

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم -

كلية العلوم الاجتماعية

قسم علم الاجتماع

**المشاريع السكنية الجديدة في**

**الجزائر بعد الإطاحة**

- ولاية تليزان كنموذج -

رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع تخصص علم اجتماع حضري

- تحت إشراف الأستاذ:

\*صحراوي بن حليلة

- إعداد الطالبة:

\* بن جدود فاطمة زهرة

السنة الجامعية: 2013-2014

## - اهداء -

- اهدي ثمرة جهدي الى ائمتي و اجمل زعمة في الوجود وهبني  
الله اياها، الى التي حملتني، و لم تبخل علي بدعمها و غرست حب  
التفوق "امي"، و الى الذي رباني فاحسن تربيتي، و الذي شجعني  
"ابي"، و الى اخوتي: بلال، وسيلة، هشام، يوسف، اسماعيل، يونس،  
شكيب، و الى سناء، و الى استاذي المشرف "بن خليفة صراوي"، و  
خاصة الى جميع اساتذة و طلبة السنة الثانية ما ستير في علم الاجتماع  
الضري، و الى صديقاتي خاصة: هدى، حسين، ، صليحة، سامية،  
جميلة، سفيان، و الى جميع الاصدقاء و الاحباء .

## - شكر و تقدير -

- اشكر الله سبحانه و تعالى الذي امانني بفضلہ على اتمام هذا العمل المتواضع ، كما اتقدم بجزيل الشكر الى استاذي المشرف " بن طيعة صراوي " و جميع الاساتذة الذين كانوا عوناً لي طيلة السنة الدراسية ، و اشكر كذلك اصدقائي و صديقاتي الذين ساعدوني كثيراً من بعيد او من قريب.

## المقدمة العامة:

لقد دأبت بعض دول العالم منذ استقلالها على محاولة تحسين و تعمير مدنها التي نمت بوظائف و نظريات و تجارب و نظم كان اغلبها مستورد اذ لم تتسجم و تتطور كما اراد الانسان ،نتيجة للتغيرات ،و التقلبات التي افرزتها هذه التجارب على المجتمع ،فتغير وجه المدن ،و تعمق شعور الانسان بتناقضات لم يعهدها بعد ان عمت الحياة ،و ما ارتبط بها من مشاكل اجتماعية حضرية و اقتصادية مست المجتمع.

و يكتسي السكن طابعا خاصا من خلال طبيعة و نوعية الحياة التي تعيشها الامم ،فكثيرا من الاحيان ما نفل و نهمل دور و اهمية قطاع السكن في مختلف النشاطات الاقتصادية ،غير انه في الواقع العلمي يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي العناية و الاهتمام ،وذلك لكونه المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني ،فهو يمثل الدعامة الاساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الاخرى ،فيعتبر مقياس لتطور و تقدم الدول في مجالات مختلفة ،فبمقتضاه تسيير باقي القطاعات ،كقطاع الصناعة ،الزراعة، التشغيل...في نسق منظم و هادف.

و الجزائر كباقي الدول اعطت اهتمام لهذا القطاع من خلال توفير اكبر عدد من السكنات و التجهيزات الجماعية لتلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع التي تزايدت نتيجة التزايد العمراني الذي عرفته مدننا بالخصوص فالدولة دعمت اسعار السكنات لتلبية افراد المجتمع ،الا انه و بالموازاة ، عرفت الجزائر ارتفاعا مستمرا في عدد سكانها ،مما اثقل كاهل الدولة في تلبية الحاجيات السكانية .

و كذلك شهدت الجزائر نموا حضريا جعل السكان يتمركزون في اغلب المدن الكبرى و خاصة الساحلية منها فهذا ما خلق ضغط على المدن من حيث السكن ،و هذا ما ولد ازمة سكن ،و في ظل تفاقم ازمة السكن كان على الدولة ان تعيد النظر في سياستها السكنية و فتح المبادرة امام القطاع الخاص و مدى قدرتها على حل مشكل السكن .

و من هذا تمحور موضوع عملنا حول واقع الانجازات و المشاريع السكنية التي قامت بها الدولة كأساس لتحقيق اهدافها الملحة من خلال مراحل سياستها السكنية ، فالمدن الجزائرية بصفة عامة و ولاية غليزان كاطار خاص لها خصوصياتها فيما يخص طريقة نموها السكاني ،ولهذا سنحاول في هذا البحث ان نتطرق الى مسار السياسة السكنية و ما حققته من انجازات سكنية و هذا بذكر اهم التحولات التي عرفها قطاع السكن للحد من ازمة السكن

و عليها قسمنا بحثنا الى خمسة فصول رئيسية **الفصل الاول** يتناول: الإطار النظري المفاهيمي للدراسة لغرض توضيح نقاط تشمل المفردات المتعلقة بموضوع الدراسة و توضيح اهمية الموضوع وفق مواصفات تجعل الظاهرة تتميز عن غيرها من الظواهر المشابهة .

اما **الفصل الثاني** : حاولنا فيه أن نعطي صورة واضحة و مبسطة حول السكن و التمويل السكني في انجاز المشاريع السكنية و ذلك بإعطاء مفاهيم عامة ، ففي المبحث الأول: ماهية و اهمية السكن الذي عالجا فيه ثلاث مطالب رئيسية و هي: مفهوم السكن، أهمية السكن، انواع السكن و المبحث الثاني: التمويل السكني و الذي عالج ايضا ثلاث مطالب رئيسية وهي : مفهوم التمويل السكني، انواعه، مصادره، و المبحث الثالث: عوامل انجاز المشاريع السكنية و يحتوي على مطلبين :العوامل الاساسية للإنجاز السكنات ،و العوامل المكملة لها اما **الفصل الثالث** فتطرقنا فيه إلى السياسة السكنية في الجزائر، فالمبحث الاول: ماهية السياسة السكنية و الذي ادرجنا فيه ثلاثة مطالب رئيسية و هي: تعريف السياسة السكنية ، مختلف أدواتها و آلياتها ، كما تعرضنا إلى أهم أهدافها ، و من ثم المبحث الثاني : المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية ، وصولا إلى المبحث الثالث : فعالجنا فيه موضوع التخطيط السكني بصفة مختصرة مركزين على مفهومه، المراحل التي مرّ بها و علاقة هذا الأخير بالسياسة السكنية .

اما **الفصل الرابع** : فتطرقنا الى مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر ، فنذكرنا وضعية قطاع السكن ما قبل الاصلاحات ، ثم المرحلة الاولى للسياسة السكنية (مرحلة مخططات التنمية ) ، و المرحلة الثانية (مرحلة التحولات الاقتصادية 1990-2000).

وفيما يخص **الفصل الخامس و الاخير** الذي يبين الدراسة الميدانية في ضوء الطرح النظري والذي يحتوي على مبحثين :الاول وفيه تحديد ميدان البحث من مجالات ،و منهج ،و ادوات الدراسة ، اما الثاني نعالج فيه تحليل البيانات عن واقع السياسة السكنية المطبقة في مدينة غليزان و ما ينتج عنها للخروج باستنتاج عام و خلاصة الدراسة بالإجابة عن التساؤلات المطروحة و نقترح في نفس الوقت بعض الحلول و التوصيات المستقبلية للحد من ازمة السكن في الجزائر .

و بهذا نكون قد اعطينا لمحة شاملة عن اهم محاور الدراسة .

# الفصل الأول

الإطار النظري و المفاهيمي  
للدراسة

# الفصل الثاني

السكن و التمويل السكني في  
انجاز المشاريع السكنية



# الفصل الثالث

السياسة السكنية في الجزائر

# الفصل الرابع

مراحل تطور السياسة السكنية  
في الجزائر

# الفصل الخامس

الاطار التطبيقي و الاقتراب  
المنهجي للدراسة

# المقدمة العامة

الخاتمة العامة

الملاحق

# قائمة المراجع

1 / الإشكالية :

يعتبر المسكن احد الحاجات الضرورية و الاساسية للحياة الاجتماعية بالنسبة للإنسان ، و قد ارتبط وجوده بوجود العائلة البشرية ، و بقيت علاقة التزام بين هذين العنصرين تتطور بتطور طرفيها . فالمسكن هو البنائية الاساسية للفرد و المجتمع ، ولهذا فقد عرفت المجتمعات عدة تغيرات بنوية و وظيفية في المسكن بحيث يسعى الفرد الى اقتناء السكن الذي يتناسب مع تركيبته و حجم عائلته ، فبالإضافة لكون السكن حاجة اساسية و اجتماعية للفرد ، فهو حاجة تلتكس الجانب الاقتصادي و السياسي ، و حتى الاجتماعي ان اي دولة تعطي اهتمام لقطاع السكن ، و يكون هذا برسم سياستها السكنية باعتبارها اداة توجيه و تحكيم لهذا القطاع ، و ذلك باستخدام مختلف الياتها فلا يمكن فهم و تقييم هذه السياسة الا بدراسة مسارها على قطاع سكن فالمجتمع الجزائري كغيره من المجتمعات له مشكل في قطاع السكن و تعد المشكلة السكنية في الجزائر من اعقد المشاكل مواجهة كونها لا تنحصر فقط على الوضع الاجتماعي و انما على الوضع الاقتصادي و حتى السياسي ، و اذا ما تتبعنا السياسة السكنية في الجزائر نجدها تنبثق من السياسة العامة و التجارب التنموية التي تقوم على التصورات التنظيرية بعيدة عن ظروف و تاريخ المجتمع الجزائري .

نتيجة لزيادة التدفقات البشرية ، و الهجرة الريفية الى المناطق الساحلية ، و المناطق التي انشئت فيها الانشطة الحضرية ، و مع سوء تسيير هذه المدن ، و فشل التوسع المخطط ، و قلة الامكانيات المادية و الفكرية و التنظيمية ن و نسيانها لمناطق الريف و مدن الجنوب ، زادت متاعب هذه المدن ، لتكشف السلطات بعد مرور سنوات من التخطيط عن عدم فاعلية هذه الاستراتيجية بظهور مشاكل غير مرغوب فيها كانتشار الاحياء المتخلفة ، التدهور البيئي ،...، لتترك المجال للخواص و الشركات المتخصصة في المشاريع السكنية من مختلف قوانين



التعمير و البناء، و التهيئة العمرانية الجديدة و لم تختلف هذه عن سابقاتها بإهمالها لخصوصيات المنطقة ،و اللامبالاة في احترام القوانين ، و فوضى التنفيذ و غياب اجهزة المراقبة مما زاد في عمق المشاكل في قطاع السكن.

فمدينة غليزان لم تتجو من التهميش العمراني و المعماري ،و تضارب في استخدام الارض ،و عدم قدرتها في السيطرة على التوسع العمراني بعد النزوح الريفي ،و ظهور الاحياء القصدية ،و الاحياء العشوائية في ضواحي المدينة ،و المباني الهشة ،و ما تعانيه من تشوه عمراني ،و غياب تجهيزها بالمرافق العمومية و الضرورية ،و في النهاية تدهور الاطار المعيشي ،و غياب الطابع المعماري المميز للمدينة مما زاد من تضخم ازمة السكن و اول نتائجها تظهر على المواطن من تهديدات على استقرار المجتمع كالعنف ،الاجرام ،الفقر ،البطالة...الخ.

و في هذه الدراسة سنحاول تتبع السياسة السكنية بكل مراحلها التي تبنتها الدولة لتنمية مجال مدينة غليزان كأحد المدن الجزائرية التي تعاني من مشكل توفير السكن للفرد .

و كل هذه المعطيات تدفعنا الى طرح التساؤل الرئيسي التالي : هل السياسة السكنية المتبعة من طرف الدولة الجزائرية ادت الى اجاد السكن المناسب للفرد من خلال المشاريع السكنية المنجزة؟ و ما مدى نجاح افاقها في حل ازمة السكن في ظل النمو الديمغرافي ؟.

## 2/ الفرضيات :

و بناء على ما تقدم يمكن وضع الفرضيتين التاليتين:

1- نظرا لضخامة نشاطات قطاع السكن و تعقد اموره يظهر التسيير السيئ كعامل اساسي لفشل السياسة السكنية في كيفية تحقيق الاهداف المرجوة ؟

2 الاجراءات و الاليات التي اعتمدها الحكومة لانعاش قطاع السكن بعد الاصلاحات هي وسائل ناجحة باعتبارها حدثت من الطلب المتزايد على السكن ؟

### 3/ اسباب اختيار الموضوع :

ان التطور الذي عرفه مجال البناء و التعمير يعتبر احدى السمات الاساسية و الهامة به حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ و هو ينبع اصلا من تطور الحاجة اليه.

ان ظهور العديد من الدراسات الحديثة حول قطاع السكن اعطت دافعا قويا للإلمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في المجتمع الجزائري بصفة عامة و ولاية غليزان بصفة خاصة اثناء مختلف برامجها و انماطها السكنية التنموية . فالاهتمام الكبير بالسكن من جهة و السياسة السكنية من جهة اخرى الامر الذي استدعى فضولنا و اهتمامنا للبحث و معرفة الاسباب الحقيقية لهذه النقائص بالإضافة الى الازمة الخانقة التي تعانيها المدينة المتمثلة في الحاجة المتزايدة للسكن و الذي افرز العديد من المشاكل الاجتماعية ، و عجز السلطة الرسمية و الغي رسمية في اجاد حلول واقعية ناجحة لهذه المشاكل ،زيادة على هذا الظهور الملفت للبيوت القصديرية بالرغم من تهديم السكنات الهشة و تعويض افرادها بسكنات اخرى مناسبة ، و حتى يتسنى لن الخروج باقتراحات كافية لمعالجة هذا الموضوع.

### 4/ اهمية و اهداف الموضوع :

ان لكل بحث مهما كانت اهميته هدف يرمي الباحث من خلاله فهم ظاهرة معينة و الهدف من دراستنا لهذا الموضوع هو التطرق الى مسار السياسة السكنية في الجزائر مركزين على اهم المحطات التي مرت بها البلاد سواء السياسية او الاقتصادية ، و الخروج في الاخير بنتيجة تقييم قطاع السكن حاليا و ما مدى فعالية هذه السياسة في معالجة ازمة السكن .

## 5/ تحديد المفاهيم :

1- مفهوم السكن : ان المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف من جدران و سقف ، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، ان مفهوم السكن الذي يتطلع اليه الانسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار ، هو ذلك الحيز الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة (1).

2- مفهوم التمويل السكني: هو عبارة عن استثمار رؤوس الاموال في عمليات البناء للسكنات المختلفة و تكمن اهمية رؤوس الاموال المستثمرة فمن خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة و الارتفاع في تكلفة البناء من جهة اخرى.

3- مفهوم التخطيط السكني: يختلف تعريف التخطيط السكني باختلاف الابعاد التي تأخذها اي سياسة اقتصادية كانت او اجتماعية ، غير ان المفهوم الشامل للتخطيط السكني يكمن في تبني سياسة مفضلة لتوفير السكنات للمواطنين في شكل برامج و مشروعات سكنية(2).

1-J.E.HAVEL : habitat et logement presse universitaires de France. France 1968 ,P10.

2- شادية محمد عزي: الملامح الاساسية لمشكل الاسكان و دور القروض المسيرة في التغلب عليها. دار المستقبل العربي، مصر، 1985، ص15

4- مفهوم السياسة السكنية: هي عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس الموضوعية من طرف الدولة، التي تهدف الى وضع الوسائل و الاليات التي تدخل في السوق السكني و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و هذا باحترام معايير السعر و الكمية المحددة<sup>(1)</sup>.

5- مفهوم السكن الاجتماعي: يعرف السكن الاجتماعي على انه مجموعة من السكنات الموضوعية تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل اعانات مالية يمكن ان تأخذ عدة اشكال كالإعانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض و تخفيض الايجار في القطاع، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين، و كذلك اعانات الاشخاص الممنوحة تحت شروط الدخل و التي تسمح بالحيازة على السكن بمراعاة مجهودات الاشخاص في مجال الادخار .

6- مفهوم السكن الترقوي: و يقصد به مجموعة السكنات الجماعية او النصف جماعية المخصصة للبيع و الايجار، باستعمال وسائل مبنية على اساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص او عدة اشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية<sup>(2)</sup>. من هنا يمكن القول ان المرقى او ما يعرف برئيس المشروع يلعب دور الوسيط الاقتصادي و القانوني بين كل من الجماعات المحلية و الممولين و المهندسين و كذا الحائزين على السكن .

1- Ait Ammar Karim : le financement de la construction de logement en Algérie. mémoire fin d'étude, école nationale d'administration, 2001 ,P14.

1- Bouhired Nasilla : La promotion Immobilière. mémoire ESC, 1991, P13-14.

- 7- معدل اشغال المسكن: يقصد بمعدل اشغال المسكن (T O L) العلاقة الموجودة بين اجمالي عدد الافراد القاطنين في البلاد و المساكن المشغولة و يتم حساب معدل شغل المسكن بالطريقة التالية : عدد المساكن المتوفرة / عدد الافراد المقيمين =TOL.
- 8- معدل شغل الغرفة: هو العلاقة بين عدد الافراد المقيمين و عدد الغرف الموجودة فهو يعطي صورة عن مدى الاكتظاظ داخل الغرفة الواحدة و يتم حساب معدل شغل الغرفة بالطريقة التالية : عدد الغرف / عدد الافراد المقيمين =TOP.

### 6/ الدراسات السابقة :

تعتبر الدراسات السابقة من بين البحوث المعتمد عليها من قبل الباحثين و الدارسين من اجل الاستمرارية في تعميق الدراسات و الوصول الى نتائج اكثر علمية كإضافة في حقل التخصص لذلك اعتمدنا على مجموعة من الدراسات الاكاديمية استفدنا منها بدرجات متفاوتة ، ولان الموضوع يعالج السياسة السكنية اعتمدنا بهذا الشأن على التقارير العامة للمخططات التنموية التي عرفتها الجزائر و القرارات و الدراسات الصادرة عن الهيئات المعنية بالقضية ( وزارة السكن و العمران، الديوان الوطني للإحصاء ...).

اما الدراسات السابقة التي رجعنا اليها فكانت كالاتي:

. دراسة جيلالي بن عمران بعنوان " ازمة السكن افاق التنمية الاشتراكية في الجزائر حيث اقدم استاذ جامعي و باحث في ان واحد على معطيات و افكار حول وضعية قطاع السكن و افاقة و يمكن ان نبسط عرض الباحث من اجل التقديم فقد يكون من الممكن تقديمه في ثلاث مستويات مختلفة: -الطلب الحالي.

- الطلب المتوقع.

- تنظيم العرض.

فالباحث يطلعنا في هذه الميادين الثلاثة الوضعية السكنية في الجزائر و في نفس الوقت يعطي التحليل الاقتصادي لازمة السكن ،فيما يخص الطلب الحالي (فترة السبعينات )ويرى الباحث ان المشكل الرئيسي يكمن في الاملاك الشاعرة حيث سببت هذه الظاهرة و خصوصا في المراكز الحضرية الكبرى بتكوين مجموعة كبيرة من العقارات السكنية المهجورة من طرف الجالية الفرنسية عشية الاستقلال قد افسحت المجال لانطباعات خاطئة عن توفير امكانيات كبيرة في ميدان السكن و هو ما ادى الى تجميد متعمد في قطاع نشاطات بناء المساكن مع تدهور محتمل في ظروف الاسكان و كان هذا التجميد لفائدة تنمية القطاعات التي سجلت تأخر فيما يتعلق بطلب السكني المقبل يقترح الباحث منهجية لتقدير الطلب ترتكز على التغيرات الديمغرافية و المقاييس المتعلقة بحجم المساكن و نسبة اشغال الغرف و بخصوص نوعية المنتج الذي ينبغي وضعه في السوق و يرى الباحث ان صيغة السكن الاجتماعي هي المناسبة و هو ضد كل سياسة للسكن تكون مسلمة لقوى السوق ،اما تنظيم العرض فحسب الباحث ينبغي ان يكون قطاع السكن من اولويات الدولة و يجب تأسيس هيئات خاصة بقطاع السكن في الانجاز و التوزيع و الترميم .

ومن الانتقادات الموجه للباحث انه فيما يخص الطلب الحلي و عملية الانجاز كان ربما من الافضل و المفيد القيام بتحليل مقارن بين مستويات النتائج المحققة في قطاع السكن و الصحة و التربية على سبيل المثال .

- بالإضافة الى الدراسة السابقة التي تمت حول مدينة الجزائر فهناك الدراسة التي قام بها الاستاذ صفار زيتون مدني التي نشرت في سنة 2005 حاول من خلال دراسته للاستراتيجيات

السكنية للوصول الى فهم الطريقة التي تتواجه بها ،تتقاطع او تتجاهل العلاقات ما بين الدولة و السكان ،كما تطرق لفهم مختلف التنقلات داخل المجال الحضري و فهم ديناميكية العلاقة المختلفة الموجودة بين السلطات و السكان .

