيه ماهية السياسة العامة وتعريفها ، كيفية اعدادها و رسمها ، مراحلها ، فواعلها الرسمية و غير الرسمية كمبحث اول.

الإطار العام للسياسة السكنية مفهومها، آليات وأهداف السياسة السكنية كمبحث ثاني.

- أما **الفصل الثاني** فحاولنا الإلمام بالسياسات السكنية التي ظهرت في الجزائر، من خلال ابراز سياسة السكن الاجتماعي كمبحث أول والذي يندرج تحته السكن الاجتماعي التطوري والسكن الترقوي المدعم، وفي نهاية هذا المبحث تطرقنا إلى سياسة السكن الريفي والسكن عن طريق تجزئة الأراضي، أما المبحث الثاني فخصصناه لسياسة الترقية العقارية في الجزائر.
- أما **الفصل الثالث** فخصصناه لدراسة الوضعية الحالية لقطاع السكن في الجزائر و كذا افاقه المستقبلية، حيث تطرقنا لمشكل السكن و اهم مظاهره، و كمبحث ثاني تناولنا اهم الاسباب التي زادت في حدة ازمة السكن و في الاخير تقديم بعض الحلول و المقترحات .

# الفصل الأول: الإطار المفاهيمي

## لِلدِّرَاسَةِ

المبحث الأول: السياسة العامة مقارنة مفاهيمية

المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي للسياسة السكنية

## المبحث الأول: السياسة العامة مقارنة مفاهيمية

أصبح هناك اهتمام كثير بالسياسات العامة، حيث تعبر هذه الأخيرة عن إهتمام الانظمة السياسية بالجانب التنموي وتنظيم شؤون المواطنين، حيث تتدخل السياسة العامة في كافة أوجه الحياة الخاصة والعامة للمواطنين.

### اولا - مفهوم السياسة العامة:

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 ظروف البيئة التي تحيط بها.<sup>1</sup>

ويعرف بيترز Peters السياسة العامة على أنها "أسلوب محدد من نمط الأعمال التي ينجزها المجتمع جماعيا أو عن طريق ممثليه لمعالجة مشكلة معينة لتحقيق مصلحة عامة لكافة أفراد المجتمع أو لفئة محدودة منه"<sup>2</sup>

من هذا 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 و المخرجات و التغذية العكسية.<sup>3</sup> بينما يعرفها كارل فريديريك C.friedrich: " بأنها برنامج عمل مقترح لشخص او لجماعة أو لحكومة في

<sup>1</sup> - عطائه خالد، السياسة العامة بين التخطيط والتنفيذ الجزائر أنموذجا ط 1 ، الجزائر، جامعة قسنطينة ،قسم العلوم السياسية،2018 ،ص32

<sup>2</sup> - محمد قاسم القريوتي، رسم وتنفيذ السياسة العامة ، ط 1 ، الكويت، جامعة الكويت، قسم الإدارة العامة، 2006، ص30.

<sup>3</sup> - كمال المنوفي ، مقدمة في مناهج و طرق البحث في علم السياسة ، القاهرة وكالة المطبوعات، 2006، ص35.

نطاق بيئة محددة لتوضيح الفرص المستهدفة أو المحددات المراد تجاوزها سعياً للوصول الى الهدف او لتحقيق غرض مقصود"<sup>1</sup> .

فهي بشكل: " عام ترمز الى كل ما تقرر الحكومة القيام به أو عدم القيام به "

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، و ثمة تعريفات متعددة من هذه الزاوية، و معظمها يندرج في اطار ما قدمناه من حيث كون السياسة العامة مجموعة القواعد والبرامج الحكومية التي تشكل قرارات او مخرجات النظام السياسي بصدد مجال معين، و يتم التعبير عن السياسة العامة في عدة صور و اشكال منها القوانين واللوائح و القرارات الادارية.<sup>2</sup>

### ثانيا - خصائص السياسة العامة:

ان معرفتنا لمفهوم السياسة العامة يزداد تكاملاً بالتعرف على الخصائص التي يمكن ان تحدد معالمها الأساسية وبالتالي نعرض بعض اهم خصائص السياسة العامة مما يمكننا من فهمها، و التعرف على معالمها و مدلولاتها الاساسية:

**1 - السياسة العامة افعال تباشرها المؤسسات الحكومية:** ان التوجهات العامة بشأن المشكلات المجتمعية لا تصبح سياسات عامة مالم تتبناها الحكومة وتصدر بشأنها قانونا او مرسوما او نظاما او قرارا يحدد اهدافها وينظم مسارات و نشاطات المؤسسات الحكومية المعنية بشأن السياسة العامة.

**2- تعتمد الحكومة في تنفيذها للسياسات العامة عدة وسائل و هياكل إدارية:** ومن المعروف أن الاجهزة

الرئيسية لرسم وتنفيذ السياسات العامة هي المجالس التشريعية والوزارات والإدارات الحكومية، و لكن قد تنشأ الحكومة هيئات اخرى باشكال و صلاحيات و مسميات مختلفة توخيا لاداء افضل و مراعات لعدة اعتبارات مثل الكفاءة، المهنية، التخصص و المرونة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - جيمس اندرسون ، صنع السياسات العامة، ترجمة: عامر الكبيسي، عمان ، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة،1999،ص493

<sup>2</sup> - عطالله خالد، مرجع سابق،ص34

<sup>3</sup> - محمد قاسم القريوتي، مرجع سابق،ص34 .

3- أنها تشمل البرامج والأعمال المنسقة الموجهة نحو أهداف مقصودة: والتي تصدر عن القادة الحكوميين، وليست قرارات منفصلة أو التصرفات العشوائية و العفوية التي تصدر عن بعض المسؤولين.

4- أنها تستند إلى قانون ومعها سلطة التنفيذ: فأفراد المجتمع يقومون بدفع الضرائب كواجب له صفة الشرعية، ويراعون القيود التجارية التي تفرضها الدولة، و مخالفة الشركات للقانون يترتب عنه تطبيق عقوبات، لا تتوفر مثل هذه السياسات في المنظمات الخاصة.

5- منطقية عقلانية: السياسة العامة ليست حلما او مطامح عامة هي بمثابة البديل التي يمكن تحقيقها وفق الامكانيات المتوفرة .

6- انها تتناول قضايا ومشكلات تهم المصلحة العامة: ولها طابع الشمولية، وذلك لايفي تناول السياسات العامة لقضايا تهم شريحة او فئة يتعاطف معها مجموع واسع من المواطنين.<sup>1</sup>

7- يعتمد تحديد السياسة العامة على الاساليب العلمية: وخاصة في ظل التكنولوجيا الرقمية، حيث تستعين الحكومة بالخبرة والمشورة العلمية وتعتمد الحقائق والتخطيط السليم حتى تضمن فعالية السياسات الموضوعة. وهذا مايفسر وجود مراكز البحث والتطوير ووجود الهيئات الاستشارية المتخصصة التي تعني بالتخطيط والتقويم للسياسة العامة.<sup>2</sup>

### ثالثا - اعداد ورسم السياسة العامة:

ان عملية اعداد السياسة العامة عملية حركية حيوية، مركبة ومعقدة فالطريق من التفكير في حلول عملية في مشكلة ما الى اقرار سياسة عامة بشأنها ووضع هذه الاخيرة حيز التنفيذ ومعرفة اثارها طريق شاق ومحفوف بالعقبات فلا بد من التدرج والمرحلية للوصول الى الاتفاق على مختلف الفواعل والمؤسسات التي تساهم في رسم السياسة العامة.

<sup>1</sup> - عامر خضير الكبيسي، السياسات العامة مدخل لتطوير اداء الحكومات، القاهرة ، المنظمة العربية للتنمية الادارية، 2008، ص11  
<sup>2</sup> - عطالله خالد، مرجع سابق، ص38

من هذا المنطلق يتناول هذا المطلب مراحل رسم السياسة العامة اضافة الى الفواعل والمؤسسات التي تقوم بذلك:

#### رابعا - مراحل رسم السياسة العامة:

تمر عملية رسم السياسة العامة بعدة خطوات قبل ان تنتهي في شكلها الأخير المتمثل في قوانين، قرارات، إجراءات، و تختلف من دولة لاخرى وفقا لعوامل كثيرة، من اهمها طبيعة النظام السياسي ونظام الحكم.

وحسب النمط الافتراضي بلغة ماكس فيبر فان عملية رسم السياسة العامة تمر بستة مراحل متتالية:<sup>1</sup>

1- تحديد المشكلة

2- وضع المشكلة على الاجندة الحكومية

3- بلورة وصياغة السياسة العامة

4- اقرار السياسة العامة

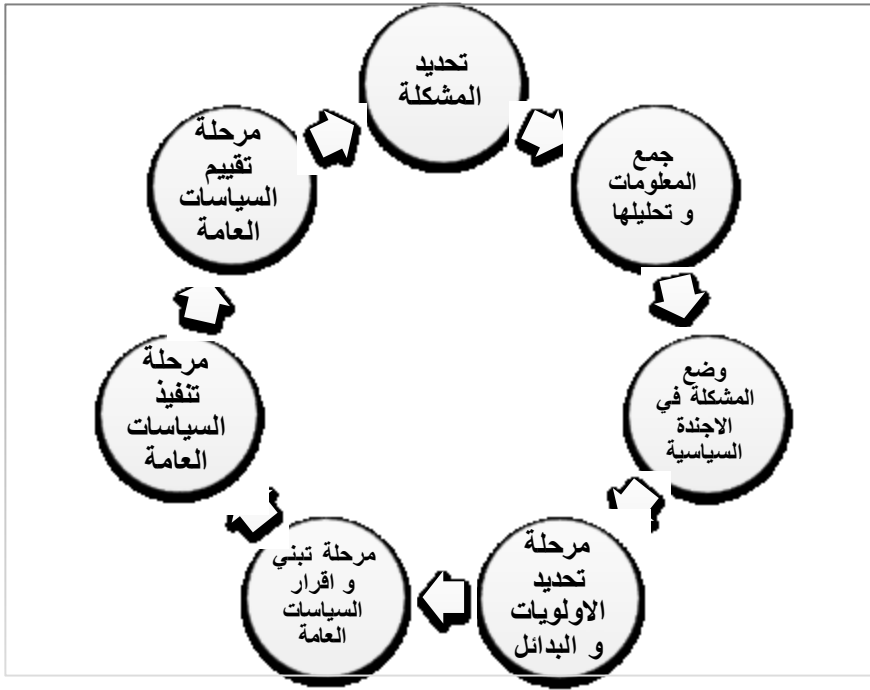
5- تنفيذ السياسة العامة

6- تقييم السياسة العامة

---

<sup>1</sup> - محمد قاسم القريوتي، مرجع سابق،ص201

شكل رقم (1) مراحل رسم السياسة العامة



ويحدد برديجمان وديفيس 1993. Bridgman et Davis ثمانى مراحل متداخلة للسياسة العامة، وهي:

- تحديد المشكلة
- التحليل
- اختيار الادارة المناسبة
- التنسيق
- الاستشارات
- اتخاذ او صنع القرار
- تطبيق القرار وتنفيذه
- التقييم والتعديل اذا لزم الامر

وعليه سننتظر الى شرح المراحل التي تمر بها السياسة العامة باختصار :

**1- تحديد المشكلة:** ليس من السهل تعريف المشكلة وان كان من السهل ملاحظة سير الامور بطريقة غير عادية، حيث تحتوي مشكلة السياسة العامة على مجموعة من المطالب والاحتياجات، وتمثل حاجات غير مشبعة لفئات عريضة من المجتمع، و قد حدد "بيتر داركر" مجموعة من الخطوات التي تساعد محلل السياسة العامة في التعامل مع المشكلة العامة و هي : تحديد نوع المشكلة ، تحديد الاساليب و الحقائق، تحديد الاجراءات و الحلول.

**2- جمع المعلومات وتحليلها:** بعد الوقوف على المشكلة وتحديد اعراضها ومؤشراتها، تأتي مرحلة جمع المعلومات وتحليلها، ويتم في هذه المرحلة جمع المعلومات الكاملة عن المشكلة محل الدراسة من جميع جوانبها، ودراسة تأثيراتها وانعكاساتها بالإضافة الى جمع المعلومات عن البدائل والحلول الممكنة وذلك باستخدام اساليب البحث العلمي من الملاحظة والاستقصاء و الاستبيان، والنظريات العلمية.

**3- وضع المشكلة في الاجندة السياسية Policy agenda:** بعد الالمام بالمشكلة وجمع المعلومات حولها تأتي مرحلة جدولة اعمال السياسة، العامة فلا يكفي ان تعرف المشكلة كمشكلة، ولكن يجب ان تحتل مكانا في اجندة رسم السياسة العامة، ويعرف روس جدول اعمال السايسة العامة بانها: " قائمة الموضوعات التي توضع للبحث والمناقشة من اجل التوصل الى حلول عامة"<sup>1</sup>

**4- مرحلة تحديد الاولويات والبدائل:** ان عملية تحديد الاولويات والبدائل تعتبر قرارا إستراتيجي يترتب عليه سياسة عامة جيدة، حيث يتفق اغلب الباحثين ان الخيار او البديل الاستراتيجي هو حاصل عملية متسلسلة ومترابطة الخطوات، تتمثل بدايتها بعرض البدائل الاستراتيجية ومن ثم تحديد البديل الأفضل وفق معايير تفرضها عملية الاختيار الاستراتيجي.

**5- مرحلة تبني و اقرار السياسات العامة:** هي عملية سياسية تشريعية، تتم حسب طبيعة النظام السياسي ونظام الحكم والنظام التشريعي في كل دولة، حيث تنتقل عملية رسم السياسات العامة من

<sup>1</sup> - سعيدة بورحلة، الدعاية السياسية و دورها في صنع السياسة العامة، رسالة ماجستير غير منشورة، قسم العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2009-2010، ص33

مرحلة بلورة الاراء وصياغة المقترحات المبنية على اختيار افضل البدائل لمعالجة المشاكل المحددة من خلال الاجراءات الدستورية، وفي اغلب الاحيان يتم طرح الافكار التي تم الوصول اليها من خلال مشروعات قوانين تقدم للسلطة التشريعية، ثم ينظر فيها المجلس ويحيلها على اللجنة القانونية، التي تدرسها خلال مدة معينة، وبعد الانتهاء من قراءة مشروع القانون ومناقشته وعمل التعديلات اللازمة من خلال اليات التصويت ، يصوت المجلس بكامله على مشروع القانون، فاذا تمت الموافقة عليه يرفع لرئيس الدولة لتتم المصادقة عليه، ليصبح قانونا ينشر في الجريدة الرسمية ويصبح نافذ المفعول بعد مضي مدة محددة.<sup>1</sup>

**6-مرحلة تنفيذ السياسة العامة:**بعد مرحلة اختيار البديل المناسب و اقرار السياسة العامة ، تأتي مرحلة اخراج القرار الى حيز التنفيذ و التطبيق ، حيث تعتبر هذه المرحلة من اختصاصات الجهاز التنفيذي و الإداري، ففي هذه المرحلة يتم تنفيذ السياسة العامة لتحقيق الاهداف المرجوة، وتتوقف هذه المرحلة من صنع السياسة العامة على اداء المؤسسات الحكومية، من ادارات مركزية ومحلية،بالإضافة الى المؤسسات غير الحكومية التي تسخرها الادارة في تنفيذ السياسة العامة.

**7-مرحلة تقييم السياسة العامة:** يمثل التقييم اخر مرحلة من مراحل رسم السياسة العامة حيث يعرف محمد حديد التقييم بأنه "قياس مدى فعالية برنامج معين تحت التنفيذ في انجازه أهدافه، او مقارنة مرحلة التصميم بمرحلة التشغيل و ربط النتائج بالعناصر المستخدمة في البرنامج، و كذلك العمل على تطوير البرنامج عن طريق التغيير في العمليات الحالية"<sup>2</sup> كما يعرف بأنه "العملية التي يطبق فيها مناهج البحث و القياس للتأكد من فعالية وكفاءة السياسات العامة "

و يميز جاك فونتانال "Jacques fontanel" بين ثلاث انواع من التقييم:<sup>3</sup>

**1-التقييم القبلي:** الذي يعد دراسة تنبؤية بآثار سياسة ما.

**2-التقييم البعدي:** ويكون لاستخلاص الدروس من سياسة تم وضعها حيز التنفيذ.

<sup>1</sup> عطالله خالد، مرجع سابق،ص48

<sup>2</sup> - محمد حديد موفق، الادارة العامة، هيكله الاجهزة و صنع السياسات و تنفيذ البرامج الحكومية، عمان، دار الشروق،2000،ص117.

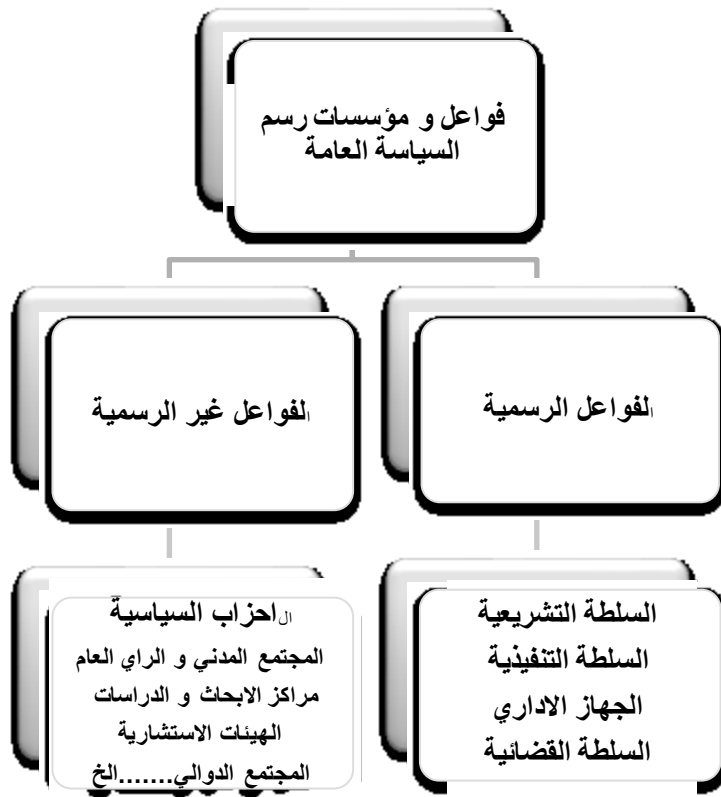
<sup>3</sup> - عطالله خالد، مرجع سابق،ص49

3-التقويم الملازم: ويكون ملازم لجميع مراحل الرسم السياسة العامة وذلك بهدف تطوير و تحسين عملية الاداء.

