



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي



جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص: تسيير التقنيات الحضرية

فرع : تسيير المدينة

الموضوع:

تطورات السياسة السكنية في الجزائر و التحكم في أزمة السكن

دراسة سياسة السكن الاجتماعي الجماعي بولاية الجلفة

تحت إشراف:

أ. الدكتور : خلف الله بوجمعة

من إعداد الطالبة:

عبداللاوي نبيلة لطيفة

السنة الدراسية 2012 / 2013

شكر و تقدير

قال تعالى: ولئن شكرتم لأزيدنكم .

قال رسول الله (ص): " من لم يشكر الناس لم يشكر الله".

حديث شريف

فالحمد والشكر لله عز وجل أولا وقبل كل شيء الذي وفقني للعمل في هذا البحث المتواضع و يسر لي تخطي كل العقبات فكان خير معين .

أتقدم بجزيل الشكر و العرفان إلى الأستاذ الفاضل الدكتور خلف الله بوجمعة على إشرافه على هذا البحث ، و الذي اشهد له بالفضل و الأفضلية ، و وقوفه معي و صبره و الذي لم يبخل عني بتوجيهاته و إرشاداته و بهذا أتمنى من الله عز و جل أن يجعله ذخرا لمعهد تسيير التقنيات الحضرية و لطلبة العلم .

كما أتقدم بالشكر إلى كل أساتذتي الأفاضل و بالخصوص من تركوا بصمة في قلبي : ميلي محمد ، لبيض فوضيل ، بوطبة هندا ، لعريبي صالح ، زيداني حليلة ، حجاب مخلوفي .

كما أتقدم بالشكر إلى كل من ساعدني من عمال ومسؤولين في الهيئات و الإدارات و بالخصوص ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الجلفة .

* عبداللاوي نبيلة لطيفة *



مدخل عام



المقدمة

تعد مشكلة السكن إحدى القضايا الملحة التي تواجه صانعي القرار في جميع الدول ، إلا أن حداثتها تختلف من بلد لآخر من حيث الشكل و الحجم . و سياسة السكن تتعلق بدور الدولة و مسؤولياتها إزاء تلبية الاحتياجات الأساسية للمواطنين من السكن ، خاصة الفئات المستهدفة من الشباب و محدودي الدخل ، حيث يمثل السكن الملائم إحدى الحاجات الضرورية للإنسان .

و من هنا برزت أهمية السكن كإحدى الركائز الأساسية لأمن المجتمع مما دفع الأمم المتحدة على تأكيد الالتزام بالحق في السكن للمواطنين و الحماية من التمييز و المساواة في فرص الحصول على سكن لائق و ملائم مع ضمان المشاركة و تعاون القطاعين العام و الخاص من اجل توفير ذلك . كل دولة تعتمد على رسم سياسة سكنية واضحة لتحقيق أهدافها في مجال السكن و الإسكان ، هذه السياسة تختلف في المجتمعات المتقدمة و المتخلفة بالرغم من تشابه المشكلة في المظهر إلا أن طبيعة علاجها تختلف اختلافا كبيرا فالمجتمعات المتقدمة تتمتع بالاستقرار السياسي و القوة الاقتصادية بالإضافة إلى تشجيع الحكومات على قروض البناء أو شراء المساكن و بالتالي لها القدرة على مجابهة هذه المشاكل ، أما المجتمعات المتخلفة فالأمر يختلف حيث تعاني من أزمت عديدة بالإضافة إلى انعدام الاستقرار السياسي و ضعف الموارد المالية و البشرية . و الجزائر من بين الدول التي تبنت سياسة سكنية شاملة تقوم على مبدأ حق الحصول على السكن و ضمان التوازن بين العرض و الطلب في السكن .

I. الإشكالية

يعتبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدول . وقد تميزت السياسة السكنية في كثير من الدول بالتكامل مع استراتيجيات التطور الاقتصادي بهدف إقرار برامج سكنية و خلق شروط التنمية الاقتصادية و الاجتماعية .

و حرصا من الحكومات على تلبية الطلب المتزايد على السكن بما يتناسب مع مستوى الدخل و الظروف المعيشية ، قامت بتجنيد موارد هامة من اجل التصدي لوضعية ازمة السكن و التخفيف من حدتها . و تم إنشاء عدد من مؤسسات تمويل السكن تعمل على نشاط الادخار و الاقراض من اجل انجاز السكنات .

و الجزائر كباقي دول العالم اعطت اهتمام بهذا القطاع من خلال توفير اكبر عدد من السكنات و التجهيزات بغية الوصول الى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع التي تزايدت بفضل التوسع العمراني الذي عرفته مدننا بالخصوص ، فالدولة قد أنجزت و دعمت أسعار السكنات و هذا كله من اجل تلبية طلبات افراد المجتمع .

غير انه و بالمقابل عرفت الجزائر ارتفاعا مستمرا في عدد سكانها و الراجع للتقدم الذي احرزته في ميدان العلاج و المرافق الصحية مما ادى الى انخفاض ملموس في عدد الوفيات و ارتفاع محسوس في عدد الولادات ، فيما اثر بشكل سيء على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي و اثقل كاهل الدولة من حيث تلبية الاحتياجات السكانية الحاضرة و المستقبلية و بالخصوص السكن لكونه يشكل اهتمام بالغ الاهمية لكل من القطاع العمومي و المواطن .

و اليوم يجب إدراك مشكلة الانفجار السكاني و ما خلفته من اثار سلبية على قطاع السكن و المترجمة في افات الاجتماعية خطيرة كالبنايات القصديرية التي اصبحت ملجا لكل من ضاقت به سكوناه .

و مدينة الجلفة من المدن الجزائرية التي شهدت ازمة السكن نتيجة الانفجار السكاني الهائل و ما خلفته من اثار سلبية على هذا القطاع الحساس و كان لا بد عليها اتخاذ جملة من الاجراءات السريعة و الملائمة للحد من هذه الازمة .

على ضوء ما تقدم فان التساؤلات الرئيسية التي تطرح في بحثنا يمكن صياغتها على النحو التالي :

- ماهي تطورات السياسة السكنية في الجزائر ؟ و ما مدى نجاعتها في تقليل من أزمة السكن ؟
- ماهي الإجراءات و الحلول التي اعتمدها الدولة لإنعاش قطاع السكن ؟
- ماهي آفاق هذه السياسة و ما مدى نجاعتها مستقبلا في ظل التحولات الاقتصادية الراهنة ؟

II. الفرضيات

لدراسة هذا الموضوع اعتمدنا على الفرضيات التالية:

- 1- هناك تغير في السياسة السكنية بعد تغير النظام .
- 2- أهم اتجاه عرفته الجزائر ما بعد الاصلاحات تمثل في التنويع في الانماط السكنية الحضرية .
- 3- لعبت السياسة السكنية دورا في الحد من تفاقم الأزمة .

III. الأهداف الرئيسية للموضوع :

- 1- دراسة التغيرات التي طرأت على السياسة السكنية بعد المرور إلى مرحلة اقتصاد السوق .
- 2- دراسة انعكاسات تنويع السكن على العرض .
- 3- قياس مدى تحكم السياسة السكنية في أزمة السكن .

IV. أسباب اختيار الموضوع :

هناك بعض الأسباب جعلتنا نختار موضوع " تطورات السياسة السكنية في الجزائر و التحكم في أزمة السكن " منها الدوافع الذاتية و الرغبة في تناول موضوع له علاقة بالسكن ، بالإضافة إلى نقص في الدراسات و الابحاث التي تتناول قطاع السكن في الجزائر (السياسة السكنية) و بالخصوص أزمة السكن

V. منهج الدراسة :

اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي من خلال توضيح المفاهيم و إعطاء صورة شاملة عن حالة قطاع السكن في الجزائر و أهم السياسات السكنية التي تبنتها منذ 1962 إلى يومنا هذا .

كما اعتمدنا على المنهج التحليلي قصد تحليل الجداول و البيانات و استخلاص النتائج ، أما في جمع المعلومات اعتمدنا على الكتب المتخصصة في المجال السكني بالإضافة إلى مقالات و مراسيم وزارية ، و مقابلات ميدانية مع مؤسسات تابعة لقطاع السكن بولاية الجلفة منها (ديوان الترقية و التسيير العقاري ، مديرية السكن و التجهيزات العمومية ، الصندوق الوطني للسكن ، وكالة عدل ، المجلس الشعبي الولائي ، المصالح التقنية البلدية) .



الفصل الأول

مفاهيم حول السياسة السكنية و السكن



الفصل الأول

مفاهيم حول السكن و السياسة السكنية

مقدمة :

حاولنا في هذا الفصل إعطاء نظرة مبسطة حول السياسة السكنية و السكن حيث تطرقنا إلى مفهوم السياسة السكنية و أهم السياسات التي تبنتها الجزائر في مجال السكن ، أدوات و آليات التي اعتمدها في رسم السياسة السكنية من خلال القوانين و المراسيم و خلق المؤسسات في مجال السكن بإضافة إلى أهم المشاكل التي تواجهه و تعرقل مسار السياسة السكنية .

كما تطرقنا إلى مفهوم السكن الاجتماعي الجماعي و كيفية تسيير و تمويل هذا النوع من السكن و أهم المتدخلون في انجازه .

I. تعريف السياسة السكنية :

" السياسة السكنية هي مجموعة المقاييس و الوسائل المعتمدة من طرف السلطات العمومية من اجل أقامة العرض السكني مع الطلب ، حيث تجمع المقاييس التنظيمية البحوث التقنية و الاقتصادية و الميكانيزمات المالية لتوجيه بناء المساكن " (1)

و في الجزائر يمكن تمييز ثلاث سياسات متباينة للإنتاج السكني متمثلة فيمايلي

I. 1 سياسة السكن الاجتماعي في الجزائر :

شكل السكن الاجتماعي العرض السكني المسيطر خلال فترة ما قبل التسعينات الموجه للإيجار و مطلب أغلبية السكان ، اعتبرته الدولة منتج اجتماعي و ليس اقتصادي إذ كانت لها مقاربة اجتماعية محضة فقد كان جزء مهم من السياسة الاجتماعية التي اتبعتها البلاد منذ الاستقلال و عليه فقد كان من الأولويات للقضاء على الأزمة السكنية أين أولته اهتمام الكبير إذ تعدى دوره من استجابة لاحتياج اجتماعي إلى ركيزة لسياسة تنموية أساسها التصنيع حتى الثمانينات إلى عنصر بنيوي للمجال مع نهاية الثمانينات . واحتكرت الدولة إنتاج السكن الاجتماعي عن طريق دواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI) ابتداء من سنة 1973 و تكفلت بكل جوانبه من حيث التمويل والانجاز و التوزيع ، كما احتكرت الجماعات المحلية التعاملات العقارية لصالح الدولة .

I. 2 سياسة الترقية العقارية :

ظهرت الترقية العقارية في السبعينات مع ظهور فكرة التوفير من اجل الحصول على مسكن لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP) الذي يقوم ببناء المساكن و تمويلها بنسبة 80 % من مجموع التكاليف عن طريق قرض يسدد

(1) Pierre Merlin , Françoise choay : Dictionnaire de L'urbanisme et de L'aménagement , Universitaire de France , 1^{ere} édition , Mars 1988

على مدى 20 سنة ، تهدف إلى تطوير الأملاك العقارية الوطنية بانجاز العقار بغرض بيعه أو إيجاره لسد الحاجيات الاجتماعية أول ما تعتمد الوعاء العقاري المناسب ، رأس المال أو الاستثمار ، كلفة المشاريع أسعار البيع و بالتالي نسب الفوائد فهي نشاط تجاري يعطي أولوية انجاز السكن للنمط الجماعي و شبه الجماعي بهدف تلبية حاجيات السكان ، و تماشيا مع قدرة فئات عريضة من المجتمع .

و بعد تحرير سوق العقار نهاية الثمانينات و خضوعه لقانون العرض و الطلب ارتفعت أسعار العقار المبني و غير المبني و أسعار مواد البناء ، و بصدر قانون 86 - 07 مؤرخ في 04 / 03 / 1986 الخاص بالترقية العقارية و الذي تزامن مع الأزمة الاقتصادية و انخفاض موارد المالية للبلاد استهلكت الأموال المدخرة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP) مما شكل خطر حقيقي على قطاع الترقية العقارية فقلة أموال البناء أو المدخرات و ارتفاع كلفة المشاريع حسب سعر السوق يقلص الأرباح و بالتالي يؤدي إلى التخلي على عدد كبير من طلبات السكن و بالتالي ركود و تراجع مشاريع الترقية العقارية و أمام هذه الوضعية و لتخفيف العبء المالي على الدولة قامت بفسح المجال للمتعاملين الخواص و المؤسسات العمومية البنكية عن طريق تقديم تسهيلات للاستثمار في هذا القطاع .

I. 3 سياسة التخصيصات :

يعرف التخصيص على انه كل تقسيم لملكية عقارية إلى قطع بهدف البناء مع احترام قواعد التعمير سمحت هذه السياسة بمشاركة الأفراد القادرين على البناء لانجاز سكناتهم إلى جانب الدولة للحد من البناء الفوضوي و دعمت بقانون 82-02 الصادر في 06/02/1982 الذي يحدد كيفيات تحضير رخصة البناء و رخصة التجزئة التي ظهرت في الجزائر بموازاة مخططات التعمير التوجيهية (PUD) .

و نظرا لاحتكار السلطات المحلية للمعاملات العقارية بحكم المرسوم التنفيذي رقم 74-26 الصادر في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات و الذي خول للبلديات امتلاك الأراضي الذي تدخل ضمن محيطها العمراني مهما كانت ملكيتها مع تعويض أصحابها و تتكفل البلدية ماليا و تقنيا بأشغال التهيئة و الطرق والشبكات التقنية و تهيئة المساحات الخضراء و تقسيم الأرض من خلال مخطط التجزئة .

II. أدوات أو 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 و ذلك 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 و 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: (1)

II. 1 القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن

تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية ، التمويل، التوزيع ، الحيازة ، تنظيم سوق السكن... الخ 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 .

(1) Jean Paul LACAZE, Les politique du logement, édition Flammarion, Paris, France, 1997, p28, p29

II. 2 خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع على خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية... الخ ، و حتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها... الخ ، 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 مثل: ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) ، وكالة تطوير و تحسين السكن (AADL) ، مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) .

II. 3 الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة

II. 1.3 الضرائب :

الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الاقتصاد 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.

II. 2.3 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 و المخطط ، إن هذه الإعانات تأخذ شكلين إما إعانة مالية مباشرة أو إعانة مالية غير مباشرة .

III. أهداف السياسة السكنية: تهدف السياسة السكنية إلى بلوغ أهداف أهمها :

1.III الأهداف الأساسية :

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن ، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه ، سواء أكانت تتعلق بوجوده 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 بعارة أدق هو القضاء على هاجس الذي 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 .

2.III الأهداف الاقتصادية :

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إذ أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية ضريبية و اقتصادية و أن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء ، شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن ، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة و الإعفاءات المقدمة.

وعليه فعلى 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 تنبثق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض و فرض الضرائب و الرسوم الجمركية و كذا تشجيع الاستثمارات العمومية و إقرار حقوق الملكية... الخ كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر

على تسيير و تطوير قطاع السكن و انتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى ، و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من البطالة .

3.III الأهداف الاجتماعية :

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 و عليه فعلى 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 الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و ما مدى توفره لإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن ، و كدليل على ذلك الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تدعم المستهلك (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 الحيابة على ملكية السكن و بالتالي السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و تحقيق الرفاهية للجميع .

IV. أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية

رغم الدور الكبير و الفعال الذي تقوم به السياسة السكنية غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل أو العوائق تعيق مسارها و تحول دون تحقيق أهدافها ، غير أن جل هذه المشاكل تعاني منها الدول النامية بصفة كبيرة و حادة مقارنة بالدول المتقدمة و لعل أهم هذه المشاكل و أبرزها يمكن حصرها فيما يلي :

IV. 1 مشكل الاحتياطات العقارية :

تواجه مختلف المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية ، حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها :

- النزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص لإنجاز السكنات بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة .
- مشكل ندرة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها و مع تزايد عدد السكان و الإكتضااض و تمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا .

IV. 2 مشكل التمويل :

إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ و المعايير نظرا لأهمية الكبيرة و الدور الفعّال الذي تلعبه في إنجاز السكنات ، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها ، فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة ، من شأنه أن يخلق مشكل تمويل السكنات و هذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية اللازمة و الضرورية لإنجاز السكنات .

IV. 3 مشكل ندرة مواد البناء :

من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء ، غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار ملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم لإرضاء طلبات الأفراد .

إلا أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها .

IV. 4 مشكل تنظيم المهن أو الوظائف :

نظرا لأهمية الكبيرة التي تكتسبها السياسة السكنية و ذلك من خلال الأدوار و المهام التي تشرف عليها ، فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا ، غير أنه قد يكون عرضة للتلاعبات عدّة خاصة من بعض المهن التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس و نذكر على سبيل المثال : مكاتب الدراسات ، المقاولين الخواص ، المهندسين المعماريين ... الخ .

و كل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة .

IV. 5 مشكل الإجراءات الإدارية :

إن مشكل السكن مشكل حساس ، و يختلف في حدّ ذاته في كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية فمن جهة الحاجة و زيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء و إنجاز السكنات بكثرة ، و لهذا يجب تقادي العراقيل الإدارية و تسهيل الإجراءات اللازمة كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك ، من جهة أخرى يجب وضع مراقبة صارمة (لتفادي المضاربة) على المقاولين أو المتعاملين العقاريين ، لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة و تخضع للمضاربة و عليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات .

V. مفهوم السكن الاجتماعي الجماعي :

100%

:

-
-
-

VI. تسيير السكن الاجتماعي الجماعي :

بعد الاستقلال و بعد خروج الفرنسيين من الجزائر بقيت آلاف من السكنات فارغة سميت بالممتلكات الشاغرة و التي شغلها المواطن الجزائري و هي تعتبر النواة الأولى لأملاك الدولة .

و قد تضمن التشريع الجزائري إنشاء مؤسسات للقطاع العام و مؤسسات على شكل تعاونيات ، دواوين لتسيير السكن ، و هدف منها بناء و تسيير السكنات .

و في 23 أكتوبر سنة 1976 صدر مرسومين الأول يتضمن إنشاء ديوان السكنات ذات الإيجار المتوسط (HLM) و الثاني يتضمن خلق 32 ديوان للترقية و التسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسيير و بناء السكن الاجتماعي الجماعي و لأجل فهم وظيفة ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) صدرت التعليمات الوزارية (رقم 93 / 76 بتاريخ 23 / 10 / 1976) لتبين كمايلي : يتكفل ديوان الترقية و التسيير العقاري بكل العمليات المتعلقة بتسيير البرامج السكنية التي ينجزها الديوان بالإضافة إلى ذلك يستطيع الديوان تسيير السكنات التابعة للدولة ، و في هذه الحالة يكون مكلف ب:

- انجاز السكنات و المحلات التجارية .
- التكفل بعائدات الانجاز .
- يقوم بإحصاء السكن الذي يسيره كل سنة كما يقوم بمراقبة الحالة القانونية للمستأجرين في السكنات و المحلات التجارية ، و في نهاية 1982 و بظهور المرسوم رقم 82 / 502 الصادر في 25 / 12 / 1982 الذي غير و عدل التعليلة رقم 79 / 93 الصادر في 23 / 10 / 1976 و مضمونه كالآتي :
- الديوان مكلف أساسا بتنمية البرامج السكنية ، كما يمكنه أن يكون صاحب المشروع فيما يخص السكن ، و له الحق في الحصول على الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية في إطار القانون المعمول به .
- الديوان يمكنه الإشراف على مهمة تمرير العقود و الصفقات لانجاز المشاريع أي التسيير الإداري .

وخلال المرحلة ما بين (1976 - 1990) ديوان الترقية و التسيير العقاري كانت ذات طابع اقتصادي اجتماعي ، و هذا لأنها كانت تتكفل بتهيئة المشاريع التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي و منذ سنة 1990 دخلت الجزائر مرحلة جديدة (اقتصاد السوق) الذي كان سببا في التغيير الاقتصادي و بظهور سياسة استقلالية المؤسسات سنة 1991 و الذي ينص على تحويل الطبيعة العقارية القانونية و تحديد كيفية تنظيمها ، حولت الطبيعة القانونية لديوان الترقية و التسيير العقاري إلى مؤسسة ذات طابع تجاري و صناعي .

VII. تمويل السكن الاجتماعي الجماعي :

بعد الاستقلال مباشرة تمت اتفاقية بين الجزائر و فرنسا بغية تمويل المشاريع السكنية التي تركها الفرنسيون في طور الانجاز .

ففي سنة 1965 حولت الخزينة الجزائرية مهمة تمويل برنامج السكن الاجتماعي الجماعي الذي حدد في المخطط الثلاثي (1967 - 1969) بمعدل فائدة يساوي 1%

لمدة 40 سنة .

سنة 1970 ساهم الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط في تمويل المشاريع السكنية بحيث كانت طريقة التمويل كمايلي :

50 % من قيمة البرنامج تتحملها خزينة الدولة ، و تعوض في مدة قدرها 30 سنة و بمعدل فائدة يقدر ب 1 % في كل سنة .

50% من قيمة البرنامج يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، تعوض في مدة قدرها 20 سنة و بمعدل فائدة يقدر ب 4.75 % في كل سنة.

ابتداء من سنة 1971 و نظرا للظروف السائدة في مجال تمويل السكن الاجتماعي أصبح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في دور المقرض لحساب الخزينة بحيث يتولى تمويل البناء ، بينما تتولى دواوين الترقية و التسيير العقاري انجاز السكنات .

و في سنة 1974 طرأ تغيير على طريقة التمويل حيث أصبحت كمايلي :

75 % من قيمة البرنامج تتكفل بها الخزينة العمومية تعوض في مدة قدرها 40 سنة و بمعدل فائدة يقدر ب 1% لكل سنة .

25 % من قيمة البرنامج يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط تعوض في مدة قدرها 20 سنة و بمعدل فائدة يقدر ب 4.75 % لكل سنة.

و في سنة 1979 أصبحت الخزينة تتكفل 100% بتمويل البرامج السكنية مع نسبة تعويض مقدرة ب 1% لكل سنة ، و دامت هذه الكيفية مدة 10 سنوات أي حتى سنة 1990 ، أين دخلت الجزائر مرحلة اقتصاد السوق ، و التي كان لها اثر على تكلفة السكن .