هناك دراسة اخرى تطرقت لفهم الاستراتيجيات السكنية لسكان مدينة الجزائر و هي دراسة مسيئة ليلي "الاستراتيجيات السكانية و امتلاك المسكن الفردي بإحدى بلديات المحيط العاصمي - دراسة حالة سكان الاحياء الفردية ببلدية درارية " و هذا لتحضير شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري ،كانت تهدف الباحثة من خلال دراستها:

- الكشف عن طبيعة الاستيطان السكاني و محالة دراسة الاسس التي تكونت من خلالها التجزئة المجالية الحضرية و اهم المكونات الاجتماعية التي يتميز بها كل جزء مجالي.

- معرفة اهم الاساليب المعتمدة من طرف مختلف الفئات الاجتماعية لامتلاك مجال سكني معين .

- محاولة الاقتراب من مفهوم التحضر و ربطه بالترقية الاجتماعية كشكل من اشكال الادراج السوسيو اقتصادي.

زيادة على دراسة سابقة اخرى و التي اشارت في مقدمتها الى بروز ظاهرة سكنية ، و حسب زمن الدراسة ، هي نهاية الثمانينات و بداية التسعينات ، و المتمثلة في مبادرة الخواص الى البناء الفردي لأغراض سكنية ، سواء في المناطق الريفية او الحضرية ، و الذي يتم فيه المزج بين التقليدي و الحديث من الناحية المعمارية .و لهذا تم الطرح الاشكالي و الذي يتميز بتحولات اجتماعية اقتصادية و حتى سياسية بعد الاستقلال ، كما ركزت الدراسة على التلازم الموجود بين تطور العائلة و تكون المسكن، الامر الذي ادى الى ما اسمته بالمبادرة الشخصية في البناء الذاتي و لهذا قد تساءلت الدراسة حول كون عملية البناء الخاص هل هي مجرد حل

لازمة سكن ؟ ام لتعبير عن وضعية اجتماعية لرئيس العائلة ؟ و التي اسفرت نتيجتها عن ان عملية البناء الذاتي ناتجة عن تفاعل العاملين معا ، اي ازمة السكن و صعوبة الحصول عليه من جهة ، وتحسين الاوضاع الاقتصادية من جهة ثانية ، كما خلصت الدراسة الى ان هذا البناء شكل لدى العائلات استراتيجية مبنية على تضامن افرادها من اجل البناء و هذا الاسلوب الذي لجأت اليه اكثر من نصف العائلات المبحوثة.



المبحث الاول: ماهية و اهمية السكن:المطلب الاول: مفهوم السكن:

ان مفهوم السكن هو مفهوم بسيط و الذي يعني انه يتألف من الجدران و السقف ،فهنا يبقى هذا المفهوم بعيد كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له ،فالسكن هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد حتى يعيش فيه بكل راحة باعتباره كائن يسعى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة ، و في هذا الصدد يرى المفكر " نفيث ادم" من خلال كتابه "المشكل الاقتصادي للسكن" على ان السكن هو عبارة عن حق و احدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة.

ان للسكن خاصية مزدوجة و تتمثل في :

1-السكن استثمار مكلف:

يعتبر السكن كاستثمار مكلف و هذا لعدة اسباب و اعتبارات نذكر منها :

1-1-ارتفاع تكاليف انجازه:

ان الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان ،و كدى هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة و ندرة نقص مواد البناء و عدم كفايتها و ارتفاع تكلفتها بسبب كثرة الطلب عليها من جهة اخرى .

1-2- اهمية الاستثمار في انجاز السكنات:

تظهر هذه الأهمية من خلال الدور الكبير الذي يكتسبه السكن سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي و حتى السياسي وعليه فمن الضروري إنجاز السكنات خاصة مع تزايد عدد الافراد و زيادة الطلب عليها .

### 1-3- اليد العاملة:

ان النشاط الصناعي المعماري يستقطب نسبة عالية و كبيرة نوعا ما من اليد العاملة و التي تتطلب تكلفة تحسب ضمن تكلفة إنجاز السكنات مما يؤدي الى ارتفاع تكلفتها .

### 1-4- دور المهندسين المعماريين :

لهم دور لا يستغنى عنه في اعداد التصميمات الهندسية للسكنات و يتطلب هذا دقة و تركيز و جهد من سانه ان يرفع من كلفة هذه التصميمات و التي تدخل ضمن تكلفة إنجاز السكنات.

**1-5-** يتطلب السكن مدة زمنية طويلة نوعا ما اذا ما قورنت بباقي المعدات و الادوات التي تستعمل ،مما يتطلب اموال كبيرة بالإضافة الى القروض الطويلة الاجل التي تدخل في تمويله .

### 2/ السكن سلعة استهلاكية دائمة :

يعتبر السكن سلعة استهلاكية دائمة غير انها ليست كباقي السلع الاستهلاكية الاخرى حيث انها لا تخضع لنفس المعايير و لا لنفس المقاييس ( و ذلك من حيث الشكل ، كيفية الاستعمال ،مدة الاستهلاك ، التكلفة ...) حيث يعد السكن كسلعة فهي ضرورية للفرد و لا يمكن ان يستغني عنها رغم تكلفتها المرتفعة ،فهو سلعة دائمة كون ان الفرد و في غالب الاحيان بمجرد حصوله على مسكن عن طريق الملكية لا يعاود استبداله او التخلي عنه خاصة اذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة فهو عكس السلع الاستهلاكية الاخرى<sup>(1)</sup> .

1-Adam Adela: The economic problem of housing. ED Land ,Mecamillion, England  
1975,P3,P4.

### المطلب الثاني: أهمية السكن:

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية أو رئيسية و هي:  
الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي و أخيرا الجانب السياسي و لهذا سنتعرض إليه بالتفصيل.

### 1/الأهمية الاقتصادية للسكن:

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات، خاصة المجتمعات الحضرية فعلى الصعيد الاقتصادي، يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني، و يشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9 % من الفئة النشطة)، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة<sup>(1)</sup>.  
إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، و القطاعات الأخرى من جهة أخرى،حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص و في مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزانا لامتصاص هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالا لتطورها وترقيتها<sup>(2)</sup>.

1-Jean Peythieu : Le financement de la construction de logement. édition sirey ,Paris ,France, 1991 ,P3, P4.

2- مرتا أنسويرة: مقالة حول السياسة السكنية. خبرة البلدان، مجلة التموين و التنمية، رقم 3 ، سبتمبر 1984، ص18.

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

و عليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة و على سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40 % سنة ، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية، كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية و يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالاً لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة، و بهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل .

فلقد خصص قطاع البناء و الأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50% من نشاطه للسكن، كما أن نسبة 32 % من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء و الأشغال العمومية ، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية <sup>(1)</sup>. غير أنه و بعد قرابة 18 سنة من الإنجاز،

تراجعت هذه النسبة إلى ما دون النصف بسبب الإنجاز الضعيف و هذا لعدة أسباب اقتصادية أدرجت إلى الخوصصة "privatisation" بالرغم من نجاعة الكثير منها ، و تجدر الإشارة أنه

1- عبد اللطيف بن أشنهو: الهجرة الريفية في الجزائر. ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1986 ، ص 60.

لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل و امتصاص اليد العاملة و من ثمة القضاء على البطالة، بل نلتمس هذه الأهمية في جوانب أخرى، مثلا: تنمية السكن الريفي و ترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة و بالتحديد لخدمة الزراعة و الصناعة و في الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد للهجرة الريفية نحو المدن و يربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها و هو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي و يحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى و فرص العمل متوفرة.

## 2/ الأهمية الاجتماعية للسكن:

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي و الاجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي.

و بغض النظر في حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة إنجازها من طرف السلطات كالسكن الاجتماعي في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين و هما<sup>(1)</sup>:

### 1- الحصول على سكن بصفة الملكية:

فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، و تدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذه المسكن أي ثمن الشراء، غير أن ملكية السكن

تعطي له جملة من الايجابيات، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المأوى الدائم و المؤمن، و من جهة اخرى تحمي أمواله المدخرة و التي استثمرها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي.

1- Jean Peythieu : OP Cit, P 5.

## 2-الحصول على سكن بصفة الكراء :

فهذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن، و تسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى - السكن عن طريق الملكية - غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيفة، إلا أنها تبقى كحل مؤقت و لفترة زمنية معينة و الفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت، و على الرغم من وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن فالمشكل ما زال قائما، خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على سكن.

إن عدم الحصول على مسكن لائق يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع لأنه لا يجد السكنية في مأواه البائس، بالإضافة إلى ذلك تعرضه لعدة انحرافات و دخوله مجال الآفات الاجتماعية، و من هنا نجد أن مشكل السكن يعد من أهم المشاكل التي يواجهها المجتمع، نظرا لكونه حاجة أساسية للفرد من جهة، و من جهة أخرى تتمخض فيه كل العوامل التي تؤدي إلى تطوير المجتمع ( العمل، الإنتاج، التعليم، الصحة، و التجهيزات الجماعية... الخ) وعليه فالمسكن هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولاً، ثم سلامة المجتمع و استقراره ثانية، لأنه لا يمكن تصور الأمن و الاستقرار الاجتماعي إذا لم تكن هناك علاقة ودية و مبنية على أساس الاحترام المتبادل بين أفراد المجتمع، و لن يتحقق ذلك إلا إذا توفرت عدالة

اجتماعية حقيقية في مجال توزيع السكنات بالخصوص لإرضاء الشريحة العريضة من المجتمع، و التي تتطلع لمثل هذه الخدمات الاجتماعية.

### 3/ الأهمية السياسية للسكن:

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت و بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، و إذا كان هذا الأمر قد أضحى منالغناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول الى السلطة اذ يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية ،و من الأمور التي أصبحت تثير الانتباه، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكلالسكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة و هي حينما يكون قطاع البناء و السكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك.

إن قطاع السكن بهذا المفهوم إذن، أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي و الاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية و الحياتية التي وصلت إليها هذه الأمة أو تلك و مما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم قد أخذت نصيبها من الاهتمامالدولي، خاصة و أن مشكل السكن يقف جنبا إلى جنب المشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم، و نقص الغذاء... الخ<sup>(1)</sup>.

1- Benarbiya, M. Atmani et autres: La question du logement à Alger, OPU ,Algérie ,1976 ,p13.

### المطلب الثالث: انواع السكن:

ان المسكن هو عبارة عن مبنى مشيد و مثبت على اليابسة او الماء بصفة دائمة او مؤقتة مكون من اية مادة بناء كانت و يتكون من طابق واحد او اكثر و له سقف يستخدم للسكن له مدخل او اكثر يؤدي من طريق عام او خاص الى جميع او اغلبية مشتلاته.

اما الاسكان فلا يقصد به المسكن فقط بل مجموعة او اكثر من مساكن و هو طريقة تنظيم عيش الانسان وسط المحيط الذي يعيش فيه و للسكن انواع و هي كالاتي :

#### 1- السكن الفردي:

هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة يكون عموديا ،له مدخل خاص و يمكن ان يكون ذو نوعين : منعزل: اي مفتوح على جميع واجهاته ( مستقل عموديا و افقيا).

مجتمع : اي له واجهات محدودة (مستقل عموديا فقط).

#### 2- سكن نصف جماعي:

و هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي و هو عبارة عن خلايا سكنية مركبة و متصلة ببعضها عن طريق الجدران او السقف ، تشترك في الهيكله و في بعض المجالات الخارجية و لكنها مستقلة في المدخل.



**3- سكن جماعي:**

هو عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن لها مدخل مشترك و هو اقل تكلفة من الناحية الاقتصادية من السكن الفردي و النصف الجماعي و هو عبارة عن عمارات و العمارة

هي عبارة عن مبنى يتكون من اكثر من طابق واحد فيه درج داخلي يخدم جميع الطوابق في المبنى و قد تستخدم للسكن فقط.

**4- السكن الشرعي:**

هو المسكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الادارية وفق القوانين المحددة لعقد الملكية، رخصة البناء ، شهادة المطابقة ، رخصة التقسيمات

**5- سكن غير شرعي: و هو نوعان:**

**5-1- سكن قابل للتسوية:** مثل سكن ليس له رخصة بناء و ليس مخالف للقوانين التعمير، يمكن تسوية وضعيته و هذا بتسهيل عملية اجراءات التسوية .

**5-2- سكن غير قابل للتسوية:** و الذي يكون مخالف لقوانين التعمير و ليس له تراخيص ادارية ،مثلا كمخالفة قواعد الارتفاعات ، و على شاطئ البحر ،اي البنايات الغير مبرمجة في مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير .

**6- سكن حضري :**

هو سكن يتعلق اساسا بتكيف البناءات الى حياة عمرانية لائقة و هو نوعان:

**6-1- جناح:** هو سكن فردي يسمح بخلق المحافظة على المساحات الخضراء و يسمح بتواجد الريف في المدينة.

**6-2- التخصيص:** فالتجزئة هي وسيلة عمرانية تهدف الى توفير السكن الفردي الحضري الافقي المنظم و المنسجم مع النسيج العمراني ن ويهدف الى الحد من انتشار السكن الفوضوي اذ يتحصل المواطن على قطعة ارض متوفرة على جميع الشبكات و يقوم ببناء مسكنه وفقا للقانون و المحدد لكيفيات تحضير رخصة البناء و التجزئة و توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد.

### **7- السكن الريفي:**

يتم انجازه في اطار ترقية الريف ، يتميز مثلا بوجود الاسقف المائلة المعالجة بالقرميد ، اي مندمج مع الوسط من حيث الشكل ، و مواد البناء .

### **8- السكن الشبه ريفي :**

هذا السكن يوجد بسبب التنقلات الاستثمارية الفلاحية في المدينة هذه النشاطات كثيرة في الدول السائرة في طريق النمو و هي بالأحرى تخط و تجاور الاحياء القصدية التي تشغل وضعيات عامة الاكثر عزلة .

### **9- السكن الغير لائق :**

و يوجد بدول العالم الثالث خاصة و هي سكنات تحتل مساحات متروكة لم تعمر من اجل عدة اسباب غير صحية ن او خطيرة او ذات انحدارات قوية .

### **10- سكن اجتماعي :**

و هو سكن ممول من اموال الخزينة العمومية او من ميزانية الدولة ، يستفيد منه كل طالب للسكن دون شرط مقابل ، و بسعر رمزي ، و هذا في ظل النظام الاشتراكي ن فالدولة تتكفل بتوفير السكن لجميع الفئات الاجتماعية ، و امام التزايد المستمر للنم الديمغرافي و الحاجة للسكن ، ظهر عجز الدولة و من خلال هذا تنوعت البرامج السكنية فكل حسب شروطه من اجل امتلاكه ، فلم تعد الدولة هي الممول الوحيد لتوفير السكن ، فتعددت المؤسسات لأجل المساعدة في انجاز المشاريع السكنية من اجل توفير السكن و القضاء على الازمة الحادة و الطلبات المتكررة عليه.

### المبحث الثاني: عوامل إنجاز المشاريع السكنية:

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

#### المطلب الاول: العوامل الأساسية لإنجاز السكنات:

ترتكز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على<sup>(1)</sup>:

##### 1-1- توفير الأراضي السكنية:

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

1-Autin et Philippe Auverny- Bemetot : Acheter et financier son logement. Edition de veneuil, Paris, France, 2000,P 36-37-38.

### 1-2- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن:

يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إذ تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة، فمن البديهي إذ أن يتم إنتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع و الشراء كأى سلعة أخرى، و تتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات إنتقال الملكية من البائع إلى المشتري وبقالما يتم إصداره من النظم و القواعد من أجل المحافظة على حقوق الملكية و تسهيل عمليات تحويلها، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي

الصالحة للسكن خاصة حينما تعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما يتعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل.

### 1-3- إعداد التصاميم الهندسية :

إن إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه و زيادة الإنتاج في مجال السكن، و هي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة و التعمير على إختلاف تخصصاتهم و من خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم، و تقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية.

و من الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المعمارين و المهندسين جملة من المبادئ أهمها:

- أن تراعي متطلبات المستفيدين و طريقة معيشتهم مع مراعاة وضعهم الإجتماعي لهذا فإن الدراسات تختلف من مشروع لآخر.

- ينبغي أن براعي في التصميم الجانب الإقتصادي و الذي ينعكس على كلفة التنفيذ. أن تأخذ الدراسات مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة و المواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن.

- ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الإستفادة من الموارد الإقتصادية المتاحة مع تقليل الإعتماد على استيراد بعض المواد و التي عادة ما تكلف المشروع في نهاية المطاف.

#### **1-4- توفير مواد البناء:**

يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات، غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار المناسبة، يعتبر من المهام التي تتركز عليها أي سياسة حكومية في عملية الإنجاز و البناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء. و بناءا عليه، فإن دور هذه الجهات المشرفة على عملية الإنجاز يظهر من خلال إنجاز السكنات المقررة، و إذا كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنجازية، إلا أن تزايد الطلب الكلي و بمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيرا، و في هذا الصدد أجمعت الدراسات الاقتصادية على أن تحقيق الوفرة الاقتصادية لهذه المواد، يتطلب وجود سوق كبيرة نسبيا، كما أن إزالة مظاهر نقص هذه المواد لا يمكن أن يتم إلا من خلال اقتصاد السوق، فتتحدد الأسعار ثم تأخذ مجراها نحو الثبات و لا ربما نحو الانخفاض، و هو ما يجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نفسا آخر من حيث تكلفة المشروع.

#### **1-5- تنفيذ مشاريع البناء :**

يتضمن نشاط إنجاز مشاريع البناء، مجموع المؤسسات التي تتكفل بالإنجاز سواء كانت عمومية أو خاصة، و هذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل في عملية الإنجاز و مطابقتها للمعطيات التقنية و الهندسية في فترات زمنية محددة .

### 1-6- القوى العاملة:

إن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية العنصر أساسي و مهم في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة الرأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد و النوعية المطلوبة. غير أن القوى العاملة في قطاع البناء و الإنجاز تتميز بمجموعة من الخصائص و المؤشرات يمكن إنجازها فيما يلي:

- باعتبارها خزان للعمالة، فإن قطاع البناء يمتص ما بين 20% إلى 25% من اليد العاملة الإجمالية و بهذا تعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني من خلال تنشيط و تحريك العمليات الإنتاجية التي لها علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.
- هناك جملة من العوامل التي تؤثر على نمو العمالة أو انكماشها في قطاع البناء و هي -طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج و الركود.
- السياسة السكنية للدولة المتعلقة ببناء المساكن و البيوت.
- حجم التسهيلات الائتمانية و القروض التي تقدمها بنوك الإسكان.
- مدى توفر مواد البناء في الأسواق و سهولة الحصول عليها.

### 1-7- التمويل:

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية و التي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية و الارتفاع في تكلفة المباني.

إن تطرقنا إلى التمويل السكني يقودنا إلى الحديث عن مختلف المنظمات و الهيئات التي تقوم بذلك و هذا ما أشرنا إليه و بالتفصيل و بالأمثلة في مصادر تمويل السكنات في المطلب السابق، فلا داعي للذكر لعدم التكرار.

### المطلب الثاني: العوامل المكتملة لإنجاز السكنات:

تعتبر المرافق العامة من قنوات صرف المياه الصالحة للشرب و المياه القذرة و كذلك الأمر بالنسبة لوسائل النقل و المواصلات، و معالجة الفضلات و المهملات...إلخ، من عوامل الإنتاج المكتملة التي تدخل في العمليات الإنجازية للمساكن، ذلك لما لها من آثار على مقومات السكنات، لا بل و تدخل عليها تحسينات الضرورية. فكيف يمكن لنا أن نقوم بإعداد مساكن بدون هذه المرافق الضرورية للحياة و التي يمكن الاستغناء عنها؟.

إن قيام أحياء جديدة أصبح يلفت الاهتمام لقيام مثل هذه الخدمات العامة من قبل هيئات متخصصة توكل لمختلف وكالات التسيير العقاري مهمة التكفل بها من خلال مشاريع مختلفة لتضاف إلى تكلفة القطع الأرضية التي ستمنح لأصحابها، إن ظاهرة تعدد مثل هذه المرافق العامة قد فرضت وجودها في السنوات الأخيرة ليس فقط في البناء المعد للسكن بل و حتى التي تعد إلى أغراض صناعية و تجارية، و من ذلك فإن مختلف برامج الأمم المتحدة للبيئة، قد أكدت على وجود مثل هذه المرافق: المياه، الطاقة، معالجة الفضلات و المهملات، النقل و المواصلات.....إلخ .