رابعا - فواعل ومؤسسات رسم السياسة العامة:

نظرا لان عملية اعداد السياسة العامة عملية حيوية ومعقدة فهي محصلة تفاعل ادوار متعددة من مؤسسات وفواعل رسمية وغير رسمية :

شكل رقم (2) فواعل و مؤسسات رسم السياسة العامة



عطاءالله خالد، مرجع سابق. ص.42

#### 4-1: الفواعل الرسمية:

تعتبر الفواعل او المؤسسات الرسمية الجهة الاولى المخولة لرسم السياسة العامة، من خلال ما تكتسبه من سلطات دستورية تمنحها شرعية التصرف واتخاذ القرارات، وتتمثل هذه المؤسسات في:

**1- السلطة التشريعية:** تعد السلطة التشريعية من اهم المؤسسات الرسمية التي يمكن لها ان تتدخل في عملية رسم السياسة العامة، لما لديها من وظائف تضطلع بها، في مقدمتها التشريع الذي يعني وضع اللوائح والقوانين، وتعديلها وإلغائها، ووضع القواعد العامة التي تنظم مختلف اوجه الحياة السياسية والاقتصادية والاجتماعية... في الدولة .

**2- السلطة التنفيذية:** هي السلطة التي تقوم بتنفيذ ارادة الشعب التي تعبر عنها القوانين الصادرة عن السلطة التشريعية، وعلى هذا يكون موظفو الدولة من رئيس الجمهورية الى رجل الشرطة باستثناء القضاة هم السلطة التنفيذية، و احيانا ما يطلق اسم السلطة التنفيذية على رئيس الجمهورية والوزراء فقط، اما باقي الموظفين فيسمونهم الموظفين او الاداريين او رجال الادارة.<sup>1</sup>

**3- الجهاز الاداري:** يشارك الجهاز الاداري في رسم السياسات العامة لكونه الجهة التي تملك المعلومات عن قضايا السياسات والجوانب التقنية المتعلقة بتنفيذ تلك السياسات، ويختلف دور الجهاز الاداري حسب الانظمة السياسية، و يعرف الان علميا ان الجهاز الاداري يشارك بصورة اساسية في تطوير السياسات العامة، و في الجزائر يعتبر الجهاز البيروقراطي من بين الاسباب التي ساهمت في فشل السياسات التنموية.<sup>2</sup>

**4- السلطة القضائية:** مكانة السلطة القضائية في الدولة تمثل المعيار الأساسي لمدى احترام تلك الدولة لسيادة القانون، وتتجسد هذه المكانة المتميزة بتأكيد مبدأ استقلالية السلطة القضائية عن السلطين التنفيذية والتشريعية، ولا يجوز لهما التدخل في سير القضاء وأحكامه.

**5- الهيئات الاستشارية:** يصف أحمد رشيد رضا الوظيفة الاستشارية بأنها سلطة ادارية استشارية، تنشأ عنها علاقات ادارية يقدم فيها أحد الاطراف بواحد أو اكثر من العليات الاتية:<sup>3</sup>

- جمع المعلومات وتبويبها و تلخيصها و توزيعها.
- التوصية بأساليب عمل او مناقشته اساليب عمل و ابداء الري فيها.

<sup>1</sup> - محمد الغمري، مبادئ علم السياسة، مصر، الشركة المتحدة للطباعة و النشر و التوزيع، 2006، ص222.

<sup>2</sup> - عطا الله خالد، مرجع سابق، ص52.

<sup>3</sup> - احمد رشيد، محمد رشيد قنصوة، التنظيم الاداري و تحليل النظم، ط4، القاهرة، دار النهضة العربية، 1997، ص93-94.

- اقتراحات جديدة او تعديلات على مخططات تحت التنفيذ.
- تنمية المعلومات بين مستويات المنظمة المتلفة و نشرها و تطوير وسائل توصيلها.

#### 4-2: الفواعل الغير رسمية:

الفواعل الغير رسمية هي جهات مستقلة الى حد كبير عن الحكومات، ولقد وصفت هذه الجهات بعدم الرسمية -بالرغم من الدور الكبير الذي تلعبه في رسم السياسة العامة في بعض الدول فهي لا تملك سلطة قانونية رسمية لصنع السياسات و اتخاذ القرارات الملزمة، وإنما تقوم بتوفير المعلومات ووضع الخطط وتقديم الاستشارات للجهات المعنية، او تمارس الضغط على صناع السياسة العامة، ويتضمن تحديدها فيما يلي:

**1- الاحزاب السياسية:** يعرف (ريمون ارون) الحزب السياسي بأنه: "تنظيم يضم مجموعة من الأفراد يؤمنون بنفس الرؤية السياسية وتعمل على وضع افكارها موضع التنفيذ و ذلك بالعمل في ان واحد على ضم اكبر عدد ممكن من المواطنين الى صفوفهم، وعلى تولي الحكم او على الاقل التأثير على قرارات السلطة الحاكمة"، تعتبر الاحزاب السياسية فاعلا مهما في رسم السياسة العامة، حيث يسعى كل حزب ان يكون له دور في اختيار الحكام وفي المراقبة السياسية لعمل الحكومة.

**2- المجتمع المدني:** يعرف (ريموند هينيبيوش) المجتمع المدني أنه "شبكة الاتحادات طوعية التكوين، والتي تبدو مستقلة عن الدولة والجماعات الاولية و لكنها في الوقت التي تعمل فيه على احتواء الانقسامات الاجتماعية وتشكيل منطقة عازلة بين المجتمع و الدولة، فإنها تعمل على ربطها بالدولة و سلطتها"<sup>1</sup>، ان مؤسسات و منظمات المجتمع المدني لا تطمح ولا تسعى للسلطة كالأحزاب السياسية وتحمل مسؤولية مباشرة في الحكم لكنها تؤثر في رسم السياسات العامة، وهذا راجع لقدرة هذه المنظمات على تأطير المواطنين للعمل التطوعي في الشأن العام، وفي كل قيم المشاركة المدنية والتنمية التشاركية.

<sup>1</sup> - نور الدين زمام، القوى السياسية و التنمية، دراسة في علم الاجتماع السياسي، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2007، ص203.

3-الرأي العام: ان السياسة العامة بحكم انها برامج للحكم، فالرأي العام بحكم انه تعبير عن الارادة الشعبية، هو وسيلتها الاساسية وهدفها في ان واحد، فالسياسة العامة تعتمد في تشكيلها على الإنسان فالعلاقة بين الرأي العام والسياسة العامة هي علاقة دائرية ديناميكية، فالرأي العام يؤثر في السياسة العامة، سواء بطريقة مباشرة او غير مباشرة والعكس صحيح.

4-مراكز الابحاث والدراسات: ان محور صراع الامم اليوم يتجلى في العلم والمعرفة، هذا الصراع حول العلم و المعرفة جعل الدول القوية خاصة تهتم بالعلماء، وتأسيس مراكز ابحاث تعكف على دراسة مختلف الظواهر وانتاج حلول لها في شتى المجالات، ولعل الاسباب التي جعلت صانعي السياسات العامة يهتمون بمراكز الابحاث و الدراسات هي:

- تغير الاوضاع الدولية السياسية، الاجتماعية و الاقتصادية.
- تغير دور الدولة الحديثة.
- تعدد قضايا القرار السياسي.
- التقدم التكنولوجي وتسارعه في كل مجالات المجتمع.
- فرض مراكز الابحاث نفسها على صناع القرار.

## المبحث الثاني: الاطار المفاهيمي للسياسة السكنية:

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع ، من خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي، الاجتماعي و حتى السياسي و هذا ما سنحاول طرحه فيما يلي:

### **أولاً: مفهوم السكن:**

إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.

و في هذا الصدد، يرى المفكر ( نفيث آدم Nevitt Adam ) من خلال كتابه "المشكل الاقتصادي للسكن" على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة".<sup>1</sup>

### **ثانياً: التعريف بالسياسة السكنية:**

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان، لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه الى البرامج الواجب انتهاجها، و تحقيق الاستقرار الاجتماعي و تحديد النتائج التي يجب ان يتوصل اليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة "نجاح السياسة السكنية لبلد معين" او عبارة "فشل السياسة السكنية لبلد ما"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>. AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001, P14.

<sup>1</sup> AIT AMMAR Karim, , 2001, P14.

يتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال اعطاء تعريف شامل و دقيق حولها، و ذلك بابرز اهم الوسائل و الاليات او الادوات التي تضعها للتدخل و التحكم بشكل دقيق في السوق السكني او قطاع السكن.

نستطيع ان نعرف السياسة السكنية على انها "عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و اليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة".

من هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية: (2)

1. تكتسي السياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط و في نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.
2. توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروق الاجتماعية حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.
3. توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.
4. تأخذ السياسة السكنية بعين اعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، و زيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

### ثالثا: أهمية السكن:

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية أو رئيسية و هي:

الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي و أخيرا الجانب السياسي و هذا ما سنتعرض إليه بالتفصيل:

1- 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 60 إلى 70% من مجموع النشاط الصناعي العمراني، و يشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9 % من الفئة النشطة)، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 30% من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة.<sup>1</sup>

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة و القطاعات الأخرى من جهة أخرى، حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص و في مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزاناً لامتنصاص هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالاً لتطورها و ترقيتها.

فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيارات مادية و مالية للمجتمع فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها بصفة دورية، و كذلك دافع للرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء.<sup>2</sup>

و عليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة و البسيطة، و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة.

1 محمد عمران ، سياسة السكن في الجزائر و دور مؤسساتها في حل أزمة السكن، رسالة دكتوراه غير منشورة، قسم العلوم السياسية، الجزائر، 2010/2011، ص50  
2 محمد عمران ، مرجع سبق ذكره، ص 52

- كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية، و يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالا لخلق استثمارات متنوعة، و فتح مناصب شغل جديدة، و بهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.

- فلقد خصص قطاع البناء و الأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50% من نشاطه للسكن، كما أن نسبة 32 % من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء و الأشغال العمومية، و هذا في سنة 1976.

- و تجدر الإشارة أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل و امتصاص اليد العاملة و من 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، و بالتحديد لخدمة الزراعة و الصناعة و في الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يضع حد للهجرة الريفية نحو المدن.

2- الأهمية الاجتماعية للسكن: يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي و الإجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة، و لا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريم، للإشارة فقط بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة إنجازها من طرف السلطات (كالسكن الإجتماعي في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين: إما الحصول على سكن بصفة الملكية، أو الحصول على سكن بصفة الكراء.<sup>1</sup>

1-2: فيما يخص الحصول على سكن بصفة الملكية: فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، و تدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذه المسكن ( أي ثمن الشراء، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الإيجابيات فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المؤوى الدائم و المؤمن، كما أنها تحمي أمواله المدخرة و التي استثمارها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي *érosion monétaire* ، من جهة أخرى.

<sup>1</sup> بوخاري جمال الدين، مرجع سابق، ص20.

2-2: فيما يخص صفة الحصول على سكن بصفة الكراء: فهذه الطريقة تعد كحل الذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن، و تسمح لهم 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 و لفترة زمنية معينة و الفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت.

- على الرغم من وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن لكن الطلب على السكن ما زال قائما، خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على سكن.

- 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 و دخوله مجال الآفات الإجتماعية.

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

- و عليه فالمسكن هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولاً، ثم سلامة المجتمع و إستقراره ثانياً، لأنه لا يمكن تصور الأمن و الإستقرار الإجتماعي، إذا لم تكن هناك علاقة ودية و مبنية على أساس الإحترام المتبادل بين أفراد المجتمع، و لن يتحقق ذلك إلا إذا توفرت عدالة إجتماعية حقيقية في مجال توزيع السكنات بالخصوص، لإرضاء الشريحة العريضة من المجتمع، و التي تتطلع لمثل هذه الخدمات الاجتماعية.

**3- الأهمية السياسية للسكن:** إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت و بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، و إذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات

الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من طرف الهيئات السياسية أحد مظاهر "الديمقراطية السكنية"<sup>1</sup>.

#### رابعاً: آليات السياسة السكنية:

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، و إلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام يكمن في مدى تحكم و توجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا و في الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية و هي:<sup>2</sup>

**1- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:** تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحياة، تنظيم سوق السكن... إلخ، و عليه تعتبر القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار و راعت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلد المعني، و كذا مدى تطوره و مدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية و هي القضاء حتى و إن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

**2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:** يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية... إلخ، و حتى تتكفل كل واحدة بجميع

<sup>1</sup> دليله زرقة، سياسات السكن و الاسكان بين الخطاب و الواقع -دراسة ميدانية بمدينة وهران- رسالة دكتوراه غير منشورة، قسم علم الاجتماع، جامعة وهران 2، 2016/2015، ص 45.

<sup>2</sup> عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 45

(\*) OPGI: Office de promotion et de gestion immobilière.

(\*\*) AADL: Agence d'alimentation et de développement de logement.

(\*\*\*) EPLF: Entreprise de promotion de logement familial.

الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها...إلخ، و من ثم تخفف العبء على الدولة من جهة و تنظم سوق السكن من جهة أخرى، و كأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة<sup>1</sup> مثل: الديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI \*، وكالة تطوير و تحسين السكن AADL\*\*، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF\*\*\*.

### 3-الضرائب المفروضة و الاعانات المقدمة من طرف الدولة:

**3-1-الضرائب:**من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الإقتصاد من جهة، و كذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، و من هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد و القضاء على مشكل أزمة السكن و من ثمة نجاحها.

**3-2-الإعانات:** تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني و ذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

**3-2-1:** إما إعانة مالية مباشرة:و المقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، و تقدم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات ( أي الإعانات المباشرة ) و المتمثلة في "الصندوق الوطني للسكن CNL\*"، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين و ذلك وفق شروط موضوعة ( كقيمة دخل الفرد، نوع السكن...إلخ ).

(\*) CNL : Caisse national du logement

3-2-2 أو إعانة مالية غير مباشرة:و نقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الاولى بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية، و من شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

- و مما تجدر الإشارة إليه، أنه من الناحية الإقتصادية، هذه الوسائل أو اللآليات ( الضرائب والإعانات ) تؤدي دائما إلى نفس النتائج، غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد و كذا مدى تطوره أو نموه.

#### خامسا: أهداف السياسة السكنية:

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إن أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات و الحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، و القضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، و الملاحظ أن هذه الأهداف تتدرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و آثاره على الحياة الإقتصادية و الإجتماعية، غير أننا يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة<sup>2</sup> في:

**1-الأهداف الأساسية للسياسة السكنية les objectifs tutelaires:** نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته (ثمنه) اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، و عليه 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 و المتمثل في " أزمة السكن " كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، و تكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك.

1 محمد عمران ، مراجع سابق،ص65.

<sup>2</sup> Ait AMMAR Karim, OP Cit, P15.

على السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير و المقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الإعتبار مستوى نمو البلد المعني و مما أدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات, كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام إشتراكي أو نظام إقتصاد السوق

## 2- الأهداف الإقتصادية للسياسة السكنية les objectifs économiques : نظرا للدور الكبير الذي

يلعبه قطاع السكن إذ أنه مرتبط إرتباطا وثيقا بالنشاطات الإقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية, ضريبة و إقتصادية, و أن أثر هذا الإرتباط على النشاط الإقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء, شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن, أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبة المفروضة و الإعفاءات المقدمة.

على السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى, و ذلك من خلال أدواتها و آلياتها ( القوانين و المراسيم التنفيذية, خلق مؤسسات متخصصة, الضرائب و الإعانات), و التي تتبثق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض و فرض الضرائب و الرسوم الجمركية و كذا تشجيع الإستثمارات العمومية و إقرار حقوق الملكية.. الخ, كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير و تطوير قطاع السكن, و إنتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى, و من ثم زيادة في النمو الإقتصادي و التخفيض من بطالة و الارتفاع في الدخل القومي.... الخ .

## 3- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية les objectifs sociaux : نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي

يكتسبها السكن و التي 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.

على السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه بالحسبان, و يتجلى ذلك من خلال الوسائل و الآليات المتعلقة بها و التي أخذت بعين الإعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و ما مدى توفره للإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن, و كدليل على ذلك

الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تقدم للمستهلك ( الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيازة على ملكية سكن.<sup>1</sup>

و عليه نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع و حتى و إن لم يكن بنسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الإعتبار و بالإهتمام هذا الجانب في الحسابان.

---

<sup>1</sup> اسماعيل ابراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الاسكان، مطبعة الرسالة، الكويت، 1974. ص32.

## خلاصة و استنتاجات:

تناولنا في هذا الفصل المفاهيمي موضوع السياسة العامة للسكن حيث تطرقنا في المبحث الاول الى مفهوم السياسة العامة عند بعض المفكرين و كيفية صناعة السياسة العامة لبلد ما و ركزنا على الجزائر باعتبارها نموذج للدراسة حيث عرفنا السياسة العامة و مفهومها ثم تطرقنا الى اهم خصائصها، و مراحل صنعائها حيث لا بد لصناعة سياسة ما المرور بعدة مراحل ضرورية لنجاح سياسة عامة لقطاع ما، و من خلال هذا الفصل ايضا تعرفنا على اهم الفواعل و المتدخلين في صياغة و صناعة السياسة العامة حيث لا تعتبر الدولة و مؤسساتها الفاعل الوحيد بل هناك فواعل غير رسمية تساهم الى حد كبير في تحديد و رسم السياسة العامة

اما المبحث الثاني فتطرقنا الى مفهوم السياسة السكنية و اهميتها و كذا اليات صنعائها و اهم اهدافها، حيث تطرقنا لاهمية السكن للفرد و مساهمته في الاستقرار الاجتماعي و السياسي ، وعليه نستنتج أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع و حتى و إن لم يكن بنسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الإعتبار و بالإهتمام هذا الجانب في الحساب.