من سنة 1990 - 1994 تخلصت الخزينة العمومية من تمويل السكن الاجتماعي و أصبح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط المصدر الوحيد لهذا التمويل ، و بلغت القروض التي منحها الصندوق لدواوين الترقية و التسيير العقاري و البلديات من موارده الخاصة 45.9 مليار دج من سنة 1990 إلى سنة 1994 . إن هذه الوضعية الاحتكارية التي جعلت الصندوق يتولى تمويل ما يقارب 90 % من جملة ما ينجز في البلاد أدى

إلى أزمة حادة جعلته يقترض من الخزينة العمومية و قد تمخضت عن هذه الوضعية مشاكل مالية حادة سنة 1993 كادت تقضي نهائيا على برامج التمويل لولا تدخل الخزينة لحل هذا المشكل مؤقتا بمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط قرضا بمبلغ 5 ملايين دج استهلك عن آخره قبل نهاية السنة المعنية ، هذا مما أدى بالصندوق إلى التخلي تدريجيا عن تمويل السكن الاجتماعي الجماعي .

VII. 1 تعديل نظام تمويل السكن الاجتماعي الجماعي :

إن تعديل نظام التمويل عملية ليست جديدة إذ تم إقرارها سنة 1993 باتفاق مع البنك العالمي بناء على إجراءات رقابية على الجانبين المالي و المؤسساتي في أن واحد حول الوضعية المالية و المحاسبية للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و نظام تمويل السكن بصفة عامة .

و على العموم يقوم هذا التعديل على عدد من المبادئ التي ترمي إلى : تعبئة المصادر، إنشاء مؤسسات مالية جديدة .

بالإضافة إلى إشراك البنوك التجارية في تمويل السكن و الصندوق الوطني للسكن المكلف بتسيير الإعانات و المخصصات لأشخاص، تقرر إنشاء مؤسستين جديدتين هما:

- حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و هو مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و صناعي و حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن و تتمثل مهامه و صلاحياته فيما يلي :
- 1- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن .
- 2- إدارة الأسهم و المساهمات التي تقدمها الدولة للأشخاص لاسيما الإعانات و تخفيض نسبة الفائدة .

3- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية و تجنيدها .

4- إعداد أي دراسة ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية اتجاه السكن.

5- القيام بأية دراسات و خبرات و أبحاث يرتبط إنجازها بالسكن و تقديم كفاءته التقنية و المالية للهيئات العمومية و الأجهزة المعنية بتبادل الخبرات و التقنيات من أجل ترقية السكن و تطويره .

• صندوق الضمان : أنشئ باتفاق مع جميع المؤسسات المالية قصد تشجيع الاستثمار البنكي في المجال العقاري مع تقليص درجة الخطر عند منح القروض .

زيادة على الإعانة التي تمنحها الدولة عند انطلاق عملية مساهمة كل مؤسسة، ثم جاء المرسوم الرئاسي رقم 2000-408 المؤرخ في 14 ديسمبر 2000 بين الجمهورية الجزائرية و الصندوق العربي لإنماء الاقصادي و الاجتماعي قصد المساهمة في تمويل مشروع السكن الاجتماعي.

قرار مجلس الوزراء المؤرخ في 19 مارس 2000 كلفت الخزينة العمومية وحدها بتمويل السكن الاجتماعي الجماعي .

VIII. العوامل المؤثرة على السكن الاجتماعي الجماعي :

1.VIII التأثيرات السياسية :

يعتبر السكن الاجتماعي الجماعي احد تحديات الدول و من العناصر التي تساهم في التوازن الاجتماعي ، حيث ينظر دائما لسياسات و برامج الإسكان في الدول النامية كأدوات لضمان استمرار و العدالة الاجتماعية فالإسكان نشاط اقتصادي مهم يرتبط بشكل أساسي بالمتطلبات الاجتماعية للأسر و خصوصا ذوي الدخل المنخفض ، كما أن له تأثيرا قويا في مستوى الجودة

المعيشية التي تزيد كثيرا عن مجرد توفير المأوى ، فامتلاك السكن يعد احد أحلام الأسرة ، كما يعتبر الرابط الاجتماعي الذي يربط الأسرة بالحي و بكامل المجتمع و تبعا لذلك فمن واجب كل دولة ضمان حصول مواطنيها على السكن .

VIII. 2 العرض و الطلب :

يؤثر الطلب المتزايد على المساكن في اتزان ميزان العرض و الطلب في سوق الإسكان مما قد يؤثر في مستوى الجودة و بالتالي في العمر الافتراضي للمساكن ، فالطلب على السكن خصوصا الاجتماعي الجماعي خاضع لميكانيزمات جد معقدة متعلقة بالنمو الديمغرافي و تطور مستوى الحياة .

و بالرغم جهود المبذولة من طرف الدولة كانت تصطدم دوما بصعوبات الكبيرة سواء ذو طبيعة عقارية ، مالية أو قانونية ، ما أدى بالسلطات العمومية للبحث على السرعة و السهولة في انجاز أشغال البناء .

IX. المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الجماعي :

- وزارة السكن و العمران بحيث أنها هي المسؤولة عن تحديد برامج السكن و توفير الاعتمادات المالية لأشغال الإنجاز و التهيئة .
- الولاية و تقوم بتوزيع البرامج السكنية على كل من :
 - ديوان الترقية و التسيير العقاري و الذي يعتبر صاحب المشروع.
 - مديرية السكن صاحب مشروع مكلف بإنجاز أشغال التهيئة .
- مديرية التعمير لدراسة ملف رخصة البناء .
- مديرية الري.
- مديرية الأشغال العمومية .
- مديرية الصحة و السكان .

- البلدية لتسليم رخصة البناء .
- الصندوق الوطني للسكن لتمويل إنجاز السكنات .
- مديرية أملاك الدولة لتسليم عقد تخصيص الأرض .
- هيئة المراقبة التقنية لمراقبة الدراسة والإنجاز .
- مقاولة الإنجاز لإنجاز المشروع .
- مكتب الدراسات للإنجاز والمتابعة .
- البريد والمواصلات لإنجاز شبكة الاتصال .

خلاصة الفصل

إن الاهتمام بقطاع السكن يستوجب وضع سياسة سكنية خاصة باعتبارها أداة توجيه و تحكم ، و ذلك عن طريق استخدام أدواتها و مختلف آلياتها ، غير انه لا يمكن تقييم هذه السياسة إلا بدراسة مسارها و مدى نجاعتها للوصول إلى الأهداف المسطرة من طرف الدولة في مجال السكن و الإسكان .

و هذا ماسنعرضه في دراسة السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال .



الفصل الثاني

سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال



الفصل الثاني

سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال

مقدمة :

مرت السياسة السكنية في الجزائر بمرحلتين مختلفتين حيث تلت السياسة الأولى الاستقلال مباشرة أين اتبعت الجزائر نهج الاشتراكية و مركزية السلطة ، حيث كان سير قطاع السكن حكرا على الدولة فهي التي تتكفل بالتخطيط و التسيير ، الإدارة ، التمويل ، الانجاز و التوزيع ، في حين المرحلة الثانية مع بداية الثمانينات أين انتقلت إلى سياسة جديدة بمبدأ جديد منفتح على اقتصاد السوق فتخلت الدولة على الكثير من صلاحيتها و تركت الفرصة للقطاع الخاص عن طريق إعادة اعتبار لحق الملكية الخاصة و تشجيع المبادرات الخاصة و إدخال مساهمين جدد في إنتاج السكن .

و هذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل من خلال البرامج السكنية التي ظهرت في الجزائر بعد الاستقلال و أهم ما تميزت به السياسة السكنية في كل مرحلة .

أ) مرحلة ما قبل 1989

I. البرامج السكنية المنجزة لفترة 1962 - 1966 :

عند الاستقلال خلف الاستعمار الفرنسي إرثا ثقيلًا حوالي 42 ألف مسكن (منها 38 ألف سكن في المدن) ، غير مكتمل البناء بالإضافة إلى الذهاب الجماعي لأغلبية المؤسسات الهامة و المهندسون و التقنيون الذين يتكونون في غالبيتهم من عناصر أجنبية و الذين كان قطاع السكن بأيديهم ، ذهب أغلبية الإداريين في أجهزة التسيير ، توفيق إنتاج أدوات البناء و إيقاف جميع الموارد المالية إلى جانب هذه الوضعية تضاف مشكلة الهجرة الجماعية من الريف نحو المدن الرئيسية ، عودة اللاجئين من خارج الحدود و هم يزيدون عن مليون لاجئ ، تدمير عدد كبير من القرى من قبل المستعمر خلال حرب التحرير و كل هذه العوامل أدت إلى تزايد عدد سكان المدن حيث أصبحت مكتظة و بكثافة مرتفعة ، و هذا التضاعف في عدد السكان يظهر جليا في ازدياد طلبات السكن في المدن الرئيسية ، و كان لا بد على السلطات الجزائرية انجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك التوازن بين الريف و المدينة (1)

و من هنا أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية انجاز السكنات فاتجهت السياسة البنكية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الانجاز و لعل أهم هذه البرامج (2)

I.1 برنامج سكنات من نوع هياكل :

من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن إتمام انجاز حوالي 16661 مسكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1977 .

(1) مجلة قطاع السكن في الجزائر - مشاريع كبرى في الجزائر
(2) وزارة السكن تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1988 إلى 1962

I. 2 برامج سكنات نظام الرهن العقاري FDH

تمثلت هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف نظام الرهن العقاري ، بحيث أصبح تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية و مثلت هذه البرامج ب 9985 مسكن و حدد تاريخ إتمامها في 1970 .

I. 3 برامج سكنات ذات الإيجار المتوسط HLM

بعد الاستقلال تدخل الدولة في قطاع السكن مس أيضا برامج السكنات " ذات الإيجار المتوسط " التي لم يتم انجازها من طرف السلطات الفرنسية ، و نظرا لمراعاة الظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري حددت الدولة الجزائرية أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية و مدعمة لان الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري و قدر حجم هذه البرامج ب 8303 سكن و تم توزيعها كليا إلى غاية 1975 .

- بعد تبني الجزائر لنظام الاقتصاد الموجه حاولت أن تلم بمشكل السكن و تبني كل مخطط سياسة سكنية خاصة به .

II. المخطط الثلاثي لسكن 1967 - 1969 :

فيما يخص مجال السكن أعطى المخطط الثلاثي أهمية له و عالج سياسته من خلال :

- تسطير برنامج سكني قدر ب 10500 سكن ينجز على مدى 3 سنوات .
- تخصيص برنامج سكني خاص يخص انجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين و ذوي الحقوق .

إلا أن انجاز هذه البرامج السكنية واجه عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولية و يرجع ذلك إلى عدة أسباب ، فمن الناحية المالية انعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة و قفت كعائق أمام السلطات لإتمام البرامج السكنية بالإضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها .

FDH : Le fond de dotation d'habitat

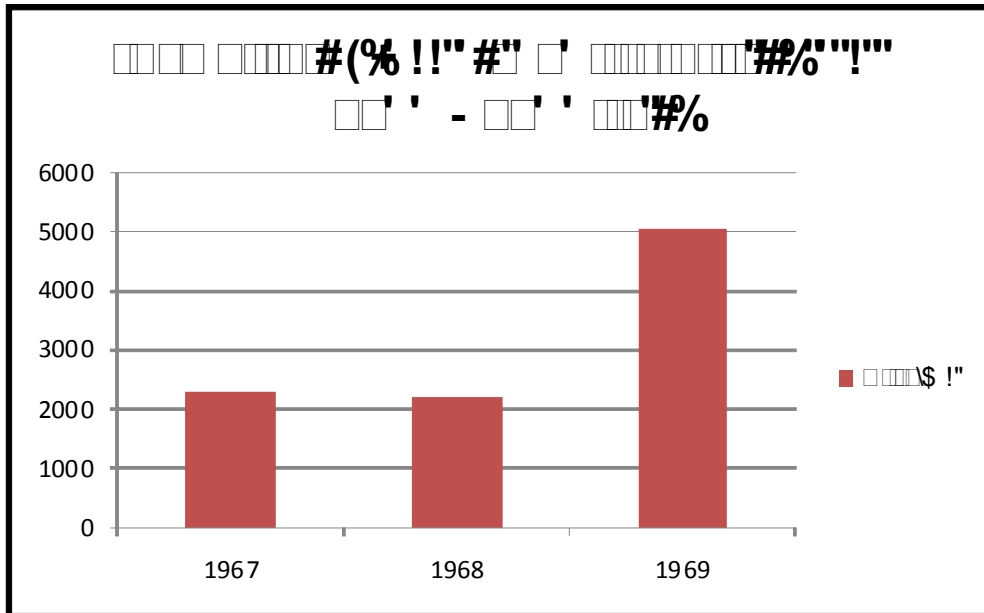
HLM : Habitation à loyer modéré

و أمام هذه الوضعية تم تأسيس لجنة وزارية يترأسها الوزير المكلف بالانجاز و البناء إلى جانب مجموعة من رؤساء مختلف الوزارات (كالمالية ، الداخلية ، الأشغال العمومية) و كان على عاتق هذه اللجنة دراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد خاصة قطاع البناء و دراسة مختلف الحلول و الإجراءات الواجب اتخاذها .
وعلى اثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو انطلاق في انجاز 9548 سكن حضري طيلة فترة المخطط .

جدول رقم 01: برنامج السكن الحضري المنجز لفترة 1967 - 1969

مجموع السكنات	السكنات المنجزة			السنوات
	1969	1968	1967	
9548	5055	2201	2292	العدد

المصدر: المخطط الثلاثي 67 - 69 ، وزارة الأشغال العمومية و البناء



معالجة الطالبة

III. المخطط الرباعي الأول 1970 - 1973 :

يعتبر المخطط الرباعي الأول فترة 70 - 73 الخطوة الأولى و الفعلية للتنمية في الجزائر ويتجلى ذلك من خلال استثمارات الدولة إلا أن قطاع السكن لم يزل في ميزانية الاستثمارات سوى 587 مليون دج أي بنسبة 5% لكنها تبقى ضعيفة جدا أمام القطاعات الأخرى و قد شمل هذا المخطط انطلاق برنامج حضري و ريفي .

III.1 برنامج السكن الحضري :

تم تخطيط برنامج سكنات قدر ب4500 سكن حضري خاصة و أن معظم المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها و بالتالي خلفت ظاهرة النزوح الريفي .
إلا انه في الحقيقة أنجز من هذا البرنامج سوى 1800 سكن .

III.2 برنامج السكن الريفي :

كان من أولويات برامج التنمية التي عرفتها البلاد في مرحلة المخطط الرباعي الأول ترقية المستوى المعيشي للفلاح بالريف و كان ذلك عن طريق إقامة مئات من التجمعات الريفية و اهتمام بتحديث القطاع الزراعي مع إعطائه الأهمية القصوى بالتدعيمات المالية المعتمدة و التي من شأنها أن تضمن نوعا من الاستقرار لدى الفلاح .
وقد تم انجاز خلال فترة (1970- 1973) 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي برمج انجازه و تطلب هذا الانجاز غلاف مالي قدره 994 مليون دج .
و فيمايلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) المسطرة و المنجزة .

جدول رقم 02: البرامج السكنية الحضرية و الريفية لفترة 1970 - 1973

عدد السكنات				البرامج السكنية
المسطرة	المنجزة	الفرق بينها	نسبة الانجاز	
45000	18000	27000	40%	السكنات الحضرية
40000	24000	16000	60%	السكنات الريفية

المصدر : وزارة التخطيط - تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول

III. 3 التمويل :

فيما يخص جانب تمويل السكنات انطلاقا من المخطط الرباعي الأول لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية تحمل أعباء تمويل السكنات كما كان سابقا و عليه اتخذت إجراءات من بينها :⁽¹⁾

1. تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى ادخار السكنات .

2. صدور تعليمة وزارية سنة 1971 و بموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على النحو التالي :

- الخزينة العمومية بنسبة 50 % على مدة 30 سنة و بمعدل فائدة 1 % .

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP بنسبة 50 % .

(1) وثيقة من وزارة السكن و العمران حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية 1962 – 1998

و مع نهاية مرحلة مخطط الرباعي الأول صدرت تعليمة وزارية أخرى مع نهاية 1973 حددت المفهوم الجديد للسكن الحضري المخطط و أصبح تحت اسم السكن الاجتماعي المخطط و هذه السكنات تنجز من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) و ذلك ابتداء من سنة 1974⁽¹⁾

IV. مخطط الرباعي الثاني 1974 - 1978 :

شهدت هذه الفترة اهتمام فعلي بقطاع السكن من طرف الدولة (إنشاء وزارة السكن و العمران) بغية تلبية احتياجات السكان حيث تم تحديد نسبة استثمار تقدر ب 10 % بعدما كانت 5% في المخطط الرباعي الأول .

و لقد خصص البرنامج السكني للمخطط الرباعي الثاني شطرين من السكنات هما: (1)

1.IV برنامج السكن الاجتماعي الحضري:

حددت السلطات العمومية برنامج للسكن الاجتماعي على النحو التالي :

- الانطلاق في انجاز 100.000 سكن بما فيها سكنات قيد التنفيذ .

- توزيع 90.000 سكن

2.IV برنامج السكن الريفي :

على الرغم من النقائص الموجودة في قطاع انجاز السكنات الريفية ، إلا أن الريف الجزائري من خلال هذا المخطط عرف انطلاق في انجاز 100.000 سكن ريفي منها 40.000 بناء ذاتي .

(1) غالب سليمة ، تمويل السكن الاجتماعي بين النظري و الواقع ، مذكرة نهاية الدراسة - مدرسة الوطنية للإدارة 1996 - 1997 .

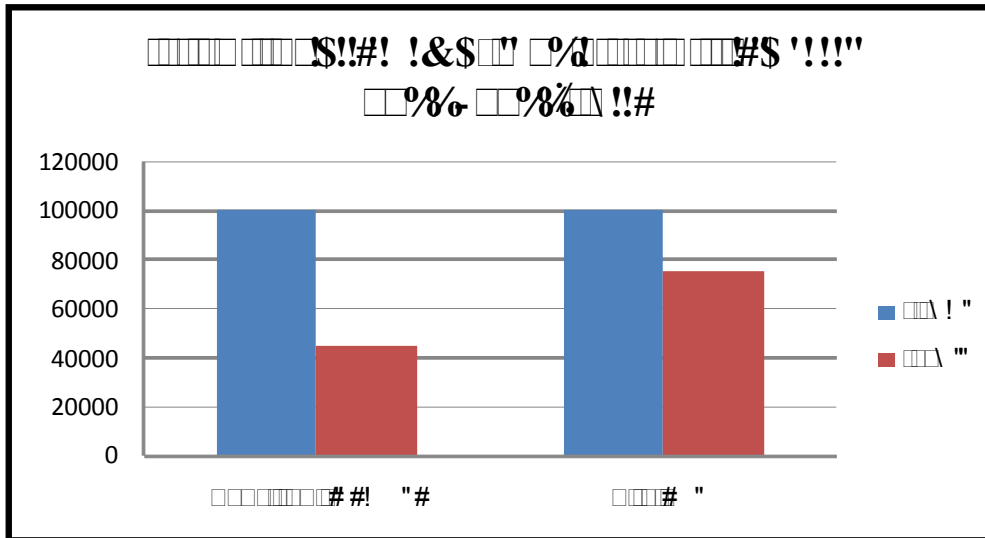
ديوان الترقية و التسيير العقاري، office promotionnel et gestion immobilière، OPGI: مؤسسة ذات الطابع التجاري و الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي يعد تاجر في علاقاته مع الغير و يخضع لقوانين و قواعد القانون التجاري

جدول رقم 03: تطور البرامج السكنية الاجتماعية و الريفية لفترة 1974- 1978

عدد السكنات				البرامج السكنية
نسبة الانجاز	الفرق بينها	المنجزة	المسجلة	
45%	55000	45000	100000	السكن الاجتماعي المخطط
75%	25000	75000	100000	السكن الريفي

المصدر : وزارة التخطيط - تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني

إن تطور انجاز السكنات خلال المخطط الرباعي الثاني يظهر بوضوح من خلال زيادة نسبة الانجاز لاسيما السكنات الريفية حيث أنجز ما يقارب 75000 سكن أي ما يمثل 75 % ، بينما أنجز ما يقارب 45000 سكن اجتماعي مخطط أي بنسبة انجاز 45% و هذا الانجاز الايجابي ظهر نتيجة الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في فترة (74 - 78) خاصة في الريف للحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن و بالتالي خلق جو من التوازن .



معالجة الطالبة

V. المخطط الخماسي الأول 1980 - 1984 :

اعتبر قطاع السكن قطاع أولي و ذلك ابتداء من المخطط الخماسي الأول ، بحيث أصبحت مشكلة السكن ضمن الأولويات الوطنية و لضمان نجاح هذا المخطط حددت الدولة تصورات لتنمية السكن تمحورت حول ثلاثة محاور أساسية و هي :⁽¹⁾

- تنظيم المدن القديمة و توسيعها .
- تطوير الحياة السكنية في الريف و تحديث مراكز حضرية في الولايات و الدوائر و البلديات .
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء .

- كما خصص ما يقارب 60 مليار دج لهذا القطاع أي ما يعادل نسبة 15 % من إجمالي الاستثمارات المتوقع انجازها لفترة (80 - 84) مقارنة ب 10 % في المخطط الرباعي الثاني .

VI. المخطط الخماسي الثاني 1985 - 1989 :

مسار السياسة السكنية في هذا المخطط لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول ، حيث حظي قطاع السكن بحصة 42 % من البرامج الاستثمارية و كانت معظمها موجهة للسكن الاجتماعي .

و الجدول التالي يبين لنا أهم البرامج السكنية خلال مرحلة المخططين الخماسيين :

(1) محمد بلقاسم حسن بهلوم، سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر ، الجزء (2)، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1999 ، ص 60 .