و اعتبرت من الضروريات التي يجب أن لا يخلوا منها أي مشروع معد للبناء، غير أن هناك فروقات كبيرة بين الرسومات المقدمة في مجال تقديم هذه الخدمات و التجارب المقدمة أثناء الإنجاز على مختلف المستويات. إن ما يلفت الانتباه من خلال هذه التجارب هو وجود مثل هذه الخدمات و التي يجب أن تستند إلى تخطيط مسبق قبل استنادها لمختلف الإدارات و



الهيئات المشرفة على القيام بها، و هو ما يسمح بتكامل الجهود المبذولة أثناء عمليات الإنجاز و بالتالي يقلل من التكاليف في نهاية المطاف<sup>(1)</sup>.

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

### المبحث الثالث: التمويل السكني:

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى و هذا راجع للطبيعة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن و هناك مصادر متنوعة يعتمد عليها التمويل في إنجاز المشاريع المختلفة للسكن.

#### المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني:

يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة و الارتفاع المستثمر في تكلفة البناء من جهة أخرى .

#### المطلب الثاني: أنواع التمويل السكني (مصادر التمويل السكني) :

عرفت المؤسسات التمويلية أشكالاً و أصنافاً عديدة من أشكال القروض، كما أنها و في الوقت نفسه قد شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الاقتراض، إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، و المحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة و العمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى.

إن معرفة التمويل السكني يتطلب معرفة المعايير التي تستخدم لهذا الغرض، و بهذا يمكن تصنيفه كما يلي:

#### 1- التمويل حسب مدة القرض:

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني، فهي غالبا ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل و قروض طويلة الأجل

### 1-1- القروض القصيرة الأجل:

نقصد بالقروض القصيرة الأجل أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، و تتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري و تسمى في هذه الحالة بـ Roll-over credits ، و عادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الادخار، و من المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية بحتة<sup>(1)</sup>.

- إن تمويل استيراد مواد البناء من الخارج، و تنفيذ بعض المشاريع الإنجازية السكنية، عادة ما يستدعي تمويلا عن طريق قروض قصيرة الأجل و التي تتكفل بها بنوك متخصصة كما هو الحال بالنسبة لصندوق التوفير و الاحتياط " CNEP " في الجزائر و الذي أصبح يعرف في الآونة الأخيرة بنك الإسكان تطورا تمويلية للعديد من المشاريع السكنية في الجزائر.

### 1-2- القروض الطويلة الأجل:

نقصد بالقروض الطويلة الأجل أنها عبارة عن تلك الافتراضات التي تفوق مدتها في الغالب السبع (7) سنوات، و يمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية العشرين (20) سنة، و توجه تمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية...إلخ)<sup>(2)</sup>.

و عادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض، البنوك السكنية أو البنوك العقارية أو المشابهة لما من شركات التأمين، حيث تدعم هذه الأنواع من المصاريف قطاع السكن و التعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضمانا للقروض الممنوحة، و طبيعة عمل مصاريف كهذه

1- محمد سويلم: إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية. دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر، 1987، ص 280.

2- الطاهر لطرش: تقنيات البنوك. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2001 ، ص 75 .

يختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى حيث تركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل لذا فإن المصارف العقارية و بحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل<sup>(1)</sup>.

تعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك الإسكان في الجزائر من البنوك التي تتولى تقديم الائتمان السكني الطويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن و إقامتها أو ترميمها، ولقد إنتشرت بكثرة مثل هذه البنوك بغرض تقديم الائتمان السكني و ذلك لوجود الرغبة القوية من قبل الأفراد في إمتلاك المساكن التي تتزايد تكلفة بنائها سنة بعد سنة. كما تعتبر شركات التأمين من الهيئات التمويلية الوسيطة التي لا تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها، بل تقوم بدور الوسيط لها و يتوفر لديها من الأموال المتركمة، و لقد إنتشرت الإقتراضات الطويلة الأجل ذات الطابع التأميني في معظم دول العالم الثالث كمصر، الأردن، الجزائر، و تونس<sup>(2)</sup>.

و تجدر الإشارة هنا أنه لا يجب أن تقتصر وظيفة البنوك العقارية على التمويل بل يجب أن يمتد نشاطها إلى مجالات الدراسات الفنية و الإقتصادية، و تكوين الشركات العقارية للإسكان، و تقسيم الأراضي و بيعها بعد مئها بالمرافق، و تمويل مشروعات إنشاء المساكن الجاهزة و يمكن أن تساهم في تكوين إتحادات تعاونية للجمعيات الإسكان، و على هذا فإن هيكل هذه المؤسسات يجب أن يتمتع بالهيكل العام أو التعاوني مع إبتعاده عن البيروقراطية أو إتباعه أسلوب اللامركزية و الانتشار من الناحية المكانية. كما يجب عليه إتباع أسلوب تمييزي في

1- خالد أمين عبد الله: العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة. دار وائل لنشر، الأردن، 1998، ص 137.

2- وزارة السكن للجمهورية التونسية، تقرير حول تمويل السكنات، 1986، ص 29.

منح القروض من حيث الأولوية أو أسعار الفائدة أو تقصير مدّة الإجراءات.

- أصبح الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط يسمى بنك الإسكان في الجزائر نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في عملية تمويل المشاريع السكنية إلى جانب البنوك التجارية الأخرى و التي تستعرض إلى هذا الجانب بالتفصيل في الفصلين المتعلقين بالسياسة السكنية في الجزائر.

## 2- التمويل تبعا للمصدر:

لقد ظهر هذا النمط التمويلي تبعا للمصدر الجغرافي حديثا، على إثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيرا ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية و يمكن أن تقسمها إلى مصادر داخلية و مصادر خارجية للتمويل.

## المطلب الثالث: مصادر التمويل:

### 1/- المصادر الداخلية للتمويل:

يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمقرضين، باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي .

و إن كان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها يظهر و من جديد كأحد المصادر التمويلية المحلية، إلا أنها تختلف من حيث إمتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، و تعود نسبة الإمتلاك من قبل الحكومة لمثل هذه البنوك في الجزائر تفوق 98 % إلا أنها تتراوح ما بين 50 % و، 80 % في المغرب .

ولقد عرفت الدول العربية تقريبا وجود بنوك الإسكان، إلا أنها وجدت مسميات أخرى قد لا يدل الإسم عليها، و هي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تزاولها المصارف المتخصصة وفي هذا المجال و من أمثلها الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في الجزائر و صندوق التنمية العقارية في السعودية.

غير أن الإختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقترضة، ومن الملاحظ أن البلاد النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد بدون أن تتقاضى أي فوائد ضئيلة مثل السعودية و ليبيا و الكويت و العراق قبل حرب الخليج، و كذلك الأمر بالنسبة للجزائر التي قامت بتقديم لمثل هذه الإقتراضات بنسبة 6.5 % ( و ذلك ابتداء من 1 جانفي 2003 )<sup>(1)</sup>.

## 2- المصادر الخارجية للتمويل :

مع تزايد الإعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، و لم يكن الإئتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية و الإقليمية ينحصر في القطاعات الإقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة الإجتماعية كالسكن، التربية، التعليم و الصحة العمومية و ذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة .

ويظهر الائتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية و الدولية على السواء، أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فنجد :

### 2-1- البنك الدولي لإنشاء و التعمير:

يعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات و ذلك بتمويلها للعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، علما بأن المملكة المغربية و لقد بلغ أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف لإنشاء 40000

وحدة سكنية و لقد بلغ مجموع المبالغ المقرضة منه 170 مليون دولار و بفائدة قدرها 9% و لمدة 17 عاما و بضمان من وزارة المالية للدولة.

1-Bulletin d'information de la CNEP, flache info, N° 02, janvier 2003, P2.

كما حصلت الجزائر على قرض في 25 جوان 1998 قرض قدر ب 150 مليون دولار من أجل تمويل مشروع إنجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف.

## 2-2- الصندوق المركزي للتعاون الإقتصادي:

يهدف الصندوق المركزي للتعاون الإقتصادي أساسا إلى تقديم القروض السكنية لمجموع الأقطار الإفريقية الناطقة باللغة الفرنسية، حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية<sup>(1)</sup>. و تعد الولايات المتحدة الأمريكية من أنشط الدول العالم في مجال الإئتمان السكني، حيث كثيرا ما نجد بعض مؤسساتها المالية مثل "البنمية للدول الأمريكية" أو "الوكالة الأمريكية للتنمية" التي تنشط في هذا المجال، و لقد إعتبرت تونس من الدول التي إستطاعت أن تحصل على القروض من هذه الوكالة لإنجاز 2898 مسكنا و التي تمتد إلى ثلاثين سنة<sup>(2)</sup>. بالإضافة إلى المنظمات و الهيئات الدولية نجد منظمات عربية لتمويل الإسكان حيث يتم التمويل على الصعيد التعاون العربي من الأجهزة العربية العاملة في حقل الإئتمان الإقليمي نذكر منها<sup>(3)</sup>:

## 2-3- الصندوق العراقي للتنمية الخارجية:

حيث قدم الصندوق العراقي للأردن 6 ملايين دولار بفائدة قدرها 2.5 % لمدة 20 عاما.

## 2-4-المؤسسات الليبية العاملة في حقل الإئتمان:

قدمت قروضه يبلغ 45 مليون دولار إلى المغرب في سنة 1977 بسعر فائدة قدره 20 % سنويا و ذلك لإعادة بناء الأحياء القديمة.

- 1- كلاوس ريغليغ: نهج تمويل جديدة في استراتيجية الدين. مجلة التمويل والتنمية، رقم 1، مارس 88، ص 8.
- 2- وزارة السكن لجمهورية التونسية، مرجع سبق ذكره، ص 34.
- 3- كلاوس ريغليغ، مرجع سابق، ص 9.

## 2-5- المؤسسات المالية الكويتية:

قدمت قروضه مختلفة في مجال الإنجاز و البناء و التعمير في الدول العربية و من بينها الجزائر. وكما نجد مؤسسات و هيئات مالية دولية تعمل على إقراض غيرها من البلدان سواء من خلال الجهود الجماعية أو الثنائية، و من أمثلتها: مركز الأمم المتحدة للإسكان و البناء و التخطيط، المجلس الإقتصادي و الإجتماعي التابع للأمم المتحدة، و مؤسسة تنمية الكومونولث و مما تجدر الإشارة و إليه هو أن القروض الدولية الخارجية حتى و إن ساهمت في حل بعض المشاكل السكنية إلا أن دورها لا زال ضئيلاً إتجاه الدول النامية.

## 3- التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة:

إن ملكية الأموال التي يتم إستثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، و من هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص، و تمويل تعاوني:

### 3-1- التمويل العام :

و هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز و البناء، و إذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40 % من قطاع السكن و الأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال الآزمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 6 % (1).

غير أن إرتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن يزيد ما تعتمد من جملة المبالغ التي يجب إستثمارها في الأنشطة السكنية المختلفة، بالإضافة إلى زيادة الإحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة عدد السكان.

إن حجم الإلتزامات المالية للدولة، يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الإقتصادية و الإجتماعية، فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة التي تتخذ الأسلوب

1- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة: اقتصاديات الإسكان. مطبعة الرسالة، الكويت، 1974، ص 32.

الإشتراكي منهاجاً إقتصادياً لها، فالجزائر سابقاً عند إتباعها للنظام الإشتراكي وصلت حجم الإلتزامات المالية إلى أكثر من 6 % من الميزانية العامة للدولة بينما لا تزيد عن 2 % من الميزانية العامة للمغرب (1).

ليتكفل القطاع الخاص بالأدوات المتعددة الباقية من خلال توفيره الأموال التي تحتاج إليها عمليات البناء و الإنجاز، و عليه فإننا نستنتج في الأخير، أنه لا توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة.

### 3-2- التمويل الخاص:

و هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد و الشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، و يعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية، كما أنه غالباً ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل و التي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي والملاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن و الأشغال العمومي، و مما تجدر الإشارة إليه أن هناك أسباب عديدة جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات خاصة في الآونة الأخيرة، و مع تحرير الأسعار و إعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم و تشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات و الحوافز القانونية، إلا أن هذه الجهود غالباً ما تكون بعيدة عن الحالات التي تعتبرها



- الحكومات من خلال أجهزتها المتخصصة من مهامها الأساسية مثل :
- تمويل التصاميم الهندسية و المعمارية.

1-وزارة السكن للمملكة المغربية، مرجع سبق ذكره، ص 16.

- تمويل عمليات تنفيذ المشاريع السكنية .
- تمويل إستيراد مواد البناء و عتاد الأشغال العمومية .
- دفع الأجور العمالية...الخ .

### **3-3- التمويل التعاوني:**

يتمثل التمويل التعاوني في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات يطلق عليها إسم " السكنات التعاونية، " غير أنه وعلى الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الإقتصادية و الإجتماعية بصفة عامة فإنه بالنظر إلى قطاع السكن يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم الثالث نظرا لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل، فعلى سبيل المثال، عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم رقم 76 - 92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976<sup>(1)</sup>.

---

1- اسماعيل براهيم الشيخ ذرة، مرجع سبق ذكره، ص 36 .

**المبحث الاول: ماهية السياسة السكنية****المطلب الاول: تعريف السياسة السكنية**

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، و تحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما "، ويتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل و دقيق حولها و لذلك إبراز أهم الوسائل و الآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل و التحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن.

**1- تعريف السياسة السكنية:**

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة ".  
ومن هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية ومن أهمها:

- تكتسي السياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث ترتبط و في نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.
- توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

- توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي. تأخذ السياسة السكنية بعين اعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، و زيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية .

### المطلب الثاني: 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)

### 1-2- 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...إلخ، و عليه تعتبر القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين اعتبار 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 ,p29.

**2-2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:**

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوانان العقاريّة ... إلخ، و حتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها... إلخ، و من ثم تخفف العبء على الدولة من جهة و تنظم سوق السكن من جهة أخرى، و كأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل:

- الديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI ، وكالة تطوير و تحسين السكن AADL ، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF

**2-3- الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة:****1- الضرائب :**

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

**2- الإعانات :**

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

**2-1- إعانة مالية مباشرة:**

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

**2-2- إعانة مالية غير مباشرة:**

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

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

**المطلب الثالث: أهداف السياسة السكنية:**

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إن أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات و الحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، و القضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، و الملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و آثاره على الحياة الإقتصادية و الإجتماعية. غير أننا يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة في<sup>(1)</sup>:

**3-1- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:**

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر حاجة أساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بوجوده أو تكلفته، 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 تعاني منه معظم الدول والمتمثل في " أزمة السكن " كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، و تكون شروط الحياة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك، و عليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير و المقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و ما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام إشتراكي أو نظام إقتصاد السوق.

1-Ait Ammar Karim : le financement de la construction de logement en Algérie. mémoire fin d'étude, école nationale d'administration, 2001 ,P14.

**3-2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية :**

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إن أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية بواسطة ميكانزمات مالية، ضريبية و إقتصادية، و أن أثر هذا الإرتباط على النشاط الإقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة و الإعفاءات المقدمة، و عليه 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 الإستثمارات العمومية و إقرار حقوق الملكية.. الخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير و تطوير قطاع السكن، و إنتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من بطالة و الارتفاع في الدخل القومي... إلخ.

**3-3- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:**

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 بالحسان، 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 تقدم للمستهلك ( الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية



و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحياة على ملكية سكن.  
و من هذا نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع و حتى و إن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الإعتبار و بالإهتمام هذا الجانب في الحسابان.

### المبحث الثاني: المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية:

رغم الدور الكبير و الفعال الذي تقوم به السياسة السكنية، غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل أو العوائق التي تعيق مسارها و تحول دون تحقيق أهدافها، غير أنه حل هذه المشاكل، تعاني منها الدولة النامية بصفة كبيرة و حادة مقارنة بالدول المتقدمة التي تصادق مشكل في مسار سياستها السكنية، و من ابرز هذه المشاكل و اهمها نأخذ ما يلي<sup>(1)</sup>:

#### المطلب الاول: مشكل الاحتياطات العقارية :

تواجه مجمل أو 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 للتهيئة العمرانية) أو إنجاز السكنات بعبارة أبسط) بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.
- عائق تحديد" قواعد نزع الملكية" من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة و إجراءات التحكيم من جهة أخرى، و الملاحظ أن هذه الأراضي المتحصل عليها أو

1-M.C BENARBIA , M. ATMANI et autres, OP Cit, P69-P70, P 71.

المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها لإنجاز السكنات و إعطاء الأولوية لـ:

- البنايات العمومية الموجهة للكراء.
- البنايات العمومية الموجهة للبيع.
- البنايات الفردية المجمعة تحت شكل عمارات.
- مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، و مع تزايد عدد السكان و الإكتضاض و تمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا.
- " نوع الملكية الخاصة "، أي إعادة استرجاع الدولة لأراضيها من طرف الملاك الخواص

### المطلب الثاني: مشكل التمويل و ندرة مواد البناء:

#### 2-1- 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 الآزمة و الضرورية لإنجاز السكنات.

#### 2-2- مشكل ندرة مواد البناء :

من المتعارف أن 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 و لإرضاء

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

### المطلب الثالث: مشكل تنظيم المهن أو الوظائف و الإجراءات الإدارية:

#### 3-1- مشكل تنظيم المهن أو الوظائف:

نظرا لأهمية الكبيرة التي تكتسبها السياسة السكنية و يتجلى ذلك من خلال الأدوار و المهام التي تشرف عليها، و عليه فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا، غير أنه قد يكون عرضه لتلاعبات عدّة خاصة من بعض المهن - أن صحّ القول - الأخرى 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. و عليه و تجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منظم و واضح و متكامل و ذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع.

و من هنا فإن تدخل الدولة ضروري للغاية، بإعتبار أن هذا القطاع (قطاع السكن) يخص شريحة هامة في المجتمع خاصة و أنها تؤدي للحصول على السكن كحق من الحقوق، و كذلك هو عرضة للخداع و التلاعبات من طرف المقاولين أو المستثمرين الخواص، و عليه يجب إتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من هذه التلاعبات.

#### 3-2- مشكل الإجراءات الإدارية:

إن مشكل السكن مشكل حساس، و يختلف في حدّ ذاته كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية، فمن جهة الحاجة و زيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء و إنجاز السكنات

بكثرة، و لهذا يجب تفادي المعرقلات الإدارية و تسهيل الإجراءات الآزمة، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك، كتوفير الموارد المالية الضرورية... الخ.

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 .

غير أن مراقبة البناء (الإنجاز) و ضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية و ذلك يرجع لضخامة حجم المشاريع و من الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك.

و عليه نستخلص مما سبق ذكره أنه كلما اتسعت السياسة السكنية، كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جميع العواقب أو المشاكل التي تعيق مسارها، و كلما كان تجاوبها مع المستجدات الاقتصادية ممكنا و مرغوب فيه.

لا يزال التخطيط السكني في الدول السائرة في طريق النمو بعيدا عن الأساليب العلمية المتعارف عليها، لذلك لم تحقق جميع الأهداف المرجوة فيه، خاصة و أنه و في جميع الأحوال، كان يخضع إلى إجراءات عفوية أسفر عن نتائج متواضعة أسفرت عنها تجارب التخطيط في كثير من دول العالم الثالث .

### المطلب الاول: مفهوم التخطيط السكني:

يتخذ التخطيط السكني عدة أشكال و مفاهيم، و قد تختلف باختلاف الأبعاد التي تأخذها، سياسة كانت او اقتصادية اجتماعية، غير أن المفهوم الشامل للتخطيط السكني يمكن في تبني سياسة مفصلة لتوفير السكنات لمواطنين في شكل برامج و مشروعات و الجدير بالذكر، أن للتخطيط مفهوم شامل يرتكز على العناصر التالية: (1)

**1- التخطيط الاجتماعي:** و يشمل كل مجالات السكن، و تخطيط الخدمات و المرافق العامة و الصحة...الخ.

**2- التخطيط الاقتصادي:** يرتكز على النشاط الاقتصادي، الزراعي و السياحي و غيرها من الأنشطة الاقتصادية الأخرى.

**3- التخطيط الفيزيائي:** هو عبارة عن التجسيد الحي للتخطيط الاجتماعي و الاقتصادي و هو ما يسمى بالتخطيط المكاني و العمراني.

1- احمد خالد علام : تخطيط المدن . مكتبة الانجلوا المصرية، مصر ، 1983، ص112.