## الفصل الثاني : السياسة السكنية في

### الجزائر: النماذج و البرامج

المبحث الاول: سياسة السكن الاجتماعي

المبحث الثاني: سياسة الترقية العقارية

لطالما مثل القطاع السكني بالجزائر رهانا من بين الرهانات الاقتصادية والاجتماعية للبلاد باعتباره قطاعا مهيكلا بالنسبة للاقتصاد الوطني وجزءا لا يتجزأ من السياسة الاجتماعية ، ضمان الاستقرار هو تحقيق الاكتفاء الفعلي به ضمان لحل مشاكل عدة تعاني منها البلاد ، ونظرا لهذه الأهمية البالغة التي يكتسيها السكن، سعت الدولة الجزائرية جاهدة لتطويره وترقيته زمانا ومكانا من خلال تطبيق عدة سياسات سكنية مختلفة المحاور، مشتركة من حيث مبدئها الأساسي وهدفها الأول المتمثل في الحد والتخفيف من الأزمة السكنية المتفاقمة، بصورة مخيفة ومهددة لاستقرار البلاد بالإضافة الى محاولة ترقية الفرد بحصوله على سكن لائق يستجيب لشروط الحياة الصحية و الكرامة الانسانية و من ثم تحقيق الاستقرار الاجتماعي المنشود و الوصول الى التنمية الشاملة في البلاد.

## المبحث الأول: سياسة السكن الاجتماعي:

كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية يعتبر سكنا اجتماعيا، فالتعريف البسيط للسكن الاجتماعي، يرتبط أساسا بالدخل المادي للأسرة، التي لم تتمكن من إيجاد سكن لائق في ظل الأوضاع المالية للبلاد، أما التعريف الدقيق للسكن الاجتماعي فلا بد فيه من توضيح مختلف المعايير التي ارتبطت به، في حالة غيابها يفقد السكن الاجتماعي مدلوله وهي:

- دعم الدولة للسكن الاجتماعي بصورة واضحة وبنسبة 100% أو جزئيا يعود أساسا إلى اختلاف أنواع السكن الاجتماعي.
- يستهدف السكن الاجتماعي الفئة ذات الدخل الضعيف والمتوسط ممن لا يمكنهم بدون دعم الدولة الحصول على السكن.
- يجسد السكن الاجتماعي من خلال التنمية خدمة الوظيفة الاجتماعية ، التي تضطلع بها سياسة السكن في الجزائر، من خلال هذه المعايير الثلاثة ، يتبلور لنا تعريف متكامل يتسم بالدقة حول السكن الاجتماعي ، فهو لا يعبر فقط عن المدخول الأسري ، وإنما يعبر كذلك عن التوجهات الاقتصادية والاجتماعية التي تميز الدولة، ومن أنواعه:

### 1- السكن الاجتماعي الأيجاري ISI:

هذا النوع من البرامج ممول كلية من طرف ميزانية الدولة لأنه موجه فقط لمواطنين ذوي الدخل الضعيف ( اقل من 24000 دج.شهريا )، يحدد شروط المستفيد من هذا النوع حسب المرسوم التنفيذي 42-98 المؤرخ في: 1 فبراير 1998<sup>1</sup>:

- لا يمكن للشخص أن يطلب منحه سكن اجتماعي إيجاريا في مفهوم هذا المرسوم إذا كان يملك عقارا ذو استعمال سكن.
- يملك قطعة أرض صالحة للبناء أو محلا تجاريا أو أرضا زراعية من شأنها أن تنتج مداخيل

<sup>1</sup> مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر لقطاع السكن و العمران، وزارة السكن و العمران، ص64

- استفاد من سكن اجتماعي إجباري، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي، أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
- استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن.

## 2- السكن الاجتماعي التساهمي LSP:

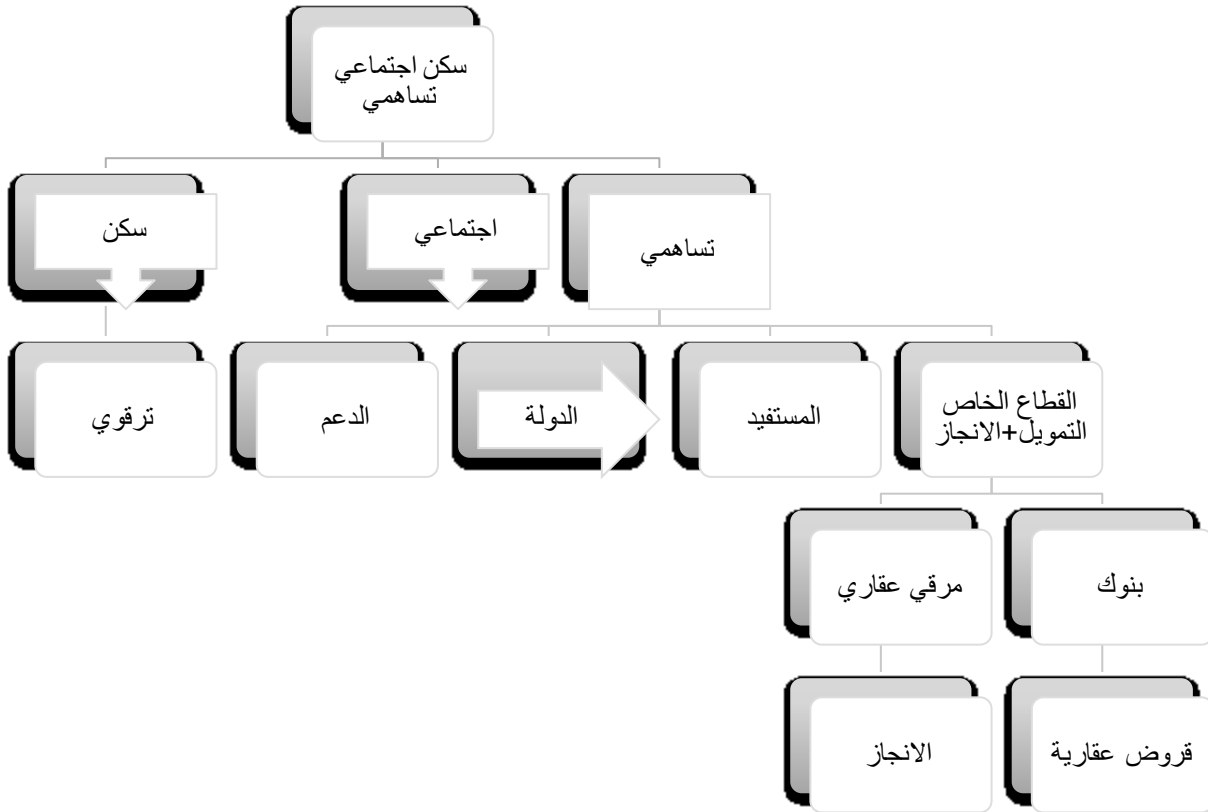
هو سكن موجه للفئات ذات الدخل المتوسط ، ويرتكز أساسا بدمج تمويلي مشترك بالمساهمة الشخصية للمستفيد، وإعانة الدولة ومساهمة الدولة غير معوضة تتم عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL ومحددة كحد أقصى (700.000 دج للمسكن الواحد) ، كما ان الحصول على الارضية يمكن ان تتم بتخفيض قيمته 80%.

تحدد شروط الاستفادة من هذا النوع حسب التعلية الوزارية رقم 183 الصادرة بتاريخ 28 افريل 2002، للحصول على الاستفادة يجب التقدم بملف يحتوي على:

- طلب الإعانة موجه للصندوق الوطني للسكن CNL
- تصريح شرفي يفيد أن مقدم الطلب لم يستفد هو و زوجته من قبل من التنازل عن مسكن ملك للدولة، أو من دعم الدولة للإسكان أو أنهم لا يملكان أرض للبناء، ما عدا تلك الموجهة لاستيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

2-1 مميزات السكن التساهمي: يقوم السكن التساهمي، على مبدأ منح الإعانة المالية التي تأتي تكملة للمساهمة المالية للمستفيد المدعمة عند الحاجة بقرض بنكي للحصول على ملكية مسكن تتم المبادرة بهذه البرامج من طرف مرقي عقاري إما: لصالح زبائنه مباشرة، أو معتمد لدى الجماعات المحلية ، المؤسسات ، الهيئات المستخدمة والتعاضديات لحساب الموظفين ،الأعوان والمستخدمين. إذ تتميز هذه الصيغة بتدخل الدولة عن طريق الدعم المالي من اجل الحصول على الملكية، توفير العقار وتهيئة المجال، تخفيض الضريبة، تحديد فئة المستفيدين من الدعم وأخيرا إختيار المرقي العقاري الذي يقوم بالإنجاز.

شكل رقم (3) السكن الاجتماعي عملية ترقية و اجتماعية



المصدر: بوخاري جمال الدين ، مرجع سبق ذكره

### 3- سكنات البيع بالإيجار:

- هذا النوع موجه الى الطبقات ذات الدخل المتوسط، ويستفيد هذا النوع من مجانية القطع الأرضية، والتكفل بالقروض المقدمة من طرف الدولة، ويستفيد المقبلون على الشراء من قروض صغيرة بفائدة 01% ، في حدود 75% من المبلغ المتوقع الموافقة عليه من طرف الخزينة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> داود عبدالله و شقيقتب توفيق، انتاج السكن بين الاصلالة و المعاصرة حالة منطقة ميزاب،( مذكرة لنيل شهادة مهندس دولتي في التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة منتوري قسنطينة، سنة2012)، ص 21.

وتحدد شروط الاستفادة منه حسب المرسوم التنفيذي رقم -01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 للاستفادة من سكنات عدل في الجزائر يجب توفر الشروط التالية:

- أن يتراوح دخل الزوج و الزوجة بين 24.000 دينار و 6مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دينار جزائري في الشهر.
  - لا يملك أو لم يملك في السابق أي ملكية لا هو ولا زوجته ، أكانت قطعة أرض للبناء أو ملكية لغرض السكن ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء أو اقتناء مسكن.
  - الجزائريون المقيمون في الخارج ليسوا معنيين ببرنامج عدل ،الذين تقدموا بطلب اقتناء سكن عدل، و الذين أحيلوا على التقاعد منذ تلك الفترة يحتفظون بحقهم الكامل، في اقتناء هذه الصيغة من السكن، تحديد الملفات يتم عبر موعد و على المعني بالأمر تقديم آخر قسيمة أجر، شهادة إقامة و تصريح شرفي يثبت أنه لم يستفد من مساعدة الدولة ، هذه الوثائق يجب أن تكون مؤرخة بأقل من شهر.
- \*تجدر الإشارة الى ان هذه الصيغة تم تحيينها و استبدالها بصيغة سكنات عدل.

#### 4- السكن الاجتماعي التطوري:

هو سكن موجه لطبقات ذوي الدخل المحدود، حيث تقوم الدولة بإعطاء إعانة مالية موجهة لتهيئة الارضية وربطها بمختلف الشبكات ، في حين المستفيد يتكفل بدفع ثمن الخلية القاعدية.<sup>1</sup> وتحدد شروط الاستفادة منه وفق الامر الوزاري المؤرخ في 12 مارس 1998.

#### 5- السكن الترقوي المدعم ( الترقوي العمومي حاليا ):

هذه الصيغة الجديدة من السكن الترقوي العمومي تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة "سلال لسنة 2014" وعليه فان السكن العمومي الترقوي موجه للمواطنين غير المؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي والذي دخلهم يزيد عن 24.000 دينار، ولا من السكن الترقوي المدعم ولا من سكنات عدل و هو مخصص للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 24.000 دينار و 108.000 دينار في الشهر.

<sup>1</sup>داود عبدالله و شقيق توفيق، نفس المرجع،ص23.

\* يجب التنويه بان السكن الترقوي العمومي، لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن كما هو الحال بالنسبة للسكن التساهمي، وسكنات عدل ولكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض.

إذا السكن الترقوي العمومي المدعم، هو صيغة جديدة استحدثت بموجب احكام المرسوم التنفيذي رقم: 10-235 المؤرخ في 15 اكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء، مسكن جماعي او بناء مسكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذلك كيفية منح هذه المساعدة ، حيث أوجد من أجل تعويض السكن التساهمي ، ويعتبر السكن الترقوي المدعم موجه للمرشحين المؤهلين لإعانة الدولة المباشرة ، ويتم انجازه عن طريق متعهد في الترقية العقارية وذلك وفقا لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه.

ولقد تحول هذا النوع مؤخرا إلى السكن الترقوي العمومي حسب ما صرح به الوزير الأول وهو سكن موجه للمواطنين الذي يتراوح دخلهم الشهري بين 24.000-108.000 دينار جزائري . ويتم تمويل هذا البرنامج عن طريق مساهمة بنكية ، ولا يتدخل الزبون إلا بعد انتهاء المشروع، وقامت الوزارة ببناء 151.850 سكن ترقوي عمومي ، حيث أطلق منها 70.000 خلال سنة 2013<sup>1</sup>

## 6- السكن الريفي :

جاء هذا النوع لتدعيم إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، ويهدف الى تثبيت سكان الريف وتنمية المجالات الفلاحية و الريفية، وتشجع السكان النازحين إلى العودة الى الريف، ويتعلق بتهيئة أو توسيع سكن موجود أو بناء سكنات جديدة، وتحدد التعليلة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في: 31 جويلية 2002 كيفية الدعم .<sup>2</sup>

### 6-1: شروط الاستفادة من السكن الريفي:

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.

1-<https://www.lkeria.com/ar/l.php.27/04/2018.h15.05> .

- لم يستفيد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للإسكان.
- لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

#### 6-2: من يحق له الاستفادة من أعانة الدولة لبناء السكن الريفي:

- كل شخص طبيعي يقيم منذ خمس سنوات في البلدية، أو يزاول نشاط في الوسط الريفي، يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي.
- يقدر مبلغ الإعانة بـ :
- مليون دج بالنسبة لولايات الجنوب الكبير الأربعة ( أدرار ، تمنراست ، اليزي ، تندوف)
- (800.000) دج بالنسبة للولايات الستة (الاغواط ، بسكرة ، بشار ، ورقلة ، الوادي وغرداية.
- (700.000) دج بالنسبة لولايات الوطن المتبقية.

#### 7- السكن عن طريق تجزئة الأراضي:

أعلن وزارة السكن والعمران والمدينة بالجزائر، عن استحداث صيغة سكنية جديدة تتعلق بالبناء الذاتي، عن طريق تجزئة الأراضي سيتم إدراجها في البرنامج الخماسي الجديد للقطاع، وأوضح وزير السكن خلال اجتماعه مع مديري التعمير والبناء، أن الصيغة الجديدة تهدف إلى تخفيف الضغط على وسائل الإنجاز من خلال تكفل المواطن بمفرده بعملية البناء، بعد الاستفادة من قطعة أرض ومساعدة مالية من الدولة، لكن مع احترام مخطط عمراني.

وستشمل عملية تجزئة الأراضي في مرحلة أولى، ولايات الجنوب والهضاب العليا على أن تمتد لاحقا إلى ولايات الشمال، وتشير أرقام وزارة السكن الى أنه تم إلى غاية مطلع فبراير 2015 تحديد 1.099 موقع في 422 بلدية بالهضاب العليا والجنوب ستنتم فيها عملية التجزئة.

وتبلغ المساحة الإجمالية لهذه المواقع 6.699 هكتار مما سيسمح بتوزيع 292.394 قطعة أرض حسب بيان الوزارة التي تقوم بتحيين هذه الأرقام بشكل دوري.

وتم الشروع في استقبال الملفات الخاصة بتجزئة الأراضي منذ أشهر في بعض الولايات حيث بلغ عدد الملفات المودعة إلى غاية بداية الشهر الجاري 146.226 ملف، تم منها معالجة 11.991 ملف.

وتطمح الوزارة إلى رفع عدد قطع الأراضي الموجهة للبناء الذاتي، من أكثر 292 ألف قطعة إلى حوالي 400 ألف قطعة أرض.

ودعا وزير السكن والعمران مديري التعمير، إلى تكثيف جهودهم لتحديد الأراضي المعنية بهذه الصيغة معتبرا أن ذلك يشكل "أحد أولويات القطاع في مجال العمران".

كما أوصى بضرورة الاعتناء بالجانب الهندسي في عمليات التجزئة، بحيث تكون الأراضي الموزعة قاعدة لاحتضان أحياء متكاملة ومندمجة، يسهل فيها تدخل السلطات العمومية لانجاز المرافق الضرورية (المدارس والمراكز الصحية، والمساحات العمومية، والاسواق والمساجد وغيرها)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> وزارة السكن و العمران و المدينة. يوم الجمعة 04/27 /2018 <http://www.mhu.gov.dz>

### المبحث الثاني: سياسة الترقية العقارية:

حسب المرسوم التشريعي 93-03 الصادر في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، فإن الترقية العقارية، هي مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز وتجديد الأملاك العقارية، المخصصة للبيع أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة ويمكن ان تكون الاملاك العقارية مجال ذو استعمال سكني، أو مخصص لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري، وهي أيضا إحدى عمليات تطوير الإنتاج السكني وتحسين الإطار المبني عن طريق المنافسة.

وظهرت الترقية العقارية بموجب القانون 96-02 الصادر في 4 مارس 1986.

ولإشارة فقط انه خلال الفترة ما بين 1986-1997 قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل 200.000 مسكن<sup>1</sup>.