جدول رقم 04: تطور البرامج السكنية خلال الخماسي الأول و الثاني

(1980 - 1984) - (1985 - 1989)

الفترة	عدد السكنات الاجتماعية و الريفية	السكنات في طور الانجاز	السكنات المبرمجة و غير المنجزة	نسبة الانجاز
84 - 80	217444	171476	45968	78%
89 - 85	353123	231236	121887	65%

المصدر : وزارة السكن

من خلال الجدول لاحظنا خلال المخطط الخماسي الأول أن نسبة الانجاز كانت معتبرة إذ قدرت ب 78 % ، أما فيما يخص المخطط الخماسي الثاني هناك تراجع في نسبة الانجاز إلى 68 % و ذلك بالرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن و هذا راجع إلى الأزمة التي عرفتها الجزائر سنة 1986 على اثر انخفاض الإيرادات البترولية و بالتالي كانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة . غير انه في هذه الفترة أعطت الدولة نفسا قويا لسياستها السكنية و اتضح ذلك من خلال إصدار قانون 86 - 07 في 07 مارس 1986 الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن ازدهار عقاري مفاجئ⁽¹⁾ . و بعدما عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي إلى جانب السكن الريفي ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي .

هذا بالإضافة إلى فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في انجاز السكنات.

(1) معمري يمينة : آلية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ليسانس في فرع المحاسبة ، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير ، الجزائر 2002 / 2003

VI. 1 تمويل السكنات الاجتماعية :

عرف تمويل السكنات الاجتماعية في هذه الفترة الممتدة من 1980 - 1989 تغيرا فبعدما كان عبء تمويل السكنات يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، صدرت تعليمة وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 و أوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي إلى الخزينة العمومية لوحدها بنسبة 100 % و ذلك بمعدل فائدة 1% و على مدة 40 سنة ، و هذا راجع إلى التمهيد لتبني سياسة جديدة " السكن الترقوي "

VI. 2 برنامج السكن الترقوي :

منذ الاستقلال أصدرت عدة نصوص متعلقة بالسكن تم المصادقة عليها غير انه و لا واحدة منها عالجت الإطار القانوني للنشاط العقاري ، ففي بداية الأمر كان هذا النوع من السكنات " الترقوي حاليا " يسمى الترقية الخاصة الفردية أين كان المواطنون هم الذين يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة ، و بعدها جاءت الترقية الجماعية بفضل التعليمات رقم 76 - 92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976 التي سمحت للمواطنين تشكيل تعاونيات عقارية من اجل انجاز سكنات للاستعمال العائلي . و في سنة 1986 تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقية عن طريق القانون رقم 86 - 07 في 04 مارس 1986 ، تم المصادقة عليه و دخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية و ظهور بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي .

التعاونيات العقارية عبارة عن مؤسسة مدنية ذات رأس مال متغير هدفها الأساسي هو إنجاز السكنات لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن ، و تعود الأرباح على أعضاء هذه التعاونية.

VI. 1.2 تمويل السكن الترقوي

بالنسبة لتمويل هذا النوع من السكنات فهو يقع على عاتق الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن طريق موارده أي ادخار الأفراد ، و يوجه هذا النوع من السكن للبيع يتكفل بإنشاء هذه السكنات عدة أطراف : مثل مؤسسة ترقية السكن العائلي ، ديوان الترقية و التسيير العقاري ، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، المؤسسات ، البلديات و الخواص ... الخ .

VI. 3 برنامج السكن الريفي :

بالرغم من المجهودات الطامحة التي بذلتها الدولة لخلق التوازن الجهوي إلا أن في أواخر الثمانينات أفرزت أزمة سكن خانقة خاصة في المناطق الحضرية ، مما جعل السلطات تفكر في إعادة النظر في سياستها اتجاه السكنات الريفية .

مؤسسات ترقية السكن العائلي: EPLF: Entreprise promotionnelle de logement : أنشأت سنة 1984 تحت وصاية وزارة السكن، و قد ضمننت التحكم في الأشغال المنتدبة لحساب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط لبناء برامج السكنات التنموية.

(ب) مرحلة ما بعد 1989

عرفت الجزائر تغيير في التوجه السياسي و الاقتصادي و شهدت انقطاعا مع الماضي في كل القطاعات بما فيها قطاع السكن و العقار و التهيئة ، و لتساير تطورات المرحلة الجديدة كان لزاما عليها وضع إصلاحات تشريعية لتكريس مبدأ اللامركزية من خلال تغيير تدخل الدولة و الجماعات المحلية في المجال العمراني الذي أصبح يخضع لمنطق السوق الحرة و حرية الملكية الخاصة ، من خلال نصوص و قوانين تشريعية أهمها :

- قانون التوجيه العقاري 90 / 25 المؤرخ في 12/11/1990 يعطي حق الملكية الخاصة و يشجع على خلق سوق عقاري تنافسي من خلال حرية المعاملات العقارية للخواص .

- قانون التهيئة و التعمير 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 وضع أدوات جديدة و وسائل للتهيئة و التعمير و تسهيل المعاملات العقارية للحصول على الأراضي القابلة للتعمير .

- المرسوم التنفيذي الخاص بالنشاط العقاري رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 الذي رسم أفاق لتطوير الترقية العقارية ، أين فتح سوق العقار للمتعهدين العقاريين العموميين و الخواص في إطار القانوني .

أما فيما يخص قطاع السكن فقد كان لزاما على الدولة تغيير نظرتها إليه و وضع قواعد لسياسة وطنية واضحة من خلال إستراتيجية وطنية للسكن .

I. الإستراتيجية الوطنية للسكن :

ترتكز هذه الإستراتيجية إلى نقل قطاع السكن من منطق اجتماعي إلى اقتصادي باعتبار أن العقار و السكن سلعة تجارية اقتصادية و ليست منتجات ذات طبيعة اجتماعية في إطار اقتصاد السوق مع تنظيم الدولة لسوق العقار بوسائل قانونية لا تحد من حرية المنافسة ، تسهيل الإجراءات للمتعاملين الاقتصاديين للحصول على العقار و القروض و البحث عن مصادر مالية أخرى لتمويل المشاريع السكنية بفتح المجال لكل المبادرات في حين أن الدولة تتراجع عن انجاز و تسيير السكن ، أقلمة العرض مع نوعية الطلب السكني و ذلك

بتنوع صيغ السكنات و زيادة الدعم و فتح المجال لمشاركة المواطنين ماليا لتلبية رغبتهم في السكن حسب المدخول و القدرة على الادخار و تسديد القروض مع وضع ميكانيزمات دعم للأسرة ضعيفة و متوسطة المدخول للحصول على السكن وقد اعتمدت الدولة في تجسيد هاته الإستراتيجية على عدة محاور :

I. 1 الإنعاش السكني :

- من خلال التعلية الوزارية رقم 01 المؤرخة في 31 ماي 1994 الخاصة بإنعاش السكن ، تهدف إلى ضرورة إعداد المخطط المحلي للسكن PLH كأداة تشاورية و تعهدية بين الإدارة المركزية و الجماعات المحلية لتاطير تدخل الدولة في ميدان السكن و لتجسيد سياسة وطنية تهدف إلى تحسين العرض السكني و تحسين العرض العقاري .
- تطبيق قانون التوجيه العقاري و تطبيق أدوات التهيئة و التعمير لتحقيق التنمية المحلية.
- تنظيم سوق العقار و التسيير العقاري و التشجيع للدخول في اقتصاد السوق .
- معالجة الأنسجة القائمة على تراب البلديات من خلال عمليات التنظيم و التحسين الحضري و قضاء على السكن غير اللائق .
- توجيه السكان ذوي الدخل المتوسط و الضعيف إلى أنواع معينة من العرض السكني و رفع قيمة الدعم المالي للسكن سواء كان حضري أو ريفي .
- من خلال قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الذي يعدل و يتمم القانون 90 - 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير ، يهدف إلى تعيين شروط البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية و تصنيف المناطق المعرضة للزلازل و تحديد قواعد البناء عليها ، إعداد ملف مشروع البناء الخاضع لرخصة البناء من طرف مهندس معماري معتمد أمرا إلزاميا لجميع البناءات و هذا من أجل الحفاظ على الأرواح و الممتلكات بإنتاج سكن سليم على ارض صالحة للتعمير .

I. 2 الإنتاج السكني :

من توجيهات الإستراتيجية الوطنية للسكن زيادة الكم في الإنتاج السكني بوتيرة 100 ألف سكن / السنة ، وفقا للأشكال سكنية متنوعة التمويل و ازدادت هاته الوتيرة لتصل إلى 200 ألف سكن / السنة .

I. 3 التسيير العقاري :

- من خلال وضع نظام دعم لسهولة الحصول على ملكية المسكن عن طريق الإيجار لصالح المستأجرين لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري .
- تحفيز أصحاب السكنات الشاغرة على كرائها أو بيعها و بالتالي المساهمة في التخفيف من أزمة السكن في البلاد .
- إنشاء مرصد وطني للسكن تتوفر به كل المعلومات الخاصة بالمساكن و المباني .
- التنازل على الأملاك العقارية للدولة و ديوان الترقية و التسيير العقاري المستغلة قبل 01 جانفي 2004 تطبيقا لقانون المالية 2001-2002 حسب المرسوم التنفيذي المؤرخ في 7 أوت 2003 حيث وضعت ما يقارب 600 ألف سكن (1) عمومي للبيع و يستفيد المشتري بتخفيض من 5 إلى 10 % حسب طريقة الدفع .

(1) جريدة الشروق ، مقال بعنوان 600 ألف سكن عمومي معروضة للبيع ل 26 فيفري 2004

و قد حاولنا في هذه المرحلة أي ما بعد 1989 معرفة أهم التحولات التي عرفها قطاع السكن من حيث التعدد في الأنماط السكنية عبر المراحل التالية :

II. مرحلة 1990 - 1994 :

قامت الدولة في هذه المرحلة منذ بداية التسعينات على تبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات المبنية على الأسس التالية (1) :

- إعادة النظر في انجاز السكنات ، حيث أصبحت الدولة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الانجاز ، المعمار ، التحسين الحضري و الانجاز .
- خلق سوق عقارية منتظمة أين يكون بمقدور الدولة التدخل من اجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحيازة على ملكية السكن .
- إعادة اعتبار أو خلق سوق رهني تمويلي للسكنات (أي عن طريق القروض العقارية) من اجل تطوير ميكانيزمات و أدوات تمويل السكنات اخذين بعين الاعتبار مداخل العائلات و احتياجاتهم .
- تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن ، و كذلك باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحيازة على سكن .
- تخلي الدولة عن دورها في مجال انجاز السكنات عن طريق خوصصة مؤسساتها العمومية للانجاز و ترك المجال أمام مؤسسات القطاع الخاص .
- تنظيم تسيير خاص للحضيرة العقارية .
- القضاء على السكنات الهشة مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في حصول على سكن .
- العمل على خلق و تطوير و دعم تقني لقطاع السكن و ذلك من اجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية انجاز السكنات و حجم الطلب عليها .

(1) وزارة السكن ، مخطط التدخل (2000 – 2004)

1.II برنامج السكن الاجتماعي :

مع صدور المرسوم رقم 93 - 84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقا من طريقة تمويله و طابعه الايجاري غير قابل للتنازل (1)

- فالسكن الاجتماعي هو السكن الذي تتكفل به الخزينة بصورة مباشرة أو غير مباشرة و هو مخصص للأسر التي لا تسمح لها مداخيلها بالحصول على ملكية السكن .
- و من المؤكد أن هذا المرسوم رقم 93 - 84 جاء لتجسيد مسار جديد في معالجة مشكل السكن الاجتماعي كون هذا الأخير يمكن تمويله من مساهمة مؤقتة .
- تحدد برامج السكن الاجتماعي إيجارا سنويا من قبل الدولة في إطار ميزانيتها ، غير أن تكلفة الإيجار لا تضاهي نطاق التكلفة الحقيقية له و ذلك راجع إلى مراعاة الدولة للقدرة الشرائية للمواطن كمساعدة له من جهة و إلى طبيعة السكن الاجتماعي الموجه أساسا للطبقات الفقيرة من جهة أخرى .
- كما تضمن دواوين الترقية و التسيير العقاري صيانة و ترميم التراث العقاري الايجاري حيث يتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار و التنازل عن الملكيات .
- إلا أن الواقع اثبت تدهور هذا التراث العقاري و تلفه بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة و الحفاظ و كذلك صعوبة تلقي دواوين الترقية و التسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخيل المستفيدين بصفة دائمة و منتظمة .

(1) المجلس الاقتصادي و الاجتماعي ، تقرير حول السكن الاجتماعي ، مارس 2005

جدول رقم 05 : برنامج السكنات الاجتماعية لفترة 1990 - 1994

السنوات	السكنات المبرمجة	السكنات المنجزة	نسبة الانجاز
1990	45731	18955	41 %
1991	32102	11893	37 %
1992	23381	23105	99 %
1993	31823	15761	50 %
1994	27368	17268	63 %

المصدر : وزارة السكن

من خلال الجدول نجد أن نسبة انجاز السكن الاجتماعي عرفت تزايد من سنة إلى أخرى من سنة إلى أخرى و هذا حسب ما أنجز ، إلا أن في سنة 90-91 شهدت انخفاض نتيجة الإصلاحات الاقتصادية التي قامت بها الدولة على مختلف قطاعاتها و تخليها عن نظام اقتصاد الموجه و محاولة تأقلمها مع قواعد اقتصاد السوق . وفي سنة 1992 بلغت نسبة الانجاز ذروتها ب 99 % .

II. 1.1 تمويل السكن الاجتماعي :

يقع تمويل السكن الاجتماعي كله على عاتق الدولة و بالتالي على عاتق الخزينة العمومية بمساهمات نهائية فيما يخص نفقات تهيئة الأرضية مثلا و مساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل برامج الانجاز المسجلة لدى دواوين الترقية و التسيير العقاري . غير انه منذ سنة 1990 و نظرا لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمل عبء السكنات الاجتماعية اسند تمويلها إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و ذلك باستعمال المدخرات و الودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد اخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية ، و عليه فقد أصبحت معايير تمويل السكن الاجتماعي على النحو التالي :

- مدة الاسترجاع 25 سنة .
- معدل الفائدة 6% بحيث 2 % تتحملها الخزينة العمومية .
- ضمان القرض من قبل الخزينة العمومية .
- و انطلاقا من سنة 1990 أصبحت هناك تغيرات سنوية في معايير التمويل .

جدول رقم 06 : معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة الممتدة ما بين 1990 - 1994

السنوات	معدل الفائدة	نسبة تغطية الخزينة	معدل الفائدة المتبقي	مدة القرض
1990	%6	% 2	% 4	25 سنة
1991	% 9	% 8	% 1	30 سنة
1992	% 9	% 8	% 1	30 سنة
1993	% 13.5	% 12.5	% 1	30 سنة
1994	% 15	% 12.5	% 2.5	30 سنة

المصدر: وزارة السكن

II. 2 برنامج السكن الترقوي:

ظهر السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86 - 07 الصادر في 04 مارس 1986 ، إلا أن الظروف التي عرفت الجزائر بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية و دخول في نظام اقتصاد السوق جعلت صعوبة في تطبيق هذا المرسوم و عدم الاهتمام بهذه الصيغة .

و في سنة 1993 أخذت السلطات على عاتقها إعادة اعتبار للسكن الترقوي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-03 الصادر في 1 مارس 1993 ، الذي هدفه الأساسي تصحيح النقائص التي جاء بها قانون سنة 1986 .

و لقد أوكلت مهمة انجاز السكنات الترقوية لعدة مرقين عقاريين و يتكفل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP) بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة (ادخار العائدات) .

و يمكن أن يكون المرقين العقاريين تابعين للقطاع العام وبالتالي يدخلون في إطار انجاز السكنات الترقوية العمومية ، أو تابعين للقطاع الخاص و يدخلون في إطار انجاز السكنات الترقوية الخاصة .

II. 1.2 السكنات الترقية العمومية : و يتكفل بانجاز هذا نوع من السكنات كل من :

مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF :

منذ سنة 1986 تم خلق 23 مؤسسة ترقية السكن العائلي و في سنة 1993 تم نقل ملكية هذه المؤسسات إلى الدولة ، أما بالنسبة لعملية انجاز السكنات تقوم مؤسسات ترقية السكن العائلي بالمساهمة بصورة بسيطة و ضعيفة في عرض السكنات على المستوى الوطني ، حيث قدر المعدل المتوسط لتوزيع السكنات سنويا (منذ سنة 1986) ب 4000 سكن سنويا و في بعض الأحيان لا يتجاوز هذا الرقم و أحسن معدل سجل سنة 1995 ب 9377 سكن ترقوي .

دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI :

بالإضافة إلى كون دواوين الترقية و التسيير العقاري تتكفل بانجاز السكنات الاجتماعية إلا أنها في بعض الأحيان تقوم بانجاز السكنات الترقية العمومية .

مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين SPIE :

تعد مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين كفرع من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط تم إنشاؤها سنة 1993 من اجل ضمان فعلي لعملية انجاز السكنات الترقية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

المجلس الشعبي البلدي APC :

انطلاقا لما جاء في القانون الصادر سنة 1993 و المتعلق بالترقية العقارية ، سمح لبعض المجالس الشعبية البلدية التكفل بانجاز برامج سكنات ترقية موجهة للمواطنين المقيمين في حيزها و يتم تمويلها من طرف **CNEP** و بمساهمة ابتدائية من طرف المستفيد . غير أن طبيعة عمل البلديات و كثرة مشاكلها جعل انجاز السكنات الترقية يعرف صعوبات و تأخرات ، و بالتالي نسبة الانجاز منخفضة مقارنة مع باقي الأطراف الأخرى المسؤولة عن الانجاز .

OPGI : office promotionnel et gestion immobilière

SPIE : Société de promotion immobiliers des épargnant

APC : Assemblées populaires communales

EPLF: Entreprise promotionnelle de logement

II. 2.2.2 السكنات الترقوية الخاصة : بالرغم من فتح المجال أمام المرقين العقاريين الخواص لممارسة النشاط العقاري بعد صدور القانون رقم 93-03 في 04 مارس 1993 المتعلق بالترقية العقارية ، إلا أن هذا النوع من الترقية الخاصة لم يعرف نشاطا و تطورا في مجال القطاع الخاص .

جدول رقم 07 : برنامج السكنات الترقوية المنجزة لفترة 1990 - 1994

1994	1993	1992	1991	1990	السنوات المرقين العقارين
1924	2440	1585	1038	868	ديوان الترقية و التسيير العقاري
5702	6250	3699	2421	2015	مؤسسة ترقية السكن العائلي
4295	3409	1879	699	938	الصندوق الوطني للتوفير و احتياط
955	1525	1334	626	403	المؤسسات العمومية
3330	2448	3124	1404	1609	المجلس الشعبي البلدي
1187	773	591	378	465	السكنات الترقوية الخاصة
17397	16845	12212	6566	6293	إجمالي السكنات الترقوية

المصدر : وزارة السكن

ما نلاحظه من خلال الجدول أن إجمالي السكنات الترقوية العمومية و الخاصة ارتفع من سنة إلى أخرى و هذا دليل على تشجيع السلطات العمومية لمثل هذا النمط ، بالرغم من كون صيغة السكن الترقوي لفائدة الدخل المرتفع .

II.3 برنامج السكن الريفي :

عرفت السياسة السكنية في مجال انجاز السكنات الريفية ابتداء من التسعينات اتجاه آخر حيث عمدت السلطات الجزائرية على تقديم إعانة مالية للمواطن الريفي كمساعدة من أجل انجاز سكنه بنفسه ، و قد حددت حجم الإعانة المقدمة من طرف الدولة ب 120000 دج لانجاز مسكن واحد تقدم من طرف الهيئات المختصة على ثلاث دفعات و كان الهدف من تبني هذه الإستراتيجية هو تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي و كبح النزوح نحو المدن ، بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي و جعل المستفيد من الإعانة يتحمل مسؤولية انجاز مسكنه بنفسه و نظرا لانخفاض القدرة الشرائية و المعيشية للمواطن و ارتفاع تكاليف انجاز السكنات أعادت الدولة النظر في حجم الإعانة المالية المقدمة و تم تحديدها ب 200000 دج بدلا من 120000 دج . وبلغت السكنات الريفية خلال هذه المرحلة ما يقارب 84013 سكن⁽¹⁾ ما هو إلا دليل على دعم الدولة في عملية انجاز هذا النوع .

III. مرحلة 1995 - 2000

أهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد و هذا بهدف امتصاص الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود و هذه الصيغة عرفت بالسكنات التطورية كما سميت بالسكنات المساعدة .

كما شهدت هذه المرحلة فتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية بالإضافة إلى ظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى

III.1 برنامج السكنات التطورية (المساعدة) :

عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من 1995 تحت اسم السكنات التطورية و هذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية السكن⁽²⁾ .

(1) وزارة السكن ، برنامج السكنات الريفية و الحضرية لفترة 1990 - 1994

(2) Ministère de l'habitat, recueil de textes législatives, octobre 1999

و نظرا لعدم مقدرة الدولة الجزائرية امتصاص الطلب المتزايد للسكنات سواء السكن الاجتماعي الذي لم يلبي طلبات أفراد المجتمع خاصة العائلات ذات الدخل الضعيف أو بالنسبة للسكن الترقوي الذي لم يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن الجزائري نظرا لارتفاع تكلفته و تخصصه لفئة معينة ذوي الدخل المرتفع ، سعت من اجل مساعدة العائلات للحصول على ملكية السكن بتخصيص إعانة مالية مقدمة طرف الصندوق الوطني للسكن بدون تعويض و تحدد قيمة الإعانة على حسب دخل المستفيد كما أشار إليه المرسوم رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 .

III. 1.1 السكن التطوري الجماعي :

توكل مهمة انجاز هذا النوع من السكن إلى المرقى العقاري حيث يتكفل بتجهيز هذه السكنات بعد تحديد المساحة المخصصة لذلك ثم يقوم بالإجراءات اللازمة لانجاز هذه السكنات عن طريق :

- تحديد قائمة الأشخاص الطالبين لهذا النوع من السكنات .
- القيام بالإجراءات اللازمة مع الصندوق الوطني للسكن لاستلام الإعانة المالية اللازمة بدلا من المستفيدين (أي نيابة عنهم) ، و هذا بعد دراسة ملفات الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن .
- اتفاهه مع المستفيد على نسبة المساهمة الأولية في عملية انجاز السكن .

III. 2.1 السكن التطوري الفردي :

يتم انجاز السكنات التطورية الفردية من طرف الأشخاص الذين يملكون قطعة ارض صالحة للبناء و تسمح لهم مواردهم بإتمام انجاز السكن بعد حصولهم على إعانة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن ، تقدم على ثلاث دفعات و هذا حسب نسبة التقدم في انجاز السكن .