**المطلب الثاني: مراحل التخطيط السكني :**

لقد مر التخطيط السكني بمراحل عديدة حتى وصل إلى مفهومه الحالي، و يمكن حصر أهم المراحل التي مر بها في ثلاث مراحل أساسية و هي: (1)

**1-2- مرحلة التخطيط السكني على مستوى المدينة:**

عبر المخطط الأمريكي " أولمستد " OLMESTED عن مفهومه لتخطيط المدينة أنها " عملية تنمية أرض المدينة " حيث يشمل هذا التخطيط الاستعمالات الخاصة والعامة للأرض، كما يحدد بالتفصيل مواقع و امتدادات المشروعات العامة و المنشآت الأخرى، و يحصر على أساس إجراء بحوث و دراسات شاملة لاستعمالات الأرض و الأنشطة المختلفة في عمليات التنمية التي تجري في الوقت الحاضر كما يقدر اتجاه المستقبل لنمو السكان و الصناعات و الأعمال و الأنشطة الأخرى، وكان حجم المدينة قبل الثورة الصناعية متواضعا لبدائية الوسائل المستعملة في ذلك الحين و في جميع الموافق و المنشآت، لم يكن تعيين تخطيط المدن محتاجا إلى دراسة معقدة حيث كان يطلق عليه التخطيط المحلي أو تخطيط المدينة.

**2-2- مرحلة التخطيط السكني على المستوى الإقليمي:**

لقد كان من آثار الثورة الصناعية زيادة عدد و كثافة السكان في المدن حيث نمت هذه الأخيرة بمعدلات عالية تفوق معدلات نمو السكان، و ساعد هذا النمو و بهذه المعدلات التقدم التكنولوجي في المرافق العامة و مواد البناء، إلا أن الثورة الصناعية قد حملت بين طياتها آثار سيئة. فلقد كانت حالة هذه المدن سيئة للغاية نتيجة تركيز الصناعات بها دون توجيه أو تخطيط بالإضافة إلى انتشار الأحياء المختلفة الغير صالحة للسكن، و اختلال التوازن الذي

1- احمد خالد غلام. مرجع سابق ص 113-114.

كان موجود أصل الثورة الصناعية بين المدينة و القرى المحيطة بها مما ترتب عليه هجرة مستمرة من البدو إلى الحضر، أو من الريف إلى المدينة، و لمثل هذه الأسباب، استحال حل مشاكل المدينة بتخطيط المدينة فقط، و إنما وجب أن يشمل التخطيط مساحة أكبر من مساحة المدن نفسها و هي المساحة التي تقع تحت دائرة تأثيرها و تشمل القرى، و التجمعات السكنية الأخرى التي يهاجر أهلها منها إلى هذه المدن و تسمى هذه المساحة بالإقليم و من هنا ظهرت فكرة الأخذ بأسلوب التخطيط الإقليمي لحل مشاكل المدن الكبرى.

### **2-3- مرحلة التخطيط السكني على المستوى الوطني:**

من نتائج الحرب العالمية الثانية أن بدأت معدلات التغيير و التطور في الصناعة تسير بوتيرة تزايدية هائلة نتيجة الثورة العلمية التكنولوجية و التي صاحبها الآلية في الإنتاج و ذلك باستعمال أجهزة الكترونية معقدة في تركيبها. و لقد أدى ذلك إلى التقسيم الواسع في العمل و كثرة التخطيطات الدقيقة و الإنتاج الكبير فاستلزم هذا التطور الكبير إنشاء كثير من المؤسسات المختلفة مثل الجامعات، المعاهد، المدارس و مؤسسات البحث لتخرج الأخصائيين في مختلف المهن و التخصصات، و كذلك اعتمدت على الزراعة لمد العاملين في الصناعة بالمواد الغذائية مما يترتب عليه إنشاء الطرق و توفير وسائل النقل السريع و التنسيق بين هذه الأنشطة، و من هنا ظهرت فكرة الأخذ بأسلوب التخطيط على المستوى الوطني.

### **المطلب الثالث: علاقة السياسة السكنية بالتخطيط السكني:**

يرتكز التخطيط السكني على عدة أركان و هي كفيلة بتحقيق عدة غايات، و من بين هذه الأركان هي السياسة السكنية التي تعد كأحد المقومات للتخطيط السكني، و من هنا يظهر جليا العلاقة بينهما، و مدى الترابط الذي يجمعهما، و نحصر هذه المقومات فيما يلي<sup>(1)</sup>:

1- حنا ميلاد: الإسكان الحل و المصيدة. مطبعة دار المستقبل العربي، مصر، 1986، ص 123.

**3-1- رسم سياسة سكنية و تحديد دور الحكومة:**

إن حل مشكل السكن في أي دولة تستدعي أن تكون هناك سياسة عامة تدير عليها الدولة في بناء المساكن و أن تكون هذه السياسة شاملة، واضحة، واقعية، طويلة المدى، تحضي بتأييد سياسي شامل.

إن هدف أي سياسة يجب أن يبنى على أساس دراسات مختلفة في مجال السكن و في حالة السكن و سوقه و التشريعات المنظمة له من جميع النواحي الإدارية و غيرها، كما يجب أن يكون دور الحكومة واضحا من خلال السياسة العامة في تحديد الأحياء المختلفة و مدى إدخال التكنولوجيا الحديثة في البناء مع تبيان دور القطاع العام و الخاص في تنمية القطاع السكني. إن دور الحكومة يركز على ترشيد أي سياسة سكنية و ينبغي أن يركز على:

**1 البناء:** إن مختلف الإنجازات السكنية ينبغي أن تتم بشكل وحدات سكنية كاملة و شاملة للمرافق و الخدمات العامة.

**2 التمويل:** ينبغي توفير الموارد المالية المتاحة عن طريق الاقتراض الداخلي أو الخارجي.

**3 الإشراف:** ينبغي على الدولة أن تقوم بكل الأدوار المطلوبة منها لا من حيث الإشراف فحسب، و كذلك التوجيه و ذلك بوضع تشريعات واضحة إجراءات وضوابط للعمران صارمة في نطاق القطاع العام أو الخاص.

فالدولة إذا تعتبر وفي جميع الأحوال المسؤول الرئيسي الذي يوجه إليه الانتقادات، عندما تتعقد المشكلة و تتأزم و عندما ينتج عدد أقل من الوحدات السكنية و ترتفع الأصوات مطالبة بالمسكن كمطلب اجتماعي.

**3-2- دراسة وضعية البنية السكنية:**



لقد ظهر في كثير من الدول الصناعية سلسلة من المعايير و المقاييس لتقييم مستوى البيئة السكنية و البيئة العامة المحيطة بها. و لا شك أن المعدلات تختلف من دولة لأخرى حسب ظروف المجتمع المحلية، الاجتماعية و الاقتصادية حيث تعطى المعايير الخاصة بالمباني السكنية من خلال التصميم و أشغال المساكن، أما المعايير الخاصة بالبيئة العامة فتظهر كثيرا في مجالات تصميم قطع الأراضي و الشوارع. أما في حالة عدم وجود مثل هذه المعايير يرجع إلى المعايير العامة التي يتم وضعها من طرف الهيئات العلمية كالهيئات الصحية و الهندسية. و من بين هذه المعايير، معيار دراسة وضعية البنية السكنية من خلال دراسة أوضاع الأحياء أو المساحات و التي يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أنواع رئيسية و هي:

### 1 الأحياء أو المساحات السكنية المراد إعادة بنائها:

و هي عبارة عن أحياء يتطلب إزالتها و إعادة بنائها لحدوث انهيار حضري فيها لدرجة لا تصلح معها أي عملية ترميمية أو إصلاحية هذا الانهيار قد يكون ناتجا عن نقص الخدمات المرافقة للمساكن أو عدم استخدام الصيانات الدورية اللازمة أو تداخل المنطقة السكنية.

### 2 الأحياء أو المساحات المراد ترميمها:

تتمثل في المباني التي تحتاج إلى إزالة أي مساحات يوجد بها خلل بسيط لم يصل بعد إلى الدرجة التي يحكم على الحي بالإزالة الكاملة حيث أن ميراثها العقاري يشكو إعادة من هرمه و فقدان الصيانة الدورية المنتظمة.

### 3 الأحياء أو المساحات السكنية التي يخشى عليها من البناء الفوضوي:

و هي عبارة عن أحياء سليمة و لكن لعدم سريان التشريعات العمرانية التي تحميها أو حتى عدم جدية تطبيق هذه التشريعات إن وجدت في بعض الأحيان، لأنها لا تمس مصالح ذوي النفوذ في السلطة، لذلك فهي في كثير من الحالات تتعرض لمثل هذا الزحف العمراني العشوائي الذي يأخذ عادة في البداية شكلا مؤقتا ليذوم في نهاية المطاف، لذلك يجب الحفاظ على الأحياء و حمايتها عن طريق تطبيق المعايير و الأسس و المقاييس الصارمة و الجدية في التنفيذ .

الفصل الرابع: مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائرالمبحث الاول: السياسة السكنية في الجزائر قبل الإصلاحات

تعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل مواجهة كون أنها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلاد، والجدير بالذكر أن مشكل السكن في الجزائر ليس بحديث العهد، و إنما تؤول جذوره إلى عهد الاستعمار الفرنسي.

و لقد تفاقمت هذه الأوضاع بعد الاستقلال بسبب الاهتمام بحل مشاكل أخرى أعطت السلطات الجزائرية أولوية لها، في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية كبيرة بسبب ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي من جهة و الارتفاع المستمر في مستوى المعيشة من جهة أخرى. إن مثل هذه الأسباب ساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تعقيد المشكلة. و عندما تلقى الضوء على تطور قطاع السكن في الجزائر تنقلنا الذاكرة إلى الظروف السكنية البائسة التي كان يعيشها جل أبناء الجزائر في المدن والأرياف والجبال والصحاري قبل عام 1954 وعلى امتداد الفترة الاستعمارية .

لذا علينا أن نتذكر تلك الظروف السكنية المأساوية والقاسية التي كانت تعيشها العائلة الجزائرية على امتداد فترة الاحتلال خاصة بخلق المناطق المحرومة وإقامة المحتشدين أثناء مرحلة التحرير الوطني. و من أجل تقديم بعض الحقائق نشير بأنه إذا كان الكثير منا يعلم بأن الحضيرة السكنية في الجزائر تقارب 6 ملايين وحدة سكنية وبالتحديد 5793311 وحدة سكنية، فإن القليل منا يدرك بأن مجموع الحضيرة السكنية التي سجلت على امتداد الفترة الاستعمارية أي 132 سنة من الاحتلال لا تتعدى في مجموعها على 85000 وحدة سكنية قبل 1945 و 950000 وحدة سكنية أنجزت خلال العشرية (1945-1954) و 148000 وحدة سكنية في الفترة ما بين 1954-1962. إلا أن تلك الصورة البائسة لا يمكنها أن تظل

راسخة في الأذهان أمام الإنجازات الكبرى من برامج سكنية التي حققتها الجزائر والآفاق الواعدة خلال السنوات الخمسة (2004-2009) وذلك بإنجاز مليون وحدة سكنية من مختلف الصيغ والأنماط وعليه حاولنا في هذا الفصل أن نعالج مسار السياسة السكنية الجزائرية بما رسمته و ما حقته في حل مشكل السكن خلال فترة ما قبل الإصلاحات الجزائرية.

### المطلب الاول: وضعية قطاع السكن في عهد الاستعمار الفرنسي:

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر لا على شبكة المياه ولا الكهرباء بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان وهي بنايات من النوع التقليدي وعبارة عن سكنات تقطنها جماعات . أما سكان الأرياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة نظرا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب تفتقر إلى المياه والكهرباء، بل كانت مثل هذه العناصر تراود حلم الجزائريين وهي الأحلام التي تحققت بانتصار الجزائر، وعلى العكس كان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة بالجزائر التي تقطن الأحياء الراقية. فلقد وصل عدد السكان الجزائريين سنة 1954 إلى 9450.000 شخص و بالمقابل كان عدد الوحدات السكنية ذات البناء العادي يقدر بـ 1.220.000 وحدة سكنية و هو ما يمثل " معدل شغل السكن " بـ 7.76 أي  $TOL = 7.76$  ، حيث بقي بعيدا كل البعد عن المعدل المقبول به دوليا و المقدر بـ  $TOL = 6$  . و امام مثل هذه الظروف، و أمام مثل هذه الظواهر التي عرفها قطاع السكن أثناء فترة الاستعمار من ضيق و تزامم، أجبرت السلطات الفرنسية آنذاك إلى التفكير في تبني سياسة سكنية هادفة إلى امتصاص غضب المقاومة التي اشتد لهيبها ابتداء من سنة 1955.

لقد كان من المفروض بناء 70.000 وحدة سكنية سنويا، حسب تقديرات تلك الفترة، حيث أنجز منها أكثر من 40.000 وحدة سكنية ذات البناء العادي بتكاليف منخفضة جدا، و لقد أصبح واضحا للعيان خاصة مع تطبيق مشروع قسنطينة سنة 1958 أن هذه التقديرات بقيت بعيدة عن الواقع العملي، حيث أنجزت في مراحل المشروع نفسه قرابة 50.000 وحدة سكنية سنويا أي بمعدل 5 وحدات سكنية لكل 1000 شخص<sup>(1)</sup>.

و تدل بعض المعطيات المتوفرة، أن الأغلبية الساحقة من الجزائريين بقيت على هامش السكن المعاصر، بل لم نجد أثر للسكن الاجتماعي الذي يتقاسمه أقلية من الجزائريين إلى جانب أغلبية أوروبية وهي برامج محدودة ظهرت إلى الوجود في منتصف الخمسينات من القرن 19 وخاصة مخطط قسنطينة المشهور عام 1958.

### 1- مخطط قسنطينة:

عندما سيطرت الدولة الفرنسية على المجال الجزائري، قام الشعب بعدة ثورات أهمها ثورة نوفمبر 1954 التي جاءت بالاستقلال والتي تعامل معها الفرنسيون على أنها عصيان مدني، فحاولوا دمج المجتمع الجزائري بمجتمعهم، فجاؤا بسياسات تخطيطية أهمها مخطط قسنطينة الذي أعلن عنه رسميا من طرف الجنرال ديغول في 03 أكتوبر 1958. أين اقترح:

- التتمية مقابل الاستسلام.
- الثروة مقابل عدم التمرد.
- الرفاهية مقابل الاندماج.

1- وزارة السكن. وثيقة رسمية حول تطور حضيرة السكن قبل 1962.

وقد كان السكن من المحاور الأساسية للتدخل أين احتل اهتماما كبيرا، فهو مؤشر من مؤشرات المستوى المعيشي وهدفه بناء 100000 مسكن كل سنة.

### المطلب الثاني: وضعية قطاع السكن غداة الاستقلال:

غداة الاستقلال، عرف الاقتصاد الجزائري نوعا من التذبذب والاستقرار، وهذا الأخير مس كذلك الصعيد الاجتماعي والسياسي، ومن هنا كان لا بد على السلطات الجزائرية أن تتدارك الأمر

وأن تتخذ الإجراءات اللازمة لخلق نوع من الاستقرار الذي افتقد في هذه الفترة، وفي هذا الصدد، قامت السلطات الجزائرية بتسليط اهتمامها أكثر على الفروع و القطاعات الإنتاجية النشطة، كالزراعة، الصناعة، قطاع البنوك و التأمينات، النقل، الخدمات و التجارة .

اما مجال قطاع السكن ،لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة و المتمثل في استقلالها و استقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، و عليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ظانة أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أنه و من خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964، لوحظ أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء و استيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، و كان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف و المدينة<sup>(1)</sup>، و من هنا، أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فاتجهت السياسة البنكية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز، و لعل أهم هذه البرامج تمثلت في<sup>(2)</sup>:

1- Rachid Hamidou :le logement un défi. OPU, Alger,1999, p 30.

2- وزارة السكن ،تقرير حول اهم البرامج السكنية من 1998-2000 ،ص47.

### 1/ برامج سكنات من نوع هياكل "les carcasses"

بعد الاستقلال، من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، تمثلت في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها اسم " هياكل" les carcasses "، هذه البرامج مثلت 16661 سكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1977.

### 2/ برامج سكنات " نظام الرهن العقاري " FDH " le fond de dotation de l'habita "

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف " نظام الرهن العقاري " FDH " و في هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية مثلت هذه البرامج 9985 سكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

### **3/ برامج سكنات " ذات الإيجار المتوسط " HLM " habitat à loyer modéré :**

بعد الاستقلال، تدخل الدولة في مجال السكن، مس كذلك برامج السكنات " ذات الإيجار المتوسط HLM "، التي لم تتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، و الملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك، و نظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية و مدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري، قدر حجم هذه البرامج بـ 8303 سكن، و يتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.

### **2-1 - أهم إنجازات فترة 1962-1966:**

لوحظ أن فترة 1962-1966 أو بعبارة أخرى فترة التي سبقت المخططات التتموية بعد الاستقلال، أسفرت عن إنجازات التالية :

- إنجاز 1400 سكن من نوع " سكنات ذات الإيجار المتوسط " HLM "
- 16000 سكن ريفي و القضاء على 1200 بيت قصديري.
- إنجاز 2000 مسكن من نوع " سكنات نظام الرهن العقاري " FDH "

### **المبحث الثاني: المرحلة الأولى للسياسة السكنية (مرحلة مخططات التنمية):**

بعد الاستقلال 1963 قامت الدولة بإتمام البرامج السكنية التي تركها الفرنسيين قيد الإنجاز، إلا أن النمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد، استلزم الحاجة إلى السكن و من هنا و بعد تبني الجزائر لنظام الاقتصاد الموجه (المخطط من خلال مخططات التنمية)، حاولت أن تلم بهذا المشكل (أي مشكل السكن)، و تبني كل مخطط سياسة سكنية خاصة به.

### **المطلب الأول: مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969:**

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، و ذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير أنه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيث خصص ما يقارب 45 % من الاستثمارات للنشاط الصناعي<sup>(1)</sup>.

أما فيما يخص مجال السكن، فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له و عالج سياسته من خلال:

1- إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، و هي إما سكنات من نوع " سكنات ذات الكراء المتوسط HLM أو هياكل السكنات " les carcasses " و قدر السكنات بـ 38000 سكن.

2- تسيير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط ) و يخص إنجاز 10500 سكن.

3- كما تم تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين و ذوي الحقوق، و مما تجدر الإشارة إليه، أن الانطلاقة في إنجاز السكنات، أو بعبارة أدق تبني سياسة سكنية جديدة من خلال المخطط الثلاثي على أساس تحقيق متطلبات الريف و المدن وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولى، و يرجع ذلك إلى عدة أسباب، فمن الناحية المالية، انعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة و توقفها، و قفت كعائق أمام السلطات لإتمام برامج إنجاز السكنات بالإضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع.

1-Laboussin Qasmi : Cise de habitat et perspective de co-développement avec les pays de Maghreb. édition punblised, Paris, France, 1987, p 40.

و أمام هذه الوضعية الحرجة، تم تأسيس لجنة وزارية يترأسها وزير مكلف بالإنجاز و البناء إلى جانب جماعة 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 في هذا المجال.

ومن بين النتائج التي تم تسجيلها على إثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو الانطلاق في إنجاز 16686 سكن ما بين فترة 1966-1968، بينما برامج السكنات من نوع " سكنات



ذات الإيجار المتوسط HLM"، فقد تم الانطلاق في إتمام إنجازها ابتداءً و ذلك بفضل الموارد المالية المضمونة من طرف الخزينة الجزائرية لتمويل هذه المشاريع.

### 1-1- برنامج السكن الحضري:

لقد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برنامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قدر بـ 160 مليون دج، و هذا من أجل إنجاز 9548 سكن و هذا طيلة سنوات المخطط، و لإيضاح صورة هذا البرنامج، فيما يلي عرض لأهم الإنجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري للفترة الممتدة من 1967 إلى 1969.

### الجدول رقم 1: الإنجازات الفيزيائية و المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-

:1969

السكنات		عدد السكنات حسب سنة			
لم تنجز بعد	المنجزة	المجموع	1969	1968	1967
13.943	10.608	9.548	5.055	2.201	2.292

**المصدر:** ملخص من الحصيلة الاقتصادية و الاجتماعية للسنوات 1967-1978-وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية. الجزائر 1980.

نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه منذ بداية المخطط الثلاثي أي منذ 1967 تم إنجازها 9548 سكن و هي و إلى حد نهاية المخطط أي سنة 1969 ما يقارب 10.608 سكن في طور الإنجاز و 13942 حضري سكن لم ينطلق بعد في إنجازها، و هذا ما يعكس أن السلطات الجزائرية لم تستطع أن تنجز ما سطر من خلال المخطط الثلاثي، و تبقى نسبة إنجاز نسبة إنجاز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة.

### 1-2- برنامج السكن الريفي:

أما فيما برنامج السكنات الريفية، فعلى الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكنات، إلا أن النتائج المحققة بقيت بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبات على هذا النوع من السكن، و مع هذا حققت فقط 16877 سكن ما بين فترة 66,64,63. و الملاحظ أن شروط السكن أو مواصفات السكن، لم تتوفر في هذه السكنات مما جعل العديد منها بقي شاغرا، و في ظل هذه الظروف السيئة لإنجاز السكنات، سطر المخطط الثلاثي أهداف أخرى و تكمن في إتمام عملية إنجاز 7400 سكن، و فيما يلي عرض للحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية للفترة الممتدة من 1967 - 1969.