تم إلغاء القانون المتعلق بالترقية العقارية بصدور المرسوم التشريعي رقم 93 / 03 المؤرخ في 1 مارس 1993 بعد ان فشل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تحمل الأعباء التمويلية لمشاريع السكن.

#### أولاً- سياسة الترقية العقارية العمومية:

لقد ذكر القانون 86 / 07 المتعلق بالترقية العقارية أشخاص القانون العام، القائم بالترقية العقارية في الجماعات المحلية ، وكذا المؤسسات والهيئات العمومية التي يخولها لذلك القانون الأساسي ، ورغم العدد المعتبر لهذه الهيئات العمومية التي كانت متواجدة في ذلك الوقت بصفة قائمة بكل عمليات الترقية العقارية، إلا ان ما يعرف منها اليوم اكثر خاصة بعد صدور المرسوم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري ، الذي شجع وبقوة عمليات الترقية العقارية ليزداد تطور هذه المؤسسات، وبتنظيمات جديدة أكثر فعالية من سابقتها في ميدان التطور العقاري والتي تعتبر بمثابة المتعامل العام في الترقية العقارية وفقا للمفهوم الذي جاء به مرسوم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري.

<sup>1</sup> مسعودي الشريف و مسروع فارس، السكن سياسات و برامج و تطبيقات ونتائج حالة عين ولمان، (مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2008، ص16 و17).

**1-1: الجماعات المحلية:**

لعبت الجماعات المحلية دروا كبيرا في ميدان الترقية العقارية حيث كانت البلدية تشارك بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية<sup>1</sup>، بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط والتي تحدد فيه تركيبة المشروع من النواحي التقنية<sup>2</sup>، حيث كانت تتلقى تدعيمات من المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية، هذا الأخير الذي لعب هو الآخر دورا مهما في مجال الترقية العقارية، عن طريق المساهمة في إنشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار والمشاركة في عمليات الإصلاح وإعادة البناء بالتشاور مع البلديات.

**1-2: ديوان الترقية والتسيير العقاري\***

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية، لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها والتي تنص على: " تغيير دواوين الترقية و التسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة ، في طبيعتها القانونية الى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، كما تخضع هذه المؤسسات التي تدعى في صلب النص " دواوين الترقية و التسيير العقاري" للقوانين و التنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم".

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري ، مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري<sup>3</sup> تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير، لذا تخضع

<sup>1</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، من قانون 08/11، الصادر في 07 افريل 2011 المتعلق بالبلدية، المادة 106، الجريدة الرسمية عدد 15، ص 55.

<sup>2</sup> سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر 2002، ص 127.

<sup>3</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، المادة الاولى ، الجريدة الرسمية، عدد 25.

(\*) ديوان الترقية و التسيير العقاري، office promotionnel et gestion immobilière، OPGI: أنشأ هذا الديوان سنة 1974 مكان " الديوان العمومي للسكنات ذات الإيجار المتوسط OPHLM"، تحت وصاية وزارة السكن و القطاع الحضري، فهو هيئة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و بعد وطني، مكلف بتشغيل السياسة الاجتماعية للدولة في مجال السكن دون أن تكون هذه

لقواعد القانون التجاري، وهذا حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم : 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 "تتمتع دواوين الترقية و التسيير العقاري بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري"<sup>1</sup> وهذا من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسها<sup>2</sup>، ولقد كانت هذه الدواوين مسيرة بمقتضى المرسوم 270 /85<sup>3</sup> والذي تم بموجبه تحويل الطبيعة الإدارية لها إلى الاقتصادية، لتعرف بعدها طابعا صناعيا وتجاريا بصدور القانون 01/88<sup>4</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه أن دواوين الترقية والتسيير العقاري لها جانب كبير في عمليات الترقية العقارية وتسييرها عن طريق النشاطات المكلفة بها من اجل هذه العمليات، ولكن ما يلاحظ عن المرسوم رقم 147/91 المتضمن للطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، في المادة 4 منه أنه جعل تولي وقيام هذه الدواوين لعملية الترقية العقارية على سبيل التبعية أي تقوم بها استثناء فقط، أو كعمل إضافي لها، الأمر الذي يستدعي مراجعة وإعادة بناء النصوص القانونية لهذه الدواوين، وهذا بإدراج الترقية العقارية كعمل أصلي لها بحكم تطابق مفهوم الترقية العقارية والطابع القانوني لهذه الدواوين.

### 1-3: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية :

■ وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية، أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن، من ذوي الدخل المتوسط (80 الف دينار جزائري) الذين لا تتوفر لديهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري أو شروط

العلاقة مقننة بفتقر النفقات، و هو مسير من قبل مجلس إداري و يديرها مدير عام و توجد على مستوى كل ولاية وكالة عقارية باستثناء الجزائر العاصمة التي توجد فيها ثلاث وكالات أي توجد 51 وكالة على مستوى الوطن، و تكمن مهامها الأساسية في:

\* الترقية العقارية عن طريق تنفيذ برامج السكن بالإيجار و لبرامج السكن الاجتماعي و برامج السكن الاشتراكي و الترقية العقارية التجارية.

<sup>1</sup> انظر المادة 2 من نفس المرسوم 147/91 المذكور اعلاه.

<sup>2</sup> بن يوسف بن رقية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، الجزء 37 رقم 2 ، 1999، ص 126.

<sup>3</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، المرسوم رقم 270/85 المؤرخ في 5 نوفمبر 1985 المتعلق بتحويل تنظيم و تسيير دواوين الترقية و التسيير العقاري للولاية، المادة 2، الجريدة الرسمية عدد 46.

<sup>4</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 ، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المادة 3، الجريدة الرسمية عدد 02.

الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي ،وتختص هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية فيما يلي:

- اقتناء أراضي الوعاء العقاري، بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في التصميم، تمويل وانجاز مجموعات عقارية مثل عقارات السكن الجماعي، نصف الجماعي أو الفردي أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.
- اقتناء أراضي الوعاء العقاري بغرض إنجاز برامج تخصيص أجهزة للمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع، إضافة لاقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها أو إعادة هيكلتها، على أن تكون مخصصة للبيع .
- ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة والمساعدة في ميدان تسيير الاملاك العقارية، وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء كان ذلك لصالحها او صالح الغير .
- ولقد تم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي (F.L.D.E) والتي تعتبر هي الاخرى مؤسسات عمومية محلية أنشأت بموجب كل من المرسومين **200/83** المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية<sup>1</sup>، وطبقا للمادة 3 من المرسوم رقم: **84/177** فهي تهدف إلى تحقيق مهامها المتمثلة فيما يلي:
- جمع الأعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها.
- التكفل ببرنامج السكن وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.
- إقتناء الاراضي الضرورية وتهيئتها لتحقيق أهدافها.
- تنفيذ برنامج تجهيز الاراضي المخصصة لبناء المساكن وتجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية.
- تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها تقنيا وإداريا، كما تتنازل عند الحاجة عما انجز من السكنات لتعاونيات، وهذه المشاريع التي تقوم بها مؤسسات ترقية السكن العائلي في ميدان الترقية العقارية تخضع للمراقبة التقنية من قبل مصالح مختصة تابعة للجماعات المحلية.

<sup>1</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، المرسوم التنفيذي رقم 200/83 الصادر في 19 مارس 1983 المتعلق بتحديد شروط انشاء المؤسسة العمومية المحلية و تنظيمها و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 12. ص 43.

1-4: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL\* :

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>1</sup>، وتخضع في علاقتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري<sup>2</sup>، ولقد تم إحداث هذه الوكالة بموجب المرسوم رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 كمؤسسة عمومية، مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية وما يفسر ويؤكد أهمية هذه الوكالة في مجال الترقية العقارية هو نص المادة 2 من المرسوم 148/91 التي حددت مهامها في هذا المجال و المتمثلة في :

- ترويج وتطوير السوق العقارية وترقيتها.
- تأطير وتنشيط الأعمال التالية: القضاء على السكن غير الصحي ، تجديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة ، تغيير البنية الحضرية ، إنشاء المدن الجديدة ، إعداد أساليب مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
- وبالرجوع إلى القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، فإنه يعتبر المؤسسات العمومية، التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية بمثابة المتعامل العام<sup>3</sup> المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والذي يعتبر هو الآخر كل شخص معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية متعاملا في الترقية العقارية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. المرسوم التنفيذي رقم 148/91 الصادر في 12 ماي 1991 المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، المادة الاولى، الجريدة الرسمية، عدد 25 ص 54.

<sup>2</sup> انظر المادة 5 من نفس المرسوم.

(\*) - الوكالة الوطنية لتحسين و تطويره : Agence d'amélioration et du développement du logement أنشأت عام 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 148 لـ 12 ماي 1991 في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي اقتصادي تجاري تحت وصاية وزارة السكن و العمران ، تتمثل مهامها في : تحضير و تعميم أساليب البناء التجديدي من خلال برنامج عملها - تحرير و نشر الإعلام بأوسع ما يمكن تجاه نشاطات الأسواق العقارية للمواطنين ، مؤسسات مالية ، سلطات عمومية ، محلات ، منتجوع مواد البناء ، مكاتب الدراسات ، منشآت الإنجازات ، مسيرو عمارات ، جمعيات ...

(1)- Agence d'amélioration et du développement du logement AADL ,guide pratique du demandeur de logement dans le cadre de la location vente , 2003 , p2

<sup>3</sup> انظر المادة 06 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

<sup>4</sup> انظر المادة 03 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

### ثانيا -سياسة الترقية العقارية الخاصة:

ظهرت الترقية العقارية الخاصة لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 76/92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وهذا في صورة التعاونيات العقارية، والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية، هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي<sup>1</sup>، لذا كان يكتتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون، والراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار التنظيم التعاوني بحصص للإشتراك<sup>2</sup>، وبصدور القانون رقم 02/86 المتعلق بالترقية العقارية وجد في ظله المكتتب للقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية، سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص .

كما تتمثل الترقية العقارية الخاصة في الخواص القائمين بالبناء الذاتي، سواء كانوا فرادى أو منظمين في تعاونيات عقارية، إضافة إلى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، أما في إطار المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فقد ظهرت الترقية العقارية الخاصة على أنها شخص طبيعي كان او معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة<sup>3</sup> وعلى هذا تكون الترقية العقارية الخاصة على أنها:

- شخص طبيعي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية وفق ما جاء به هذا المرسوم.
- يكون الشخص المعنوي يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها بالأمر 92/76 سابق الذكر والقائمة بعمليات الترقية العقارية بمفهوم المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.
- أو يكون هذا الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية، ويكون المتعامل على رأس هذه الشركة التي تظهر في

<sup>1</sup> انظر المادة 02 من الامر 92/76 المتعلق بالتنظيم العقاري.

<sup>2</sup> انظر المادة 13 من نفس الامر.

<sup>3</sup> انظر المادة 03 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

واحد كشركة بناء وشركة بيع<sup>1</sup>، أو شركة تجديد وانجاز طبقا للمرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

- على أن الترقية العقارية الخاصة قد تظهر في صورة شخص طبيعي أو تعاونية عقارية أو مؤسسة ترقية عقارية، وتعتبر هذه الأخيرة من أبرز الصور المتعارف عليها كترقية عقارية خاصة في ميدان الترقية العقارية، بحيث تخضع في تأسيسها إلى القواعد التي تنظم الشركات التجارية في الشكل والموضوع<sup>2</sup>، بحكم انها تعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير، اما الاشخاص الطبيعيين سواء كانوا فرادى أو منظمين في التعاونيات العقارية فيخضعون للقانون المدني.

---

<sup>1</sup> انظر المادة 544 من الامر رقم 59/75.

## خلاصة و استنتاجات:

تعد ازمة السكن في الجزائر احد اهم التحديات التي تواجهها السياسة العامة ، حيث عجزت مختلف الحكومات عن حلها ، مع أنها من أهم عوامل التوتر الاجتماعي ومصدرا للعديد من الاحتجاجات والفوضى. وعليه فقد لجأت الدولة الجزائرية في سبيل حل تلك المعضلة الى انتهاج طرق وصيغ متنوعة لاسيما منذ بداية الالفية الجديدة وكان من بينها: صيغة السكن بالإيجار وهو احد ابرز الصيغ التي حظيت بالتأييد من المواطنين، وخاصة وأن هذا النوع من الصيغ يعتمد على الامتلاك بالتقسيم من دون فوائد ، بشرط أن يكون المستفيد من ذوي الدخل المتوسط اضافة الى هذه الصيغة تم الاستمرار في صيغة السكن الاجتماعي، وهو موجه للفئات المحرومة أو ذات الدخل الضعيف ويتسم بأنه مدعم من الخزينة العمومية.

وكذلك العودة الى صيغة البناء الريفي بالرجوع الى الريف لتوطين المواطنين فيه من خلال صيغة السكن الريفي، والتي يتم بموجبها منح المستفيد مبلغا كافيا للبناء في تلك المناطق.

ولعل افضل الصيغ والتي لم يتم تبنيها للأسف هو توزيع الاراضي على المواطنين بهدف البناء فيها حيث ان الدولة لا تتحمل اي عبئ مالي يرهق كاهل الخزينة العمومية خصوصا وأن الجزائر دولة كبيرة تزخر بمساحات شاسعة.

إلا انه رغم كل هذه الصيغ والبرامج لاحتواء ازمة السكن فإن الاخفاق رافق السياسة العامة في هذا القطاع الحيوي والاستراتيجي بفعل الفساد الذي يشوب عملية البناء والتصميم والتوزيع وانتقاء مستحقي هذه السكنات، وهو ما يستدعي اعادة النظر في مختلف اوجه القصور في تلك الصيغ، والبحث عن بدائل افضل..

وهو ما سنبحثه بالتفصيل في الفصل الاخير .

## الفصل الثالث :السياسة السكنية في الجزائر بين

### الواقع و أفاق المستقبل

- المبحث الاول:واقع السكن في الجزائر-مظاهر ازمة السكن-
- المبحث الثاني: اسباب تفاقم ازمة السكن في الجزائر-التحديات-
- المبحث الثالث:الحلول المقترحة للحد من ازمة السكن-الافاق-

## المبحث الاول: واقع السكن في الجزائر - مظاهر ازمة السكن -

إن مشكلة السكن التي يعاني منها تقريباً معظم الجزائريين مما جعلت الكثير منهم يملكون سكنات أقل ما يقال عنها أنها بيوت مزرية لم تكن مصادفة، فجزورها تمتد إلى عهد الاستعمار فمع زيادة النمو الديموغرافي، أدى إلى زيادة الاحتياجات في مجال السكن مما جعل الهوة بين الطلب على السكنات و عرضها يتسع سلبي خاصة مع بداية التسعينات إلى يومنا هذا، و هذا رغم المحاولات التي أقدمت عليها السلطات و ذلك من خلال تبني سياسات سكنية جديدة للحد من هذه الأزمة، غير أن مشكل السكن لا يزال قائماً ، وتتخذ هذه المشكلة في الجزائر عدة مظاهر من بينها<sup>1</sup> :

### **1 - المساكن القديمة و المفتقرة إلى الصيانة:**

من أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر، وجود نسبة كبيرة من المساكن القديمة و الآيلة للسقوط و هو ما ينبغي أخذه بعين الاعتبار عند تقدير الطلب على السكن. و إذ اعتبرنا أن العمر الإنتاجي للسكن يقدر ب 75 سنة، فإن البنايات القديمة التي أنجزت قبل 1962 أصبح من الضروري استبدالها بأخرى حديثة، و تحديدنا لنسبة المساكن القديمة من شأنه أن يكون عاملاً مساعداً في تحديد عدد الوحدات السكنية التي ينبغي بنائها في المستقبل.

و تبرز مشكلة المساكن القديمة في الجزائر في كل المدن العريقة خاصة بعض السكنات التي تؤول جزورها إلى عهد الأتراك كحي القصبة في الجزائر العاصمة و معظم الأحياء العريقة في الجسور المعلقة " قسنطينة " و غيرها<sup>2</sup>.

إلا أننا و في الكثير من الأحيان نلاحظ مبانٍ ليست قديمة إلا أنها بدأت تتآكل بسرعة شديدة لعدم متابعة جيدة من قبل الهيئة المختصة للمراقبة من جهة و قلة الصيانة الدورية للمحافظة على العمر الإنتاجي لهذه العمارات.

### **2- ارتفاع درجة التزاحم و الاكتظاظ :**

من مظاهر مشكلة السكن في الجزائر هو التزاحم في الوحدات السكنية، حيث نجد في كثير من الأحيان ، أن المسكن الواحد تتواجد فيه عائلتان أو أكثر في الغالب.

<sup>1</sup> محمد عمران، مرجع سبق ذكره، ص 45.

<sup>2</sup> محمد عمران ، مرجع سبق ذكره، ص 46.