جدول رقم 08 : برنامج السكنات التطورية لفترة 1995-2000

السنوات	السكنات المبرمجة	سكنات في طور الانجاز	السكنات المنجزة	نسبة الانجاز
1995	25699	19390	9060	35 %
1996	21129	23630	21092	99 %
1997	33191	9200	184482	55 %
1998	40000	43828	22366	55 %
1999	40194	31398	32445	80 %
2000	42260	24699	23535	55 %

المصدر : وزارة السكن

III. 2 برنامج السكن الاجتماعي :

ابتداء من سنة 1996 أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و ذلك بسبب عجز الصندوق عن مواصلة عملية التمويل ، نتيجة حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية .

غير انه و مع حلول سنة 1998 عرف السكن الاجتماعي تغيير في نمط التمويل

50 % من ميزانية الدولة

40 % من القروض البنكية

10 % من مساهمة المستفيد

- و نتيجة لهذه التغييرات المستمرة في نمط تمويل السكن الاجتماعي قامت الدولة بإجراءات للحد من هذا المشكل و ذلك عن طريق التحكم في تكلفة الانجاز من خلال :
- حسن اختيار مواد البناء بتكلفة اقل و بجودة أعلى .
 - فتح مجال المنافسة أمام مكاتب الدراسات و مؤسسات الانجاز للمشاركة في عملية انجاز هذه السكنات .

III. 3 برنامج السكن الترقوي :

نتيجة لفتح مجال المبادرة أمام البنوك و المؤسسات المالية لتقديم قروض سكنية ، أصبحت شروط الحيازة على السكنات الترقوية أسهل عما كانت عليه ، و على الرغم من ارتفاع التكلفة مقارنة بأنماط سكنية أخرى إلا أن المواطن يمكنه الحصول على هذا السكن حتى و إن كان دخله متوسط نوعا ما . و هذا بفضل القرض العقاري الذي تمنحه البنوك كأداة تمويلية لهذه المشاريع .



الصورة رقم (01) (02) : نموذج عن السكن الترقوي بالجزائر
المصدر : مجلة قطاع السكن

IV. مرحلة 2001 - 2003

أهم ما ميز هذه المرحلة في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار، بالإضافة إلى مراسيم تنفيذية جديدة مس بها بعض الأنماط السكنية، محاولا بذلك تخطي العراقيل التي عرفها و مازال يعرفها قطاع السكن .

IV. 1 برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار :

ظهرت هذه الصيغة كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01-105 في 23 افريل 2001 .

و بفضل هذه الصيغة أصبح للمستفيد دور هام في تمويل السكن من خلال مساهمته النسبية كما أن هذه العملية نالت إعجاب المواطنين بما أنها سهلت لهم استفادة من هذه السكنات في أجال قصيرة و بمبالغ مالية معقولة .

- أسندت مهمة التكفل و الإشراف و تسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL .

من أهم برامج مرحلة 2001-2003 تخصيص 55000 سكن⁽¹⁾ من خلال برنامجين كانطلاقة أولية لها

IV. 1.1 برنامج 2001 :

قدر عدد السكنات في هذا البرنامج ب 20000 سكن في 6 ولايات على مستوى التراب الوطني (عنابة ، قسنطينة ، الجزائر ، البليدة ، تيبازة ، وهران) .

و اشرف على انجاز هذه السكنات عدة شركات وطنية و أجنبية منها شركة كوسيدار الجزائرية ، شركة الانجاز الصينية CSCEL ، و من كوبا شركة CASAFORMA

IV. 2.1 برنامج 2002 :

بعد النجاح الذي أحرزه برنامج 2001 ، انطلق برنامج آخر أكثر أهمية خص انجاز 35000 سكن على مستوى 24 ولاية ، و ذلك بداية من 25 سبتمبر 2002 و يعد هذا البرنامج بمثابة خطوة حاسمة ضمن المشاورة في السياسة الجديدة للسكن في الجزائر .

IV. 2 برنامج السكن الاجتماعي:

لقد عرفت هذه المرحلة تحولات مسّت كذلك برنامج السكنات الاجتماعية ، هذه السكنات ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة عرفت تغيير ابتداء من سنة 2003 بصدر المرسوم رقم 03 - 269 المؤرخ في 7 أوت 2003 و المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 1 جانفي 2004 ، حيث ابتداء من هذا التاريخ سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها و بالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه و ذلك وفق الشروط التالية : (2)

- يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء أن يتحصلوا على سكنهم بصفة الشراء من قبل الدولة مع أخذ بعين الاعتبار أقساط الكراء المدفوعة في تكلفة السكن الاجتماعي .
- يمكن للمستفيد من السكن الاجتماعي أن يدفع مبلغ السكن دفعة واحدة أو على شكل أقساط .
- إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن دفعة واحدة يتحصل على تخفيض بقيمة 10 % من مبلغ شراء المسكن .
- إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن على شكل أقساط فتمنح له مدة 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ ، و يجب على المستفيد دفع قيمة أولية تقدر ب 5% من المبلغ أما الباقي فيدفع زيادة عن الأقساط معدل فائدة سنوي يقدر ب 1% .

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

(2) الجريدة الرسمية رقم 48 الصادرة في 13 أوت 2003 ، ص 15 .

IV.3 برنامج السكن الترقوي :

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

IV.4 برنامج السكن الريفي :

في إطار إنجاز برنامج بخصوص التنمية الريفية و من أجل تدعيم و إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و التكفل الحقيقي و الفعال لأهم انشغالات سكان الريف ، وذلك في إطار ترقية الفضاءات الريفية قامت الدولة بإعادة النظر في سياستها السكنية لتنمية الريف الجزائري ، وهذا ابتداء من سنة 2002 المحددة لكيفية إنجاز السكنات في إطار جهاز التنمية الريفية⁽¹⁾

و أهم ما جاءت به هذه التعلية يمكن حصره فيما يلي :

- يجب على الدولة في إطار تنمية الريف الجزائري أن تقوم بتحقيق الأهداف التالية :

- إعادة تنمية الفضاءات الفلاحية و الريفية .
- تثبيت سكان الريف .
- عودة السكان الذين فروا من المجمعات المعزولة أو المتضررة من جراء الظروف الأمنية.

- في إطار الدعم المالي لفائدة التنمية الريفية و بهدف خلق شروط استقرار سكان الريف و ضمان ديمومة النشاطات الفلاحية و الغابية و الرعوية ، فإنه تقرر إسناد مهمة هذا الدعم إلى الصندوق الوطني للسكن CNL (بعدما كانت تدعم مباشرة من الخزينة العمومية)

(1) وزارة السكن ، تقرير حول حصيلة السكن الريفي للتلاشي الثالث لعام 2002 ، ص5

و لقد تقرر طبقا للنصوص التنظيمية منح إعانة للسكن الريفي محددة كما يلي :

- من 400.000 دج إلى 500.000 دج ، حسب الدخل لبناء مسكن جديد .
- 250.000 دج لتهيئة أو توسيع مسكن موجود .

توزع الإعانات المقررة في إطار هذا البرنامج حسب كل ولاية بموجب مقرر مشترك بين وزير السكن و العمران ووزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير الفلاحة و التنمية الريفية .

- يؤهل الدعم الخاص بالبناء الريفي ، الأشخاص الطبيعيون الذين ينخرطون في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي حسب الشروط التالية :

- لم يستفيدوا بعد من تنازل عن سكن تابع للقطاع العمومي و لم يتحصلوا على إعانة الدولة المخصصة للسكن .
- لا يمتلكون أي بناية مخصصة للسكن ، عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل بناء مسكن جديد .
- يتوفرون على دخل شهري اقل من 5 مرات الحد الأدنى للأجور .
- يمتلك و عاء عقاري في الوسط الريفي عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل بناء مسكن جديد
- يمتلك مسكن في الوسط الريفي عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل تهيئة أو توسيع مسكن

و يمكن عرض وضعية أهم البرامج السكنية الحضرية و الريفية من خلال الجدول الموالي :

جدول رقم 09: وضعية السكنات المنجزة الحضرية و الريفية لفترة 2001 – 2002

السكنات الريفية	السكنات الحضرية								البرامج السكنية
	السكنات الترقية		السكنات التساهمية		السكنات الاجتماعية		السكنات البيع عن طريق الإيجار		
	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	
									السنوات
29933	26989	20000	5989	1610	17099	24680	48941	64355	2001
32283	10941	35000	8634	5199	19048	22774	54310	36984	2002

المصدر : وزارة السكن ، مجلة الصندوق الوطني للسكن CNL ، 2003 ، ص 6

- نلاحظ من الجدول أعلاه أن نسبة السكنات الاجتماعية مقارنة بباقي الأنماط السكنية أخذت حصة الأسد ككل مرة ، و هذا دليل على مواصلة الدولة لدعم مثل هذه السكنات لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف و التي لا تسمح لها مواردها بالحصول على ملكية سكن ، وبالموازاة نجد ارتفاع في نسبة السكنات التساهمية خاصة سنة 2002 ، ويرجع السبب في ذلك إلى رفع قيمة الإعانة المالية المقدمة في إطار الحصول على هذا النمط السكني و هذا ما يتماشى مع قدرة المواطن للحصول على سكن ، أما بالنسبة للسكنات الترقية فسجلت أقل نسبة نظرا لانعدام الموارد التمويلية الخاصة بها و عدم تشجيع الدولة للترقية العقارية بالإضافة إلى طبيعة السكنات الترقية كونها موجهة للطبقات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع و ارتفاع تكلفة هذه السكنات .

و أيضا بالنسبة للسكنات الحضرية نلاحظ أن سكنات الصيغة الجديدة و المتمثلة في صيغة البيع عن طريق الإيجار ، أنها لم تسجل أي سكنات جاهزة و هذا خلال سنة 2001 و 2002 كون أن البرنامج حدد أول تسليم انطلاقا من مارس 2003 . أما عن برنامج السكن الريفي فنلاحظ أنه إذا ما قارنا بين نسبة الإنجاز في سنة 2001 مع سنة 2002 ، لوجدنا أنها ارتفعت حيث يرجع السبب في ذلك إلى رفع قيمة الدعم المالي لمثل هذه السكنات و تدخل الصندوق الوطني للسكن للسهر على هذه العملية و هذا من أجل تنمية الريف الجزائري .

V. مرحلة 2004 - 2009 :

أضح مشروع عرفته هاته الفترة هو مشروع المليون سكن على مدى خمس سنوات (2004-2009) في إطار مشروع الإنعاش الاقتصادي عبر كل الوطن ، و قد تم إنجاز 385 ألف⁽¹⁾ وحدة سكنية فقط و هي موزعة حسب الصيغ إلى :

- 130 ألف سكن اجتماعي إيجاري .
- 40 ألف سكن اجتماعي تساهمي .
- 55 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار .
- 45 ألف سكن ترقوي .
- 115 ألف سكن ريفي .

(1) جريدة آخر ساعة مقال بعنوان : مليون و 75 ألف سكن بميزانية 555 مليار دينار ل 9 جانفي 2005

VI. مرحلة 2010 – 2014

تم انجاز 690 ألف سكن موزعة حسب الصيغ إلى :

120 ألف سكن اجتماعي إيجاري

215 ألف سكن تساهمي

80 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار

275 ألف سكن ريفي

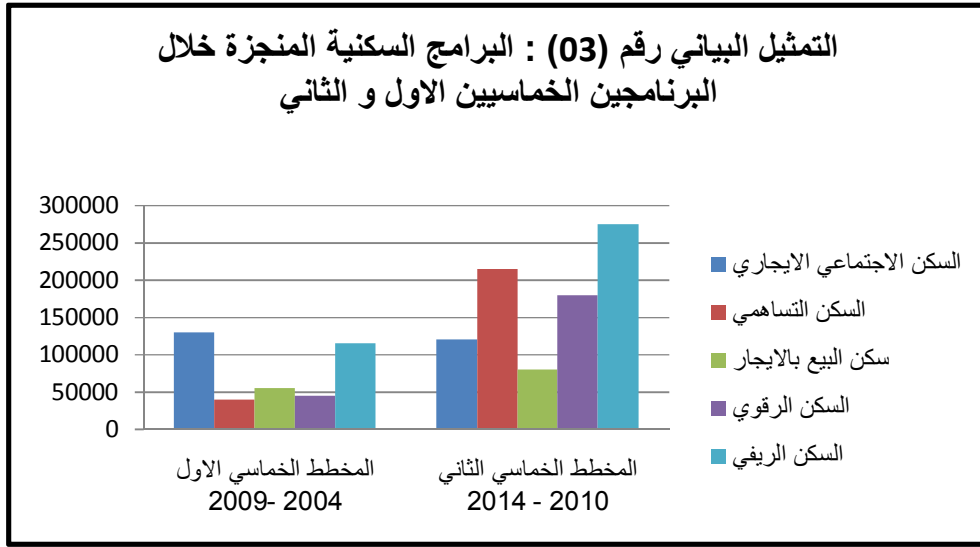
180 ألف سكن ترقوي

بمجموع مليون و 75 ألف سكن خلال الخماسيين الأخيرين و قد جندت كل مؤسسات البناء حوالي 22 ألف مؤسسة⁽¹⁾ و شركات البناء ، مكاتب الدراسات ، المقاولين مع التوصيات باستعمال التقنيات الحديثة في الانجاز للتقليل من التكاليف و أجل الانجاز و تشجيع الاستثمار في هذا القطاع لإعطاء دفع للإنتاج الوطني .



الصورة رقم 03 : نموذج عن السكن التساهمي – وكالة عدل
الصورة رقم 04 : نموذج عن السكن الاجتماعي الإيجاري

(1) جريدة البلاد ، مقال بعنوان : وزير السكن يكشف عن 22 ألف مؤسسة مستعدة لمشروع المليون سكن ل 19 ماي



معالجة الطالبة 2013

- ما نلاحظه من خلال التمثيل البياني رقم (03) أن البرنامج الخماسي الأول الذي عرف بمشروع مليون سكن شهد نسبة انجاز ضعيفة حيث أنجز منه ما يقارب 385 ألف وحدة سكنية فقط اغلبها سكنات اجتماعية ايجارية وسكنات ريفية ، و هذا ضعف في انجاز راجع بالدرجة الأولى إلى عدم قدرة المؤسسات الوطنية على انجاز هذا كم الهائل من السكنات في فترة 5 سنوات .
- و على العكس فان برنامج الخماسي الثاني حقق قفزة نوعية في انجاز السكنات خاصة السكنات الريفية و التساهمية و السكنات الترقية نتيجة اهتمام الدولة بتنويع في الأنماط السكنية و تشجيع المؤسسات الأجنبية على الاستثمار بالجزائر .

VII. الحظيرة السكنية بالجزائر

تقدر الحظيرة السكنية بالجزائر بحوالي 7 ملايين وحدة سكنية 90 % منها تعتبر سكنات خاصة ، و نظرا للفارق الكبير بين التعداد السكاني و عدد السكنات فان الأمر تطلب إيجاد حلول استعجاليه لردم الهوة ، تمثلت بشكل رئيسي في مشروع المليون سكن الذي أطلق بمبادرة من رئيس الجمهورية ضمن المخطط الخماسي الأول (2005 - 2009) خصص له مبلغ 396 مليار دينار جزائري .

وينبغي لفت انتباه أن الاهتمام بسياسة السكن قد اخذ بعدا خاصا منذ سنة 1998 تاريخ بداية ما عرف ب " سياسة التعديل الهيكلي " التي وقعتها الحكومة الجزائرية مع البنك العالمي و ينص الاتفاق بالأساس على ضرورة تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في قطاع السكن و تنظيم سوق السكن من طرف الدولة و ذلك بإيجاد الآليات القانونية التي تسهل ماليا و إداريا البدء في سياسة السكن الجديدة ، تمثلت أساسا في ضرورة المبادرة بسياسة أكثر فعالية من اجل تسيير القطاع و ذلك بتحريره ماليا و ترشيد مجال تدخل الدولة .

.VIII التجربة السكنية بالمملكة الأردنية

الهدف من هذه الدراسة هو الوقوف على الخطوات التنفيذية المتبعة في تنفيذ سياسة السكنية بالأردن من خلال مميزات هذه السياسة و كيفية تمويل السكن و أنواع السكن المتاحة .

- تميزت السياسة السكنية في الأردن بالتكامل مع التطور الاقتصادي للمملكة بهدف توفير المسكن الآمن لكافة شرائح المجتمع ، وحرصا من الحكومة الأردنية على تلبية الطلب المتزايد على المساكن بما يتناسب مع مستوى الدخل والظروف المعيشية جاء تدخل الحكومة في مجال السكن عبر تدخلات شكلت الإطار العام للسياسة السكنية في الأردن .
- كانت بداية التدخل الحكومي المباشر بالسياسة الإسكانية في العام 1965 بإنشاء مؤسسة الإسكان والتي قد عملت على بناء الشقق والوحدات السكنية في المراكز الحضرية ومناطق الريف الأردنية، وقامت بإنشاء مشاريع توطين البدو ومشاريع السكن الوظيفي وتقديم التمويل بشروط سداد مدعومة للمستفيدين من مشاريعها، خاصة وان غالبية المستفيدين هم من موظفي الحكومة ذوي الدخل المحدود.
- وفي عام 1973 تم تأسيس بنك الإسكان لتمويل إنشاء المشاريع الإسكانية وتقديم القروض السكنية لغايات تشييد المباني وصناعة البناء وصيانة المساكن ضمن امتيازات حكومية خاصة مكنته من تقديم قروض سكنية للفئات المستهدفة بنسبة فوائد أقل من البنوك التجارية ، أدى ذلك إلى إجماع البنوك التجارية عن ممارسة نشاط الإقراض العقاري .
- عبر سياسة التحسين والتطوير قامت الحكومة بإنشاء دائرة التطوير الحضري في عام 1980 لتنفيذ مشاريع تحسين وتطوير الأحياء المتدنية الخدمات والعشوائية وتوفير الخدمات الاجتماعية لها في مدينة عمان، ثم امتد عملها ليشمل مدن الزرقاء والعقبة واريد.

VIII. 1 الإستراتيجية الوطنية للسكن بالمملكة الأردنية :

- نظرا لتعدد الجهات العاملة في قطاع السكن والعمل دون مرجعية رئيسية موحدة فقد ارتأت الحكومة إيجاد صيغة حكومية يتم من خلالها تنظيم عمل القطاع ضمن إطار تشريعي ومؤسسي يتلاءم مع التوسع الكبير في النشاط العمراني وتنفيذ المشاريع السكنية، فقد أقرت الحكومة الإستراتيجية الوطنية للسكن عام 1989 .
- هدفت الإستراتيجية إلى تلبية الحاجة السكنية وتوفير المسكن الملائم ضمن المقدرة المالية لجميع فئات الدخل مع التركيز على فئات ذوي الدخل المتدني، وتحسين كفاءة أسواق الأراضي في المدن الرئيسية وتنمية مبادرات القطاع الخاص حيث تبنت بديل القطاع الخاص المنظم .
- عملت المؤسسة على تطبيق توصيات الإستراتيجية والتي اشتملت على كافة قضايا الإسكان المتعلقة بإدارة القطاع والأراضي والتمويل وتكنولوجيا البناء وتدريب القوى البشرية.
- من ابرز الانجازات في تنفيذ توصيات الإستراتيجية كان دمج مؤسسة الإسكان ودائرة التطوير الحضري لتشكيل المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري عام 1992 لتكون المظلة الرسمية للقطاع، كما تم إقرار وتنفيذ مشروع إعادة هيكلة قطاع الإسكان عام 1996 وتعديل أو إلغاء بعض الأنظمة والقوانين التي تحكم عمل القطاع.

VIII. 2 مشروع إعادة هيكلة قطاع السكن :

تنفيذا لتوصيات الإستراتيجية الوطنية للإسكان وتوجُّهات الحكومة الرامية إلى تعزيز النمو المستدام في قطاع الإسكان وتوسيع نظام الإقراض مقابل الرهن العقاري وتشجيع القطاع الخاص لزيادة مساهمته في إقامة المساكن لفئات الدخل المتدني والمحدود ونقل تلك المسؤولية إليه تدريجيا، تم عام 1996 إعادة هيكلة قطاع الإسكان وذلك من خلال رسالة السياسات والتي تضمنت برنامج الحكومة لإصلاح القطاع الحضري .

- تضمن المشروع أبرز قضايا القطاع الأساسية ودواعي التغيير وتوسيع سوق التمويل الإسكاني والإجراءات اللازمة لإصلاح قطاع الإنتاج وإصلاح آليات الدعم من قبل الحكومة حيث اشتمل على إصلاحات مؤسسية وتنظيمية في قطاع الإسكان ضمن رزمة متكاملة ضمت الأراضي والتمويل وعملية إنتاج المساكن ومواد البناء وتقنياته والسياسات القطاعية البيئية والاجتماعية. تم تقسيم هذه الإصلاحات إلى مجموعتين يتم تنفيذهما على مرحلتين :

من ابرز انجازات المشروع ما يلي :

- تأسيس الشركة الأردنية لإعادة الرهن العقاري
- تنفيذ فكرة الشراكة مع القطاع الخاص
- صدور تعليمات المشاريع الاستثمارية
- تشكيل لجنة لدراسة تبسيط الإجراءات أمام القطاع الخاص
- تعديل الهيكل التنظيمي للمؤسسة وتحديث نظامها المحاسبي
- تحرير قطاع التأجير لغايات السكن من معوقات الاستثمار
- ترشيد الدعم الحكومي والتوجيه للفئات المستحقة

VIII. 3 المؤسسة العامة للسكن و التطوير الحضري

تنفيذا لتوصيات الإستراتيجية الوطنية لسكن تم تشكيل المؤسسة العامة للسكن والتطوير الحضري في العام 1992 بموجب القانون رقم (28) لسنة 1992 لتكون المظلة الرسمية للقطاع تتمتع بالشخصية الاعتبارية ذات الاستقلال المالي والإداري. تسعى المؤسسة إلى تحقيق الأهداف الوطنية الواردة في الأجندة الوطنية ووثيقة كلنا الأردن من خلال توفير المسكن المناسب لذوي الدخل المحدود والامتدني بالشراكة مع القطاع الخاص كما تسعى إلى تعزيز دور القطاع الخاص في سوق الإسكان وتفعيل دورة الاستثمار في تلبية

الحاجة السكنية وتوجيهه لخدمة ذوي الدخل المحدود والمتدني ، وتركز المؤسسة في عملها على تمكين الأسر الأردنية من الحصول على المسكن الملائم ضمن بيئة حضرية سليمة ضمن مسارين :

1. مسار السياسات: ويقوم بناء على تكليف الحكومة للمؤسسة برعاية قطاع الإسكان وإجراء الدراسات والأبحاث بخصوص قضايا القطاع وإعداد المؤشرات الحضرية وتشخيص المشكلات والتقييم الدوري لأداء القطاع وإعداد التوصيات واقتراح السياسة الإسكانية ورفعها للحكومة.
2. مسار الإنتاج: تساهم المؤسسة في تلبية الحاجة السكنية وسد الفجوة في السوق من قطع الأراضي الصغيرة المخدومة من خلال تنفيذ مشاريع المواقع والخدمات وتنفيذ المشاريع الإسكانية المتكاملة والخدمات والمشاريع السكنية بالشراكة مع القطاع الخاص إضافة إلى تطوير المناطق المتدنية الخدمات وتنفيذ مشاريع المكارم الملكية والمشاريع الريادية لإسكان الأسر .