### الجدول رقم 2: الحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية من 1967 - 1969:

السكنات		عدد السكنات المنجزة			
لم تتجز بعد	ا في طور الإنجاز	مجموع السكنات	1969	1968	1967
4.810	5.273	12.112	4.846	4.141	3.125

**المصدر:** ملخص من الحصيلة الاقتصادية و الاجتماعية للسنوات 1967-1978-وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية. الجزائر 1980.

نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه من بين 12112 سكن جاهز، 9739 سكن انطلق في إنجازهِ قبل 1967، و عليه فالمخطط الثلاثي حقق قدر بـ 2373 سكن ريفي، و بقي 10083 سكن في طور الإنجاز (منها 5273 سكن انطلق فيها، و أكثر من 4810 سكن مبرمج فقط). و من هنا، و من هذه النتائج المحققة، يمكن أن نستخلص أن ظروف إنجاز السكنات عرفت تحسنا في مرحلة المخطط الثلاثي بالفترات السابقة، حيث لوحظ ارتفاع في معدل إنجاز السكنات من 3375 سكن في السنة (أثناء مرحلة المخطط الثلاثي)، غير أنه رغم تحسن الظروف، إلا أن قطاع إنجاز السكنات بقي يعاني من مشاكل حتى بعد 1967، مع العلم أن

الدولة كانت تتحمل عبئ تمويل هذه السكنات من الخزينة العمومية و لوحدها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة بـ 100 % من طرف الدولة.

### المطلب الثاني: مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970 - 1973:

تعتبر الخطوة الرباعية (1970 - 1973)، الخطوة الأولى والفعالية للتنمية في الجزائر، و يتجلى من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية والثقافية الذي سطر من خلال هذا المخطط، و الذي كان يرمي أساسا إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين سواء ميدان السكن، الخدمات الاجتماعية، الصحة العمومية وحتى ميدان النشاطات الرياضية والثقافية و الإعلام.

إن المرحلة التي مرت بها البلاد، تطلبت إعادة بناء صرح الاقتصاد الوطني و ذلك عن طريق تخصيص جميع الإمكانيات المالية و المادية المتاحة لديها لتطوير و زيادة عملية الإنجاز، و من أجل ذلك جندت الدولة الجزائرية جميع الوسائل اللازمة لذلك للوصول إلى تحقيق سياسة استثمارية تتجاوب مع أهمية هذا البرنامج، و عليه فقد خصصت قيمة مالية مرخصة لهذا البرنامج قدرت في البداية بـ : 27,5 مليار دج للتجاوز فيما بعد ذلك مبلغ 36 مليار دج و هذا كل من أجل تحقيق البرامج الطموحة و التي أعطت الأولوية إلى<sup>(1)</sup>:

1- Laboussin Qasmi. OP Cit , P 45.

- تلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا من أجل الرفع من مستواه المعيشي.

- القيام بإنجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (إنجاز قنوات مياه الصالحة للشرب).

- إعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق و تطوير مجالات التنمية المحلية لإنجاز الأسلاك الكهربائية الريفية.

في إطار برنامج الاستثمارات للمخطط الرباعي الأول، حضي قطاع السكن بنسبة 5,5 %<sup>(1)</sup> مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى، وعلى الرغم من أن الرقم يوحي بضآلة الاهتمام بهذا القطاع الحساس أو الاستثمار في هذا المجال، ولقد شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج متوازي حضري وريفي عرضه فيما يلي<sup>(2)</sup>:

**2-1- البرنامج السكن الحضري**

تم تسطير برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول قدر بـ 45000 سكن حضري، خاصة و أن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها و بالتالي خلقت ظاهرة النزوح الريفي. غير أنه و في حقيقة الأمر، لم ينجز سوى 18000 سكن، كما انه سجل زيادة الطلبات على السكن خاصة في المدن.

**2-2- برنامج السكن الريفي:**

الجدير بالذكر، أنه تم إنجاز خلال الفترة (1970-1973) 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي برمج إنجاز، و فيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) المقدر و المنجزة خلال الفترة الممتدة من 1970، 1973:

1- وزارة التخطيط. تقرير عام حول المخطط الرباعي الاول، جانفي 1970، ص 30.

2- Rachid Hamidou ,OP Cit, P 35-36.

**الجدول رقم 3: البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973.**

القروض المستهلكة			عدد السكنات			البرامج السكنية
نسبة الاستهلاك	المستهلكة	المبرمجة	نسبة الإنجاز	المنجزة	المقدرة	
125%	1500	1200	40%	42000	45000	السكنات الحضرية
325%	994	305	60%	24000	40000	السكنات الريفية

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40.

ففيما يخص جانب توزيع السكنات، فلقد حققت النتائج- لهذه الفترة- وتيرة توزيع السكنات قدرت ب 21000 سكن ريفي و حضري في المتوسط أي ما يعادل زيادة تقدر ب 3،2 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المرحل السابقة، غير أنه رغم الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة، إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى، و مع ذلك فإنه يمكن اعتبار هذه الخطوة أو هذا البرنامج بمثابة انطلاقة حقيقية لبرنامج مستقبلية و طموحة في مجال البناء و التعمير.

### 2-3- جانب التمويل :

فيما يخص جانب تمويل السكنات، فانطلاقا من المخطط الرباعي الأول، لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، و عليه فقد اتخذت إجراءات من بينها (1).

1- وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962-1968.

- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى "ادخار سكنات".

- 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 الإحتياط **CNEP**: بنسبة 50 % على مدة 20 سنة و بمعدل فائدة 4,75 %.

كما لوحظ أنهو مع نهائية مرحلة المخطط الرباعي الأول، صدرت تعليمة وزارية أخرى مع نهاية سنة 1973، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط و أصبح تحت اسم " السكن

الاجتماعي المخطط وهذه السكنات تتجز من طرف " الديوان الترقية و التسيير العقاري " و ذلك إبتداء من سنة 1974<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث: مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977) :

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني, حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها.

و فيما يخص قطاع السكن, فنلاحظ أن حجم الاستثمار في هذا المجال عرف بدوره ارتفاع من خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني, حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب, نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد و زيادة الطلب على السكنات, و يظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7,5 % بعد ما كانت 5,5 % في المخطط الرباعي الأول.

1-Guelleb Salima : Le financement du logement social réalité et perspectives .mémoire de fin d'étude, école national d'administration, (1996-1997), P5.

و من الملاحظ أنه خلال السنوات التي سبقت المخطط الرباعي الثاني, تدهور معدل شغل السكنات الحضرية, و هذا راجع لعدة أسباب من أهمها, النمو الديمغرافي السريع الذي عرفته المدن الناتج عن النزوح الريفي, و من هنا أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية ( plus dynamique ) حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات, و كذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها و تأطيرها, و لقد خصص البرنامج السكني للمخطط الرباعي الثاني شطرين من السكنات هما<sup>(1)</sup>:

### 3-1- برنامج السكن الاجتماعي (الحضري) :

و من أجل الوصول إلى إنجاز 100.000 سكن مع بداية الثمانيات, حددت السلطات العمومية برنامج للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي:

- الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.
- توزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات، حتى لا يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية.

### 3-2- برنامج السكن الريفي:

بالرغم من النقائص الموجودة في قطاع إنجاز السكنات الريفية، إلا أن الريف الجزائري من خلال هذا المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي و إتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة، كما تمت الانطلاقة في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية و التي مثلت الثلث 3/1 من الأهداف المسطرة، و التي ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها و الاجتماعية، و ذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن، باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له، و بالإضافة إلى البرامج الطموحة التي سبق الإشارة إليها من خلال هذا المخطط، تمت العمليات التالية:

- إنجاز 20.000 سكن ريفي في إطار تحديث و توسيع القرى المتواجدة.

1- Rachid Hamidou ,OP Cit, P 40-41.

- إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن .وبهذا تكون الأهداف المسطرة لكل من السكن الاجتماعي و السكن الريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة إذا ما قورنت بالإنجازات السابقة في المخطط الرباعي الأول.والجدول التالي يعطي لا حوصلة عن أهم النتائج التي حققها المخطط الرباعي الثاني في ميدان إنجاز السكنات الاجتماعية و الريفية.

**جدول رقم 4 : تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني**

البرامج السكنية	عدد السكنات		الفرق بينهما	نسبة الإنجاز
	المقدرة	المنجزة		

السكن الاجتماعي المخطط	100000	45000	(55000)	45%
السكن الريفي	100000	75000	(25000)	75%

-Source: Rachid Hamidou, OP Cit, P42.

إن تطور إنجاز السكنات خلال المخطط الرباعي الثاني، يظهر بوضوح من خلال الجدول السابق و النسب المحسوبة دليل على ذلك، لاسيما السكنات الريفية، حيث أنجز أكثر من 75000 سكن و هو ما يمثل 75 % من الإنجازات خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقارب 45000 سكن اجتماعي أي نسبة 45 %، و من خلال هذه النتائج يظهر جليا الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف و هذا في إطار الحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن و بالتالي خلق جو من التوازن بين الريف و المدينة .

### 3-3- جانب التمويل:

لقد عرفت بداية مرحلة المخطط الرباعي الثاني (أي بداية سنة 1974)، تغيير في نمط تمويل السكنات و هذا تبعا للتعليمية الوزارية التي أشرنا إليها في المطلب السابق (الصادرة سنة 1973)، حيث أصبح تمويل السكنات على النحو التالي<sup>(1)</sup>:

1- وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962-1968. مرجع سبق ذكره.

- الخزينة العمومية: نسبة 75 % لمدة 40 سنة و بمعدل فائدة 1 %

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط: نسبة 25 % لمدة 20 سنة و بمعدل 4,75%.

### المطلب الرابع: مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989):

لقد تزامنت مرحلة 1980 و 1989 مع المخططين الخماسيين الأول و الثاني (1984/1980) و (1989/1985) فأمام النتائج المحققة خلال الفترات السابقة و التي سبق الإشارة إليها، و أمام البرامج السكنية التي برمجت ضمن المخططات و لم تكمل و لم تحقق نظرا لظروف معينة، جاء المخطط الخماسي الأول و الثاني ليعطي دفعا قويا و يرسم سياسة سكنية اختلفت عن الطريقة السابقة، فعن دراستنا لهذه الفترة، وقفنا أمام نتائج اختلفت عن



النتائج السابقة و لاحظنا خلق لظروف أكثر تطورا و ملائمة من أجل تطوير و تشجيع إنجاز السكنات العائلية، و يتجلى ذلك من خلال اعتبار قطاع السكن قطاع أولي و ذلك ابتداء من المخطط الخماسي الأول (84/80) حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية و هي<sup>(1)</sup>:

- تنظيم المدن القديمة و توسيعها.

- تطوير الحياة السكنية في الريف و تحديث مراكزه الحضرية.

- 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 إنجازها (مقارنة بـ 7,5 % في المخطط الرباعي الثاني) و الملاحظ أنه، عند تتبع مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، إن بلغت حصته نحو 42 % و معظمها موجهة للسكن الاجتماعي، و هو قطاع تتميز نسبة كبيرة من برامجه ببرامج قديمة

1- محمد بلقاسم حسن بهلوم: سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر. ج.2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 60.

(حوالي 49 %)، خاصة في مجال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50 % و الذي شغل بالمخطط الخماسي الثاني في تنمية هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة و تكامل المرافق، ثم التشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة<sup>(1)</sup>.

**جدول رقم 5: اهم البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين**

**الخماسيين:**

**الوحدة : عدد السكنات**

الفترة	حجم البرنامج	السكنات في طور الإنجاز	السكنات المبرمجة و نسبة الإنجاز

	غير المنجزة			
من 84/80	45968	171476	217444	78 %
من 89/85	121887	231236	353123	65 %

المصدر: وزارة السكن

نلاحظ أنه من خلال مرحلة المخطط الخماسي الأول، كانت نسبة الإنجاز معتبرة على حسب ما برمج، إذ قدرت بـ 78 %، أما فيما يخص مرحلة المخطط الخماسي الثاني، فلاحظنا تراجع في نسبة الإنجاز إلى 68 %، على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن، يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفت الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة، و يتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانينات على إثر صدور قانون 86-07 في 04 مارس 1986، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد

1- A. Bbrahimi : L'économie Algérienne ber a demain déficit enjeux. édition Dehleb, Alger, 1991, P46.

على السكن مما أسفر عن ازدهار عقاري، وعليه فبعدها عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي و المتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي، ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات.

#### 1-4- برنامج السكنات الحضرية:

#### 1-1-4- برنامج السكن الاجتماعي :

بغطاء مالي قدره 96,6 مليار دج، تم تخصيصها لإنجاز برامج سكنية اجتماعية من 1980 إلى 1989 و هي موزعة من خلال السنوات على حسب الجدول الموالي:

الجدول رقم 6: تطور توزيع الاستهلاكات المالية للسكنات الاجتماعية مقارنةبتوزيع للفترة 1980-1989

السنوات	عدد السكنات الموزعة
1981-1980	77.258
1982	67.916
1983	81.069
1984	68.606
1985	59.555
1986	83.627
1987	63.360
1988	62.847
1989	49.150
المجموع	613388

فيما يخص جانب توزيع السكنات فلقد سجل ارتفاع سنة 1986 و ذلك عن طريق الانتقال من 59555 سكن سنة 1985 إلى 83627 سكن سنة 1986.

لقد عرف توزيع السكنات بدوره انخفاض محسوس و هذا راجع إلى الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر في تلك الفترة بسبب انخفاض العائدات البترولية، حيث سجل توزيع السكنات مقدار 63360 سكن بعدما كان 83627 سكن سنة 1986.

**2- جانب التمويل :**

لقد عرف نمط تمويل السكنات الاجتماعية في هذه الفترة تغييرا، فبعدما كان عبء تمويل السكنات يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، صدرت تعليمة وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 و أوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن

الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية و لوحدها ( أي نسبة 100 % )، و ذلك بمعدل فائدة 1 % و على مدة 40 سنة، و يرجع السبب في ذلك إلى التمهيد إلى تبني سياسة جديدة و ذلك عن طريق ظهور نمط سكني جديد و هو " السكن الترقوي " الذي يقع عبء تمويله على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط<sup>(1)</sup>.

#### **4-1-2- برنامج السكن الترقوي:**

منذ الاستقلال، عدّة نصوص متعلقة بالسكن تم المصادقة عليها، غير أنه و لا واحدة منها عالجت الإطار القانوني للنشاط العقاري، ففي بداية الأمر النوع الأول من السكنات الذي اعتبر " ترقوي" كان يسمى " الترقية الخاصة الفردية. أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة، و بعدها جاءت الترقية الجماعية بفضل التعليم رقم 76- 92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976، التي سمحت للمواطنين تشكيل تعاونيات عقارية من أجل إنجاز سكنات الاستعمال العائلي. و في سنة 1986، تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقية، عن طريق القانون رقم 86- 07 ل 04 مارس 1986، تم المصادقة عليه و دخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض 1- وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962-1968. مرجع سبق ذكره.

الإيرادات البترولية و ظهور بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي و الجدير بالذكر أن هذا النص جاء ليملاً الفراغ القانوني الذي كان يسود منذ الاستقلال. أما بالنسبة لتمويل هذا النوع من السكنات ( أي السكنات الترقية )، فيقع على عبء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن طريق موارده أي ادخار الأفراد، و يوجه هذا النوع من السكن للبيع، و يتكفل بإنشاء هذه السكنات عدّة أطراف، مثل: مؤسسة ترقية السكن العائلي\* ، ديوان الترقية و التسيير العقاري، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، المؤسسات و الخواص، البلديات... الخ.

#### **4-1-3- برنامج السكن الريفي:**

عمدت الدولة في هذه المرحلة ( مرحلة المخططين الخماسيين ) على إعطاء للريف الجزائري أولوية في برامجها ، و ذلك في إطار خلق تنمية شاملة في الريف ،بالإضافة إلى الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن .غير أنه و على الرغم من هذه الجهود الطامحة لخلق التوازن بينهما ، إلا أن نهاية سنوات الثمانينات أفرزت على أزمة سكن خانقة خاصة في المناطق الحضرية ( المدن ) ، مما جعل السلطات تفكر في إعادة النظر في سياستها السكنية اتجاه إنجاز السكنات الريفية ، ذلك أن جل الجهود الرامية لتنمية الريف الجزائري لم تفي بالغرض و بقيت العديد من السكنات شاغرة .

### 3/ مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن:

بعد تعرضنا لأهم ما حققته مخططات التنمية الخمس ( المخطط الثلاثي , المخطط الرباعي الأول , المخطط الرباعي الثاني , المخطط الخماسي الأول و المخطط الخماسي الثاني ) في قطاع السكن خلال ما يقارب عشرين مت الزمن عرفت الجزائر إبان تبناها نهج الاقتصاد المخطط أو قبل قيامها بالإصلاحات الكافية على حل قطاعاتها , يقودنا الحديث في الأخير إلى معرفة مدى نجاحه السياسة السكنية المتبناة من خلال كل مخطط على حدا في حل أزمة سكن خانقة عرفتها أو عانت منها الجزائر في هذه الفترة, و عليه فبالنظر إلى النتائج المحققة في قطاع السكن , ما أنجز من سكنات مقارنة بالطلبات المتزايدة يعطينا حوصلة عن نجاحه أو نجاح كل مخطط تنموي في معالجة إشكالية السكن و كذلك ذكر الأسباب التي تحول دون الوصول إلى النتائج المرجو .

### 4/ حالة قطاع السكن ما بعد المخططات التنموية:

تميزت فترة المخططات التنموية بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية, باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال, حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد من الناحية العملية

في بناء المساكن، و قد خصصت 10 ملايين دج لقطاع السكن فيما بين 1962 و 1979 و أكثر من 71 مليار دج ما بين 1980 و 1989<sup>(1)</sup>، كما منع قانونيا للقطاع الخاص من الدخول إلى السوق العقارية (حتى سنة 1987)، حيث كانت الوسيلة الوحيدة لاقتناء مسكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية، فبالرغم من وجود ميزات خاصة لتمويل المشاريع السكنية إلا أن كل العوامل السابقة الذكر أدت إلى تقليص العرض. فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال، حيث حضي قطاع السكن بالاهتمام ز الازدهار في فترة المخططات ما بين 1973 و 1986، غير أن مجهود الدولة لم يسفر عن النتائج المرجوة، بل على العكس من ذلك، أصبح العجز في مجال السكن مع تراجع النمو الذي أعقب أزمة الإيرادات البترولية سنة 1986 علامة على إخفاق نسبي للسلطات العمومية في قطاع السكن على الرغم من تحرير المبادرة الفردية في الثابتات و ما أعقبه من ازدهار عقاري، و بإلقاء النظرة خاطفة على مجريات أحداث كيفية تمويل السكن، فإنما تدل على وجود سياسة غير واضحة المعالم في هذا الميدان سواء أكان ذلك يتعلق بالسكن الاجتماعي أو السكن الترقوي،

1- المجلس الاقتصادي و الاجتماعي، لجنة السكنات و الحاجات الاجتماعية، تقرير حول السكن الاجتماعي، دورة أكتوبر 1995، ص4.

إضافة إلى غياب استراتيجية على المدى المتوسط و الطويل بالنسبة لحل مشكلة السكن في الجزائر. وعليه فلقد كانت أغلب السياسات المتبعة من طرف الحكومات التي تعاقبت على الحكم في هذه الفترة فيما يتعلق بتمويل السكنات تتسم أغلبها بالغموض تارة و الجدل تارة اخرى، فمنذ سنة 1989 لجأت أغلب الحكومات التي تعاقبت على إدارة شؤون البلاد إلى الحلول الانتقالية فيما يخص مشكلة تمويل السكن. فمثلا في سنة 1989، لجأت الحكومة إلى توقيع مرسوم(رقم 98 - 89 المؤرخ في 20 جوان 1989) يقضي بأن يكون مستوى إيجار السكنات الاجتماعية قادرا على تحقيق التوازن في الميزانيات التسيير التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI الخاضعة لوزارة السكن، ثم إنشاء نظام الإيجار يمكن بواسطته مساعدة

العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادرة على تحمل مستوى الإيجار المطلوب, غير أن الواقع أثبت غير ذلك لأن المرسوم بقي خيرا على ورق ولم يتم تطبيقه في الميدان و بقي مرسوم 1983 هو المعمول به ، و حتى و إن تم التسجيل في هذه الفترة أكثر من مليون سكن كزيادة في الحضيرة السكنية، إلا أن هذا الرقم لم يساهم لو بقليل في تقليص العجز الشامل الذي شهده قطاع السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانيات و الدليل على ذلك ارتفاع معدل شغل السكن عبر سنوات التي تلت الاستقلال، و بإعطائنا لهذه الصورة المبسطة و المختصرة عن أهم ما حقق و ما آل إليه قطاع السكن بعد مرحلة المخططات التنموية التي عرفت الجزائر، يقودنا الحديث إلى القول أن سياسة السكن في هذه المرحلة (أي مرحلة ما قبل الإصلاحات)، عرفت فشلا ملحوظا، و يتبين ذلك من خلال النتائج المحققة و من خلال أزمة سكن خانقة عرفت الجزائر في سنوات الثمانيات، فعلى الرغم من المجهودات التي بذلتها الدولة من خلال المخططات، فكل واحدة من هذه الأخيرة أعطت لقطاع السكن أهمية و عالجتة من زاوية خاصة بها، غير أنها لم تصل في الأخير إلى ما تصبوا إليه.