و لعل ما زاد من حدّة هذا المشكل، هو التزايد المستمر في عدد السكان بوتيرة أكبر من تطور الحظيرة السكنية، و هذا ما يوضحه الجدول التالي :

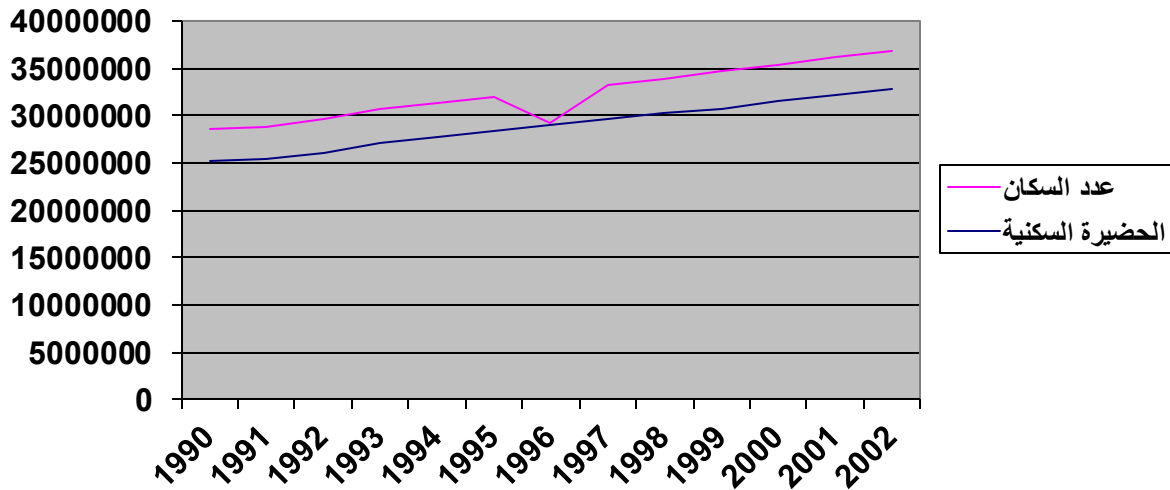
**الجدول رقم 01: تطور عدد السكان مقارنة بتطور الحظيرة السكنية للفترة : 1990-2002**

السنوات	عدد السكان	مجموع الحظيرة السكنية	معدل شغل السكنات TOL
1992	26.172.000	3.437.000	7.61
1993	27.172.000	3.517.000	7.72
1994	27.756.000	3.588.000	7.73
1995	28.353.000	3.640.514	7.78
1996	28.962.000	3.662.983	7.90
1997	29.585.000	3.685.849	8.02
1998	30.221.000	3.773.278	8.20
1999	30.813.000	3.858.277	7.98
2000	31.515.000	3.953.856	7.79
2001	32.112.000	4.025.885	7.97
2002	32.731.000	4.107.877	8.13

المصدر : عبد القادر بلطاس ، مرجع سبق ذكره ، ص 53.

نلاحظ من الجدول أعلاه ، أنه بالموازنة مع تطور عدد السكان عبر السنوات ، عرفت الحظيرة السكنية تطوراً كذلك ، غير أن مجال المقارنة لا يكون واضحاً إلا بحساب معدل شغل السكنات ( و هو حاصل قسمة عدد السكان على الحظيرة السكنية لكل سنة ) ، و الملاحظ أن هذا المعدل عرف ارتفاع مستمر طيلة سنوات ( ما بين 1992 إلى غاية 2002 ) ، و لم يقل عن 7 أشخاص في المسكن الواحد ، ليرتفع في بعض الأحيان إلى 8 أشخاص في المسكن الواحد، مثلما عرفت سنة 1997 و 1998 ، وهو ما يعبر عن ارتفاع درجة التزاحم و الاكتظاظ في المساكن ، و دليل على اشتداد أزمة السكن في هذه السنوات ، و حتى السنوات الأخرى أين كان المعدل يقدر ب 7 ، فهو غير محبب لأن المعدل المقبول به دولياً يقدر ب 6 أشخاص في المسكن الواحد ، و لعل السبب في ذلك يعود في واقع الأمر ، إلى قلة المساكن بالنسبة للطلب عليها من جهة ، و تفاقم الأوضاع الاقتصادية مما أدى إلى انخفاض القدرة الشرائية للفرد من جهة أخرى ، فأصبح هذا الأخير لا يفكر في المسكن البسيط الذي يرتقبه بل في الطريقة التي تسمح له بصرف دخله مقابل اقتناء جميع الحاجات الضرورية للمعيشة ، لمثل هذه الأسباب ، فإن درجة التزاحم ما فتئت تتزايد من سنة إلى أخرى ، و هذا ما يمكن ملاحظته (رؤيته) من خلال الشكل الموالي :

الشكل رقم 04 : تطور عدد السكان مقارنة بتطور الحظيرة السكنية للفترة 1990 - 2002



شكل رقم 03: معد بناء على الجدول رقم (02)

إن ما يمكن ملاحظته من هذه المنحنى، هو تطور عدد السكان بوتيرة أسرع مقارنة بتطور الحظيرة السكنية، و هذا ما جعل شغل السكن يعرف ارتفاع بدوره و هو ما يفسر عجز السلطات عن توفير المسكن المناسب للمواطن.

و الجدير بالذكر، أن معيار تقييم درجة التزاحم و الاكتظاظ لا يكون على أساس معدل شغل السكن فحسب بل يجب النظر كذلك في مساحة السكن الواحد، حيث حددت المنظمة العالمية للصحة أن يكون متوسط نصيب الفرد من الرقعة السكنية يتراوح ما بين 8 م<sup>2</sup> إلى 10 م<sup>2</sup>، و من هنا يجب أخذه بعين الاعتبار لتحليل الوضعية السكنية للمواطن.

و لعل من بين الأسباب التي جعلت تفاقم أزمة السكن في الجزائر، و ارتفاع درجة التزاحم و الاكتظاظ للوحدات السكنية، هو وجود عدد كبير من السكنات الشاغرة أو بعبارة أخرى المغلقة التي لتستغل بتاتا لعدة اعتبارات، فعلى سبيل المثال، قدرت حسب تعداد سنة 1998 بأكثر من 1000.000 مسكن، لما تم التقييم الأولي لحصيلة الاستفادة من السكنات في الجزائر على النحو التالي<sup>1</sup>:

■ 6 ملايين من الجزائريين: في وضعية جيدة و لديهم مستويات معيشية جيدة و معدل شغل السكن لديهم يقدر ب 4 أشخاص في المسكن الواحد.

■ 14 مليون شخص يعيشون بمعدل شغل سكن محصور بين 7 و 10 أشخاص في المسكن الواحد.

■ 10 ملايين شخص يعيشون بمعدل شغل سكن أكبر من 12 شخص في المسكن الواحد و من هنا تظهر جليا الوضعية السيئة للسكان في الجزائر و التي تتعد من السيئ إلى الأسوأ.

### 3- نقص رفاهية السكنات و تزايد الأحياء و البيوت القصدية :

حتى الآن، لا يوجد تصنيف واضح يحدد مواصفات السكن، حتى تتميز بمستويات معيشية مقبولة و أخرى غير مقبولة، و من هذا المنطلق نجد أن هذه المواصفات تتفاوت من دولة لأخرى بل وقد تختلف داخل الدولة الواحدة و من منطقة لأخرى بل و في بعض الأحياء في المكان الواحد و من مسكن لآخر.

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره. ص51.

بصفة عامة ، فالمساكن ذات المستويات الدنيا لمتطلبات الحياة هي التي تنعدم فيها أبسط متطلبات السكن الصحي و هي عادة ما تتمثل في البيوت القصديرية أو المزرية و التي تتألف من الصفيح لتتخذ في البداية صفة المسكن المؤقت ثم تنتقل إلى صفة المسكن الرسمي .

إن مثل هذه الأكواخ و الأحياء القصديرية غالبا ما يسكنها ذوي الدخل المنخفضة ، حيث تشتمل على مباني لا يتوفر فيها أي مرفق مثل مصادر المياه النقية و لا يوجد لها متسع لدورة المياه و ربما قد يتمكن سكانها من الحصول بشكل غير قانوني على الكهرباء من مصادرها المختلفة .

ان ظاهرة البيوت القصديرية لم تكن بشكل منفرد بل عرفت توسعاً و شملت العديد من المدن الجزائرية حتى شكلت في بعض الأحيان مجمعات سكنية ، ممّا نجم عنه في غالب الأحيان اختلال على مستوى المساحات الحضرية .

فعلى الصعيد التنظيمي ، تتميز هذه الأوضاع بسوق عقارية غير شفافة تشجع في آن واحد انتشار البناء الغير شرعي و انتشار المضاربة العقارية و استعمال غير عقلاني للعقارات الصالحة لل عمران . و فيما يخص العمران ، أدت هذه الإختلالات إلى تشييد مساكن في مواقع غير صالحة للبناء و بدون رخصة و لا تهيئة و مرافق جماعية<sup>1</sup> .

و من جهة أخرى ، ساهم المحيط المؤسساتي و التشريعي و القانون في غالب الأحيان في إبقاء هذه الفوضى العمرانية بل تفاقمها، و بالفعل بمقتضى القانون البلدي ، كلفت الجماعات المحلية بسلسلة من المهام الأساسية في مجال العمران في حين أن أغليبتها تعاني من نقص الإمكانيات المالية و البشرية المناسبة للقيام بمثل هذه المهام .

و على الرغم من المحاولات التي تقوم بها السلطات للقضاء على البيوت القصديرية إلا أنها تبقى ضعيفة مقارنة بالحجم الهائل و الكبير لانتشارها ، فعلى سبيل المثال ؛ أشار الإحصاء العام للسكان و السكن لسنة 1998 على وجود 291000 سكن مؤقت ( فوضوي ) منها 170000 سكن تقع في المدن ، و قد تم القضاء على 5000 سكن مؤقت تقريبا في سنة 2000 ، مما يدل على عدم تمكن السلطات من التحكم في هذه الظاهرة بشكل لائق.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> دليلة زرقة، مرجع سابق، ص 53.

(1) المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي CNES ، مشروع التقرير حول الظرف الإقتصادي و الإجتماعي للسداسي الثاني من سنة 2000 ، دورة 17 ، ماي 2001 ، ص 40.

و فيما يلي عرض لتطور السكنات التقليدية و الفوضوية ( غير لائقة ) لفترة : 1990 - 1998

الجدول رقم 02 : تطور عدد السكنات التقليدية و المؤقتة لفترة : 1990 - 1998

السنوات البيان	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
عدد السكنات التقليدية	2442000	2484000	2537000	2575000	2724328	2778550	2818367	2775496	2785108
عدد السكنات المؤقتة ( ) غير اللائقة	211000	212000	214000	214000	203664	55990	242857	167503	155450
المجموع	3653000	2696000	2751000	2789000	2927992	2834540	3061224	2942999	2940558

المصدر : عبد القادر بلطاس ، مرجع سبق ذكره . ص 53.

نلاحظ من معطيات الجدول السابق أنها تؤكد على أن ظاهرة انتشار البيوت القصدية أو المزرية عرفت تطوراً على مدار فترة ( 1990 - 1998 ) و هذا يدل على اشتداد حدة أزمة السكن في الجزائر و بالتالي عدم مقدرة السلطات على تلبية الطلبات المتزايدة على السكنات من قبل المواطنين .

#### 4- نقص عرض الوحدات السكنية مقارنة بالطلب عليها :

على الرغم من الجهود التي قامت بها الدولة على مدار السنوات الاخيرة من أجل تنمية قطاع السكن ، حيث عمّدت على توفير أكبر عدد من السكنات بمختلف الأنماط الحضرية و الريفية لامتناس الطلب المتزايد ، إلا أنه و بالمقابل ، مازال المجتمع الجزائري يتخبط في مشكلة أزمة السكن ، و مازال العديد من الطلبات على السكنات لم يتم تلبيةها و هذا ما أسفر في الأخير إلى تفاقم حدة العجز من سنة لأخرى و الذي يمكن ملاحظته من خلال معطيات الجدول التالي :

الجدول رقم 03 : تحليل العرض و الطلب على السكن لفترة : 1992-1998

السنوات	العرض				المجموع	الطلب	1. السكان	2. عدد العائلات	الحظيرة السكنية	الطلب غير معطى (الحظيرة السكنية - عدد العائلات).العجز	- تقاقم حدة العجز.
	البيان	1. السكن الإجتماعي	2. السكن الترقو.	3 ..السكن الذاتي							
1992		27490	10177	16701	68106	26172000	3713783	3437000	276783		
1993		10993	12997	26802	59308	27172000	3825197	3517000	308197		
1994		20188	17397	33518	89190	27756000	3939953	3588566	351387		
1995		57108	26271	34463	141139	28353000	4058151	3640514	417637		
1996		94350	15908	20000	163608	28962000	4179896	3662983	516913		
1997		110630	15959	30000	186475	29585000	4305293	3685849	619443		
1998		112075	9299	30000	182756	30221000	4434452	3682132	752320		

نلاحظ من الجدول السابق، أنه على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة على مدار السنوات الأخيرة ، وهذا ابتداءً من 1992 في توفير أكبر عدد من السكنات ( جانب العرض ) مما جعل الحظيرة السكنية تعرف بدورها ارتفاع مستمر من سنة لأخرى ، إلا أنه و بالموازنة مع جانب الطلب على السكنات من قبل العائلات نلاحظ وجود هوة بين الطلب و العرض ، و هذا ما يفسر تقاقم حدة العجز من سنة لأخرى .

و عليه فعلى الرغم من التوسع العمراني الذي شهدته المدن و على الرغم من التعدد في الأنماط السكنية إلا أن الطلب على السكنات مازال يعرف عجزاً في تلبيته و هذا ما يمكن استنتاجه من خلال نسبة تفاقم حدة العجز التي عرفت ارتفاع منذ سنة 1991 إلى غاية 1998 إلا في بعض السنوات التي عرفت فيها انخفاض ملحوظ كسنة 1992.

و من هنا فإن الطلب على السكن لم يعرف انخفاض على مدار كل السنوات و لو حتى لسنة واحدة، و هذا إنما يدل على عدم إمكانية الدولة في التحكم أكثر في سياستها السكنية بما يلبي الطلب من جهة و يزيد من العرض من جهة أخرى<sup>1</sup>.

---

1 (1). عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، 2001، ص 19

**المبحث الثاني: اسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر-التحديات-**

عرف قطاع السكن في السنوات الاخيرة مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيداً و جعلت المواطن الجزائري يتخبط فيها ؛ فعلى الرغم من جهود الدولة خاصة بعد قيامها بإصلاحات على مختلف قطاعاتها منذ نهاية التسعينات، و بالأخص على قطاع السكن الذي عرف اتجاهات أخرى اختلفت عن سابقها في المراحل السابقة، وهذا بظهور أنماط سكنية جديدة ، فتح المجال أمام الترقية العقارية ، دعم المواطن بإعانات مالية للحصول على ملكية سكن و غيرها ، إلا أن الوضع الذي مازال يعاني منه المجتمع و الذي شخصناه سابقاً من خلال ارتفاع درجة التزاحم في البيوت ، تفشي ظاهرة البيوت القصدية و المزرية ...، كل هذا يوحي إلى عدم إمكانية السلطات في تحديد سياسة سكنية تحقق لها نجاح لا نقول عنه مطلق و إنما يحد من سنة إلى أخرى من أزمة السكن و يرضي طلبات الأفراد.

من هذا المنطلق فإن التساؤل حول حقيقة الإخفاق في هذا المجال تتطلب منا الوقوف أمام الأسباب الحقيقية التي زادت من حدة أزمة السكن و جعلت جهود السلطات لا تصل إلى الأهداف المسطرة و هذا ما سنحاول عرضه<sup>1</sup>.

**1- اختلال بنية قطاع البناء:**

إن الأوضاع الاقتصادية التي عرفتها البلاد منذ بداية التسعينات (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 كثيراً من التنظيمات ، فمن بين 500 مؤسسة تم هيكلتها ، لم تستند لأي دراسة مسبقة للمردودية و لا حتى في كثير من الأحيان لرأس مال معتبر ، و هو ما نتج عنه سوء تسيير نتيجة لتسرب العديد من الإطارات العليا التي اكتسبت تجربة في هذا القطاع .

كل هذا انعكس سلباً على مردوديته مما جعله يعرف ظاهرة انخفاض الإنتاجية على مدار السنوات الاخيرة و نقص تموينه بمواد البناء لصالح إنجاز السكنات الذي يعرف بدوره تراجعاً و هذا ما عكسته

<sup>1</sup> المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي ، CNES ، تقرير حول الظرف الإقتصادي و الإجتماعي للسداسي الثاني 2000 ، مرجع سبق ذكره ، ص 41 .

الحصيلة الرقمية للسداسي الأول لسنة 2002 حيث أظهرت غياب تحسن في مستوى انطلاق عملية إنجاز المساكن بنسبة 4.68% و انخفاض حجم التسليم ب13.15%<sup>1</sup>.

## 2- عدم وجود مراقبة فعلية على عملية إنجاز السكنات:

لقد كشفت الكارثة الطبيعية التي تعرضت لها الجزائر إثر زلزال ولايتي عين تيموشنت و بومرداس، على وجود عيوب خطيرة على مستوى بعض البناءات خاصة تلك التي بنيت في إطار التعاونيات العقارية حيث عرف معظمها انهيار و كلف ذلك العديد من أرواح المواطنين ، و هذا ما يؤكد على عدم وجود مراقبة ميدانية مما جعل العديد من المشاريع السكنية تنطلق بدون أي مصادقة أو رأي من المصالح المعنية.

و يبدو أن هذه النقائص التي اكتشفت في حينها لا تقتصر على منطقة عين تيموشنت 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 و الجوانب المرتبطة بمحيط المعيشة .

إن مسألة المراقبة التقنية و العمرانية تطرح إجمالاً بحدّة كبيرة ، وقد أصبح من الضروري و العاجل فرض مراقبة مستمرة و أكثر فعالية ، خاصة و أن هذه الظاهرة تزيد من حدّة أزمة السكن ، فهي من جهة جعلت العديد من المواطنين بعد تهم منازلهم يلجؤون إلى الخيم كمؤوى مؤقت لهم و من جهة أخرى جعلت السلطات تحمل على عاتقها مشكل توفير سكنات إجتماعية لإيواء العدد الهائل من المواطنين الذين تهدمت منازلهم .

## 3- نقص الموارد المالية: إن إنجاز السكنات في الآجال و بالأعداد و الحصص المقدرّة في جميع

البرامج، كان دائماً يصطدم بنقص في الموارد المالية المخصصة للبناء، سواء تعلق الأمر بمقاول خاص أو عمومي أو في إطار البناء الذاتي .

فعلى سبيل المثال ، نجد أن تمويل السكنات الاجتماعية يتطلب قروضا كبيرة بسبب الطلب الاجتماعي المرتفع، هذا بالرغم من تطبيق صيغة جديدة للتمويل منذ سنة 1998: 50% تمويل الميزانية ،

<sup>1</sup> دليلة زرقة مرجع سبق ذكره.