VIII. 3. 1 مشاريع المؤسسة السكنية :

قامت المؤسسة ومنذ نشأتها بتنفيذ المشاريع الإسكانية الموجهة لذوي الدخل المحدود والمتدنية في مختلف مدن ومحافظات المملكة ضمن برامج مختلفة على شكل وحدات سكنية جاهزة أو نواة مسكن أو قطع أراضي سكنية بكامل خدمات البنية التحتية وتوفير كامل الخدمات الاجتماعية اللازمة. وقد استخدمت عدة وسائل للتقليل من كلفة المسكن والوصول إلى الفئات المستهدفة ، من أهمها:

1. اعتماد أحكام بناء خاصة تتيح الاستخدام الأمثل للأرض والخدمات.
2. توفير قطع أراضي مخدومة وبمساحات صغيرة تناسب الشرائح المستهدفة.
3. استخدام مواد البناء المحلية وأنظمة البناء الاقتصادية المتاحة.
4. استخدام النماذج الاقتصادية ذات المساحات المناسبة وتطويرها بشكل مستمر.

خلاصة الفصل :

لقد أخذت أزمة السكن في الجزائر تتعقد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة ، فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذه الفترة بإعطاء أهمية لقطاع السكن إلا أن هذا الأخير لم يحظ بالحظ الأوفر في مجال التنمية مقارنة بباقي القطاعات الأخرى كالصناعة ، الزراعة و غيرهما و كنتيجة لذلك تعقدت المشكلة السكنية لتعرف تفاقماً مع نهاية سنوات الثمانينات .

و أيضاً بالرغم من الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية منذ بداية التسعينات و اتخاذ الحكومة إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع السكن كالتنوع في الأنماط السكنية الحضرية والاعتماد على آليات مختلفة في تمويل المشاريع السكنية و ذلك بإنشاء منظمات تسهر على تشجيع عرض السكنات كالصندوق الوطني للسكن الذي حاولت من خلاله تقديم مساعدات لإنعاش الأزمة التي تخبطت فيها الجزائر ، غير أنه و بالموازاة مازال و إلى يومنا هذا مشكل السكن قائماً بالرغم من الجهود و الوسائل التي سخرتها الدولة . مما يستوجب على الدولة الجزائرية تبني ديمقراطية حقيقية تقوم على سياسة سكنية متينة كون الجزائر عكس العديد من البلدان الأخرى بحيث تمتلك من الإمكانيات ما يمكنها من تجاوز الأزمة السكنية .



الفصل الثالث

سياسة السكن الاجتماعي الجماعي بولاية الجلفة



الفصل الثالث

سياسة السكن الاجتماعي الجماعي بولاية الجلفة

مقدمة :

السكن ضرورة إنسانية ، فرضت نفسها في كل المجتمعات و لاعتباره مقياس التقدم و الرقي ، فانه أصبح من الحتمي عنوان بارز في مسار التنمية ، و الأرقام تؤكد أن هذا القطاع يعتبر رافدا من روافد التنمية بولاية الجلفة ، و داعما للتماسك الاجتماعي الذي يؤدي حتما إلى الاستقرار السياسي ، مما حفز السلطات على مختلف المستويات باتخاذ التدابير و القوانين و الإجراءات لتحقيق هذا الهدف و لعل وتيرة الانجاز المستمرة في التطور كما و نوعا تترجمها حال الحظيرة السكنية العمومية التي تعرف توسعا كبيرا يؤهلها للاستجابة إلى تطلعات المواطن في إطار تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية .

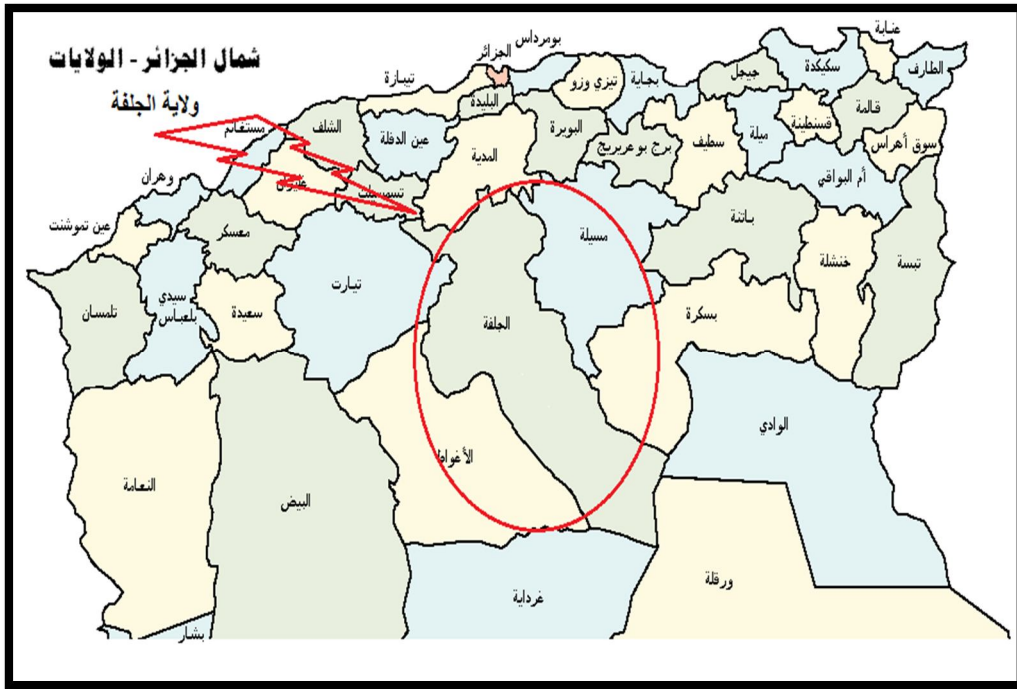
و من خلال هذا الفصل حاولنا أن نسلط الضوء على السياسة المتبعة لسكن الاجتماعي الجماعي (الايجاري) بولاية الجلفة ، و أهم الانجازات التي حققتها هذا القطاع و مدى التحكم في أزمة السكن .

I. التعريف بمنطقة الدراسة :

تقع ولاية الجلفة في الهضاب العليا الوسطى للجزائر حيث يبلغ عدد السكان حوالي 1.246.975 نسمة وتضم (36) بلدية و(12) دائرة ، تقدر مساحتها بـ 32256.35 كم² وهي تحتل نسبة (8.53%) من المساحة الكلية للجزائر.

و تتربع على موقع إستراتيجي هام فهي بمثابة همزة وصل بين الشمال والجنوب ، الشرق والغرب لما يتواجد بها من شبكة طرق مهمة منها الطريق الوطني رقم (1) الذي يتقاطع مع الطريق الوطني رقم (46) الذي يربط المدينة بالمنطقة الشرقية .

الخريطة رقم (1) : موقع ولاية الجلفة



المصدر : <http://www.wikibidia.com> + معالجة الطالبة 2013

الجدول رقم (10) : توزيع السكان حسب بلديات ولاية الجلفة

النسبة	عدد السكان	البلدية
% 28.95	361006	- الجلفة
% 8.73	108882	- عين وسارة
% 0.38	4837	- قرنيبي
% 2.63	32824	- البيرين
% 1.68	21060	- بنهار
% 1.16	14497	- سيدي لعجال
% 0.45	5683	- الخميس
% 1.08	13571	- حاسي فحول
% 2.76	34513	- حد السحاري
% 0.95	11965	- بويرة الاحداب
% 2.14	26690	- عين فقه
% 7.92	98827	- حاسي بحبح
% 1.04	13014	- زعفران
% 0.96	12056	- حاسي العش
% 1.89	23619	- عين معبد
% 2.63	32900	- دار الشيوخ
% 1.17	14702	- الملييحة
% 0.77	8197	- سيدي بيزيد
% 2,10	26194	- الشارف
% 1.09	13620	- القديد
% 0.94	11813	- بن يعقوب
% 3.14	39159	- الادريسية
% 0.77	9720	- الدويس
% 0.37	4644	- عين الشهداء
% 2.59	32408	- عين الإبل
% 1.27	15871	- المجبارة
% 1.02	12741	- تعظमित
% 0.27	1885	- زكار
% 9.17	114420	- مسعد
% 0.93	11668	- دلدول
% 1.78	22214	- سلمانة
% 1.16	14528	- سد رحال
% 0.82	10329	- قطارة
% 2.76	34475	- فيض البطمة
% 0.63	8645	- عمورة
% 1.90	23798	- أم العظام
% 100	1.246.975 نسمة	المجموع الولائي

المصدر: مديرية التخطيط و الإحصاء

الجدول رقم (11) : تصنيف السكان حسب الفئات العمرية و الجنس

المجموع		الإناث		الذكور		التوزيع العمري
النسبة	المجموع	النسبة	المجموع	النسبة	المجموع	
%13.38	166.785	%12.89	78.028	%13.84	88.757	4-0 سنة
%11.72	146.096	%11.60	70.265	%11.82	75.831	5-9 سنة
%11.77	146.715	%11.69	70.764	%11.84	75.951	10-14 سنة
%11.93	148.763	%11.95	72.367	%11.91	76.396	15-19 سنة
%11.08	138.132	%11.47	69.460	%10.71	68.672	20-24 سنة
% 9.34	116.528	% 9.65	58.422	% 9.06	58.106	25-29 سنة
% 6.42	80.074	% 6.49	39.329	% 6.35	40.745	30-34 سنة
% 5.72	71.346	% 5.83	35.304	% 5.62	36.042	35-39 سنة
% 4.36	54.329	% 4.48	27.132	% 4.24	27.197	40-44 سنة
% 3.84	47.913	% 3.94	23.851	% 3.75	24.062	45-49 سنة
% 2.67	33.294	% 2.73	16.547	% 2.61	16.747	50-54 سنة
% 2.35	29.317	% 2.28	13.794	% 2.42	15.523	55-59 سنة
% 1.49	18.527	% 1.44	8.718	% 1.53	9.809	60-64 سنة
% 1.49	18.541	% 1.37	8.310	%1.60	10.231	65-69 سنة
% 1.04	13.016	% 0.97	5.853	% 1.12	7.163	70-74 سنة
% 0.75	9.324	% 0.65	3.962	% 0.84	5.362	75-79 سنة
% 0.35	4.332	% 0.29	1.731	%0.41	2.601	80-84 سنة
% 0.32	3.943	% 0.28	1.706	% 0.35	2.237	أكثر من 85 سنة
% 100	1.246.975	% 100	605.543	%100	641432	المجموع الولائي

المصدر: مديرية التخطيط و الإحصاء لولاية الجلفة

- من خلال الجدول نجد أن نسبة فئة الذكور تقدر بـ 51,44 % و هي الأكبر مقارنة مع فئة الإناث و مقدرة بـ 48,56 % و هي ضعيفة نوعا ما .
- إذ تعتبر فئة الذكور من 15 ← 24 سنة هي المؤهلة على مدى 5 سنوات في إيداع طلبات السكن .

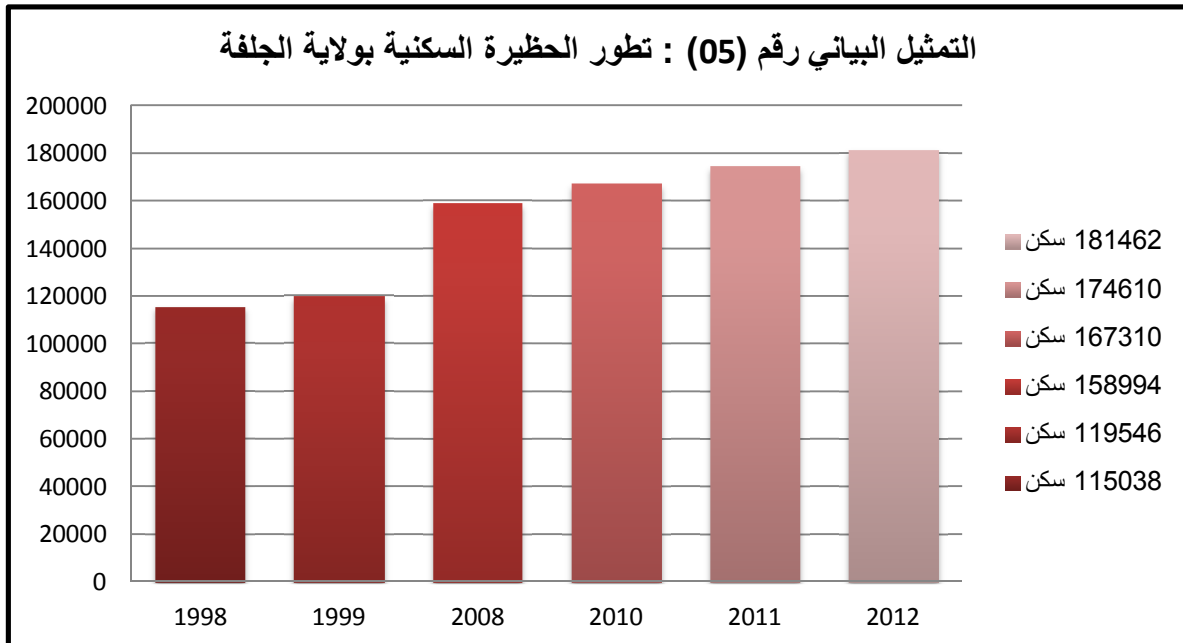
.III الحظيرة السكنية بولاية الجلفة

- إن الحظيرة السكنية بولاية الجلفة في ارتفاع مستمر من سنة لأخرى و هذا يعود بدرجة الأولى إلى زيادة عدد السكان و حسب إحصائيات المصالح التقنية البلدية لسنة 2012 قدرت الحظيرة السكنية ب 181462 سكن ما بين الجماعي و الفردي حيث شهدت منذ سنة 1998 زيادة سكنية كبيرة نتيجة النمو الديمغرافي و تحسن المستوى المعيشي للسكان.

الجدول رقم (12) : تطور الحظيرة السكنية بولاية الجلفة من 1998 - 2012

السنوات	عدد السكنات	الزيادة السكنية
1998	115038	---
1999	119546	4508
2008	158994	39448
2010	167310	8316
2011	174610	7300
2012	181462	6852

المصدر : المصالح التقنية البلدية لولاية الجلفة



معالجة الطالبة 2013

IV. تطور البرامج السكنية بولاية الجلفة

بعد الاستقلال عرفت ولاية الجلفة نمو ديمغرافي كبير نتيجة هجرة سكان الأرياف نحو الداخل. و في سنة 1974 و بعد التقسيم الإداري ، الذي أعطى للولاية دفعا قويا في مجال انجاز المشاريع الكبرى ، استفادت الولاية من عدة برامج سكنية حضرية ، كما استفادت من برنامج السكن الريفي و ذلك لتنشيط سكان الأرياف و تقليل من اكتظاظ داخل الولاية .

IV. 1 برنامج السكن الاجتماعي الايجاري :

إن هذه الصيغة من السكن و موجهة أساسا لذوي الدخل المحدود و المسقف ب 24000 دينار جزائري تعتبر من انجح الصيغ بالولاية تسجيلا و انجازا و توزيعا ، حيث استطاعت أن تبرز بمختلف البلديات تعدادا و شكلا غير أن استفادة الولاية من 20500 وحدة سكنية في البرنامجين الخماسيين الأخيرين تعتبر ضعيفة مقارنة بالتعداد السكاني للولاية و الطلبات المودعة على مستوى مقرات الدوائر و المقدرة ب 120300 طلب .

أنجزت 6532 وحدة و 13368 وحدة في طور الانجاز بنسب متباينة في حين لم تنطلق عملية انجاز الحصة المتبقية و المقدرة ب 2992 وحدة .



06



05

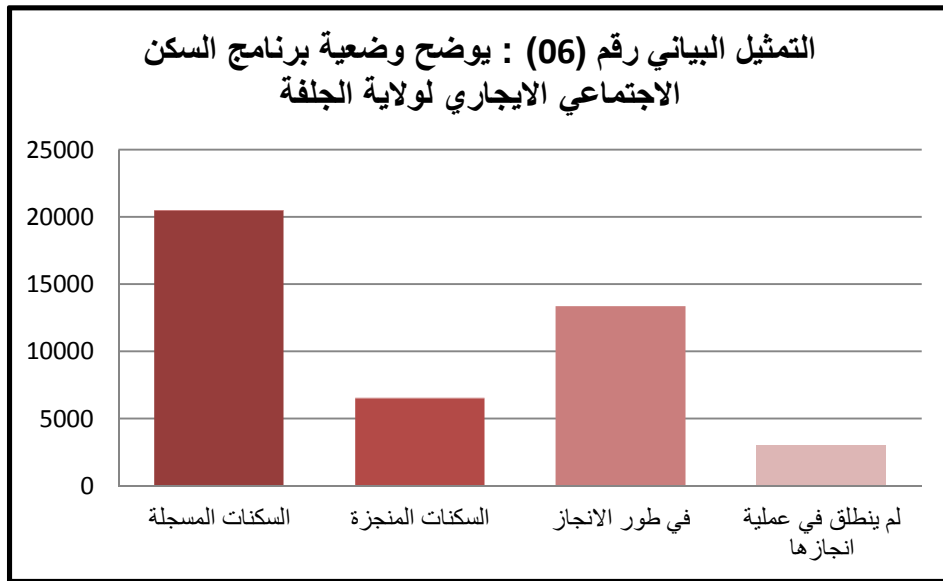
الصور رقم 05 - 06 : سكنات اجتماعية ايجارية منجزة ضمن المخطط الخماسي الأول
المصدر : الجلفة انفو + معالجة الطالبة

الجدول رقم (13) : يوضح السكنات الاجتماعية الايجارية المسجلة

من 2005/01/01 إلى غاية 2012/12/31

السكنات الموزعة	لم ينطلق في عملية انجازها	في طور الانجاز	المنجزة	السكنات المسجلة	
3000	---	---	3000	3500	برنامج الخماسي 2009-2005
900	600	---	900	1500	برنامج الهضاب 2006
1000	---	2000	1000	3000	شطر 2010 حصة 3000 سكن
432	---	568	432	1000	شطر 2011 حصة 1000 سكن
1200	232	6568	1200	8000	شطر 2011 حصة 8000 سكن
---	2160	1840	---	4000	شطر 2011 حصة 4000 سكن
6532	2992	13368	6532	20500	المجموع

المصدر : تقرير المجلس الشعبي الولائي لدورة افريل 2013



معالجة الطالبة 2013

IV. 2 برنامج القضاء على السكن الهش RHP

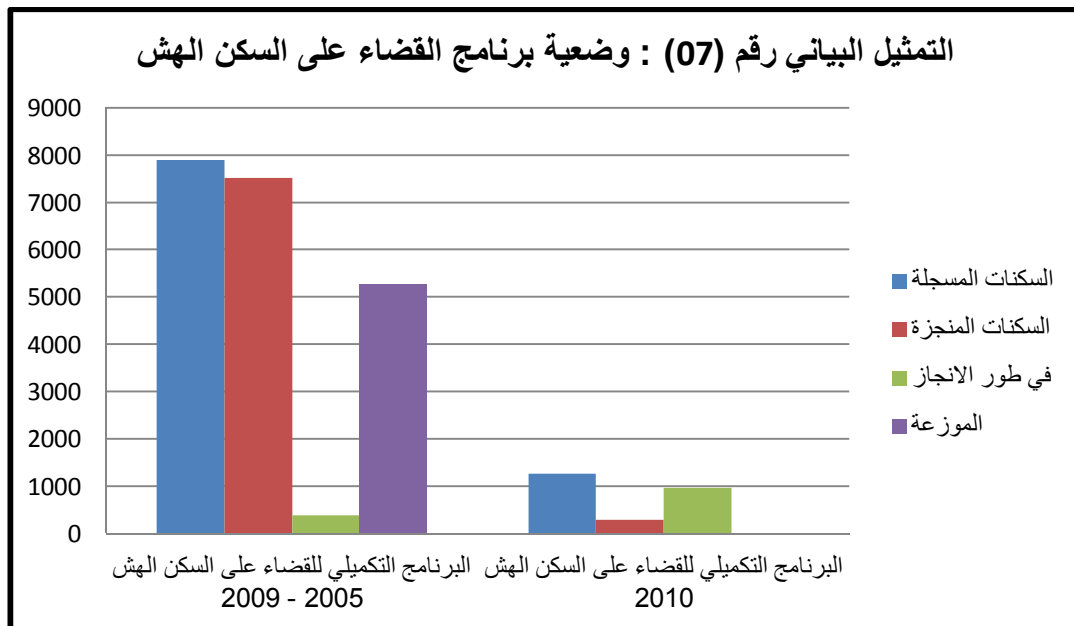
استفادت الولاية بحصة معتبرة من هذا البرنامج قدرت ب 9160 وحدة ، إلا أن السلطات المحلية اصطدمت بواقع رفض أصحاب السكنات الهشة التنازل على سكناتهم مقابل وحدة سكنية

و مع هذا فقد تم تحويل العديد من حصص هذا البرنامج بمختلف البلديات إلى سكنات اجتماعية و توزيعها على أصحاب الطلبات المودعة لدى الدوائر .
أنجز من هذا البرنامج 7807 و 1353 في طور الانجاز .