و لعل السؤال الذي يبقى مطروحا، يتمثل في معرفة الأسباب التي جعلت سياسة السكن من خلال مخططات التنمية تعرف إخفاق.

### 5/ أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن:

إن الوضعية السيئة التي آل إليها قطاع السكن في نهاية سنة 1989، دليل على عدم نجاح السياسة السكنية التي اتبعتها الدولة من خلال المخططات التنموية، رغم محاولة كل مخطط أن يعطي لقطاع السكن أولوية و يتبنى برنامج خاص به، غير أننا لاحظنا في حل البرامج أن كل ما سطر له لا ينجز بصفة كلية، و لعل أهم الأسباب التي جعلت قطاع السكن يؤول إلى هذه الوضعية الحرجة تعود إلى:

**5-1- عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية:**

لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها الأول في البناء الإطلاعي به وحدها لتلبية الطلب الاجتماعي على المساكن، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية من جهة، و القيد الذي تفرضه العودة إلى التوازن المالي لميزانية الدولة حسب ما يتطلب التصحيح الهيكلي من جهة أخرى، كما أن إعادة الهيكلة المالية و تشوش تنظيم في تسيير المؤسسات العمومية للبناء يفرضان كلفة باهظة للقيام بالتصحيح الفعلي في الأمد القصير، و لن يكون التطهير المالي لهذه المؤسسات بالذي يكفي وحده لإعادتها إلى وضع يسمح لها بالإنتاج المثمر

**5-2- عدم استقرار نمط تمويل السكنات:**

إن عدم استقرار طريقة لتمويل السكنات العمومية بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص كان من شأنه أن يخلق عراقيل في عملية إنجاز المشاريع السكنية مما جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في عملية إنجازها.

**5-3- صعوبة تحصيل مواد البناء:**

إن توفر مواد البناء رهن في جانبه الأكبر بالواردات المشكوك في تمويلها، كما أن القروض الخارجية، في حالة توفرها، لا تحشد في الوقت اللازم.



4-5- ضعف السوق العقارية الإيجارية:

حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافا على ما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى و يرجع ذلك إلى عدة أسباب منها:

- ان الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التمليكي للمستفيد و بأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة مما تحقيق فائض قيمة جوهرية و حتى المساكن الوظيفية كانت موضوع مثل هذه العملية مما جعل معظم الإدارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها على ما هو معمول به في معظم البلدان، و كان نتيجة هذه الآليات أ جزء كبيرا من المساكن العمومية ضاع في " فخ " المضاربة دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف الحصول على سكن.

- ان الغرض من جانب القطاع الخاص في مجال السكن الإيجاري لا وجود له عمليا و ينبغي أن نتساءل عن الأسباب التي تجعل الملاكين الخواص للمساكن يعرفون عن خوض غمار السوق العقارية الإيجارية و يفضلون الاحتفاظ في غالب الأحيان " بأملكهم فارغة " إلا ما قل و ندر بدلا من تأجيرها و يرجع التفسير ذلك إلى: وجود عامل سوسولوجي أو حتى مؤسساتي مفاده أن ملاك المساكن الممكن إيجارها يشعرون بارتياح و حذر إزاء شروط الإيجار و السلطة التأسيسية المكلفة بضمان احترامه، و قد قدم التنظيم المعمول به ضمانات جديدة بصدد حفظ حقوق الملاك، غير أن هذا لم يؤثر على ما يبدو في موقف المالكين. بالإضافة الى وجود عامل اقتصادي يعوق في الواقع توسيع السوق العقارية الإيجارية إذا ما اعتبرنا أن هذه السوق يجب أن تبقى مفتوحة الاستثمار العقاري المربح من جانب حائزي رؤوس الأموال الخواص.

5-5- النمو الديمغرافي:

لقد عرفت الجزائر خاصة بعد استقلالها، ارتفاع في عدد السكان من سنة أخرى، و يرجع سبب ذلك إلى تحسين ظروف المعيشة للمواطن الجزائري خاصة بعد انتهاء الحرب التي عان منها لعدة سنوات، غير أن ظاهرة زيادة عدد السكان عرفت وتيرة سريعة خاصة مع نهاية السبعينات و بداية الثمانيات، مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع هي كذلك، إلا أن الدولة الجزائرية آنذاك، لم تستطع أن تمتص هذا الطلب بتوفير العرض اللازم لذلك نظرا لظروف تم الإشارة إليها سابقا، مما جعل الجزائر تعرف أزمة سكن بدأت بوادرها تظهر شيئا فشيئا إلى غاية نهاية الثمانيات، أين تجسدت أزمة خانقة عرفت الجزائر.

#### 5-6- ارتفاع نسبة التمدن:

بالموازاة مع ظاهرة ارتفاع عدد السكان التي تم الإشارة إليها سابقا، لقد عرفت الجزائر كذلك اختلالا في توزيع سكانها بين المدن و الأرياف، و هذا الاختلال عرف بدوره تطورا ملحوظا خاصة مع بداية السبعينات مما خلق ظاهرة عرفت " بظاهرة النزوح الريفي نحو المدن "، و يرجع السبب في ذلك إلى تحسن الظروف المعيشية في المدن خاصة مع توفر فرص العمل و المرافق الضرورية للعيش باعتبار أن جل المصانع الكبرى تمركزت في المدن آنذاك، هذا العامل أدى إلى خلق طلب متزايد على السكنات في المدن مما جعل الدولة الجزائرية تقف عاجزة على تلبية هذه الحاجيات المتزايدة.

#### الجدول رقم 7: نسبة تطور السكان الحضريين و الريفيين للفترة الممتدة من سنة 1962

إلى 1989:

السنوات	عدد السكان الحضريين	نسبة سكانهم	عدد السكان الريفيين	نسبة سكانهم

70,9%	7300	29,1%	3000	1962
67,4%	8297	32,6%	4019	1966
59 %	10339	41,0%	7161	1977
50,4%	11837	49,6%	11640	1987
49,9%	12348	50 %	12355	1989

**المصدر:** المجلس الاقتصادي و الاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، مارس 1995، ص 04.

نلاحظ من الجدول أعلاه أن نسبة التمدن عرفت تطورا ملحوظا بعد السنوات التي تلت الاستقلال و يتجلى ذلك من خلال الأرقام الواضحة في الجدول، حيث نلاحظ أن نسبة السكان الحضريين عرفت تطورا من 1962 إلى غاية 1989، بينما عرفت نسبة عدد السكان الريفيين انخفاضا لنفس الفترة، و عليه نقول أن ارتفاع عدد السكان الحضريين عرف وتيرة أسرع مقارنة بارتفاع عدد السكان الريفيين، هذا دليل على نزوح السكان الأرياف نحو المدن، أو بعبارة أخرى ارتفاع نسبة التمدن، و الملاحظ أن هذه الظاهرة بقيت مستمرة على الرغم من قيام السلطات الجزائرية ببعض الإجراءات لتحقيق التوازن، غير أنه و مع نهاية سنوات الثمانيات، عرفت هذه الظاهرة حد أقصى خاصة مع تعدي عدد سكان المدن لعدد سكان الأرياف مما خلق ضغط كبير على السلطات الجزائرية في الطلب على السكنات.

### المبحث الثالث: السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات

#### المطلب الاول: المرحلة الثانية للسياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية)

لقد اتخذت السياسة السكنية بعد آخر اختلاف على سابقة إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة اصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن الذي ظهرت فيه انماط سكنية بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط ألا وهما السكن الحضري المخطط و السكن الريفي هذا من جهة و من جهة اخرى عمات على حلق هيئات تمويلية اخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر اختلف عن سابقة محاولة منها ان تكبح زمام ازمة خانقة عرفت الجزائر بأزمة السكن و الجدير بالذكر ان هذه التحويلات في الأنماط السكنية ارتبطت اساسا (كانت حصيلة) بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الاخير من الحصول على حق من حقوقه و المتمثل في سكن يأويه هو وعائلته.

**1-1-1 - مرحلة 1990-1994**

قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات على تبني استراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات و بنيت هذه الاخيرة على الأسس التالية:

- اعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات حيث اصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز.

- اعادة الاعتبار او خلق "سوق رهن" تتموي للسكنات (اي عن طريق القروض العقارية) و ذلك من اجل تطوير ميكانيزمات و ادوات تمويل السكنات اخذين بعين الاعتبار مداخل و حاجيات العائلات .

- تعزيز دور البلديات و ادماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب الى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته .

- العمل على خلق وتطوير دعم تقني لقطاع السكن وذلك من اجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية انجاز السكنات حجم الطلب عليها .....الخ و الجدير بالذكر أن تبني هذه الاستراتيجية الجديدة كانت نتيجة تفاقم أزمة سكن و ذلك منذ بداية السبعينات و ازدادت حدتها مع نهاية الثمانينات خاصة و ان الجزائر عرفت:

\* نمو ديمغرافي كبير و زيادة كبيرة في فئات الشباب المقبل على الزواج .

\* انخفاض في قيمة الدينار الجزائري.

\* تدهور في القدرة الشرائية للمواطن.

\* ارتفاع في معدلات الفائدة و ندرة القروض البنكية.

\* اعادة هيكلة المؤسسات العمومية و ضعف القطاع الخاص.

\* تحرير اسعار مواد البناء.

و عليه فاهم ما تميزت به هذه المرحلة يمكن حصرها فيما يلي:

**1-1-1 برنامج السكنات الحضرية :**

لقد عرفت هذه المرحلة نمطين سكنيين حضريين يمكن حصرهما فيما يلي :

**1-1-1-1 برنامج السكن الاجتماعي:**

لقد استخدم السكن الاجتماعي على الرغم من التسمية التي اخدها ضمن نظام مشوش عرفته الجزائر سابقا و المتمثل في نظام اقتصاد موجه حيث عرف اولاً بالسكن الخضري و لم يكتسي طابع خاص به ولم يلبي الاحتياجات المرصود لها في تلك الفترة غير انه و مع صدور المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقاً من طريقة تمويله و طابعه الإيجاري غير القابل للتنازل فالسكن الاجتماعي اذن هو ذلك السكن تتكفل به الحزينة بصورة مباشرة او غير مباشرة اي الدولة و عليه "فالمساكن الاجتماعية الحضرية الإيجارية مخصصة للأسرة التي لا تسمح لها مداخيلها بالحصول على ملكية سكنية " و فضلا عن ذلك فهي غير قابلة للتنازل عنها مما يبين عزيمة السلطات العمومية على تكوين حظيرة عقارية الإيجارية مخصصة لكي تستفيد منها الأسر ضعيفة المداخل (1) ،ومن المؤكد ان المرسوم رقم 93-84-المؤرخ في 23 مارس

1- المجلس الاقتصادي و الاجتماعي ،تقرير حول السكن الاجتماعي ،مارس 1995 ،مرجع سبق ذكره ،ص13.

1993 جاء ليجسد الجديد في معالجة مشكل السكن الاجتماعي كون هذا الأخير يمكن تمويله من مساهمة مؤقتة بمعنى الالتزامات الإدارية التي سادت في السنوات السابقة قد تم التخلي عنها باعتبار ان الدولة لا تستطيع ان تتجز مساكن الا بقدر ما تسمح قدراتها و يتم انجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية و التسيير العقاري OPGI ويمول من قبل ميزانية الدولة و يوجه اساسا للفئات الاجتماعية ضعيفة دخل يتم اسناد هذا النوع من السكنات "3 غرف بمساحة 2م65 و 4 غرف بمساحة 75 م2" من قبل هيئة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي " ان لم يكن رئيس الدائرة "بالتطابق مع الإجراءات المحددة من قبل الوزارة (1).

تحدد برنامج السكن الاجتماعي ايجار سنويا من قبل الدولة في اطار ميزانيتها غير ان تكلفة الإيجار لا تضاهي اولاً نطاق التكلفة الحقيقية له و يرجع السبب في ذلك الى مراعاة الدولة للقدرة الشرائية للمواطن كمساعدة له من جهة و الى طبيعة السكن الاجتماعي الذي يوجه اساسا للطبقات الفقيرة من جهة اخرى، كما تضمن دواوين الترقية و التسيير العقاري صيانة و ترميم

التراث العقاري الإيجاري و هذا بتحقيق اشغال التصليح حيث يتكفل بتمويل هذه الاشغال مصالح تعتمد على اموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار و التنازل عن الملكيات. غير ان الواقع اثبت تفهقر هذا التراث العقاري و تلف بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة و الحفاظ و كذلك الى صعوبة تلقي دواوين الترقية و التسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخيل المستفيدين بصفة دائمة و منظمة .

## 2- تمويل السكن الاجتماعي:

يقع تمويل السكن الاجتماعي كله على عاتق الدولة (او الجماعات المحلية) و بالتالي على عاتق الخزينة العمومية بمساهمات نهائية فيما يخض نفقات تهيئة الارضية مثلا و مساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل برامج الإنجاز المسجلة بعنوان ديوان الترقية و التسيير العقاري و

1- سلالي فاطمة، بوزكري منى: تقرير حول نظام تمويل السكن في الجزائر . فرع العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة الجزائر، 2002-2003 ، ص23.

في هذه الحالة الأخيرة تكون موارد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (ادخار العائلات ) هي التي تحشدها و تكافئها الخزينة في شكل قروض او سلف. غير انه مع بداية سنة 1990 ونظرا لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمل عبء تمويل السكنات الاجتماعية لمدة طويلة اسند عبء تمويلها الى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و ذلك باستعمال المدخرات و الودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد اخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية ، وعليه فلقد تغيرت معايير تمويل السكن الاجتماعي و اصبحت على النحو التالي:

\*مدة الاسترجاع: 25 سنة.

\*معدل الفائدة: 6 % حيث ان 2% تتحملها الخزينة العمومية.

\*ضمان الغرض من قبل الخزينة العمومية.

وانطلاقا من تاريخ (1990) عرفت المعطيات السابقة تغيرات سنوية على النحو التالي:

### جدول رقم 8: معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة الممتدة من 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 وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 الى 1998 مرجع سبق

ذكره.

### 1-1-2- برنامج السكن الترقوي :

بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86-07 الصادر في 4 مارس 1986 غير ان الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الازمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتها الجزائر بعد انخفاض عائدتها البترولية من جهة و ظهور بوادر التخلي عن النظام الاشتراكي و الدخول الى نظام اقتصاد السوق من جهة اخرى جعلت صعوبة من تطبيق هذا المرسوم و لم تحظى صيغة السكن الترقوي بالاهتمام المطلوب، و من هنا اخذت السلطات على عاتقها هذا المشكل و اعادت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-03 الصادر في 1 مارس 1993 بما يتماشى مع التحويلات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع نظام الجديد الذي شرعت



في تبنية الجزائر اي نظام اقتصاد السوق.

ان الهدف الاساسي الذي جاء به هذا المرسوم هو تصحيح النقائص التي جاء بها قانون سنة 1986 بالإضافة الى اهتمامه بمشكل السكنات الشاغرة (اي السكنات المنجزة و الملاك لا يسكنونها) الموجهة للكراء حيث تم وضع قواعد صارمة تسمح للمالكين لمثل هذه السكنات بحيازتها بدون اي خوف او خطر يهدد مليكتهم و لقد اوكلت مهمة انجاز السكنات الترقية لعدة مرقين عقاريين و يتكفل الصندوق الوطني لتوفير ة و الاحتياط CNEP بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة (ادخار العائدات) و يمكن ان يكون المرقون العقاريين تابعيين للقطاع العام ة بالتالي يدخلون في اطار انجاز السكنات الترقية العمومية او تابعين للقطاع الحاص و بالتالي يدخلون في اطار انجاز السكنات الترقية الخاصة و يتكفل بإنجاز مثل هذت النوع من السكنات كل من :

### 1/ مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF:

مند 1980 ثم خلق 23 مؤسسة ترقية السكن العائلي و ذلك بقرار من الولايات و في سنة 1993 ثم نقل ملكية هذه المؤسسات الى الدولة، اما فيما يخص عملية انجاز السكنات تقوم مؤسسات ترقية السكن العائلي بالمساهمة بصورة بسيطة و ضعيفة في عرض السكنات على المستوى الوطني حيث يقدر المعدل المتوسط لتوزيع السكنات سنويا (مند سنة 1986) ب 4000 سكن سنويا و في بعض الاحيان لا يتجاوز هذا الرقم و احسن معدل سجل كان سنة 1995 ب 9377 سكن ترقوي.

### 2/ دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI:

بالإضافة الى تكفل دواوين الترقية و التسيير العقاري بإنجاز السكنات الاجتماعية الموجهة للطبقات الفقيرة فإنها تقوم في بعض الاحيان بالتكفل بإنجاز السكنات الترقية العمومية.

### 3/ مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين SPIE:

تعد مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين SPIE كفرع من الصندوق الوطني للتوفير ة الاحتياط وقد تم انشاؤها سنة 1993 من اجل ضمان السير الحسن و الفعلي لعملية انجاز السكنات الترقية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

### 4/ المجلس الشعبي البلدي QPC :

انطلاقا لما جاء في القانون الصادر سنة 1993 و المتعلق بالترقية العقارية فلقد سمح لبعض المجالس الشعبية البلدية QPC للتكفل بإنجاز برامج سكنات ترقية موجهة للمواطنين المقيمين في حيزها و يتم تمويل هذه الاخيرة بطبيعة الحال من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و بساهمة ابتدائية من طرف المستفيد غير ان طبيعة عمل الباديات و المشاكل التي تواجهها جعلت عمل هذه الاخيرة في ميدان التكفل بانجاز السكنات الترقية يعرف صعوبات و تاخرات و عليه تبقى نسبة الإنجاز منخفضة مقارنة بباقي الاطراف الاخرى المسؤولة عن انجاز هذا النوع من السكنات .

### 5/ الترقية العمومية الخاصة :

على الرغم من فتح المجال امام المرقين العقاريين الخواص للممارسة النشاط العقاري خاصة بعد صدور القانون رقم 93-3-04 مارس 1993 المتعلق بالترقية العقارية الا ان هذا النوع من الترقية (الترقية الخاصة ) لم يعرف نشاطا و تطورا في مجال القطاع الخاص.

تجدر الإشارة في الأخير ان السكنات الترقية هي سكنات موجهة للطبقات ذات التدخل المرتفع نوعا ما نظرا لارتفاع تكلفتها من جهة بسبب ارتفاع تكاليف الانجاز بالإضافة الى كون المتعاملين او المرقين العقارين سواء كانوا خواص او عموميين يتعهدون بعملية انجاز السكنات الترقية كنشاط تجاري لهم و عليه لهم هامش ربح يعود اليهم ومن جهة اخرى عدم تدخل الدولة لمنح اي مساعدة للمستفيد من اجل الحيازة على سكن و عليه فحجم الطلب على السكنات الترقوي مقارنة بباقي الانماط منخفض نوعا ما.

### 1-2- برنامج السكنات الريفية:

ابتداء من سنوات التسعينات عرفت السياسة السكنية في مجال انجاز السكنات الريفية اتجاه اخر اختلف عن سابقة (اي مرحلة المخططات التتموية) فبعدما حضي الريف الجزائري بالاهتمام والعناية و بتكفل السلطات الجزائرية بعملية انجاز السكنات غير انها ظاهرة النزوح الريفي حول المدن التي عرفت الجزائر منذ سنوات السبعينات و ما خلفته من اهمال للريف الجزائري بالإضافة الى تفاقم ازمة السكن في المدن خاصة مع سنوات الثمانينات جعل السلطات الجزائرية تصب اهتمامها خاصة بعد الاصلاحات بعد انجاز السكنات الحضرية اما السكن الريفي فقد عمدت السلطات الجزائرية على تقديم المواطن الريفي اعانة مالية كمساعدة من اجل انجاز سكنه بنفسه. وتجدر الإشارة ان قيمة الاعانة المالية المقدمة لا تساوي تكلفة انجاز مسكن بل تعد كمساعدة فقط و تقدم الاعانة للمستفيد من طرف هيئات مخصصة بعد موافقة الشروط على ثلاث دفعات الدفعة الاولى 40 الدفعة الثانية 40 الدفعة الثالثة 20 و هذا على حسب درجة تقدمه في انجاز السكن غير انه نظرا لانخفاض القدرة الشرائية للمواطن و ارتفاع التكاليف انجاز سكنات اخذت الدولة على عاتقها هذا المشكل و اعادت النظر في حجم الاعانة المالية المقدمة في اطار انجاز السكنات الريفية وتم تحديد قيمتها ب 200000 دج بدلا من 120000 دج .