40% تمويل بنكي ، 10% تمويل المستفيد ، غير انه لم يتم التطبيق الفعلي لهذا النمط من التمويل في العديد من الحالات بسبب عدم القدرة على التسديد من طرف المستفيدين<sup>1</sup> ، و حتى السكنات الترقية اصطدمت بنفس المشكل ، حيث أنه في كثير من الأحيان جعل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يتخذ إجراءات بإلغاء تمويل هذه البرامج نظراً لضعف موارده، أو لعدم ملاءمة شروط القرض المقدمة لفائدة المستفيد.<sup>2</sup>

#### 4- نقص الأراضي المخصصة للبناء:

كثيراً ما نسجل تعطل في إنجاز البرامج السكنية نتيجة نقص في المساحات المخصصة للبناء ، خاصة في المدن أين يكون الطلب متزايد ، و يشكل ضعف تغطية مسح الأراضي أحد الأسباب الرئيسية لهذه الوضعية، على الرغم من إقدام وزارة السكن بالاشتراك مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في عملية وطنية للتغطية الجوية و أعدت برنامجاً أولياً عملياً لمسح الأراضي الحضرية . ونلاحظ أن هذا المشكل يصادف بالخصوص إنجاز السكنات الاجتماعية و السكنات الريفية حيث تقوم بعض البلديات بتعيين بعض المستفيدين الذين لا يملكون قطع أرضية توجه لتشييد المساكن الريفية المبرمجة ، والبعض الآخر يعاني من حالات الملكية الشائعة ، ينتج عن ذلك عدم حصولهم على رخصة البناء لمباشرة الأشغال<sup>3</sup>.

#### 5: ارتفاع الاعتمادات المالية يقابله عجز في الإنجاز:

على الرغم من المشاكل التمويلية التي عرفت مختلف البرامج السكنية في إطار إنجاز السكنات ، إلا أن الدولة عمدت بمختلف وسائلها الى تحاشي هذا المشكل ، و هذا بدعمها لقطاع السكن بقروض مالية متفاوتة القيم على مختلف السنوات و هذا من أجل الحد من أزمة السكن و تلبية حاجيات المواطنين منه، فعلى سبيل المثال ، فإن دعم السكن من طرف الدولة تطلب حشد قروضا مالية قدرها

1 محمد عمران، المرجع سبق ذكره ، ص59 .

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق، ص61.

3 وزارة السكن ، تقرير حول حصيلة السكن الريفي للثلاثي الثاني لعام 2002 ، مرجع سبق ذكره ، ص4 .

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في الجزائر الواقع و افاق المستقبل

430.5 مليون دينار في المعدل خلال سنوات التسعينات ، و 12.894 مليون دينار خلال سنوات الثمانينات، و 730.850 مليون دينار خلال السنوات 2000-2002<sup>1</sup>

و لإعطاء صورة أوضح أدرجنا الجدول الموالي :

الجدول رقم 04: تطور التحويلات الاجتماعية للدولة المخصصة للسكن 1964-2002 :

الوحدة: مليون دج

المعدل كل 10 سنوات

المعدل خلال الفترة	المعدل خلال التسعينات	المعدل خلال الثمانينات	المعدل خلال السبعينات	المعدل خلال الستينات	
2002-2000					
17633.33	9331.25	0.00	0.00	0.03	السكن الريفي
55451.67	13500.00	1289.40	430.50	13.25	السكن الحضري

المصدر : المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي CNES.

نلاحظ من الجدول أن حجم الإعانات المالية المخصصة لقطاع السكن ارتفع خلال كل عشرية من الزمن ، فبالنسبة بين عملية إنجاز السكن الريفي ، نلاحظ أن هذا الدعم لم يخصص إلا ابتداءً من سنوات التسعينات ، و يرجع السبب في ذلك إلى تغيير الدولة الجزائرية لسياستها السكنية في مجال إنجاز السكنات الريفية ، حيث أصبحت الدولة إبتداءً من التسعينات بتخصيص دعم مالي لفائدة المواطن الريفي وما عليه إلا أن يتم عملية إنجاز سكنه بنفسه ، أما بالنسبة للسكن الحضري ، فنلاحظ أنه عرف بدوره ارتفاع في قيمة الدعم المالي خلال كل عشرية ، خاصة بعد مرحلة الإصلاحات (عشرية التسعينات) و ما بعدها و يرجع سبب ذلك إلى النوع في الأنماط السكنية الحضرية .

<sup>1</sup> المصدر : المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي CNES ، تقرير حول الظروف الاقتصادي والاجتماعي للسداسي الأول من سنة 2002 ، دورة 21 ، ديسمبر 2002 ، ص 41 .

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في الجزائر الواقع و افاق المستقبل

. وبصفة عامة نلاحظ أنه خلال الفترة الممتدة ما بين 1992 و 2000 ، بذلت الدولة مجهودات أكبر في قطاع السكن ، حيث تضاعفت قيمة الإعانات المخصصة للصندوق الوطني للسكن ثلاث مرات و نصف ، إذ انتقلت من 500 مليون دينار إلى 18500 مليون دينار. و قد بلغت هذه القيمة 19400 مليون دينار سنة 2001.<sup>1</sup>

الجدول رقم 05 : تطور الإعانات و التحويلات المخصصة للسكن خلال الفترة ما بين 1992-2001

قانون المالية التكميلي لسنة 2001	قانون المالية لسنة 2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	
19400	18500	16000	20000	1600	14500	5450	1500	700	500	السكن الحضري
50412	52068	43919	37800	7217	6643	3242	5060	3721	398	السكن الريفي

المصدر: المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ، تقرير حول الظرف الإقتصادي و الإجتماعي ،السداسي الأول من 2001 ، مرجع سبق ذكره ، ص 42 .

انطلاقاً من معطيات الجدول السابق ، و الذي بينت لنا بالتفصيل قيمة الإعانات المالية المخصصة لقطاع السكن لعشرية التسعينات و بداية العشرية الجديدة من سنة 2000.

ما يمكن ملاحظته أو استنتاجه أن قيمة الإعانات المخصصة للسكن سواء كان سكن ريفي أو سكن حضري عرفت ارتفاع على مدار السنوات، فبالنسبة للسكن الحضري ، نلاحظ أن هذا الارتفاع في قيمة الدعم يرجع في الأساس إلى النصوص القانونية التي أعادت النظر في قيمة الإعانات المالية و التي سبق الإشارة إليها سابقاً والمتعلقة بدعم السكن التطوري أو التساهمي ، بالإضافة إلى تدعيم

<sup>1</sup> دليلة زرقة، مرج سابق، ص 58.

عملية إنجاز السكن الإجتماعي المخصص للطبقات ذات الدخل الضعيف ، أما بالنسبة للسكن الريفي ، فلقد عرف بدوره ارتفاع فيما يخص قيمة الإعانة المخصصة له . و يرجع السبب في ذلك إلى السياسة السكنية الجديدة التي تبنتها الدولة فيما يخص عملية إنجاز السكنات الريفية باعتمادها لأسلوب البناء الذاتي و تقديم دعم للمواطن الريفي ، كما أعادت النظر في قيمة الإعانة المالية بما يتماشى مع القدرة الشرائية للمواطن .

على الرغم من الارتفاع المستمر في قيمة الدعم المالي لعملية إنجاز السكنات، إلا أنه و بالموازنة تبقى حصة السكنات المنجزة مقارنة بهذا الدعم ضعيفة ، و هو ما يبرر عدم حرص الدولة الوصول إلى أهدافها بصفة نهائية فنتحمل تكاليف تثقل كاهل خزينتها ، و لعل ما جعل هذا المشكل يطرح نفسه يعود إلى تعطل بعض المشاريع السكنية عن إتمام عملية إنجازها أو إلى بعض التلاعبات التي تجعل لهذه الإعانات مسار آخر غير الذي حددت له<sup>1</sup>.

على سبيل المثال ، نجد أنه في مجال إنجاز السكنات الريفية ، تطرح بعض الولايات مشكل المستفيدين الذين يأخذون الجزء الأول من الإعانات الممنوحة لهم و لا يعودون إلى أخذ باقي الأجزاء الأخرى ، بسبب عدم قدرتهم على تبرير الاتجاه الذي صرف من أجله المبلغ الذي دفع لهم ، أو بسبب تغيير مكان الإقامة لظروف أمنية<sup>2</sup>.

#### 6: عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة السكنات:

من بين الأسباب التي زادت من حدة أزمة السكن ، هو عدم مراعاة الدولة لتكلفة السكنات بما يتماشى مع قدرة المواطن ، فبغض النظر 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 ، بسبب التلاعبات الإدارية من جهة و ظاهرة الرشوة و المحسوبية من جهة أخرى ، إضافة إلى عجز الدولة عن تحقيق العرض الكافي نظراً لمشكل تمويل هذه السكنات و مشكل نقص الأراضي و غيرها من المشاكل من جهة أخرى ، و هذا ما يبرز تزايد ظاهرة الأحياء المزرية أو القصديرية و ارتفاع درجة التراحم و الاكتظاظ في البيوت.

<sup>1</sup> محمد عمران، مرج سابق ص 58.

<sup>2</sup> لمياء فالق، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال و على الانتاج السكني، قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، الجزائر، ص56.

أما عن باقي الأنماط السكنية و بالذات الحضرية ، فنلاحظ أن هذه الأخيرة و على الرغم من جهود الدولة الرامية إلى تشجيعها من أجل امتصاص الطلب المتزايد على السكن و الحد من الأزمة الخانقة التي يعاني منها المواطنين إلا أنها بقيت بعيدة كل البعد على تحقيق الأهداف المسطرة .

فإذا تفحصنا كل نمط سكني على حدى ، نجد أن الدولة الجزائرية لازالت تعاني من خلل في رسم سياستها السكنية بما يتماشى مع الطلب ، و للمزيد من الإيضاح سنحلل وضعية كل نمط سكني و نقارنه بقدرة المواطن على حيازته :

❖ إذا رجعنا للسكن الحضري الترقوي: فنلاحظ أنه على الرغم من إعادة نظر الدولة الجزائرية في مجال الترقية العقارية سنة 1993 عن طريق تشجيع إنجاز السكنات الترقوية ، إلا أن حصة هذه الأخيرة تبقى ضعيفة نظراً لارتفاع تكلفة هذه السكنات ، ففي غالب الأحيان تتعدى تكلفة السكن مليوني دج ، و هذا ما لا يسمح للمستفيدين من الحصول على إعانة مالية من قبل الصندوق الوطني للسكن ، و من هنا تبقى السكنات الترقوية كحل لفئة من المجتمع ذات الدخل المرتفع مع العلم أن جل المواطنين الجزائريين من الطبقة الضعيفة أو المتوسطة.

❖ **السكن التساهمي** : الصيغة السكنية التي أعادت النظر الدولة فيها لعدة مرات من حيث إعادة اعتبارها بما يتماشى مع متطلبات الأفراد ، و على الرغم من كونها صيغة سكنية حضرية تراعي قدرة المواطن نوعاً ما بسبب عدم ارتفاع تكلفة السكن التساهمي من جهة ، و حصول المستفيد على إعانة مالية من جهة أخرى ، بالإضافة إلى إمكانية الحصول على قرض عقاري من قبل البنوك للحيازة على هذا السكن ، غير أن التلاعبات الإدارية خاصة على مستوى البلديات المعنية بتحضير قوائم المستفيدين بالإضافة إلى انخفاض حصة هذا النمط السكني ، جعل مساهمته لحل أزمة السكن نسبية ، و جعل المواطن الجزائري لا يستطيع الحصول عليه على الرغم من التسهيلات التي وضعتها الدولة .

❖ **سكن صيغة البيع عن طريق الإيجار** : الصيغة السكنية التي أعطت الآمال للمواطن الجزائري حتى أنها سميت بصيغة كل الآمال ، الصيغة السكنية الحديثة التي علقت عليها الطموحات و اعتبرت كحل لأزمة السكن ولكن إذا تمعنا في شروط حيازتها نجد أنها تخص المواطن الذي يتراوح دخله بين 12000 دج و 40000 دج ، وعلى المستفيد أن يدفع ما قيمته 25 % من تكلفة السكن أما 75 % فتكون على شكل أقساط كراء على مدة 20

سنة بدون فائدة ( إلا بالنسبة للبرامج المستقبلية ) ، و حتى الدولة و مراعاة منها على القدرة الشرائية للمواطن قررت أن نسبة 25 % تقدم على شكل أقساط ( سبق التعرض إليها بالتفصيل ) ، و لكن لحد الآن يتراء لنا أن هذه الصيغة محفزة ، غير أن إذا كنا أكثر واقعية و أخذنا بعين الاعتبار المواطن الذي يتحصل على دخل بقيمة 12000 دج و إذا استطاع أن يدفع ما قيمته 25 % حتى و إن كانت التكلفة مرتفعة نوعاً ما ، هل يستطيع أن يدفع أقساط :كراء شهرية تتراوح بين 6000 دج إلى 8000 دج بالإضافة إلى تكاليف صيانة العمارات و المحيط و ما تبقى له من دخله أي حوالي 8000 دج هل يستطيع أن يلبي طلباته المعيشية خاصة مع ارتفاع الأسعار و انخفاض القدرة الشرائية من سنة لأخرى ؟ ، و عليه نلاحظ أن هذه الصيغة على الرغم من كونها محفزة إلا أنها تبقى بعيدة المنال للأشخاص ذوي الطبقات الضعيفة و حتى المتوسطة .

❖ أما بالنسبة للسكن الريفي فنلاحظ أنه على الرغم من تقديم الدولة لفائدة المستفيد دعماً مالياً من أجل إنجاز سكنه بنفسه و على الرغم من إعادة النظر في قيمة هذا الدعم ، و ذلك بالرفع منه ، إلا أنه و بالموازنة نجد أن المستفيد يجد أن قيمة هذه الإعانة لا تكفي كمساعدة لإتمام إنجاز مسكن خاصة مع الارتفاع المستمر في أسعار مواد البناء و هذا ما خلق ظاهرة العديد من السكنات الريفية غير مكتملة الإنجاز .

في الأخير نشير أنه لا يمكن حصر الأسباب التي أدت إلى تفاقم أزمة السكن في الجزائر على ضوء ما ذكرناه ، بل هناك أسباب أخرى أعاقت مسار السياسة السكنية و نذكر منها : مشكل التلاعبات الإدارية في تحديد قوائم المستفيدين خاصة بالنسبة للسكنات الإجتماعية و التساهمية و حتى الريفية ، بالإضافة إلى أخذ سياسة توزيع السكنات بعد سياسي فكثيراً ما تقتزن هذه العملية بحملة انتخابية دون مراعاة ظروف المواطن و وضعيته و غيرها من الأسباب الأخرى .

### المبحث الثالث: الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن في الجزائر -الافاق-

إن المشكلة التي يعرفها قطاع السكن في الجزائر تحتاج إلى سلسلة من الإجراءات و القوانين و القرارات ، و بعبارة أخرى إلى سياسات واضحة المعالم تأخذ جميع المشاكل برمتها و في مقدمتها مشكل السكن ، كونه أصبح هذا الأخير أكثر تعقيداً من حيث التداخل و التركيب و أصبح اللجوء إلى الحلول السريعة و البسيطة غير مجد و ربما في بعض الأحيان يشكل ضرر لم يكن متوقفاً نتيجة لعدة اعتبارات إقتصادية و إجتماعية و سياسية .

إن الوضعية المزرية التي تعيشها البلاد، جعلت من أبناء هذه الأغلبية ليس لديهم الأمل في الحصول على سكن في حدود إمكانياتهم المالية و قدراتهم الإقتصادية ، مما جعل أغلبية أفراد المجتمع يلجؤون إلى الهجرة الدائمة أو المؤقتة هروباً من هذا الوضع المجحف من جهة ، و لتحسين قدراتهم المالية من جهة أخرى .

أما الشريحة الباقية التي لم يسعفها الحظ ، فكثيراً ما تجد سبيلاً إلى الانحراف بأنواعه المختلفة كوسيلة للهروب أو الحصول على سكن من خلال سبل غير سوية بينما ظلت الأغلبية الكبيرة تنتظر حلاً بطريقة أو بأخرى .

على الرغم من المجهودات التي اتبعتها الدولة و التي التمسناها من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية في الجزائر ، نجد أن مشكل تلبية هذا الطلب ، لا يزال قائماً نظراً لأسباب كثيرة و متعددة سبق الإشارة إليها و عليه ، اقترحنا بعض الحلول<sup>1</sup> التي نراها مناسبة من أجل الحد من أزمة السكن و بالتالي جعل مسار السياسة السكنية المتبناة من طرف الدولة يصل إلى الأهداف المسطرة و يلبي طلبات المواطنين خاصة المواطن البسيط ، و من جملة هذه الافاق نجد :

#### **1- التقليل من السكنات الفوضوية و القصديرية:**

إن تفشي ظاهرة السكنات الفوضوية و القصديرية بصورة رهيبية و مخيفة خاصة على ضفافي المدن و التجمعات السكنية الكبيرة ، تتطلب منا دراسة مشاكل الفئات الاجتماعية التي اضطرتها ظروفها لأن

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص74.

تعيش في مثل هذه السكنات التي أنشئت على عجل لأنها كانت أصلاً مؤقتة و مع الزمن لم يكن من سبيل إلى تغييرها .

إن الأرقام التي وردت في مختلف الإحصائيات الدالة على حجم هذه السكنات (سبق الإشارة إليها)، تعطي دلالة واضحة على الرغم من المحاولات التي قامت بها السلطات للقضاء عليها .