الجدول رقم (14) : وضعية برنامج القضاء على السكن الهش RHP

الموزعة	في طور الانجاز	المنجزة	المسجلة	البرنامج
5275	382	7518	7900	البرنامج التكميلي للقضاء على السكن الهش 2005 - 2009
---	971	289	1260	البرنامج التكميلي للقضاء على السكن الهش 2010
5275	1353	7807	9160	المجموع

المصدر : المجلس الشعبي الولائي لدورة افريل 2013



معالجة الطالبة 2013

IV. 3 برنامج السكن التساهمي LSP 2005-2009

في إطار البرنامج الخماسي 2009/2005 استفادت ولاية الجلفة من 3500 وحدة سكنية اجتماعية تساهمية ، إلا أن هذا البرنامج لم يحظى بنجاح واسع لأسباب تأتي في مقدمتها نقص الإعلام و عدم دراية المواطن بأهمية هذه الصيغة السكنية .
تم إسناد 1350 سكن إلى مرقين (2) و هما :

- ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) : 768 سكن

- وكالة عدل AADL : 582 سكن

أما الباقي والمتمثل في 2150 وحدة سكنية فقد تم تحويلها إلى سكنات ريفية بطلب من الولاية وهذا بسبب عدم وجود مرقين وعدم تهافت المواطنين على هذا النوع من السكن وكذا بالنظر إلى أن إعانة الدولة المقدرة بـ : 500.000.000 دج الموجهة لهذا النوع من السكن هي نفسها الموجهة للسكن الريفي.

وبتاريخ 2009/02/19 تم إلغاء 196 وحدة سكنية كانت غير منطلقة من طرف وزارة السكن لتبقى حصة الولاية 1154 وحدة سكنية موزعة كمايلي:

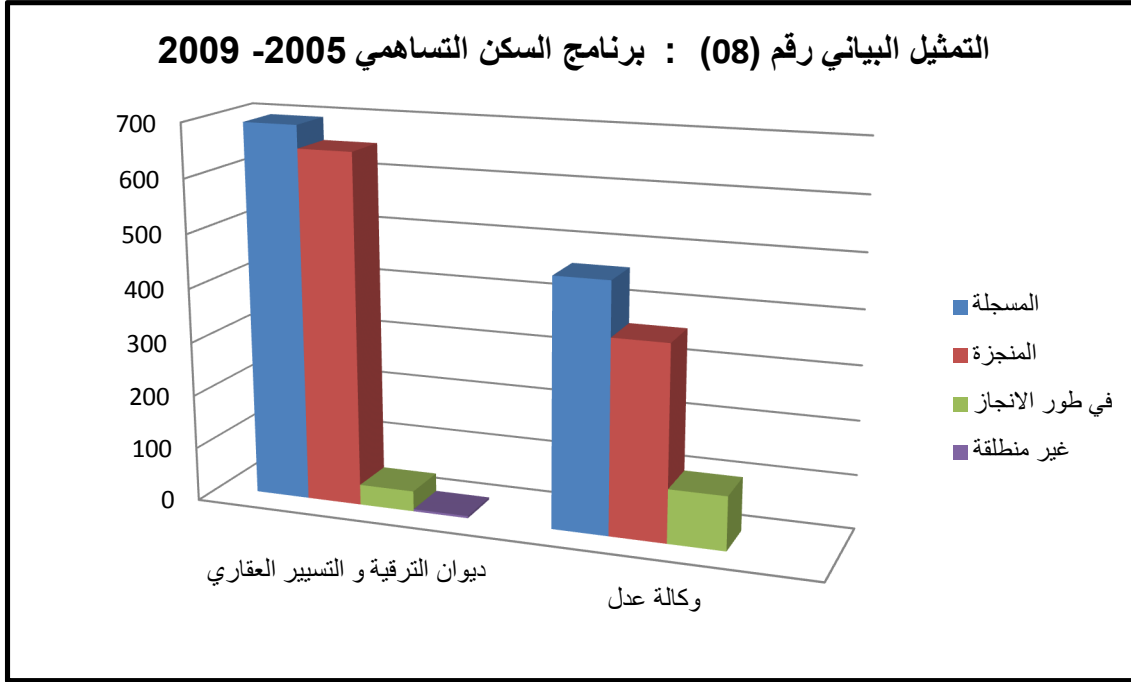
- 694 وحدة سكنية لديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)

- 460 وحدة سكنية لوكالة عدل AADL

الجدول رقم (15) : برنامج السكن التساهمي 2005-2009 بولاية الجلفة

المرقي	السكنات المسجلة	السكنات المنجزة	في طور الانجاز	غير منطلقة
ديوان الترقية و التسيير العقاري	694	652	38	04
وكالة عدل	460	360	100	—
المجموع	1154	1012	138	04

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية لولاية الجلفة



معالجة الطالبة 2013



الصور 8.7 : توضيح السكن التساهمي بولاية الجلفة (وكالة عدل)
المصدر : الجلفة انفو

IV. 4 برنامج السكن الترقوي المدعم (2010- 2014)

هذا البرنامج عوض برنامج السكن التساهمي حيث استفادت ولاية الجلفة في إطار الخماسي الجاري 2010- 2014 من حصة 2300 وحدة سكنية و يتم بيعها وفق صيغة العرض و الطلب أسندت لديوان الترقية و التسيير العقاري و وكالة عدل و المرقيين الخواص .

IV. 4 1 500 سكن شطر 2010 :

وزعت عبر بلديات الولاية وأوكلت إلى مرقيين عقاريين ، ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) و الوكالة العقارية لولاية الجلفة (AFL)

- 350 سكن لفائدة ديوان الترقية و التسيير العقاري منها (300 سكن ببلدية الجلفة و 50 سكن ببلدية حاسي بحبح)

- 150 سكن لفائدة الوكالة العقارية للجلفة ببلدية عين وسارة .

الوضعية الفيزيائية لهذا البرنامج :

300 سكن بالجلفة

منها 210 سكن بحي الحدائق ، 90 سكن بحاشي معمر و تم إمضاء على عقد الملكية من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري يوم 2011/07/31 و الأشغال هي في طور الانجاز .

50 سكن ببلدية حاسي بحبح

تم إمضاء عقد الملكية بتاريخ 2011/07/31 من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري .

150 سكن ببلدية عين وسارة

الأرضية ملك للوكالة العقارية ، الدراسة انتهت مع الإعلان عن المناقصة الوطنية ، تم تسليم رخصة البناء بتاريخ 2011/09/06 ، بالنسبة لـ 74 سكن و 76 سكن مناقصة عدم جدوى بتاريخ 2011/01/24 للاستشارة الأولى وتم إعادة الدراسة والمصادقة عليها في إطار استشارة ثانية .

الجدول رقم (16) : توزيع برنامج السكن الترقوي المدعم حسب المرقى

المرقى	حصة البرنامج
- المرقى كندي	- 140 وحدة سكنية
- المرقى قرميد رمضان	- 140 وحدة سكنية
- المرقى حميدي رابح	- 170 وحدة سكنية
- المرقى طرباز	- 100 وحدة سكنية
- المرقى سعودي خالد	- 100 وحدة سكنية
- المرقى ونوقي بلقاسم	- 160 وحدة سكنية
- المرقى مؤسسة مروة	- 150 وحدة سكنية
- المرقى وكالة عدل	- 150 وحدة سكنية
- المرقى مؤسسة الحضارة	- 120 وحدة سكنية
- المرقى مؤسسة بيك	- 100 وحدة سكنية

معالجة الطالبة 2013

IV. 2.4 1800 سكن شطر 2011 : موزعة عبر البلديات كما يلي

• 1330 سكن بلدية الجلفة

• 370 سكن بلدية عين وسارة

الجدول رقم (17) : توزيع برنامج السكن الترقوي المدعم حسب المرقى

المرقى	حصة البرنامج
- المرقى الإخوة زواوي	- 100 وحدة سكنية
- المرقى مؤسسة " OCEAN BLEU	- 130 وحدة سكنية
- المرقى دوغة ميلود	- 140 وحدة سكنية

معالجة الطالبة 2013

• 50 سكن بلدية البيرين أسندت للمرقى بركاني احمد

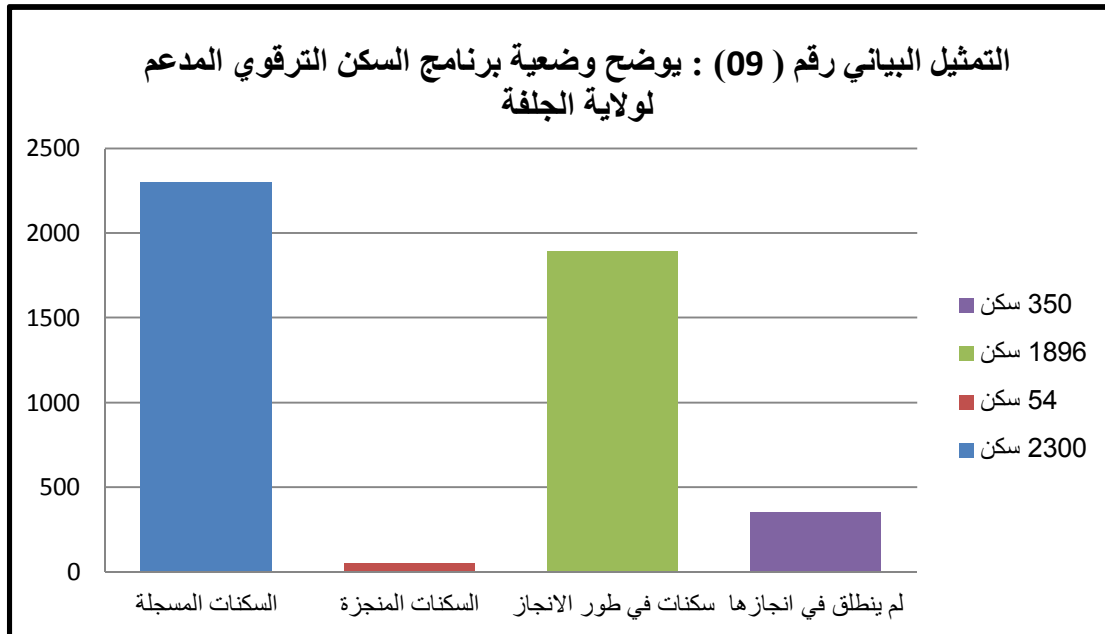
• 50 سكن بلدية مسعد أسندت للمرقى مماريس

وتم تحديد معالم وتوتيد القطع الأرضية من طرف لجنة مكونة من مصالح مديرية مسح الأراضي و مديرية السكن و التجهيزات العمومية بتاريخ : 21 ، 22 ، 25 من شهر مارس 2012 لبلديات الجلفة ، مسعد ، عين وسارة و البيرين .

جدول رقم (18) : برنامج السكن الترقوي 2010-2014

الملاحظة	سكنات في طور الانجاز	السكنات المنجزة	السكنات المسجلة	البرنامج والمرقي
نسبة انجاز تجاوزت %80	296	54	350	شطر 2010 ديوان الترقية و التسيير العقاري
/	150	/	150	شطر 2010 الوكالة العقارية لولاية الجلفة
350 لم ينطلق في انجازها	1450	/	1800	شطر 2011 وكالة عدل و مرقيين الخواص
350	1896	54	2300	المجموع

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية لولاية الجلفة



معالجة الطالبة 2013

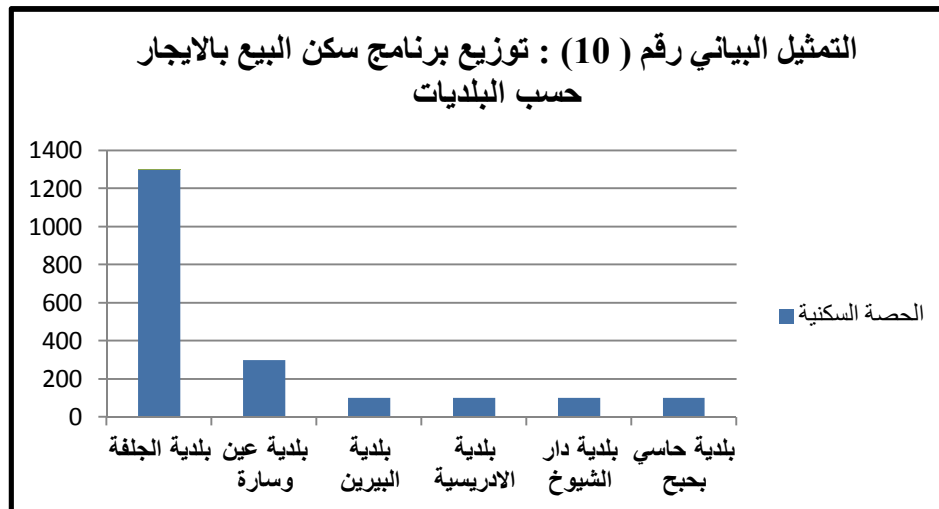
5.IV برنامج سكن البيع بالإيجار LV

في إطار هذا البرنامج استفادت الولاية من حصة 2000 وحدة سكنية ذات صيغة البيع بالإيجار أسندت لوكالة عدل و الذي لم ينطلق في انجازها .
و من خصائص هذه الصيغة أنها حديثة تبنتها الدولة لتلبية طلبات الفئة المتوسطة ، مدعمة من طرف الدولة عن طريق مجانية الأرض ، تخفيض في نسبة الفوائد من جهة و مشاركة الدولة في تمويل المشروع بالنسبة 75 % من جهة أخرى .

الجدول رقم (19): توزيع حصص برنامج البيع بالإيجار حسب البلديات

البلديات مستفيدة	الحصة مسجلة
- بلدية الجلفة	1300 مسكن
- بلدية عين وسارة	300 مسكن
- بلدية البيرين	100 مسكن
- بلدية الادريسية	100 مسكن
- بلدية دار الشيوخ	100 مسكن
- بلدية حاسي بحبح	100 مسكن

المصدر: وكالة عدل - فرع الجلفة



معالجة الطالبة 2013

- من خلال التمثيل البياني نلاحظ أن بلدية الجلفة استحوذت على أكبر حصة من سكنات البيع بالإيجار لكونها عاصمة الولاية و وجود شريحة كبرى من الموظفين الذين باستطاعتهم الحصول على هذا النوع من السكنات و الموجه لذوي الدخل المتوسط ، إلا أن البلديات الأخرى استفادت من حصة اقل بسبب عزوف المواطنين عن هذا النوع من السكن لارتفاع السعر بدرجة الأولى .

6.IV برنامج إعادة الاعتبار للسكنات الهشة

استفادت ولاية الجلفة خلال سنتي 2011/2012 من برنامج يقدر ب 3500 إعانة في طور الانطلاق و المقدرة ب 700.000 دج من شأنها أن تقضي على مظاهر السكنات الهشة خاصة بالأحياء العريقة و هي البديل الأمثل لبرنامج القضاء على السكن الهش الذي حول في غالبه إلى سكنات اجتماعية .

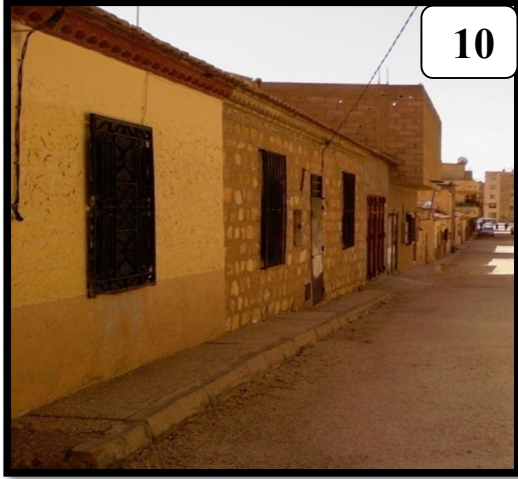
- 2000 إعانة شطر 2011 وزعت كالتالي :

الجدول رقم (20) : حصة ولاية الجلفة من برنامج إعادة الاعتبار للسكنات الهشة

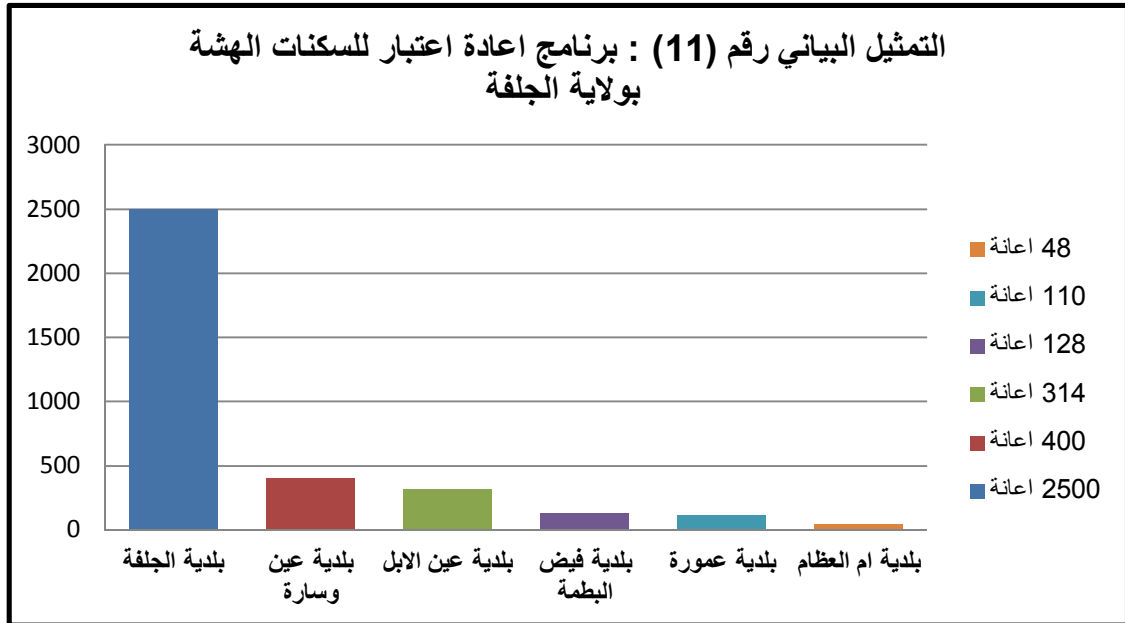
البلديات المعنية	الحصة المسجلة
بلدية الجلفة	1000 إعانة
بلدية عين وسارة	400 إعانة
بلدية عين الإبل	314 إعانة
بلدية فيض البطمة	128 إعانة
بلدية عمورة	110 إعانة
بلدية أم العظام	48 إعانة

المصدر : الصندوق الوطني للسكن CNL - وكالة الجلفة

- 1500 إعانة شطر 2012 تم تخصيص مبلغ الإعانات لإعادة اعتبار لوسط مدينة الجلفة و التركيز على ترميم الواجهات بما يتماشى مع الطابع العمراني الحديث و أوكل البرنامج لديوان الترقية و التسيير العقاري كمرقي.



الصور رقم 10.9 : توضح بعض الأحياء التي استفادت من برنامج إعادة الاعتبار للسكن الهش المصدر : www.djelfanews.com



معالجة الطالبة 2013

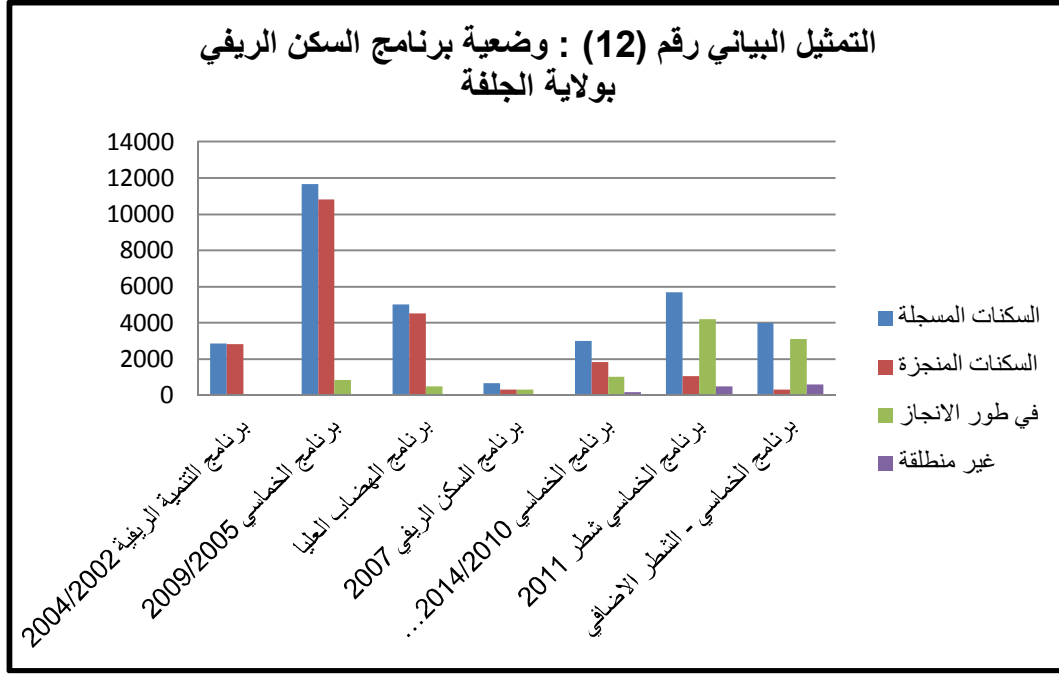
7.IV برنامج السكن الريفي

إن الدولة الجزائرية أولت اهتمام كبير للسكن الريفي نظرا للأهمية البالغة و الدور الكبير الذي يلعبه هذا النوع من السكن في اعمار الريف مما يحرك الفلاحة و الاستصلاح الزراعي كما يساهم في ترقية النشاطات الرعوية و يخفف الاكتظاظ على المدن . كما أن ولاية الجلفة تعتبر رائدة في هذا النوع من السكن حيث تم تسجيل 23852 سكن ريفي منها 21614 سكن منجزة و 9950 سكن في طور الانجاز و 1288 لم تنطلق بعد .

الجدول رقم (21) : يوضح وضعية السكن الريفي حسب البرنامج

عدد سكنا غير منطلقة	عدد سكنا في طور الانجاز	عدد السكنا المنجزة	عدد السكنا المسجلة	البرنامج
---	37	2813	2850	برنامج التنمية الريفية شطر 2004/2002
---	840	10810	11650	برنامج الخماسي 2009/2005
	475	4525	5000	برنامج الهضاب العليا
50	293	309	652	برنامج السكن الريفي 2007
173	1014	1813	3000	برنامج الخماسي 2010/2010 شطر 2010
478	4184	1038	5700	برنامج الخماسي 2010/2014 شطر 2011
587	3107	306	4000	برنامج الخماسي 2010/2014 شطر إضافي 2011
1288	9950	21614	32852	المجموع

المصدر: الصندوق الوطني للسكن CNL - 2012



معالجة الطالبة 2013

- استفادت ولاية الجلفة ضمن برنامج الخماسي الأول 2009/2005 من 11650 سكن ريفي قدمت على شكل إعانات من طرف الصندوق الوطني للسكن ، كما استفادت من 12700 سكن ريفي ضمن برنامج الخماسي الثاني .