**1-2-1 - مرحلة (1995-2000) :**

تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن حيث عرفت السياسة السكنية عدة ابعاد و اتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا واهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل و هذا يهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات المقارنة بالعرض الموجود عليه فان تبني صيغة سكنية جديدة عرفت بداية بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد تسميات اخرى كالسكنات الترقية ذات طابع الاجتماعي و السكنات التساهمية ما هي الا خطوة جديدة للقضاء على ازمة السكن اما التغيير المستمر في تسمية هذا النمط السكني الجديد فيعود الى عدة اسباب سنتعرض عليها بالتفصيل من سياق البحث كما عرفت هذه المرحلة تغيرات اخرى الى جانب ظهور النمط السكني الجديد لفتح مجال المبادرة امام البنوك التجارية في عملية التمويل السكنات عن طريق القروض العقارية بالإضافة الى ظهور هيئات تمويلية جديدة اخرى متخصصة في تمويل السكنات.

**1- برنامج السكنات الحضرية:**

لقد عرفت هذه المرحلة ثلاث انماط سكنية حضرية يمكن عرضها فيما يلي :

**1-1- برنامج السكنات التطورية (التساهمية او مساعدة) :**

لقد عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995 تحت اسم السكنات التطورية وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 اكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الاعانة المالية لفائدة العائلات من اجل الحصول على ملكية سكن (1) ، و بالفعل نظرا لعدن مقدرة الدولة الجزائرية لامتناس الطلب المتزايد على السكنات فالسكن الاجتماعي لم يلبي طلبات افراد المجتمع خاصة العائلات ذات الدخل الضعيف ، اما السكن الترقوي فنظرا لارتفاع تكلفته لم يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن

الجزائري و أصبح يخصص لفئة معينة من المجتمع ذات الدخل المرتفع .و عليه و من اجل مساعدة العائلات للحصول على ملكية سكن ،تم تخصيص اعانة مالية مقدمة من قبل الدولة بدون تعويض و بمعدل على حسب المداخل ، هذه الاعانة الصادرة من ميزانية الدولة و التي فوضتها وزارة السكن للصندوق الوطني للسكن CNL لضمان سيرها. وعليه تقوم الدولة بإنجاز سكنات فردية للمستفيد على حسب حجم الاعانة ، و تعد سكنات غير جاهزة ، و عليه فان هذه السكنات تحتوي فقط على غرفة و مرحاض و مطبخ غير تام لان حجم الاعانة لا يكفي لإنجاز سكن تام ،و من هنا على المستفيد ان يطور سكنه بنفسه و بموارده الخاصة ، الا انه لوحظ من خلال هذه السياسة السكنية الجديدة التي لم تلقي الراج المتوقع و لم تصل الى الاهداف المرجوة لكبح زمام أزمة السكن ،حتى ان الكثير بقي منها شاغرا و مهجورا.وعلية انطلقا من سنة 1997 و بفضل التعليمات الوزارية رقم 1 ليوم 08 /04 /1997

1-Ministère de l'habitat recueil de textes, Octobre ,1999, p7 .

حاولت الدولة الجزائرية تدارك امورها خاصة فيما يتعلق بالسكن التطوري وذلك كما يلي : - اعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري ،حيث اصبح يعرف على انه السكن الذي يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على ملكية و يتمتع هذا الاخير بكل المواصفات الاساسية للسكن و يقوم الصندوق الوطني CNL بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم اعانات مالية و ذلك على حساب دخله .

- يوجه السكن التطوري لفائدة الاشخاص ذوي الدخل المتوسط كونهم يساهمون بنسبة معينة في عملية تمويل سكنهم. فيمكن ان يكون المرقي العقاري وكالة عقارية ،او ديوان التسيير و الترقية العقارية OPGI ،او مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLE .

غير ان نتيجة ارتفاع تكاليف انجاز السكنات و انخفاض مستوى دخل المواطن لاحظت الدولة ان حجم الاعانة لا تفي بالغرض للانجاز ، و من هنا صدرت تعليمة وزارية ل 15/03/1998 المتعلقة بتعديل المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر سنة 1994 يخص حجم الاعانة على ان يكون من 250000 الى 350000 دج للسكن سنة 1998 . و هذا من اجل الحصول على ملكية سكن .بالضافة الى انه نم تغيير اسم السكن التطوري الى سكن تساهمي و هذا لان الفرد لم يعد يطور سكنه بنفسه بل المرقى العقاري هو الذي يقوم بذلك ، و ما يميز هذه المرحلة هو تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP الى بنك اسكان بالإضافة الى انشاء شركة التمويل الرهني SRH التي اعطيت لها صلاحية اعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية و ذلك بالمساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة ، و السوق العقارية بصفة خاصة تتميز بالمنافسة الحرة . و لقد اوكلت مهمة تسيير هذه الشركة الى شركة ضمان القرض العقاري SGGI و هذا من اجل طمأنة البنوك و كل المؤسسات المالية المهيأة للتمويل العقاري حتى تشجعها على اتخاذ قراراتها و منح القروض لغرض التمويل العقاري التي تمنح للمواطنين لغرض شراء مسكن تساهمي او سكن ترقوي ومثالا على ذلك نجد كل من القرض الشعبي الجزائري CPA ، و البنك الوطني الجزائري BNA يقدمون مثل هذه القروض الطويلة الاجل وفق شروط معمول بها ، و يمكن القول ان صيغة السكن التساهمي عرفت انتعاشا كبيرا خاصة سنة 1998، و ذلك ان الدولة اخذت على عاتقها مسؤولية اعادة النظر في قيمة المساعدة المالية مما جعل على مقدور المواطن ان يستفيد منها .

اصبحت صيغة السكن التساهمي ابتداء من 1998 اكثر ايضاحا من حيث شروطها و التي يمكن عرضها فيما يلي:

- السكن التساهمي موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط للحصول على ملكية السكن بموجب الاعانة المالية التي يتحصل عليها ،ومع كل هذه التحولات و التغييرات في السكن التطوري الا

انها لم تقف الى حد هذا التاريخ ، فأعدت الدولة الجزائرية في مقدار الاعانة المقدمة للفرد المستفيد من السكن التساهمي و هذا سنة 2000 بموجب التعليمات الوزارية الصادرة في 2000/11/15 الخاصة بمراجعة و تعديل المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 المتعلق بتحديد حجم الاعانة المالية حيث اصبح حجمها يحدد ما بين 300000 حتى 400000 دج للسكن سنة 2000 ، و كان هذا دليل على تشجيع الدولة للسياسة السكنية عن طريق تشجيع صيغة السكن التساهمي .

### 1-2- برنامج السكن الاجتماعي:

عند تفحصنا لهذه المرحلة لم يحدث تغيير كبير في مجال انجاز السكنات الاجتماعية الا انه طرا تغيير في مجال تمويل هذه السكنات و هذا ابتداء من سنة 1996 حيث اصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير بعدما تحمل مسؤولية النمط السكني 05 سنوات و يرجع سبب عجز الصندوق الى حجم القروض التي تم منحها في اطار تمويل السكنات التطويرية ، غير انه و مع حلول سنة 1998 عرف السكن الاجتماعي تغيير اخر في نمط تمويله و اخذ وجهين :

**الوجهة الاولى:** تتعلق بالسكنات طور الانجاز ، او سوف تنطلق عملية انجازها فالأولى تمويل عن طريق الخزينة العمومية ، و الثانية سوف تنطلق عملية انجازها و تمويل عن طريق موارد خاصة من الميزانية.

**الوجهة الثانية:** و يتعلق بالسكنات الاجتماعية المبرمجة سنة 1998 و عليه تم تمويله على النحو التالي :

\* 50% من ميزانية الدولة.

\* 40% من القروض الملكية.

\* 10% من مساهمة المستفيد.

هذه التغيرات المستمرة في نمط السكن الاجتماعي يرجع الى عدة مشاكل ،ابرزها تعود الى ضعف الموارد التمويلية للمستفيد بالإضافة الى الانخفاض في تكلفة كراء المساكن مما ادى الى انخفاض مردود انجاز هذه السكنات ، و زيادة على ذلك رفض البنوك في بعض الاحيان في المساهمة نتيجة لعجزها على التمويل ، و من هنا اخذت الدولة على عاتقها هذه الاجراءات للحد من مشكل التمويل و ذلك عن طريق التحكم في تكلفة الانجاز.

### 1-3- برنامج السكن الترقوي:

امام فتح المبادرة امام البنوك و المؤسسات المالية لتقديم قروض سكنية اصبحت شروط الحياة على السكنات الترقوية اسهل عما كانت عليه ،فعلى الرغم من ارتفاع تكلفة هذه السكنات الا ان الطالب للسكن الترقوي اصبح بمقدوره الحصول على السكن حتى و ان كان دخله متوسط و هذا بفضل القروض العقارية التي تمنحه له البنك كأداة تمويل لهذه المشاريع ، و عليه و بفضل هذه الخطوة الهامة التي فتحت المجال امام البنوك و المؤسسات المالية لممارسة نشاطه.

### 2- برنامج السكنات الريفية:

لم تعرف برامج السكنات الريفية تغير في هذه المرحلة لا من حيث كيفية انجازها او من حيث نمط تمويلها ،فبقيت الدولة في اطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تقدم دعم مالي للمواطن الريفي ليتم انجاز سكنه بنفسه بشرط ان يكون مالك لقطعة ارض صالحة لإنجاز السكن ،و الاعانة المالية المقدمة من خزينة الدولة للمستفيد تحدد قيمتها على حسب مستوى



دخله ، و بقيت كما كانت سابقا محددة ب:200000دج و بثلاثة دفعات ، و يمكن عرض ما تم تقديمه من اعانات لإنجاز السكنات الريفية للفترة ما بين 1995-2000 من خلال:

**الجدول رقم 9 :الاعانات المالية المقدمة في اطار دعم السكن الريفي لفترة 1994-2000:**

الغير مسلمة	عدد المساعدات		المسجلة	السنوات
	المسلمة			
	جزئيا	كلية		
2	334	20164	20500	1995
108	662	27440	28210	1996
92	1333	38060	39485	1997
215	3203	36982	40400	1998
1255	5995	29692	36942	1999
9757	9959	20900	40616	2000
11429	21486	173238	206153	المجموع

المصدر: وزارة السكن، تقرير حول حصيلة السكن الريفي ،سنة 2002، ص16.

### **المطلب الثاني: وضعية السكن بعد سنة 2000**

لعل اهم ما يميز قطاع السكن بعد سنة 2000 هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الايجار بالإضافة الى تحولات سكنية اخرى و مراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن و مس بها بعض الانماط السكنية الاخرى محاولا بذلك تخطي العراقيل التي عرفها و مازال يعرفها هذا القطاع الحساس ، بالإضافة الى كبح زمام أزمة السكن التي عرفتها الجزائر على مدار السنوات .

#### **1- برنامج السكنات الحضرية :**

لقد عرفت هذه المرحلة اربعة انماط سكنية حضرية و هي كالاتي :

**1-1- البيع عن طريق الايجار:**

لقد ظهرت صيغة البيع عن طريق الايجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 105-01 ل 13 افريل 2001 و بفضل هذه الصيغة الجديدة اصبح للمستفيد دور هام و ذلك من خلال المساهمة النسبية في التمويل و اسندت مهمة التكفل و الاشراف و تسيير عملية البيع عن طريق الايجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL، حيث انها تلقت الالاف من الطلبات من قبل الجمهور منذ فتح هذه الصيغة الجديدة ،و من هنا تبينت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على سكن و ظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة .

و صيغة البيع عن طريق الايجار موجهة لكل شخص لا يملك اية ملكية سكن ،و يكون دخل المستفيد يتراوح ما بين 15000 و 40000 دج شهريا اي لا يتجاوز الخمس مرات الحد الادنى للأجور و لا يتعدى سن المستفيد 65 سنة .و من بين المميزات الاساسية لهذه الصيغة و التي عرفت بصيغة كل الآمال انها :

- ذات مدة قصيرة لإنجاز السكنات (بين 18 الى 24 شهر).

- كل برنامج سكن بيع عن طريق الايجار يتكون من 50% سكنات من نوع ثلاثة غرف و 50%سكنات من نوع اربعة غرف.

-حددت تكلفة السكن من نوع ثلاثة غرف ب:140000000دج و اربع غرف ب:170000000دج .

**1-2- برنامج السكن التساهمي:**

لقد عرفت السكنات التساهمية في هذه المرحلة اتجاه آخر ،و ذلك بإعادة النظر في حجم الاعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن ،وهذا بفضل التعليمات الوزارية المحددة لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات .،فحددت شروط و

ظروف و طرق منح الاعانة المالية لصالح المقاولين العقاريين لتحقيق برامج السكنات التساهمية، بالإضافة الى اعادة النظر في قيمة الاعانة المقدمة و قدرت ما بين 400000 دج للسكن 2001. و بفضل هذه الاعانة تم تحديد حد أعلى لتكلفة السكن التساهمي و الذي يجب ان لا يتعدى 20.000.000 دج للسكن مهما كان عدد الغرف .

### 1-3- برنامج السكن الاجتماعي:

لقد عرفت هذه المرحلة تحولات مست كذلك برنامج السكنات الاجتماعية، هذه السكنات ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة، عرفت تغيير ابتداء من سنة 2003 بصور المرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 07 اوت 2003 و المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة او لدواوين الترقية و التسيير العقاري، فسمحت الدولة بالتنازل عن املاكها و بالتالي اصبحت السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه و ذلك وفقا للشروط التالية:

يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء ان يتحصلوا على سكنهم بصفة الشراء من قبل الدولة آخذين بعين الاعتبار اقساط البناء المدفوعة في تكلفة السكن الاجتماعي يمكن للمستفيد من هذا السكن ان يدفع مبلغ السكن دفعة واحدة او على شكل اقساط، و في حالة ما اذا دفع هذا المستفيد المبلغ دفعة واحدة يستفيد من تخفيض بقيمة 10% من مبلغ شراء المسكن، و اذا قام المستفيد بدفع مبلغ السكن على شكل اقساط فتمنح له مدة 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ، و يجب على المستفيد دفع قيمة اولية تقدر ب: 5% من المبلغ.

### 1-4- برنامج السكن الترقوي:

لم تعرف هذه البرامج تغيير في هذه المرحلة، حيث بقيت بنفس الشروط، حتى من الجانب التشريعي لم تعني السكنات الترقية العقارية حتى تتدارك النقائص التي عانت منها هذه الاخيرة مما جعل نسبة انجاز هذه السكنات مقارنة بالأنماط السكنية الاخرى ضعيفة.

## 2- برنامج السكنات الريفية:

في اطار انجاز برامج التنمية الريفية و من اجل اتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و التكفل بانشغالات سكان الريف فلقد قامت الدولة بإعادة النظر في سياستها السكنية لتنمية الريف الجزائري و هذا ابتداءا من سنة 2002 المحددة لكيفية انجاز السكنات في اطار جهاز التنمية الريفية و اهم ما جاء في هذه التعلية و ما يجب على الدولة القيام به لتحقيق الاهداف التالية:

- اعادة تنمية الفضاءات الفلاحية و الريفية .

- تثبيت سكان الريف وهذا بإعادتهم الى سكناتهم .

ان تحقيق هذه الاهداف يتطلب تنشيط و تدعيم مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية بالإضافة الى انجاز مخطط عملي متعدد القطاعات الذي يرمي الى تحسين الظروف المعيشية لسكان الريف ، و هذا في اطار الدعم المالي لفائدة التنمية الريفية و بهدف خلق شروط استقرار سكان الريف و ضمان ديمومة النشاطات الفلاحية و الغابية و الرعوية ، و عليه تقرر اسناد مهمة هذا الدعم الى الصندوق الوطني للسكن CNL و تم تحديد الاعانة المالية للسكن الريفي كما يلي :

- من 400.000 دج الى 500.000 دج حسب الدخل لبناء سكن جديد

- 250.000 دج لتهيئة او توسيع مسكن موجود

تقرر هذه الاعانة بموجب مقرر مشترك بين وزير السكن و العمران و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير التنمية الفلاحية و التنمية الريفية .

### المطلب الثالث: وضعية السكن لسنة 2008:

فيما يخص وضعية السكن لسنة 2008 فقد تم تنفيذ برنامج السكن الخماسي (2004-2008) الذي يشمل اجمالا اكثر من 10400.000 وحدة و يبدو حسب التصريحات الرسمية كما يلي:

- مجموع السكنات المنجزة ما بين 2004/01/01 و 2008/07/30 بلغ اكثر من 700.000 سكن

- مجموع السكنات المباشر بناؤها منذ جانفي 2005 بلغ 1.055.000 سكن حيث تم استلام 583.000 مسكن منها.

- مجموع السكنات المنتظر الشروع في بنائها 342.000 سكن ، و لقد تم تسجيل الكثير من هذه السكنات في 2006 و 2007 برسم برامج تكميلية، بالإضافة الى القضاء على السكنات الغير اللائقة.

- و فيما يخص وضعية السكن خلال سنة **2012** فهناك حوالي 209.515 سكن عمومي لم يتم توزيعها عبر كامل التراب الوطني منها: 47.000 مسكن استكملت نشأتها.

\*60.320 تجرى عملية استكمالها.

\*32.075 لم يشرع بعد في انجازها.

\*70.120 سكن سيتم نشأتها مستقبلا.

- فيما يخص ولاية غليزان فتقرر عام 2012 ابرام صفقات مع المؤسسات المتخصصة في مجال السكن و العمران، التي كانت كالآتي:

\* حظيرة السكن 123.772

\* معدل شغل المسكن 6.46%

\* المساكن المستلمة لسنة هي 3.622 2012 سكن

\* عدد الدراسات المسجلة (PDAU لسنة 2012) هو 32

\* عدد الدراسات المنتهية 76.

الجدول رقم 10: يبين احصاء البرامج السكنية لسنة 2012 بولاية غليزان:

العدد	السكنات الاجتماعية الاجارية	LSP	LPA	LPP	السكنات الريفية
عدد الملفات المودعة بمختلف الصيغ	33743	2311	7070	//	15304
عدد السكنات المبرمجة	26550	5200	3778	1500	30850

13858	00	42	4585	7890	عدد السكنات المنجزة
8593	00	195	615	12040	عدد السكنات في طور الانجاز

المبحث الأول: تحديد ميدان الدراسة:-المطلب الأول: مجالات و مناهج و ادوات الدراسة:

ان محاولة اثبات الدراسة النظرية بالدراسة العلمية الميدانية من اهم مساعي البحث العلمي لملئ الفجوة القائمة بين النظرية و الواقع ،بغية تحقيق اهداف الدراسة و الاجابة على تساؤلات الاشكالية ، من خلال استخدام مجموعة من الادوات و الاجراءات التي تساعدنا في جمع المعلومات عن الواقع المعاش مكان الدراسة ، و هذا ما سنحاول تناوله .

01 /مجالات الدراسة :1-1-المجال المكاني:

المكان الذي ستقوم عليه الدراسة هو مدينة غليزان من خلال بعض الاجهزة المسؤولة عن قطاع السكن من حيث التسيير و التخطيط و التنظيم و التنفيذ و المراقبة ...الخ .

تقع ولاية غليزان على الخط الوطني رقم 04 الرابط بين الجزائر العاصمة و عاصمة الغرب الجزائري وهران مما اهلها ان تكون همزة وصل بين الغرب و الوسط و الشرق و الجنوب ،فهي بذلك تحتل موقع استراتيجي ممتاز اقتصاديا و تجاريا ،يحدها من الشرق ولاية شلف و من الغرب ولاية معسكر ،و من الشمال ولاية مستغانم ،و من الجنوب كل من ولاية تيارت و تيسمسيلت ،و تمتد على رقعة جغرافية تقدر مساحتها ب:485211 هكتار معظمها اراضي فلاحية خصبة ،تتميز باختلاف مناطقها الطبيعية حيث يوجد مرتفعات الونشريس في الجنوب ،و بني شقران في الجنوب الغربي ،هناك ايضا وادي شلف و سهل مينا مما يعطي الولاية طابعا فلاحيا بالدرجة الاولى ،هذه الاراضي الزراعية تتثل نسبة 79,35% من اجمالي المساحة ،بها 13 دائرة و 48 بلدية .