من هنا ، و من أجل الحد من هذه الظاهرة ، و جب ضرورة تفكير السلطات المعنية بل و حتى قيامها بتخطيط مسبق للقضاء على هذا النوع من السكنات لما لها من آثار سلبية على المجتمع بالدرجة الأولى و على نظافة المحيط بالدرجة الثانية ، و هذا ما يتطلب حصر هذه السكنات أولاً مع وضع تدابير و قوانين صارمة تمنع انتشارها ، ثم توفير الموارد المالية و المادية اللازمة لتعويضها بسكنات بسيطة و لائقة تتماشى مع المعطيات المطلوب توفرها ، باعتبار أن مختلف دساتير الدول في العالم تقر بمبدأ توفر المسكن الصحي لكل مواطن وفق المعايير المطلوبة بالإضافة أن يكون ذلك نظير إيجار اسمي يحدد كنسبة من دخل المستفيد بما يتماشى مع قدرته الشرائية ، و بالتالي لا تجد الدولة نفسها تدور أمام حلقة مفرغة و هي حلقة القضاء على البيوت القصدية من جهة و معاودة بناء هذه السكنات من جهة أخرى ، ومن هنا ستحد هذه الظاهرة الخطيرة لما لها من آثار سلبية متعددة الجوانب.

## 2- فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية:

إن طريقة تمويل قطاع السكن عن طريق فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية تعتبر من الأهمية لما لها من فعالية على التحكم ولو بطريقة غير مباشرة في أزمة السكن ، فزيادة عن فعاليتها في جانب تحصيل مبلغ الضرائب و تخصيصه كمصدر تمويلي لإنجاز السكنات ، فإنها تعتبر كوسيلة فعالة لإعادة التوازنات المختلفة التي نتجت عن تملك العديد من الأفراد للمساكن الفاخرة و الشاغرة في بعض الحالات ، و ذلك في مناطق مختلفة من الوطن لعدة اعتبارات سياسية و اقتصادية و في غياب حصر شامل لطبيعة و نوعية هذه الممتلكات العقارية ، خاصة و أن خزينة الدولة تشكو من تمويل دائم و منسجم يقف كحاجز أمام متطلبات التنمية الشاملة من جهة ، و أمام الحفاظ على الحظيرة السكنية المتواجدة من حيث الصيانة الدورية من جهة أخرى .

من هنا كان التفكير في الضرائب على أنواع السكنات المختلفة و على أساس عدد ملكيتها المكتسبة من قبل الفرد ، وسيلة من أجل الحد من الفروق الاجتماعية أو الطبقيّة ، فقلما عاشت الجزائر ظاهرة

الآلاف من المواطنين يعيشون أزمة سكن خانقة أعاقت مسار حياتهم بينما الآخرون يتمتعون بعدة مساكن على حسابهم ، ومن هنا فإذا استغلت حصيلة الضرائب كمصدر تمويلي لإنجاز سكنات اجتماعية أو قدمت في إطار إعانات من قبل الصندوق الوطني للسكن ساهمت في إنجاز السكنات المدعمة ( التساهمية ) و بالتالي تجد الدولة نفسها تلبي جزءاً من الطلبات المتزايدة على السكنات و تقلل من حدة أزمة السكن .

#### 4-وضع نظام جديد لتمويل السكنات:

في ضوء العجز الملاحظ في تمويل إنجاز الوحدات السكنية الذي ظهر في منتصف التسعينات ، خاصة في مجال إنجاز السكنات الاجتماعية ، حيث قلما تغير نمط تمويل هذه نتيجة عجز الخزينة العمومية عن تحمل عبئ تمويل عملية إنجازها و هذا ما جعلها تلجأ في عدة مرات إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ليساهم هو بدوره في العملية التمويلية ، و الملاحظ أنه ، حتى مجال إنجاز السكنات التساهمية عرف بدوره مشكل التمويل ، نتيجة عجز أو عدم مقدرة الصندوق الوطني للسكن أن يوفي جميع الطلبات على هذا النوع من السكن بحجم الإعانات المالية اللائمة ، و عليه و على ضوء المشاكل التي سبق ذكرها ، تم اقتراح ما يلي <sup>1</sup>:

إن كل تفكير جديد بخصوص وضع نظام تمويل للسكن لابد أن يأخذ بعين الاعتبار الإنشغالات الرئيسية التالية:

- 1- تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها تغطية العجز الحالي و إنهاء إنجاز المشاريع التي شرع فيها .
- 2 - تحديد الرؤية بالنسبة للسياسة المتعلقة بالسكن ، من الناحية الكمية و الكيفية .
- 3 - تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها تسيير الفترة الانتقالية، إلى حين وضع نظام جديد لتمويل السكن الترقوي و خلق المؤسسات التي تتكفل بذلك .
- 4 - تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها توجيه الادخار العائلي إلى تمويل السكنات الاجتماعية و التطورية.
- 5 - عدم إمكانية الدولة ، بأية حال من الأحوال ، لا حالياً و لا مستقبلاً ، الاستمرار في تمويل السكن لوحدها ، و عليه لابد من تشجيع و تطوير تمويل السكنات التطورية ( التساهمية ) التي

(1) عبد القادر بلطاس ، مرجع سبق ذكره ، ص 63 .

سيكون تمويلها من طرف المؤسسات المالية القائمة ( البنوك ) و تقوم الدولة بمساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف و المتوسط للحصول على سكن لائق .

من جهة أخرى ، يمكن الاستنتاج مما سبق بأن الدولة لا يجب أن تشجع المواطنين على الحصول على سكن خاص فحسب بل يجب عليها أن تشجعه أيضاً على التأجير سواء كان ذلك من الملاك الخواص أو من الممتلكات التابعة للدولة.

و حسب رأينا<sup>1</sup> فإنه مهما كانت ديناميكية و حركية السوق و فعاليتها، فإنه توجد دائماً شريحة من المجتمع التي لا يمكنها أن تلجأ إلى السوق المالية من أجل الاقتراض للحصول على سكن، و هذه الفئة لا بد لها أن تحظى بتكفل الدولة أي تمكينها من الحصول على سكن إجتماعي كما هو معمول به في جميع بلدان العالم .

#### 5- إعادة الاعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح:

إن إعادة النظر أو الاعتبار للسكن الريفي، من شأنه أن يحد من ظاهرة النزوح نحو المدن من جهة و تنمية الريف الجزائري من جهة أخرى<sup>2</sup>، و يكون ذلك ببناء مساكن ريفية جديدة تستجيب لاحتياجات سكانها، و توفر لهم متطلباتهم الاجتماعية و الاقتصادية ، كما تستجيب أيضاً للنظم المتبعة في استغلال الأرض ، و تعكس أسلوب عيشهم و نمط حياتهم ، و تخدم أغراضهم المتعددة حسب البيئة الريفية التي ينتمون إليها. و يمكن تجسيد ذلك :

إما بإنشاء تجمعات سكنية صغيرة ، أو تنمية التجمعات السكنية الموجودة المهيكلة عمرانيا ، أو بعد هيكلتها ، و يتم إنجازها بصفة كلية من طرف الدولة و بتمويل من الخزينة العمومية ، و بإعانة مالية تمنح مباشرة لفائدة سكان المناطق الريفية من أجل مساكن ريفية ، بحيث تغطي تكاليف الإنجاز التام للهيكل العام للمسكن ( يكون منتهيا من الخارج ) ، و يتكفل المستفيد بإنجاز بقية الأشغال الداخلية الأخرى للمسكن<sup>3</sup>.

أو تشييد مساكن كاملة الإنجاز بتمويل مشترك ( مساعدة الدولة + مساهمة المستفيد + قرض بنكي إذا كان ذلك ممكنا).

<sup>1</sup> محمد عمران ، مرجع سبق ذكره ، ص 152.

<sup>2</sup> عبد اللطيف بن أشنهو ، الهجرة الريفية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1986 ، ص 60

<sup>3</sup> محمد عمران، مرجع سابق، ص 152.

إن الهجرة الريفية نحو المدن و المراكز الحضرية الكبرى لا يمكن أن تتوقف بسبب هيمنة هذه المدن على جل الأنشطة الاقتصادية و الإجتماعية ، و التمرکز الشديد للمال و الأعمال بها ، مما جعلها مستقطبة و جالبة للسكان أكثر من غيرها ، و أثر ذلك سلبا على التوزيع الجغرافي للسكان ، و أحدث خلا في التنمية الاقتصادية بشكل عام و التنمية الريفية بشكل خاص ، و يمكن تصحيح هذه الوضعية ، إذا ما تحكنا أكثر في كيفية توزيع برامج السكن الإجتماعي ، و المساعدات التي تقدمها الدولة في هذا الميدان ، على المجال الجغرافي للوطن ، حتى نساهم في إعادة توزيع السكان باعتبارهم العامل المحرك لأي تنمية إجتماعية و إقتصادية ، وهم الهدف و الغاية من أي استثمار ، ولكي نشجع عودة السكان المهاجرين من المناطق الريفية و حث المقيمين منهم على الاستقرار الدائم لهم ، لابد من العمل على تنمية و تطوير القرى الريفية و المدن الصغيرة و المتوسطة ، حتى نقلل من حدة جذب المدن الكبرى لهؤلاء السكان ، أو على الأقل توحيد المساعدات المختلفة التي تقدمها الدولة حتى تضمن نوع من العدالة الإجتماعية ، مما يحفز على إعادة التوزيع المجالي للسكان .

و لذلك لابد من التقييم الدائم و المستمر لجميع برامج السكن ، لمعرفة الانعكاسات الناجمة عن السياسة المنتهجة حاليا في هذا الميدان ، و تأثيرها على التوزيع المجالي للسكان ، ومن ثم على التنمية الوطنية بشكل عام و الريفية بشكل خاص ، لهذا أعتقد<sup>1</sup> أنه من الأفضل توجيه برامج السكن الإجتماعي ، لخدمة المناطق الأقل نموا و جعلها مستقطبة و جالبة للسكان ، لما توفره هذه البرامج من مناصب شغل ، في إمكانها أن تخفف من الضغط الذي تمارسه المدن الكبرى على هذه المناطق، و ما ينجز عن ذلك من خلل إقتصادي .

و لذلك ، لابد من جعل برامج السكن الإجتماعي ، ملائمة أكثر لمسايرة التحولات الجديدة ، و تسمح بتنظيم جيد للمجال الجغرافي للتراب الوطني .

و في هذا المقام نلح على ضرورة التشاور و التنسيق مع القطاعات المختلفة المعنية بالتنمية الوطنية بشكل عام و الريفية بشكل خاص ، من أجل القيام بأعمال مشتركة بغية تحقيق تنمية عامة شاملة و متكاملة ، حتى توفر الحد الأدنى الضروري للحياة الكريمة للسكان بصفة عامة ، و سكان الريف بصفة خاصة ، و بالتالي نضمن الاستقرار الدائم لهم ، و لا يتم ذلك إلا من خلال وضع خطة

<sup>1</sup> محمد عمران، مرجع سابق ص154.

مدرسة يتم إعدادها مسبقا و على أساسها يتم تمويل المشاريع المبرمجة من قبل القطاعات المعنية بالتنمية الريفية.<sup>1</sup>

و في الأخير ، نرى أنه يجب لفت انتباه السلطات العمومية إلى ضرورة تحديد سياسة عامة للسكن ، و ستوقف هذه السياسة بين حرص الدولة على الانسحاب من البناء و التفرغ إلى عملية التنظيم و فرض احترام القوانين العمرانية و معايير البناء و تجنيد التمويل الخارجي ، و تنظيم سوق الإيجار ، و ستستفيد الترقية العقارية من إجراءات تحفيزية و ضمانات حمايتهم أكثر ، و أخيراً ضغط المواطن الذي ينبغي أن يشارك ضمن إطار تنظيمي في تمويل و إنجاز سكنه.

---

<sup>1</sup> عبد اللطيف بن اشنهر، مرجع سبق ذكره، ص44.

## خلاصة و استنتاجات:

يمكن كخلاصة لهذا الفصل نكر تقرير الامم المتحدة حول السكن و الاسكان في الجزائر و الذي اهم ما جاء فيه حسب راكيل رولنك المقررة الخاصة بالسكن اللائق على مستوى هيئة الأمم المتحدة التي وصفت السياسة التي تتبعها الجزائر في التعامل مع أزمة السكن بالعشوائية وغير المدروسة ، وتطرقت راكيل في تقرير ضم 24 صفحة رفعت لهيئة الأمم المتحدة بشكل دقيق لأزمة السكن في الجزائر التي حلت بها شهر ديسمبر من سنة 2012، وأنجزت دراسة عن الخطيرة السكنية بها، وفيه ذكرت أن الطلب على السكنات يتجاوز العرض بشكل كبير، وأن هناك مشاكل بالجملة تتخلل عمليات التوزيع وأن الوضع أخذ أبعادا خطيرة في ظل الارتفاع الفاحش في الأسعار والمضاربة فيها، حيث قالت "عدم وجود إستراتيجية تنظيمية أدى إلى اشتداد المضاربة على سعر السكن وارتفاع أسعار الإيجار في القطاع الخاص إلى مستويات تتجاوز قدرة غالبية الجزائريين وتضاعفت خمس مرات مقارنة بسنة 2005"<sup>1</sup>

وأشارت ذات المتحدث في تقريرها إلى أن غالبية الجزائريين مؤهلون للاستفادة من برامج السكن بمختلف أنواعه، خاصة ما تعلق بالسكن العمومي الإيجاري والترقوي، واستشهدت في ذلك بولاية الجزائر التي بلغ بها عدد المسجلين للاستفادة من البرامج في الفترة الممتدة بين عامي 1999 و 2010 ثلث سكان العاصمة لم يتمكنوا بعد مرور عشر سنوات من الحصول على سكن لأسباب تتعلق بالتوزيع خاصة المساكن العمومية الإيجارية، الوضعية التي حملت مسؤوليتها للحكومة ولجان الدوائر الولائية، وقالت "إنها تتمتع بهامش من السلطة التقديرية التي تؤدي لفسح المجال أمام المحسوبية والفساد"، وترى المقررة الخاصة أن ذلك ساهم في وجود بيئة يسودها الشك وعدم ثقة السكان في السلطات، الأمر الذي تعكسه الاحتجاجات العديدة التي لا تخلو من أي عملية توزيع أو إعلان عن قوائم المستفيدين، كما ذكرت ذات المقررة أن الحكومة والجهات المختصة لا تهتم بملفات الطعون وتكتفي باستلامها من أصحابها، كما دقت ناقوس الخطر في ظل استفحال ظاهرة الاتجار غير الشرعي بالمساكن الاجتماعية التساهمية والترقوية، وقالت "ثمة مساكن تمنح بالتحايل على الإجراءات المتبعة لأشخاص غير مؤهلين لتؤجر من الباطن أو يعاد بيعها بأسعار باهظة"<sup>2</sup>

<sup>1</sup> نشر في الجزائر نيوز يوم 2012/02/29.

<sup>2</sup> نشر في الجزائر نيوز، مرجع سابق

وكشف نفس التقرير أن المشاكل المتعلقة بالحصول على السكن والقدرة على الدفع ظهرت بالموازاة مع ارتفاع معدل شغور المساكن المتاحة التي تقدر نسبتها ب 14 بالمائة، ما يعادل حوالي مليون سكن، مضيفة أن صعوبة الحصول على السكن وارتفاع أسعاره دفع بنسبة كبيرة من الجزائريين إلى العيش في ظروف مزرية داخل غرفة واحدة، مضيفة في حديثها عن المساكن المخصصة لحالات الطوارئ التي بنيت أعقاب الزلزال الذي هز بومرداس سنة 2003، أنها أصبحت مأوى دائما للمنكوبين بالرغم من الخطر الذي تشكله عليهم، كما عبرت راكيل عن قلقها إزاء استفحال ظاهرة الطرد القسري منذ اعتماد قانون الإجراءات المدنية الجديد الذي يمنح القاضي الحق في استعجال الحكم في قضايا الطرد، كما عبرت عن قلقها إزاء ارتفاع عدد الأشخاص المطرودين الذين أصبحوا دون مأوى بعد أن تخلت عنهم الدولة ولم تتخذ تدابير لإعادة إسكانهم أو لتعويضهم أما عن معايير توزيع السكن، فذكرت ذات المقررة أن 40 بالمائة من المساكن على اختلاف أنواعها تمنح لطالبي السكن الذين تقل أعمارهم عن 30 سنة، في حين الأشخاص الذين تتراوح أعمارهم بين 35 إلى 50 سنة هم الأكثر حاجة للسكن، كما سجلت أن 46,14 بالمائة منهم هم الأكثر طلبا للسكن مقابل فقط 9,7 بالمائة فقط من الذين تقل أعمارهم عن ذلك.

## الخاتمة:

ان الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية في مجال السكن منذ بداية الالفية و اتخاذ الحكومة إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع السكن، كالتنوع في الأنماط السكنية الحضرية و الاعتماد على آليات

مختلفة في تمويل المشاريع السكنية، و ذلك بإنشاء مؤسسات تسهر على تشجيع عرض السكنات، الذي حاولت من خلاله إنعاش الأزمة السكنية التي تخبطت فيها الجزائر ، ان الجهود و الوسائل التي سخرتها الدولة للقضاء على أزمة السكن ساهمت الى حد كبير في التقليل من حدتها و ذلك ما يظهر على ارض الواقع من خلال آلاف الوحدات السكنية المنجزة.

وكذلك المشاريع السكنية المفتوحة في اغلب ولايات الوطن و بمختلف الصيغ السكنية دليل على جهود كبيرة من طرف الدولة و راسم السياسة العامة من اجل القضاء على أزمة السكن و ذلك باللجوء الى تنويع السياسات السكنية بما يتماشى مع طبيعة و معيشة المجتمع الجزائري و كذا قدراته المادية.

لقد خصصت الدولة موارد مالية و مادية ضخمة و ذلك من اجل توفير المواد الاولية التي كانت عائقا امام انجاز السكنات و ذلك بانجاز مصانع للحديد و الصلب و كذا الاسمنت و ذلك للتقليل من حدة الاستيراد و التبعية للخارج في هذا المجال و كذا تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في هذا المجال الذي يتمتع بسوق واعدة من خلال تحقيق الاكتفاء الداخلي والتصدير نحو الخارج .

و ايضا نقل تجارب الدول المتقدمة و ذلك بنقل الخبرات من الشركات الصينية و العالمية العاملة في الميدان للمؤسسات الجزائرية الخاصة و العمومية حيث اكتسب العامل الجزائري خبرات واسعة في هذا المجال.