12



11

الصور رقم 11 - 12 : نماذج عن السكن الريفي بولاية الجلفة من انجاز الطالبة

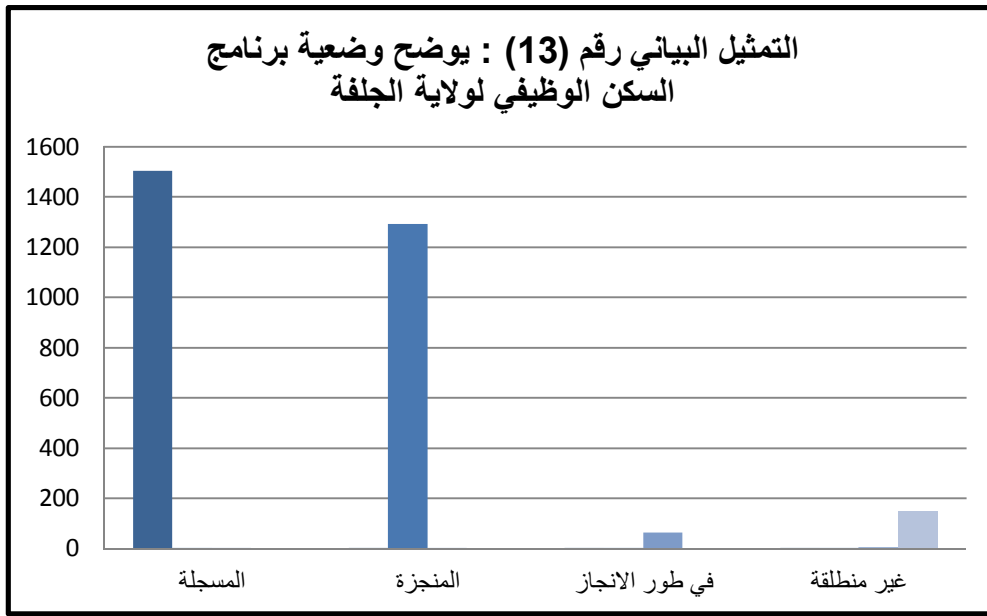
IV. 8 برنامج السكن الوظيفي

ويمثل هذا البرنامج السكنات التابعة للمؤسسات العمومية وهي موجهة إلى عمال القطاع ونذكر منها السكنات الخاصة بقطاع التربية والتعليم العالي التي تكون غالبا مجاورة للمؤسسة التعليمية وهي ضعيفة نوعا ما مقارنة مع البرامج السكنية الأخرى التي استفادت منها ولاية الجلفة .

الجدول رقم (22) : الوضعية الفيزيائية لبرنامج السكن الوظيفي

البرنامج	المسجلة	المنجزة	في طور الانجاز	غير منطلقة
السكن الوظيفي	1505	1293	64	148

المصدر : مديرية السكن و التجهيزات بولاية الجلفة



معالجة الطالبة

V. الآليات القانونية المنتهجة للحفاظ على مجهودات الدولة في مجال السكن

في إطار السياسة المتبعة في مجال الإسكان ، بذلت الدولة منذ عدة سنوات مجهودات جبارة لانجاز السكنات بمختلف أنواعها ، سواء كانت اجتماعية منجزة بمساهمة نهائية للدولة أو سكنات مستفيدة من إعانات عمومية لاسيما السكن الاجتماعي التساهمي (الترقوي المدعم) ، سكن البيع بالإيجار (عدل) أو السكن الريفي

و من اجل حماية هذه الحظيرة العقارية المعتبرة قررت السلطات العمومية وضع آليات لحظر إفشال السلطات العمومية في ميدان امتصاص مشكل السكن تمثلت في :

1- منع المستفيدين من بيع هذه السكنات وفقا لإجراءات قانونية حددتها المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 المعدلة بالمادة 58 من قانون المالية لسنة 2012 كالآتي :

- السكنات الاجتماعية المنجزة بمساهمة نهائية للدولة : بالنسبة لهذا الصنف فان مدة عدم قابلية التنازل 10 سنوات .

- سكنات البيع بالإيجار المنجزة من طرف وكالة عدل و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط , 10 سنوات ابتداء من تاريخ إعداد العقد التوثيقي .

- السكنات المستفيدة من إعانة الدولة : السكن الترقوي المدعم ، السكن الريفي 05 سنوات ابتداء من تاريخ إعداد محضر دخول حيز الاستغلال .

- السكنات الريفية التي تدخل في إطار انجاز التجزئات الاجتماعية في المناطق المعمرة التي يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة : 05 سنوات من تاريخ حصول على شهادة المطابقة .

2- تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري لاسيما مواد 59 و 60 ، تم إنشاء بطاقة وطنية للسكن و بطاقة و لائية معلوماتية تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الايجارية و السكنات الاجتماعية التساهمية و السكنات التي تم اقتنائها في إطار البيع بالإيجار و الأراضي ذات الطابع الاجتماعي و إعانات الدولة الممنوحة لشراء و بناء المساكن .

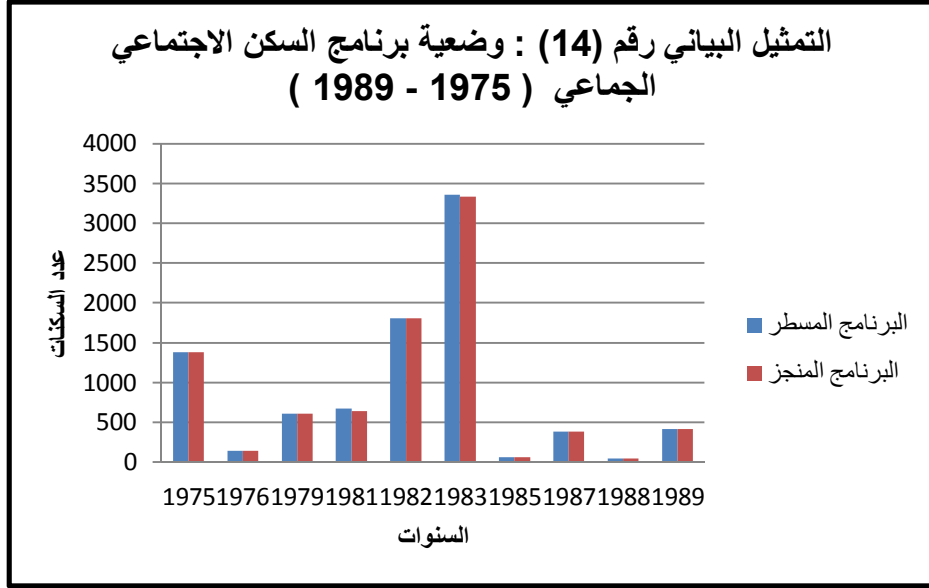
VI. تطور برنامج السكن الاجتماعي الجماعي (الاجاري) بولاية الجلفة :

- استفادت ولاية الجلفة كغيرها من ولايات الوطن من برنامج السكن الاجتماعي الجماعي (الاجاري) و ذلك ابتداء من سنة 1974 إلى غاية يومنا هذا ، و يعد هذا البرنامج تحت وصاية ديوان الترقية و التسيير العقاري .

الجدول رقم (23) : تطور برنامج السكن الاجتماعي الجماعي ما بين 1975 إلى غاية 1989

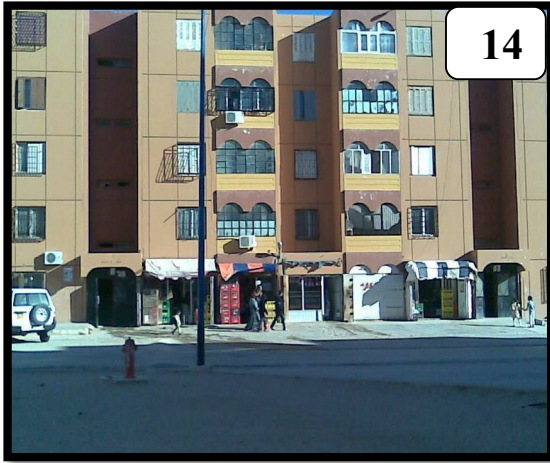
السنة	البرنامج المسطر	البرنامج المنجز	البلديات المعنية
1975	برنامج 1200 سكن	1380 مسكن	بلدية الجلفة
	برنامج 184 سكن		
1976	برنامج 145 سكن	145 مسكن	بلدية الجلفة
1979	برنامج 110 مسكن	610 مسكن	بلدية الجلفة بلدية مسعد بلدية حاسي بحبح
	برنامج 500 مسكن		
1981	برنامج 675 مسكن	640 مسكن	بلدية الجلفة بلدية عين وسارة بلدية مسعد بلدية ادريسية
1982	برنامج 26 مسكن	1806 مسكن	بلدية الجلفة بلدية عين وسارة بلدية حاسي بحبح بلدية البيرين
	برنامج 1780 مسكن		
1983	برنامج 3356 مسكن	3333 مسكن	بلدية الجلفة بلدية مسعد بلدية الجلفة بلدية الشارف
1985	برنامج 64 مسكن	64 مسكن	بلدية الجلفة
1987	برنامج 380 مسكن	380 مسكن	بلدية الجلفة
1988	برنامج 45 مسكن	45 مسكن	بلدية الجلفة
1989	برنامج 415 مسكن	415 مسكن	بلدية الجلفة

المصدر : ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الجلفة



معالجة الطالبة 2013

- بلغ عدد السكنات المسطرة منذ سنة 1975 إلى غاية 1989 ، 8880 وحدة سكنية أنجز منها 8818 وحدة أي بنسبة 33,56 % من برنامج الكلي للسكنات المنجزة .



14



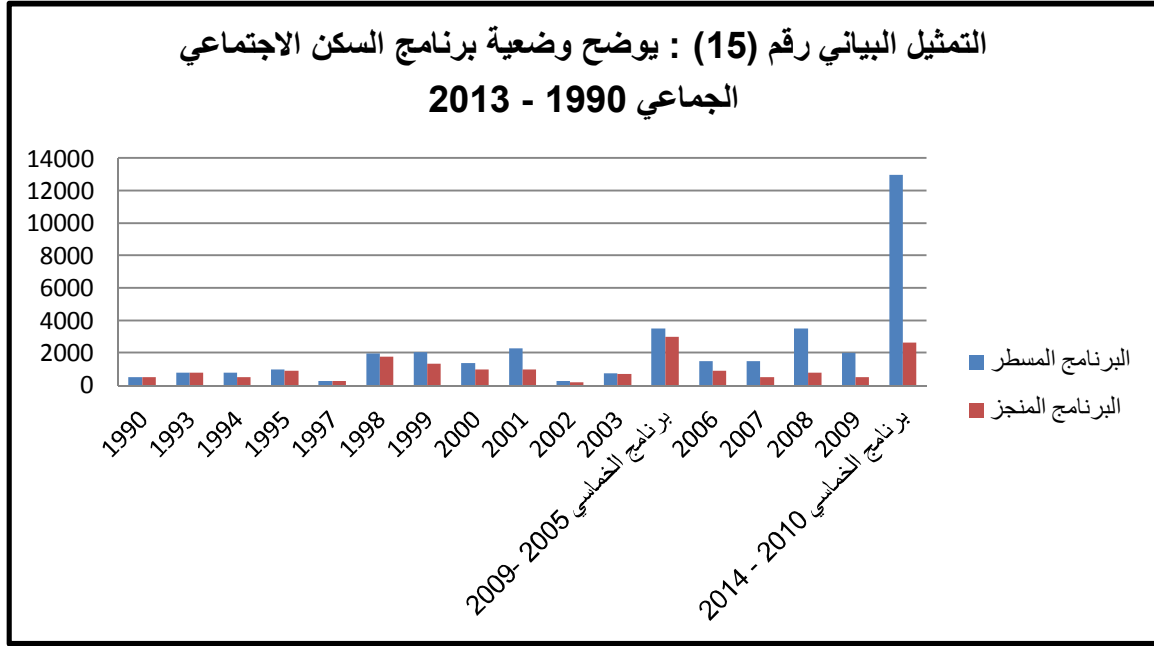
13

الصور رقم 13 - 14 : توضح السكن الاجتماعي الجماعي الموزع سنتي 1982 - 1983 من انجاز الطالبة

الجدول رقم (24) : تطور برنامج السكن الاجتماعي الجماعي ما بين 1990 إلى غاية 2013

السنة	البرنامج المسطر	البرنامج المنجز	الولاية
1990	برنامج 500 مسكن	500 مسكن	ولاية الجلفة
1993	برنامج 800 مسكن	800 مسكن	ولاية الجلفة
1994	برنامج 800 مسكن	500 مسكن	ولاية الجلفة
1995	برنامج 1000 مسكن	900 مسكن	ولاية الجلفة
1997	برنامج 300 مسكن	300 مسكن	ولاية الجلفة
1998	برنامج 1971 مسكن	1800 مسكن	ولاية الجلفة
1999	برنامج 2054 مسكن	1354 مسكن	ولاية الجلفة
2000	برنامج 1400 مسكن	1000 مسكن	ولاية الجلفة
2001	برنامج 2300 مسكن	1000 مسكن	ولاية الجلفة
2002	برنامج 300 مسكن	200 مسكن	ولاية الجلفة
2003	برنامج 750 مسكن	700 مسكن	ولاية الجلفة
2005 - 2009	برنامج الخماسي 3500 مسكن	3000 مسكن	ولاية الجلفة
2006	برنامج 1500 مسكن	900 مسكن	ولاية الجلفة
2007	برنامج 1500 مسكن	500 مسكن	ولاية الجلفة
2008	3500 مسكن	800 مسكن	ولاية الجلفة
2009	2000 مسكن	500 مسكن	ولاية الجلفة
2010 - 2014	13000 مسكن	2632 مسكن	ولاية الجلفة

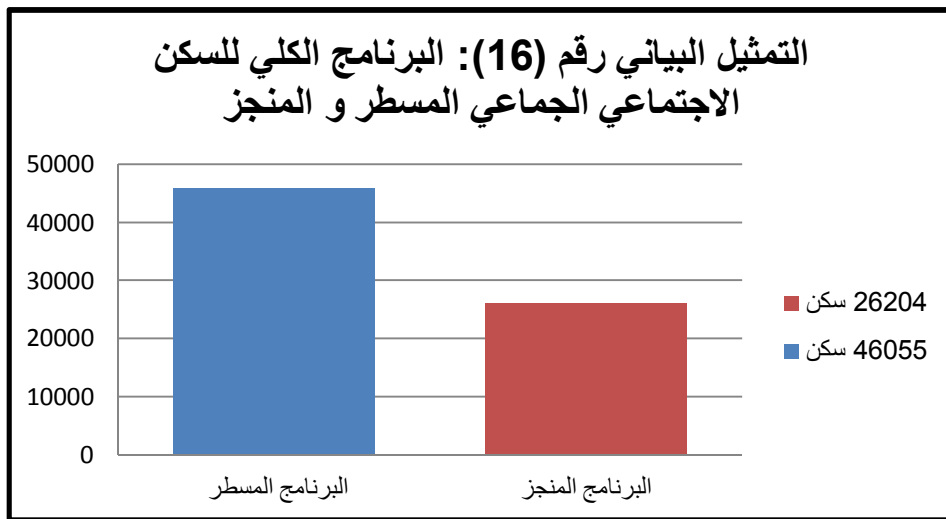
المصدر : ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الجلفة



معالجة الطالبة 2013

شهدت ولاية الجلفة بداية من 1990 قفزة نوعية في برنامج السكن الاجتماعي الجماعي على عكس فترة الثمانينات و هذا راجع بالدرجة الأولى إلى التحول نحو نظام اقتصاد السوق ، كما أن البرنامج الخماسي الثاني 2010 - 2014 يعتبر من اكبر البرامج السكنية الموجهة للولاية و مقدرة ب 13000 حصة سكنية .

بلغ عدد السكنات المسطرة في هذه الفترة 37175 وحدة سكنية أنجز منها 17386 وحدة أي بنسبة 66,35 % من برنامج الكلي للسكنات الاجتماعية الجماعية المنجزة .



معالجة الطالبة 2013



16



15



18



17

الصور رقم 15 . 16 : سكنات اجتماعية جماعية في طور الانجاز ضمن برنامج الخماسي

الثاني

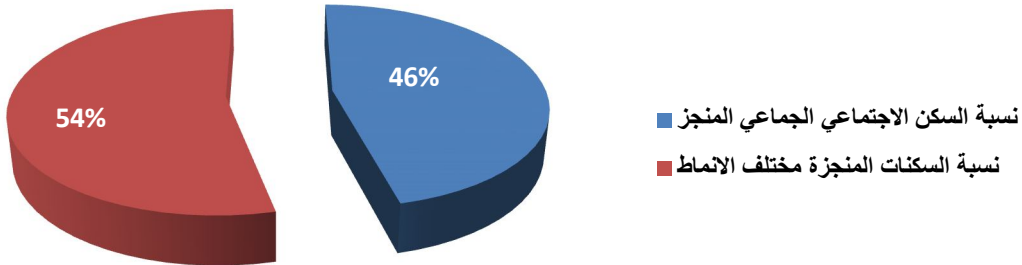
الصور رقم 17.18 : سكنات اجتماعية جماعية منجزة ضمن المخطط الخماسي الثاني

المصدر : انجازات قطاع السكن - الجلفة انفو

جدول رقم (25) : نسبة السكن الاجتماعي المنجز إلى نسبة أنواع السكن المنجزة بالولاية

البرامج السكنية	البرنامج المسطر	البرنامج المنجز	نسبة الانجاز
برنامج السكن الاجتماعي	46055	26204	% 46,23
برنامج السكن الهش	9160	7807	% 13,78
برنامج السكن التساهمي	1154	1012	% 1,78
برنامج السكن الترقوي	2300	54	% 0,09
برنامج السكن الريفي	32852	21614	% 38,12
المجموع	91521	56691	% 100

التمثيل البياني رقم (17) : يوضح نسبة السكن الاجتماعي الجماعي المنجز مقارنة مع مختلف الانماط السكنية المنجزة بولاية الجلفة

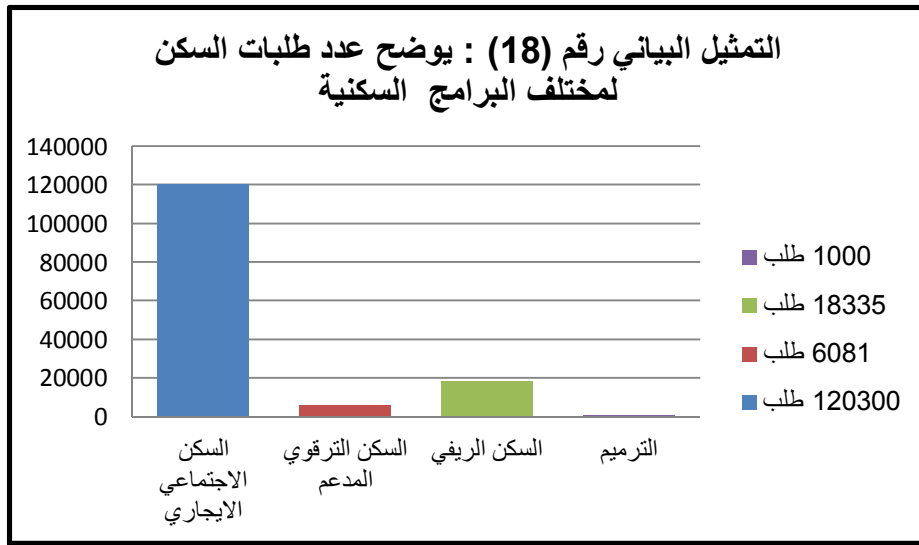


معالجة الطالبة 2013

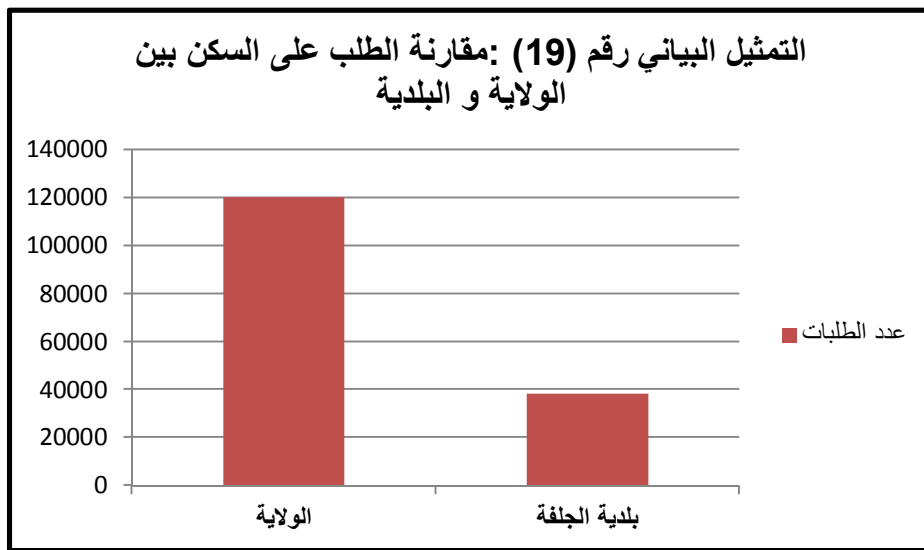
- قدرت نسبة السكن الاجتماعي الجماعي المنجز بولاية الجلفة ب 46.23 % و هي اكبر مقارنة مع باقي الأنماط السكنية المنجزة بذات الولاية مما يدل على إقبال السكان على هذا النوع من السكنات كما أن سرعة انجاز هذا النوع من سكنات ساهمت في امتصاص شريحة كبيرة من طالبي هذه الصيغة السكنية .

VII. مقارنة تطور الطلب على السكن الاجتماعي الجماعي مع مختلف أنماط السكنية :

- تتطلب أي دراسة سكنية لتقييم أزمة السكن تحديد عدد طالبي السكن بمختلف أنماطه و منه تحديد الحصص السكنية اللازمة لتغطية العجز ، و حسب الإحصائيات المقدمة من طرف دوائر ولاية الجلفة قدر عدد الطلبات ب 145716 طلب تتوزع ما بين السكن العمومي الايجاري و السكن الترقوي المدعم و السكن الريفي و الترميم .