إن أزمة السكن في الجزائر تتعلق اساسا بالإدارة و فشلها في التسيير الانجع للموارد البشرية و المادية المختلفة بما يتماشى و الامكانيات الضخمة المخصصة لقطاع السكن و لهذا وجب تطوير و تكوين الجانب البشري بما يتماشى مع التطورات و التحولات الاقتصادية في الميدان و الرفع من كفاءتها. و ذلك بمحاربة الرشوة ، البيروقراطية و الإهمال الإداري على مستوى الإدارة المركزية والاقليمية فيما يخص المضاربة بالعقار .... الخ ) ، و بالإضافة إلى ذلك مشكلة العقار التي تعتبر إلى حد ما من بين المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكافية من أجل حل مشكلة السكن،بالإضافة إلى مشكلة أخرى رئيسية لا تقل أهمية عن الأولى تتمثل في صعوبة تقديم القروض العقارية من طرف الجهاز المالي بعيداً عن المحاباة و البيروقراطية في التعامل سواء كان ذلك مع المقاولين أو مع الراغبين في امتلاك سكن .

## 1- اختبار صحة الفرضيات:

▪ لقد عرفت السياسة السكنية في الجزائر عدة اتجاهات تتمثل أهمها في تنويع الأنماط السكنية الحضرية بالإضافة إلى إجراءات أخرى كفتح المبادرة أمام المقاولين الخواص للمساهمة في تطوير هذا القطاع و غيرها من الإجراءات .

▪ ان الجهود التي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن و الذي لمسناه من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية ، ساهم الى حد كبير في التقليل من حدة ازمة السكن و ذلك ما يظهر على الارض الواقع

## 2-نتائج البحث:

من أهم النتائج التي يمكن أن نستخلصها من خلال دراستنا لهذا الموضوع هو :

أن السياسات السكنية المنتهجة في الجزائر ساهمت الى حد كبير في الحد من الازمة السكنية ، ان آلاف الطلبات المقدمة للحصول على سكن انما يعكس المجهودات الكبيرة التي تقوم بها الدولة في هذا المجال و ليس العكس و ما يعيق القضاء على ازمة السكن هو ثقل الجهاز الاداري وعدم مرونته لهذا وجب الرفع من كفاءته و كذا الزيادة في تنويع السياسات السكنية بما يتماشى مع مختلف شرائح المجتمع.

## 3-التوصيات:

• ينبغي تطوير إدارة القطاع السكني و رفع كفاءته الإنتاجية و إزالة الصعوبات و القيود الإدارية و الفنية التي تعوق تطوره حتى يتحمل الضغط المتزايد في مجال السكن و محاربة الفساد الذي يسببه قصور هذا القطاع عن أداء الدور المطلوب.

• دعم شركات المقاوله العامه و الخاصة و تحريرها من القيود و اللوائح التي تعوق انطلاقها للتصدي لمشكلة السكن .

• تطوير و تشجيع القطاع الخاص في المساهمة في تنمية القطاع و ذلك بتقديم التسهيلات الممكنة في العمليات الاستثمارية المتمثلة في الطرق و السياسات و وسائل التمويل المختلفة ما من شأنه أن يوفر جزء كبير من الاحتياجات السكنية.

#### 4-آفاق البحث:

إن دراستنا لموضوع سياسة السكن في الجزائر لا تعدو في الحقيقة ان تكون محاولة متواضعة ، للبحث عن تطورات قطاع السكن في الجزائر ، من خلال توظيف و استخدام المعلومات و المعطيات المتوفرة ، لذلك فإن الدراسة لا يمكن أن تلم بكل زوايا الموضوع واسعة النطاق ، لهذا حاولنا الإجابة عن بعض الإشكاليات أو التساؤلات بما هو متوفر من معطيات ، تاركين آفاق البحث مفتوحة لبحوث أخرى في المستقبل.

و نقترح كآفاق لمذكرتنا المواضيع التالية :

1. تطوير و تنويع نظام تمويل السكنات في الجزائر -اخذ بعض تجارب الدول الناجحة-
2. السياسات السكنية في الجزائر - دراسة مقارنة مع بعض دول العالم الثالث-

فهرس الجداول و الرسوم

الصفحة	عنوانه	رقم الجدول
69-68	تطور عدد السكان مقارنة بتطور الحظيرة السكنية للفترة : -2002 1990	01
73	تطور عدد السكنات التقليدية و المؤقتة لفترة: 1990 - 1998	02
75	تحليل العرض و الطلب على السكن لفترة : 1990-1998	03
81	تطور التحويلات الاجتماعية للدولة المخصصة للسكن 1964 - 2002	04
83-82	تطور الإعانات التحويلات الاجتماعية و التدخلات الاقتصادية للدولة: المخصصة للسكن خلال الفترة ما بين :1992-2001	05

فهرس الاشكال البيانية

الصفحة	عنوانه	رقم الشكل
13	مراحل رسم السياسة العامة	01
18	فواعل و مؤسسات رسم السياسة العامة	02
46	السكن الاجتماعي عملية ترقية و اجتماعية	03
70	تطور عدد السكان مقارنة بتطور الحظيرة السكنية للفترة الممتدة من 1990 - 2002	04

قائمة الكتب:

- 1) عطاء الله خالد، السياسة العامة بين التخطيط و التنفيذ الجزائر أنموذجاً ط 1 ، الجزائر، جامعة قسنطينة ،قسم العلوم السياسية،2018.
- 2) محمد قاسم القريوتي، رسم و تنفيذ السياسة العامة ، ط1 ،الكويت، جامعة الكويت، قسم الادارة العامة، 2006.
- 3) كمال المنوفي ، مقدمة في مناهج و طرق البحث في علم السياسة ، القاهرة وكالة المطبوعات، 2006.
- 4) جيمس اندرسون ، صنع السياسات العامة، ترجمة: عامر الكبيسي، عمان ، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة،1999.
- 5) عامر خضير الكبيسي، السياسات العامة مدخل لتطوير اداء الحكومات، القاهرة ، المنظمة العربية للتنمية الادارية، 2008.
- 6) محمد حديد موفق، الادارة العامة، هيكله الاجهزة و صنع السياسات و تنفيذ البرامج الحكومية، عمان، دار الشروق،2000.
- 7) محمد الغمري، مبادئ علم السياسة ، مصر، الشركة المتحدة للطباعة و النشر و التوزيع،2006.
- 8) احمد رشيد، محمد رشيد قنصوة، التنظيم الاداري و تحليل النظم، ط4، القاهرة، دار النهضة العربية،1997.
- 9) عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي(السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2001.
- 10) اسماعيل ابراهيم الشيخ درة،اقتصاديات الاسكان،مطبعة الرسالة،الكويت،1974 القصير عبد القادر ، أحياء الصفيح، دار النهضة ، بيروت .1993.
- 11) بن رقية بن يوسف ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ،الجزء 32رقم 2،1999.
- 12)عبد الباقي ابراهيم : تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة ، طبعة مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية ، مصر الجديدة ، مصر1986.
- 13)شادية محمد عزيزي ، الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر و دور القروض المسيرة للتغلب عليها ، دار المستقبل العربي ، مصر، 1992.

- (14) شامة سماعيل، النظام القانوني للجزائر للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2002.
- (15) عبد اللطيف بن أشنهو ، الهجرة الريفية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1986
- (16) نور الدين زمام، القوى السياسية و التنمية،دراسة في علم الاجتماع السياسي ،الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية،2007

#### الوثائق الرسمية

- (1) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،القرار الوزاري المشترك الصادر في 12نوفمبر 1994  
المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 /309 المؤرخ في 4أكتوبر 1994المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم.
- (2) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،انظر المادة 106من قانون 11 /09الصادر في 2أفريل 2011المتعلق بالبلدية ، جريدة رسمية عدد 12.الصادرة بتاريخ 03ماي 2011.
- (3) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91/142 المؤرخ في 12ماي 1991المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها ، الجريدة الرسمية عدد 22.الصادرة بتاريخ 09جوان 1991.
- (4) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المادة 2من المرسوم رقم 92 /220 المؤرخ في 2 نوفمبر 1992المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية ، الجريدة الرسمية عدد 46الصادرة بتاريخ 2ديسمبر 1992.
- (5) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المادة 3من القانون 01/99 المؤرخ في 12جانفي 1999 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ،الجريدة الرسمية عدد 2الصادرة بتاريخ 3فيفري 1992.
- (6) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المرسوم التنفيذي رقم 93 /200الصادر في 19مارس 1993المتعلق بتحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها،الجريدة الرسمية عدد 12.الصادرة بتاريخ 10أفريل 1993.
- (7) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 149/91 المؤرخ في 12ماي ، 1991المتضمن إحاث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره ، الجريدة الرسمية عدد 22الصادرة بتاريخ 2جوان 1991.
- (8) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المادة 2من المرسوم التنفيذي 91 /126 المؤرخ في 29ماي 1991 ،الجريدة الرسمية رقم 26 .صادرة بتاريخ 13جوان 1991.
- (9) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية التعليم الوزاري رقم 009 المؤرخة في 1أوت 1992المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

الدراسات غير المنشورة:

قائمة المذكرات:

- (1) العروق محمد الهادي : المدينة الجزائرية , سياسات وممارسات التهيئة , حوليات وحدة البحث إفريقيا والعالم العربي ( ,مذكرة ماجستير قسم تهيئة عمرانية , كلية علوم الأرض جامعة منتوري جامعة قسنطينة, 1992.
- (2) بن جبارة عبد القادر وبوتيتل لمنور ورقادي حسني , الخصائص العمرانية و المناخية في المدن الصحراوية) مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير و تقنيات حضرية, كلية علوم الارض, قسنطينة .2010.
- (3) جحيش عبد الغني , تهيئة منطقة سكنية تجارية ,مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة جامعة المسيلة ,2002.
- (4) داود عبد الله وشقيب توفيق ,انتاج السكن بين الاصاله و المعاصرة حالة منطقة ميزاب ,مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية , جامعة منتوري قسنطينة, سنة 2012.
- (5) زيتوني نوال,إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق ,مذكرة ماجستير , قسم تهيئة عمرانية , (كلية علوم الأرض ,جامعة منتوري , قسنطينة) 2002
- (6) مسعودي الشريف ومسروع فارس , السكن سياسات و برامج وتطبيقات و نتائج حالة عين ولمان (مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية) , جامعة منتوري قسنطينة , سنة .2009
- (7) رانية محمد على طه , التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن و الهوية الثقافية الاجتماعية للسكان حالة البلدة القديمة بنابلس) ,مذكرة التخرج ماجستير في الهندسة المعمارية, جامعة النجاح , فلسطين .2010.
- (8) سعيدة بورحلة, الدعاية السياسية و دورها في صنع السياسة العامة, رسالة ماجستير غير منشورة, قسم العلوم السياسية, جامعة الجزائر, 2009-2010.
- (9) محمد عمران , سياسة السكن في الجزائر و دور مؤسساتها في حل ازمة السكن,رسالة دكتوراه غير منشوره,قسم العلوم السياسية,الجزائر,2010/2011.
- (10) دليله زرقة, سياسات السكن و الاسكان بين الخطاب و الواقع-دراسة ميدانية بمدينة وهران-رسالة دكتوراه غير منشورة,قسم علم الاجتماع, جامعة وهران 2 ,2015/2016.
- (11) مياء فالح,السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال و على الانتاج السكني,رسالة ماجستير غير منشورة, قسم التهيئة العمرانية,جامعة قسنطينة, الجزائر. 2011.

## الملتقيات والكتب غير المنشورة

- 1) مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر لقطاع السكن و العمران
- 2) منشور الملتقى الاعلامي حول فن العمارة بقصر متليلي الشعانبة وعلاقتها بالبيئة السكنية يومي: 09-10جانفي 2009 جمعية الفن و الابداع.

## التقارير

- 1) المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي CNES ، مشروع التقرير حول الظرف الإقتصادي و الإجتماعي للسداسي الثاني من سنة 2000 ، دورة 17 ماي 2000.
- 2) المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي CNES ، تقرير حول الظرف الإقتصادي و الإجتماعي ،السداسي الأول من سنة 2001. دورة 20 افريل 2001.
- 3) المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي CNES ، تقرير حول الظرف الاقتصادي و الاجتماعي للسداسي الأول من سنة 2002 ، دورة 21 ، ديسمبر 2002

## المواقع الإلكترونية

- 1)وقع وزارة السكن و العمران <http://www.mhu.gov.dz> 10 افريل 2018
- 2)موقع الجريدة الرسمية الجزائرية <http://www.joradp.dz> 08ماي 2018
- 3) مجمع عمراننت [www.omranet.com](http://www.omranet.com) 05 افريل 2018.
- 4) موقع الكرية [www.lkeria.com/ar](http://www.lkeria.com/ar) 08/افريل 2018.
- 5)موقع جزايرس <https://www.djazairnews.com/djazairnews> 18ماي 2018

## المراجع الأجنبية

- 1) ADJA Djilali, **Droit de l'urbanisme**, Berti Editions Alger,2007.
- 2) AIT AMMAR Karim, **Le financement de la construction de logement en Algérie**, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001.
- 3) BEN AKZOUH Chaabane, **La promotion Immobilière privée** , Revue Algérienne des sciences juridiques , économiques et politiques, Revue publiée par la faculté des droits et des Sciences administrative, BEN AKNOUN, N2,1989.

- 4) BENARBIA Med.Chrif (et autres), **La question du logement à Alger**, OPU
- 5) LACAZE Paul, **Les politiques du logement**, édition Flammarion, Paris, France, 1999.
- 6) M.C BENARBIA, M.Atmani et autres, **La question du logement à Alger**, OPU, Algérie, 1976.

**Les publication:**

- 1) Malverti Aleth Picard, **lotissements et colonisation** ,Revue N°1 4 : villes en parallel.

فهرس المحتويات

البسمة.	
الشكر.	
الاهداء.	
المقدمة.....	ص01
الفصل الأول الاطار المفاهيمي للدراسة.	
المبحث الاول: السياسة العامة مقارنة مفاهيمية.....	ص09
اولا- مفهوم السياسة العامة.....	ص09
ثانيا- خصائص السياسة العامة.....	ص10
ثالثا- اعداد و رسم السياسة العامة.....	ص12
رابعا- فواعل و مؤسسات رسم السياسة العامة.....	ص18
1- الفواعل الرسمية.....	ص19
2- الفواعل غير الرسمية.....	ص20
المبحث الثاني: الاطار المفاهيمي للسياسة السكنية.....	ص23
اولا- مفهوم السكن.....	ص23
ثانيا- تعريف السياسة السكنية.....	ص24
ثالثا- اهمية السكن.....	ص26
1- الاهمية الاقتصادية للسكن.....	ص26
2- الاهمية الاجتماعية للسكن.....	ص29

- 3-الاهمية السياسية للسكن.....ص31
- رابعا-ليات السياسة السكنية.....ص32
- 1-القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن.....ص32
- 2-خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي.....ص32
- 3- الضرائب و الاعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة.....ص33
- خامسا-اهداف السياسة السكنية.....ص35
- 1-الاهداف الاساسية للسياسة السكنية.....ص35
- 2-الاهداف الاقتصادية للسياسة السكنية.....ص36
- 3-الاهداف الاجتماعية للسياسة السكنية.....ص37
- خاتمة الفصل.....ص41
- الفصل الثاني: السياسات السكنية في الجزائر-البرامج و النماذج-**
- المبحث الاول:سياسة السكن الاجتماعي.....ص43
- اولا-السكن الاجتماعي الايجاري.....ص44
- ثانيا-السكن الاجتماعي التساهمي.....ص45
- ثالثا-سكنات البيع بالايجار.....ص47
- رابعا-السكن الاجتماعي التطوري.....ص47
- خامسا-السكن الترقوي المدعم.....ص48
- سادسا-السكن الريفي.....ص49
- سابعا-السكن عن طريق تجزئة الاراضي.....ص50
- المبحث الثاني: سياسة الترقية العقارية.....ص54**
- اولا-سياسة الترقية العمومية.....ص55
- 1- الجماعات المحلية.....ص55
- 2- ديوان الترقية و التسيير العقاري.....ص56
- 3-المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.....ص57

- 4-الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.....ص59
- ثانيا-سياسة الترقية الخاصة.....ص60
- خاتمة الفصل.....ص66
- الفصل الثالث:السياسة السكنية في الجزائر الواقع و آفاق المستقبل.**
- المبحث الاول:واقع السكن في الجزائر.....ص66**
- اولا-المساكن القديمة و المفتقرة الى الصيانة.....ص67
- ثانيا-ارتفاع درجة التزاحم و الاكتظاظ.....ص67
- ثالثا-نقص رفاهية السكنات و تزايد الاحياء القصديرية.....ص71
- رابعا- نقص عرض الوحدات السكنية مقارنة بالطلب.....ص74
- المبحث الثاني: اسباب تفاقم ازمة السكن في الجزائر-التحديات-.....ص76**
- اولا-اختلال بنية قطاع البناء.....ص77
- ثانيا-عدم وجود مراقبة فعلية على عملية الانجاز.....ص78
- ثالثا-نقص الموارد المالية.....ص79
- رابعا-نقص الاراضي المخصصة للبناء.....ص79
- خامسا-ارتفاع الاعتمادات المالية يقابله عجز في الانجاز.....ص80
- سادسا-عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء مسكن.....ص84
- المبحث الثالث: الحلول المقترحة للحد من ازمة السكن-الافاق-.....ص87**
- اولا-القضاء على السكنات الفوضوية و القصديرية.....ص88
- ثانيا-فرض الضرائب التصاعدية على اساس الملكية العقارية.....ص89
- رابعا-وضع نظام جديد لتمويل السكنات.....ص94
- خامسا-اعادة الاعتبار للسكن الريفي.....ص99
- خاتمة الفصل.....ص101
- الخاتمة.....ص103**

105..... فهرس الاشكال و البيانات

106ص..... قائمة المراجع

107ص..... فهرس المحتويات

الملخص.