معالجة الطالبة 2013



معالجة الطالبة 2013

- يحظى السكن الاجتماعي الجماعي (الايجاري) بولاية الجلفة بأكبر عدد من الطلبات قدرت ب **120300** طلب نتيجة الحاجة الملحة لهذا النوع من السكن و موجه أساسا لذوي الدخل الضعيف منها **73231** طلب مودعة لدى 12 مقر دائرة و **12949** طلب مودعة في 36 بلدية ، و تحظى بلدية الجلفة بأكبر حصة من حيث الطلب على السكن الاجتماعي الايجاري ب **38332** طلب كونها عاصمة الولاية بالإضافة إلى عدد السكان و بالغ 361006 نسمة ثم تليها بلدية عين وسارة ب 14077 طلب و بلدية حاسي ببح ب 11360 طلب .

VIII. تحليل مدى تجاوب العرض في السكن الاجتماعي الجماعي مع تطور الطلب

لمعرفة العجز السكني الموجود في الولاية أو الغير موجود يتطلب علينا حساب معدل شغل السكن ، و ذلك بتحديد عدد طلبات على السكن الاجتماعي الجماعي (الايجاري) بالولاية و تحديد عدد السكنات المنجزة ، و من ثم مقارنة معدل شغل السكن للولاية مع المعدل المعمول به وطنيا و محدد ب $TOL = 6$.

- عدد طالبي السكن الاجتماعي الجماعي يقدر ب 120300 طلب
- عدد السكنات المنجزة 17386 سكن (منذ برنامج 1990 إلى غاية برنامج المخطط الخماسي الثاني)

$$6,91 = 17386 / 120300$$

و بالتالي المعدل الولائي لم يرق إلى المعدل المعمول به في الجزائر و محدد ب 6 ما يؤكد أن هناك عجز في السكن الاجتماعي الجماعي على مستوى ولاية الجلفة ، كما يستوجب بناء 20050 وحدة سكنية لتغطية العجز الموجود .

- و هذا راجع بالدرجة الأولى إلى عدة أسباب من بينها :
- الطلب الذي تجاوز العرض السكني إلى حد كبير .
 - زيادة السكنية الكبيرة التي شهدتها ولاية الجلفة .
 - غياب الرقابة و العدالة في التوزيع .
 - خلل في توزيع ما بين البلديات .
 - الاتجار غير المشروع بالمساكن .
 - حجب الشفافية لتحل محلها السرية في توزيع المساكن .

خلاصة الفصل :

على الرغم من الجهود التي قامت بها السلطات الولائية و المحلية لولاية الجلفة على مدار السنوات من اجل تنمية قطاع السكن خاصة من خلال البرنامجين الخماسيين (2005-2009) و (2010 - 2014) ، حيث عمدت على توفير اكبر عدد من السكنات بمختلف الأنماط الحضرية و الريفية ، خاصة السكنات الاجتماعية الجماعية (الايجارية) لامتصاص الطلب المتزايد ، إلا انه و بالمقابل مازالت الولاية تتخبط في مشكلة أزمة السكن ، و مازال إلى يومنا هذا العديد من الطلبات على السكن الاجتماعي الجماعي لم يتم تلبيةها ، و هذا ما أسفر عنه وجود هوة بين العرض و الطلب و بالتالي تفاقم حدة العجز السكني .



الخلاصة العامة



الخلاصة العامة

عرفت الجزائر منذ بداية 1967 عددا من المخططات الإنمائية كان أولها المخطط الثلاثي الأول (1967 - 1969) و آخرها المخطط الخماسي الثاني (2010 - 2014) و يتضمن كل مخطط مجموعة من الحلول و الإصلاحات فيما يتعلق بمسألة السكن يؤمل منها التخفيف من حدة الأزمة السكنية التي مازالت تعيشها الجزائر إلا أن هذه السياسة السكنية على مدار خمسين سنة و التي حاولت من خلالها القضاء على الأزمة بتنويع الأنماط السكنية و إيجاد مصادر تمويلية جديدة و الموازنة بين العرض و الطلب لم تكن ناجعة كفاية لتحسين صورة السكن في الجزائر .

و ولاية الجلفة كباقي ولايات الوطن التي ما تزال مشكلة السكن تؤرق مواطنيها بالرغم من البرامج السكنية التي تمنح للولاية في كل سنة إلا أن العجز السكني مازال إلى حد اليوم . و في الأخير استطعنا أن نخرج ببعض الاقتراحات و التوصيات التي من شأنها أن تقلل من الأزمة السكنية في البلاد عامة منها :

- 1- إشراك المواطنين و المجتمع المدني بصورة مباشرة في رسم سياسة سكنية ناجعة تقوم على الشفافية في الانجاز و التوزيع مع تنويع العرض .
- 2- إرساء سجل موحد لطلبات السكن يقوم على التنقيط لطالبي السكن على أن يتم نشر قوائم المستفيدين عبر المواقع الالكترونية للبلديات و الدوائر .
- 3- تفعيل البطاقة الوطنية للسكن لمحاربة الفساد و الزبونية .
- 4- اعتماد القائمة الانتخابية في التنقيط كي تحسب نقاط الأقدمية في ملف السكن للمسجلين تلقائيا في القائمة الانتخابية فقط و ليس أولئك الذين يمارسون سياسة الشطب في كل موسم انتخابي .
- 5- إنشاء مرصد مستقل للسكن بفروع محلية.
- 6- بذل جهود حقيقية للحوار من اجل تحديد سياسات السكن و إضفاء الطابع المؤسسي على الآليات الدائمة لمتابعة تنفيذ تلك السياسات .

- 7- متابعة المستفيدين من السكنات الاجتماعية قضائيا في حال ما إذا تم بيعها و الاتجار فيها بطرق مخالفة .
 - 8- تخصيص برامج سكنية إضافية للبلديات النائية مما يخفف من حدة النزوح نحو المدن و بالتالي تحد من عدد طالبي السكن بعاصمة الولاية.
 - 9- الإسراع في استكمال البرامج السكنية الغير منجزة.
 - 10- وضع برامج للتوعية لكي يطلع السكان على برامج المساعدة السكنية المتاحة و يتسنى لهم بسهولة طلبها .
 - 11- وضع سياسات للسكن تهدف إلى تحقيق التكامل في الفضاء الحضري و سياسات بناء تشمل المرافق و الفضاءات الحضرية العمومية و لا تقتصر على الوحدات السكنية فقط .
 - 12- تعزيز سياسات إعادة تأهيل السكن التي استهلت مؤخرا و إنشاء آليات لضمان صيانة المساكن و لاسيما المساكن العمومية الايجارية .
 - 13- ضمان الشفافية في عمليات منح السكن العمومي الايجاري .
- كما نأمل مستقبلا أن تكون هناك حلول و أساليب جديدة متطورة في توفير الوحدات السكنية و تحكم أكثر في الأزمة السكنية .



المراجع



المراجع باللغة العربية

I. الكتب

- 1 - محمد بلقاسم حسن بهلوم ، سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر ، الجزء (2) ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1999 ، ص 60

II. البحوث و الدراسات

- 2 - غالب سليمة ، تمويل السكن الاجتماعي بين النظري و الواقعي ، مذكرة نهاية الدراسة ، المدرسة الوطنية للإدارة 1996 - 1997
- 3 - معمري يمينة : آلية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ليسانس في فرع المحاسبة ، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير ، الجزائر 2002 - 2003 .

III. الوثائق و المجلات العلمية

- 4 - مجلة قطاع السكن و العمران - مشاريع كبرى في الجزائر ، إصدار وزارة السكن و العمران
- 5 - وزارة السكن ، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1988 إلى 1962
- 6 - وثيقة من وزارة السكن و العمران حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية 1962 - 1998
- 7 - جريدة الشروق ، مقال بعنوان 600 ألف سكن عمومي معروضة للبيع ل 26 فيفري 2004
- 8 - وثيقة من وزارة السكن ، مخطط التدخل (2000 - 2004)
- 9 - المجلس الاقتصادي و الاجتماعي ، تقرير حول السكن الاجتماعي ، مارس 2005
- 10 - وثيقة من وزارة السكن و العمران ، برنامج السكنات الريفية و الحضرية لفترة 1990 - 1994
- 11 - وزارة السكن ، تقرير حول حصيلة السكن الريفي للثلاثي الثالث لعام 2002 ، ص 5
- 12 - جريدة آخر ساعة مقال بعنوان : مليون و 75 ألف سكن بميزانية 555 مليار دينار ل 9 جانفي 2005

13 - جريدة البلاد ، مقال بعنوان : وزير السكن يكشف عن 22 ألف مؤسسة مستعدة لمشروع المليون سكن ل 19 ماي 2005 .

المراجع باللغة الأجنبية

I. Ouvrages

14 - Pierre Merlin , Françoise choay : Dictionnaire de L'urbanisme et de L'aménagement , Universitaire de France , 1^{ere} édition , Mars 1988

15 - Jean Paul LACAZE, Les politique du logement, édition Flammarion, Paris, France, 1997, p28et p29

II. Documents

16 - Ministère de l'habitat, recueil de textes législatives , octobre 1999

17 - Agence d'amélioration et du développement du logement AADL , guide pratique du demandeur de logement dans le cadre de la location vente

المواقع الالكترونية

18 - www . mhu.gov.dz

19 - www. aadl .com . dz

20 - www. djelfa . info

المراجع القانونية

21 - الجريدة الرسمية رقم 16 المؤرخة في 11 مارس 2001

22 - الجريدة الرسمية رقم 48 المؤرخة في 13 أوت 2003

23 - الجريدة الرسمية رقم 49 المؤرخة في 08 أوت 2004

24 - الجريدة الرسمية رقم 24 المؤرخة في 11 ماي 2008

الهيئات الإدارية المختصة

- ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الجلفة
- الصندوق الوطني للسكن وكالة الجلفة
- مديرية السكن و التجهيزات العمومية
- المصالح التقنية لبلدية الجلفة
- مديرية التخطيط و الإحصاء لولاية الجلفة
- المجلس الشعبي الولائي لولاية الجلفة

GLOSSAIRE

- **EPLF** : Entreprise promotionnelle du logement familial
- **SPIE** : Société de promotion immobilière des épargnants
- **FDH** : Le fond de dotation d'habitat
- **APC** : Assemblées populaires communales
- **CNL** : Caisse nationale du logement
- **AADL** : Agence d'amélioration et du développement du logement
- **PLH** : Plan local d'habitat
- **HLM** : Habitation à loyer modère
- **OPGI** : Office de promotion et de gestion immobilière



الملاحق





فهرس المحتويات



رقم الصفحة	مدخل عام
01	مقدمة
02	I. الإشكالية
04	II. الفرضيات
04	III. الأهداف الرئيسية للموضوع
04	IV. أسباب اختيار الموضوع
05	V. منهج الدراسة
	الفصل الأول: مفاهيم حول السكن و السياسة السكنية
06	- مقدمة الفصل
07	I. تعريف السياسة السكنية
07	I. 1 سياسة السكن الاجتماعي في الجزائر
07	I. 2 سياسة الترقية العقارية
08	I. 3 سياسة التخصيصات
09	II. أدوات واليات السياسة السكنية
09	II. 1 القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن
10	II. 2 خلق المؤسسات ذات الطابع الاجتماعي
10	II. 3 الضرائب و الإعانات المفروضة
10	II. 3. 1 الضرائب
10	II. 3. 2 الإعانات
11	III. أهداف السياسة السكنية
11	III. 1 الأهداف الأساسية
11	III. 2 الأهداف الاقتصادية
12	III. 3 الأهداف الاجتماعية
12	IV. أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية
13	IV. 1 مشكل الاحتياطات العقارية
13	IV. 2 مشكل التمويل
13	IV. 3 مشكل ندرة مواد البناء
14	IV. 4 مشكل تنظيم المهن أو الوظائف
14	IV. 5 مشكل الإجراءات الإدارية
14	V. مفهوم السكن الاجتماعي الجماعي
15	VI. تفسير السكن الاجتماعي الجماعي
16	VII. تمويل السكن الاجتماعي الجماعي
18	VII. 1 تعديل نظام تمويل السكن الاجتماعي الجماعي
19	VIII. العوامل المؤثرة على السكن الاجتماعي الجماعي
19	VIII. 1 التأثيرات السياسية

20	العرض و الطلب	VIII . 2
20	المتدخلون في انجاز السكن الاجتماعي الجماعي	IX .
22	- خلاصة الفصل	
	الفصل الثاني: سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال	
23	- مقدمة الفصل	
24	(ا) مرحلة ما قبل 1989	
24	I . البرامج السكنية المنجزة لفترة 1962 - 1966	
24	I . 1 برنامج سكنات من نوع الهياكل	
25	I . 2 برنامج سكنات نظام الرهن العقاري	
25	I . 3 برنامج سكنات ذات الايجار المتوسط	
25	II . المخطط الثلاثي 1967 - 1969	
27	III . المخطط الرباعي الاول 1970 - 1973	
27	III . 1 برنامج السكن الحضري	
27	III . 2 برنامج السكن الريفي	
28	III . 3 التمويل	
29	IV . المخطط الرباعي الثاني 1974 - 1978	
29	IV . 1 برنامج السكن الاجتماعي	
29	IV . 2 برنامج السكن الريفي	
31	V . المخطط الخماسي الأول 1980 - 1984	
31	VI . المخطط الخماسي الثاني 1985 - 1989	
33	VI . 1 تمويل السكنات الاجتماعية	
33	VI . 2 برنامج السكن الترقوي	
34	VI . 1 . 2 تمويل السكن الترقوي	
34	VI . 3 برنامج السكن الريفي	
35	(ب) مرحلة ما بعد 1989	
35	I . الإستراتيجية الوطنية للسكن	
36	I . 1 الإنعاش السكني	
37	I . 2 الإنتاج السكني	
37	I . 3 التسيير العقاري	
38	II . مرحلة 1990 - 1994	
39	II . 1 برنامج السكن الاجتماعي	
40	II . 1 . 1 تمويل السكن الاجتماعي	
41	II . 2 برنامج السكن الترقوي	
42	II . 1 . 2 السكنات الترفوية العمومية	
43	II . 2 . 2 السكنات الترفوية الخاصة	
44	II . 3 برنامج السكن الريفي	
44	III . مرحلة 1995 - 2000	

44	برنامج السكنات التطورية	1 .III
45	السكن التطوري الجماعي	1 . 1 .III
45	السكن التطوري الفردي	2 . 1 .III
46	برنامج السكن الاجتماعي	2 .III
47	برنامج السكن الترقوي	3 .III
48	مرحلة 2001 - 2003	.IV
48	برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار	1 .IV
48	برنامج 2001	1. 1 .IV
48	برنامج 2002	2. 1 .IV
49	برنامج السكن الاجتماعي	2 .IV
50	برنامج السكن الترقوي	3 .IV
50	برنامج السكن الريفي	4 .IV
53	مرحلة 2004 - 2009	.V
54	مرحلة 2010 - 2014	.VI
56	الحظيرة السكنية بالجزائر	.VII
57	التجربة السكنية بالمملكة الأردنية	.VIII
58	الإستراتيجية السكنية بالأردن	1 .VIII
58	مشروع إعادة هيكلة قطاع السكن	2 .VIII
59	المؤسسة العامة للسكن و التطوير الحضري	3 .VIII
60	مشاريع المؤسسة السكنية	1 . 3 .VIII
61	- خلاصة الفصل	
الفصل الثالث: سياسة السكن الاجتماعي الجماعي بولاية الجلفة		
62	- مقدمة الفصل	
63	التعريف بمنطقة الدراسة	.I
64	التوزيع المتباين للسكان	.II
67	الحظيرة السكنية بولاية الجلفة	.III
68	تطور البرامج السكنية بولاية الجلفة	.IV
68	برنامج السكن الاجتماعي الايجاري	1 .IV
70	برنامج القضاء على السكن الهش	2 .IV
71	برنامج السكن التساهمي 2005 - 2009	3 .IV
73	برنامج السكن الترقوي المدعم 2010 - 2014	4 .IV
76	برنامج سكن البيع بالإيجار	5 .IV
77	برنامج إعادة الاعتبار للسكنات الهشة	6 .IV
79	برنامج السكن الريفي	7 .IV
81	برنامج السكن الوظيفي	8 .IV

فهرس المحتويات

82	الآليات القانونية المنتهجة للحفاظ على مجهودات الدولة في مجال السكن	.V
83	تطور برنامج السكن الاجتماعي الجماعي بولاية الجلفة	.VI
89	مقارنة تطور الطلب على السكن الاجتماعي الجماعي مع مختلف الأنماط السكنية	.VII
91	تحليل مدى تجاوب العرض في السكن الاجتماعي الجماعي مع تطور الطلب	.VIII
92	- خلاصة الفصل	
	الخلاصة العامة	
93	الخلاصة العامة	
	المراجع	
95	المراجع	
	الملاحق	
	الملاحق	

الصفحة	رقم الجدول	عنوان الجدول
26	01	برنامج السكن الحضري و الريفي لفترة 1967 - 1969
28	02	برامج السكنية الحضرية و الريفية لفترة 1970 - 1973
30	03	تطور البرامج السكنية الاجتماعية و الريفية لفترة 1974 - 1978
32	04	تطور البرامج السكنية خلال الخماسي الأول و الثاني (1980-1984) (1985-1989)
40	05	برنامج السكنات الاجتماعية لفترة 1990 - 1994
41	06	معايير تمويل السكن الاجتماعي لفترة 1990 - 1994
43	07	برنامج السكنات الترقية المنجزة لفترة 1990 - 1994
46	08	برنامج السكن التطوري لفترة 1995 - 2000
52	09	وضعية السكنات المنجزة الحضرية و الريفية لفترة 2001 - 2002
65	10	توزيع السكان حسب بلديات ولاية الجلفة
66	11	تصنيف السكان حسب الفئات العمرية و الجنس
67	12	تطور الحظيرة السكنية بولاية الجلفة 1998 - 2012
69	13	وضعية السكنات الاجتماعية و الايجارية المسجلة و المنجزة
70	14	وضعية برنامج القضاء على السكن الهش RHP
71	15	برنامج السكن التساهمي 2005 - 2009 بولاية الجلفة
74	16	توزيع برنامج السكن الترقوي المدعم حسب المرقى العقاري ش 1
74	17	توزيع برنامج السكن الترقوي المدعم حسب المرقى العقاري ش 2
75	18	برنامج السكن الترقوي المدعم 2010 - 2014
76	19	توزيع برنامج سكنات البيع بالإيجار حسب بلديات ولاية الجلفة
77	20	الحصص المسجلة لبرنامج إعادة اعتبار للسكنات الهشة
79	21	وضعية السكن الريفي حسب البرنامج و الشطر
81	22	وضعية برنامج السكن الوظيفي
83	23	تطور برنامج السكن الاجتماعي الجماعي بولاية الجلفة 1975 - 1989
85	24	تطور برنامج السكن الاجتماعي الجماعي بولاية الجلفة 1990 - 2013
88	25	نسبة السكن الاجتماعي المنجز مقارنة مع البرامج السكنية

فهرس الخرائط

الصفحة	رقم	عنوان الخريطة
63	01	موقع ولاية الجلفة

الصفحة	رقم الصورة	عنوان الصورة
47	02 - 01	نموذج عن السكن الترقوي بالجزائر
54	03	نموذج عن السكن التساهمي - وكالة عدل
54	04	نموذج عن السكن الاجتماعي الايجاري
68	06 - 05	سكنات اجتماعية ايجارية منجزة ضمن المخطط الخماسي الأول
72	08 - 07	نموذج عن السكن التساهمي بولاية الجلفة
87	10 - 09	الأحياء التي استفادت من برنامج إعادة الاعتبار للسكن الهش
80	12 - 11	نماذج عن السكن الريفي بولاية الجلفة
84	14 - 13	السكن الاجتماعي الجماعي الموزع سنتي 1982 - 1983
87	16 - 15	سكنات اجتماعية جماعية في طور الانجاز ضمن البرنامج الخماسي الثاني
87	18 - 17	سكنات اجتماعية جماعية منجزة في إطار البرنامج الخماسي الثاني

الصفحة	رقم الصورة	عنوان الصورة
47	02 - 01	نموذج عن السكن الترقوي بالجزائر
54	03	نموذج عن السكن التساهمي - وكالة عدل
54	04	نموذج عن السكن الاجتماعي الايجاري
68	06 - 05	سكنات اجتماعية ايجارية منجزة ضمن المخطط الخماسي الأول
72	08 - 07	نموذج عن السكن التساهمي بولاية الجلفة
87	10 - 09	الأحياء التي استفادت من برنامج إعادة الاعتبار للسكن الهش
80	12 - 11	نماذج عن السكن الريفي بولاية الجلفة
84	14 - 13	السكن الاجتماعي الجماعي الموزع سنتي 1982 - 1983
87	16 - 15	سكنات اجتماعية جماعية في طور الانجاز ضمن البرنامج الخماسي الثاني
87	18 - 17	سكنات اجتماعية جماعية منجزة في إطار البرنامج الخماسي الثاني

رقم الصفحة	الرقم	عنوان الرسم البياني
26	01	برنامج السكن الحضري لفترة 1967 - 1968
30	02	وضعية البرامج السكنية لفترة 1974 - 1978
55	03	البرامج السكنية المنجزة خلال البرنامجين الخماسيين
64	04	توزيع السكان حسب بلديات ولاية الجلفة
67	05	تطور الحظيرة السكنية بولاية الجلفة
69	06	برنامج السكن الاجتماعي الجماعي لولاية الجلفة
70	07	برنامج القضاء على السكن الهش لولاية الجلفة
72	08	برنامج السكن التسهامي 2005 - 2009 لولاية الجلفة
75	09	برنامج السكن الترقوي المدعم لولاية الجلفة
76	10	برنامج سكنات البيع بالإيجار حسب بلديات ولاية الجلفة
78	11	برنامج إعادة اعتبار للسكنات الهشة بولاية الجلفة
80	12	برنامج السكن الريفي بولاية الجلفة
81	13	برنامج السكن الوظيفي بولاية الجلفة
84	14	برنامج السكن الاجتماعي الجماعي 1975 - 1989
86	15	برنامج السكن الاجتماعي الجماعي 1990 - 2013
86	16	البرنامج الكلي للسكن الاجتماعي الجماعي المسطر و المنجز
88	17	نسبة السكن الاجتماعي الجماعي المنجز مقارنة مع الأنماط السكنية الأخرى المنجزة بولاية الجلفة
89	18	عدد طالبي السكن لمختلف البرامج السكنية
89	19	مقارنة الطلب على السكن الاجتماعي الجماعي بين بلديات الجلفة