يبلغ عدد سكانها 732,294 نسبة حسب احصاء سنة (2008) منها 49,58% نساء و 50,42% رجال .

عرفت تحت اسم مينا نظرا لوجود وادي مينا بالمنطقة القديمة ،يعود تاريخها الى العهد النوميدي بين سنتي 213 و 203 قبل الميلاد ،اصل سكانها بربر ، و تعني تسمية غليزان "الهضبة الحارة" تم تغير اسمها من مينا الى "اغليل ايزان" و التي تعني التل المحروق نسبة الى احتلال الوندال للمنطقة و بالنسبة للبعض الاخر هي "ذروة جبل الذباب"

### 1-2-المجال الزمني:

ان موضوع الدراسة يبحث في كيفية عمل هذه السياسة السكنية في ظهور انعكاسات اجتماعية و اقتصادية على مدينة غليزان و ذلك بتتبع هذه الدراسة منذ تطبيقها حتى يومنا هذا ، و هذا ما يحدد لنا المجال الزمني لهذه الدراسة .

اما الفترة التي تم فيها انجاز هذه الدراسة و التي بدأت بالمرحلة الاستطلاعية لمكان الدراسة ، و التنقل لمختلف مؤسساتها المسؤولة عن انجاز المشاريع السكنية ، و تعيين واقع المدينة ، و مشاهدة الازمة السكنية التي تمر بها المدينة ، فكان هذا في نهاية شهر فيفري الى غاية بداية شهر ماي سنة 2014 من الدراسة الميدانية ، فبدانا بجمع الوثائق و السجلات ، ثم اجراء المقابلات مع المسؤولين ، و بعض شرائح المجتمع الذين يعانون ازمة سكن من جهة و البعض الاخر الذين يقطنون في مناطق قصديرية تفتقد للمرافق الصحية و لم يحوزوا على سكن بالرغم من تقديمهم للطلب على السكن . الى جانب الملاحظات اليومية و بعض الاحتجاجات و الاضرابات التي يقومون بها المواطنين في بعض الاحيان و التي اغلبها تكون بكثرة عندما تقوم الدولة بتوزيع سكنات خاصة الاجتماعية منها ، فهنا نلاحظ قيام المواطن باحتجاج و رفضه

لهذا التقسيم بكونه لم يمس الشرائح الفقيرة التي هي بحاجة ماسة الى هذا النوع من السكن ، لعدم قدرتها على شراء مسكن تحمي عائلتها فيه .

### 1-3- المجال البشري:

حسب موضوع البحث و اشكاليته فان مجتمع الدراسة كان المؤسسات و الافراد المكلفين بالسياسة السكنية في انجاز المشاريع السكنية بجميع الياتها على مستوى التخطيط و التسيير و التهيئة ، الى جانب الافراد المتضررين من عدم حيازتهم على سكن يأويهم و المقدمين على ملفات لطلب السكن في مختلف المؤسسات السكنية ، خاصة الاجتماعية منها .

و من حيث العينة فاخترنا العينة القصدية حيث تم انتقاء الافراد بشكل مقصود من المسؤولين للإدارات من مدينة غليزان ، كمديرية التعمير و البناء ، مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية و الانجاز ، وكالة الترقية و التسيير العقاري ، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، مؤسسات ترقية السكن العائلي ، بالإضافة الى عينة قصدية اخرى مأخوذة من الافراد المتضررين من هذه السياسة و الذين وضعوا ملفات للطلب على السكن و لم يحوزوا عليه و كانت لي الفرصة في اختيار هذا النوع من الافراد اثناء تعليق قائمة الحائزين على السكنات من نوع اجتماعي و ذلك شهر جانفي من سنة 2014 فتم انتقاء 20 فرد من هذه الشريحة كلهم من مدينة غليزان و ضواحيها ، فمنهم من حازوا على السكن و منهم من لم يحوزوا فقاموا هؤلاء و حوالي مدة اسبوع بالتعبير عن رفضهم لهذا التقسيم و احتجاجهم عنه وصولا الى مبيتهم امام مقر الولاية .

و على هذا الشكل تم اختيار العينة لمعاينة الواقع على افواه هؤلاء المواطنين المتضررين من المشاكل الناتجة عن السياسة السكنية ، و للمقارنة بين معلومات المسؤولين عن هذه السياسة و معلومات الافراد المتضررين منها بغية الوصول الى نتائج تجيبنا عن سؤال الاشكالية و تحقيق اهداف الدراسة .

## 02 / منهج الدراسة:

من اجل الاجابة على تساؤلات الدراسة ،و للوصول الى نتائج اكثر دقة عن الظاهرة المدروسة ،لابد من اتباع طريق يؤهل الباحث الى معرفي يمكن استثماره حاضرا و التنبؤ له مستقبلا ،في ظل اشكالية البحث و اهدافه .

و لما كان موضوع الدراسة هو الذي يفرض الطريق و المنهج الذي يسلكه الباحث في معالجة الاشكالية على ارض الواقع ،نرى ان اكثر المناهج استجابة لطبيعة الموضوع هو اسلوب المنهج الوصفي و التاريخي .

لان المنهج الوصفي يقوم بدراسة الظروف او الظواهر او المواقف او العلاقات كما هي موجودة في الواقع ، دون اي تدخل من الباحث ،ثم يقوم بعمل الوصف الدقيق و التحليل الشامل للمساعدة على تفسير الاشكالية التي تتضمنها الدراسة (1) ، و جمع المعلومات حولها و محاولة استخلاص المعاني و الدلالات التي تحويها هذه البيانات التي امكن الحصول عليها من اجل التنبؤ بها (2).

ولهذا اعتمدنا على المنهج الوصفي ، لان هذا البحث ينطلق لمعرفة المشاريع السكنية المنجزة من خلال البرامج السكنية المعتمدة و المتبعة ، و من واقع و خصوصيات معينة تبحث عن حقيقة السياسة السكنية بمختلف مراحلها و ادواتها المطبقة على مدينة غليزان و

1- عبد الوهاب ابراهيم: اسس البحث الاجتماعي. مكتبة نهضة الشرق، القاهرة، ط1، 1985، ص100.

2- عمار بوحوش، محمد الذنبيات: مناهج البحث الاجتماعي و طريقة اعداد البحوث. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص95-97.

كيف يتم تطبيقها و تنظيمها لتشخيصها على ارض الواقع عمرانيا ، و تحليل مختلف الجوانب التي تنطوي عليها السياسة السكنية و المشاكل المترتبة عنها ، كأزمة السكن و مشكل التمويل...ومحاولة التعرف على الاسباب المسؤولة عن انتشار هذه المشاكل ، و علاقتها

بالإجراءات المتخذة على مستوى التخطيط و التسيير و التنفيذ و المراقبة و تطبيق القوانين ، و من تم محاولة تفسير مختلف العوامل المرتبطة بموضوع الدراسة للوصول الى نتائج دقيقة ، عن واقع يمكن من خلاله ارشاد التطبيق في هذه المدينة .

اما المنهج التاريخي استعنا به للكشف عن المراحل المختلفة التي مرت بها السياسة السكنية في الجزائر و خاصة بمدينة غليزان ، عن طريق تقصي الحقائق ، و الحداث الماضية المتعاقبة على المدينة عبر فترات متباينة ، و ذلك بدراسة تاريخ و منهج قطاع السكن من خلال التتبع للتخطيط و التنظيم و لتنفيذ هذه المناهج اعتمدنا على طرق جمع البيانات كالسجلات و الوثائق و الملاحظة العلمية و المقابلة ...

### 3/ ادوات جمع البيانات :

#### 3-1- الوثائق و السجلات :

و هي احدى ادوات جمع البيانات ، فيها يرجع الباحث الى جمع المعلومات حول الموضوع ، او فقط بعض المحاور من الوثائق و السجلات الادارية ، لتكملة المعلومات في التفسير و التحليل و التي نتمكن من الحصول عليها عن طريق باقي ادوات جمع البيانات (الملاحظة المباشرة، و المقابلة ...).

وان معظم البيانات و المعلومات التي استعنا بها من مختلف السجلات و الوثائق ، تتصل بالنصوص التشريعية الخاصة بالتهيئة العمرانية و التعمير ، الاحصاءات و المعطيات الديمغرافية و الاقتصادية و الاجتماعية ، و مختلف الخرائط التي تبين مراحل تطور المدينة و ان كان الحصول على مثل هذه الوثائق من الامر الصعب في كثير من الاحيان ، و هذا ما جعلنا نستعين بالملاحظة و المقابلة ، لاستدراك هذا النقص .

3-2- الملاحظة:

هي اداة اخرى لجمع المعلومات ،بها ينفذ المنهج الوصفي ، و تعمل على توجيه الانتباه و الاراك الى ظاهرة او حادثة معينة او لشيء ما عن اسباب الظاهرة و قوانينها. و في ضوء اشكالية الدراسة و اهدافها استخدمنا الملاحظة البسيطة المباشرة كمنهج و طريق لاستقصاء الحقائق من الواقع ،بالمتابعة و المشاهدة للتركيب الداخلي للمدينة من شكل المباني و الاماكن المبنية فيها و طريقة بناءها و مختلف المشاكل التي يعاني منها الافراد اين يكمن الضرر من هذه المشاكل فيما اذا كانت السياسة السكنية مناسبة للفرد من حيث مراعاة ظروفه الاقتصادية و الاجتماعية (دخل الفرد، عدد الغرف مع عدد الافراد ...).و للمزيد من المعلومات و تأكيد ما تم ملاحظته استعنا بالمقابلة<sup>(1)</sup>.

3-3- المقابلة:

لقد استعنا بالمقابلة كأداة ثالثة لجمع البيانات باعتبارها خبرة ديناميكية بين الباحث و المبحوث ، بهدف الوصول الى الحقيقة او موقف معين ،يسعى الباحث لمعرفة من اجل تحقيق اهداف الدراسة ،و الحصول على البيانات بالإضافة الى التعرف على الملامح و المشاعر و تصرفات المبحوثين و معتقداتهم و خبرتهم عن مواقف معينة ،يصعب الحصول عليها عن طريق ادوات او بيانات اخرى<sup>(2)</sup>.

1- سامي ملحم: مناهج البحث في التربية و علم النفس. دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، الاردن، 2000، ص226.

2- سامي ملحم. نفس المرجع ،ص 235.

اذ وجهت المقابلة الى بعض المسؤولين في الادارات الخاصة بقطاع السكن و التي يمكن ان تمدنا بالمعلومات حول العلاقة بين العمران و الفرد ،و بين السياسة السكنية و المشاكل التي تعاني منها المنطقة ،كما وجهت مقابلة اخرى الى بعض الافراد الذين لهم مشكل في توفير السكن لإيواء عائلتهم نتيجة لعدة ظروف اقتصادية و اجتماعية، و كل هذا لنكشف عن

معلومات اخرى مباشرة و واقعية من خلال دليل يشمل قائمة واضحة من الاسئلة و محددة انطلاقا من الاشكالية .

### -المطلب الثاني: المعايير الديمغرافية لتقييم السياسة السكنية : وهي كالاتي:

1-النمو الديمغرافي( تطور عدد الافراد المقيمين ) يسجل هذا النمو فشل كبير للسياسة المتبعة في الجزائر خاصة ولاية غليزان لما يسببه من ازمة سكن و في الاخص في فترة مخططات التنمية .

2-عدد المساكن المتوفرة بالنسبة للألاف من المساكن و هذا يتجلى من خلال معرفة و مقارنة وضعية السكن و تطور الحظيرة السكنية من خلال عدد المساكن المتوفرة بالنسبة للألاف من المساكن فيطلعنا تطور هذا المقياس على تدهور حالة السكن في الجزائر و تقاوم ازمة السكن .

3-تطور حجم الاسرة و الذي يشير الى الزيادة في معدل الازدحام داخل المساكن المتوفرة .

4-توزيع الاسرة و الذي يعود الى ظاهرة التحضر التي تشهدها الجزائر بسبب وجود الفروق بين الريف و المدينة .

5-الزواج الذي يقدر الحاجة الى السكن حسب عدد الزيجات بمعنى كل زواج يحدث يقابله مطلب على المسكن .

6-معدل شغل الغرفة و الذي يعني بناء المساكن ذات ثلاثة غرف خاصة فيما يتعلق بالبرامج العامة للمساكن الاجتماعية.

### -المطلب الثالث: التقييم و الاقتراحات

#### 1/ مشكل السكن مازال قائما:

ان مشكلة السكن التي يعاني منها الافراد تعود جذوره وتمتد الى عهد الاستعمار الفرنسي ، مع زيادة النمو الديمغرافي الذي ادى الى زيادة الاحتياجات في مجال السكن و رغم كل المحاولات التي اقدمت عليها السلطات ظن و ذلك من خلال تبني سياسات سكنية جديدة للحد من الطلبات المتزايدة للسكن غير ان مشكل السكن مازال موجودا و هذا نتيجة لعدة مظاهر اهمها:

-المساكن القديمة و المفتقرة الى الصيانة.

-ارتفاع درجة التزاحم و الاكتظاظ.

-نقص رفاهية السكنات و تزايد الاحياء القصديرية.

-نقص عرض الوحدات السكنية مقارنة بالطلب عليها.

-عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء السكن.

## المبحث الثاني: نتائج الدراسة الميدانية في ضوء الطرح النظري و المنهجي

### المطلب الاول: السكن في مدينة غليزان

في ظل تطور النمو الديمغرافي الذي تشهده ولاية غليزان ، و كثرة البناءات الفوضوية التي شوهدت النسيج العمراني جراء النزوح الريفي الذي عرفته الولاية خلال العشرية السوداء ، على هذا الاساس يبقى الطلب على السكنات الاجتماعية من اولويات المواطن المحلي ، كونه يعتبر

من المجالات الحيوية التي لها علاقة مباشرة بحياته اليومية لذا فان ملف السكن يحتل قصوى لدى المواطن المحلي .

### 1- تطور السكان بولاية غليزان :

ان التحليل الديمغرافي يتمحور حول العديد من المؤشرات الرئيسية للسكان بولاية غليزان و تمر عملية التقييم عبر الخطوات التالية :

تطور السكان حسب مختلف المراحل ما بين التعدادات و توزيعها عبر البلديات و مختلف المراكز الالهة بالسكان بالولاية .

ضغط الثقل الديمغرافي على العبء الاقليمي الملاحظ على مفاهيم انتشار و تركيز السكان داخل اقليم الولاية .

المظهر الهيكلي للسكان و توزيعه حسب العمر و الجنس .

ان سكان ولاية غليزان يتوزعون على اقليم يتميز ب ثلاثة (03) خصائص :

1- في الشمال سلسلة جبلية(الظهرة).

2- في الجنوب جبال الونشريس .

هاتين السلسلتين الجبليتين تمتدان على 70 % من مساحة الولاية .

3- التجمع الثالث يتكون من السهول (وسط الاقليم) المتمثلة في سهل شلف المنخفض ،و سهل مينا و التي تشكل 30 % من المساحة الاجمالية للولاية .

ان تحليلنا يركز على تطور المؤشرات الرئيسية لسكان الولاية ،المتحصل عليها من نتائج عمليات الاحصاء العام للسكان بالجزائر خلال السنوات 1987، 1998، 2008 :



في سنة 1987 قدر عدد سكان ولاية غليزان ب: 545,061 نسمة اي ما يعادل 2,32 % من عدد سكان الجزائر الذي كان يقدر آنذاك ب: 23,474000 نسمة اي ما يعادل ، و بعد احصائيات 1998 ارتفع عدد سكان غليزان 642,206 نسمة اي ما يعادل 2,53 % من العدد الاجمالي لسكان الجزائر كما ان نسبة المعدل النمو السنوي بالولاية فدرت ب: 1,30 % و التي تعد منخفضة مقارنة بالنسبة الوطنية المقدرة ب: 1,52% خلال احصاء عملية السكان سنة 2008 ، بلغ عدد سكان ولاية غليزان 726,183 نسمة مع نسبة معدل النمو السنوي تقدر ب2,05% .

ان عملية تقدير عدد سكان ولاية غليزان الى غاية 2012/12/31 حوالي 803,278 نسمة و كثافة سكانية تقدر ب: 165 نسمة في كلم المربع ، في حين ان نسبة النمو المسجلة تبرز تطور غير منتظم ، و الذي يتميز بكثافة سكانية مرتفعة في المناطق السهلة (بلديات المطمر ، لخلاف، وادي ارهيو ،جديوية، اولاد سيدي الميهوب ...) في حين البلديات الجنوبية للولاية تشهد كثافة سكانية منخفضة و هذا راجع الى سببين رئيسيين هما :

-نزوح السكان لا سيما الريفي حلال الفترة 1999/1992 لأسباب امنية .

-تراجع نسب المواليد.

## 2- الكثافة السكانية بولاية غليزان :

قدرت الكثافة السكانية لولاية غليزان في 2012/12/31 ب: 165 نسمة في كلم المربع حيث ان توزيع هذه الكثافة عبر البلديات التي تشهد اكبر كثافة هي غليزان ،مازونة ،وادي ارهيو ،يلل ، المطمر .

-جدول رقم 11: يبين الكثافة السكانية بولاية غليزان :

البلديات	السكان	(كلم 2) المساحة	الكثافة السكانية
غليزان	155534	118.85	1309
بن داود	17832	114.70	155
المطمر	17464	49.28	354
سيدي امحمد بن عودة	6470	288.00	22
سيدي خطاب	14063	206.13	68
بلعسل بوزقرة	12779	134.75	95
يلل	45829	116.48	393
سيدي سعادة	17517	72.88	240
قلعة	11620	79.28	147
عين الرحمة	12014	137.08	88
زمورة	35221	243.68	145
دار بن عبد الله	3490	109.48	33
بني درقن	12447	104.48	119
منداس	16696	188.04	89
سيدي لزرق	5683	150.53	38
واد السلام	9283	292.95	32
وادي ارهيو	75674	98.03	772
مرجه سيدي عابد	7449	67.35	111
واريزان	21082	88.15	239
لحلاف	10219	73.63	139
جديوية	39013	133.23	293

حمري	10139	76.05	133
اولاد سيدي الميهوب	7578	84.68	89
الحمادنة	23347	120.73	193
وادي الجمعة	23490	179.85	131
عمي موسى	33541	173.55	193
اولاد يعيش	8867	145.60	60
الحاسي	2958	125.18	24
عين طارق	12225	177.63	68
حد الشكالة	6693	158.88	42
الرمكة	5139	155.46	33
مازونة	35861	41.90	856
القطار	15517	54.46	284
سيدي امحمد بن علي	22340	79.15	282
مديونة	31936	150.43	212
بني زنطيس	11230	91.68	122
<b>مجموعة الولاية</b>	<b>803278</b>	<b>4872.32</b>	<b>165</b>

### 3/ عدد السكان حسب التوزيع و الانتشار:

يتميز سكان ولاية غليزان بنسبة قوية لتجمعات السكان المقدر ب: 75% مقابل 25% من التجمعات السكنية المتناثرة، هذا التركيز للتجمعات راجع الى ظاهرة النزوح الريفي التي شهدتها الولاية ابتداء من سنة 1990، نظرا لكون سكان المناطق الريفية كانوا ينزحون الى المدن بحثا عن العمل و الامن .

**-الجدول رقم 12 : يمثل عدد السكان حسب التوزيع و الانتشار لولاية غليزان لسنة 2012.**

النسبة المئوية%		عدد السكان	التوزيع و الانتشار
%75	%61	489284	التجمعات الحضرية الرئيسية
	%14	110163	التجمعات الحضرية الثانوية
%25		203831	مناطق النزوح
%100		803278	المجموع

**4/التطور الديمغرافي و النمو الطبيعي لولاية غليزان :**

خلال الاحصاء العام للسكان بولاية الجزائر قدر عدد السكان بولاية غليزان ب:726183 نسمة في عملية الاحصاء خلال سنة 1998 قدرت ب:642206 مما يعني ان نسبة النمو الديمغرافي تقدر ب:25%، اما فيما يتعلق بالنمو الطبيعي فكان على النحو التالي :

**-الجدول رقم 13: نسبة النمو الطبيعي لسكان ولاية غليزان لسنة 2014:**

السنة	المواليد	الوفيات	النمو الطبيعي	نسبة النمو الطبيعي%
2008	17667	2807	14860	%2.05
2009	17364	3022	14342	%1.94
2010	18457	2853	15604	%2.07

2011	19327	3060	16267	2.12%
2012	21886	3115	18771	2.39%

## المطلب الثاني: تحليل البيانات عن واقع السياسة السكنية في مدينة غليزان:

### 1/ تحليل المقابلات:

ان التغيير الذي يفرضه نبض الحياة على مدينة غليزان من خلال عملية التنمية التي شرعت فيها البلاد ،و التي اهملت فيها التوازن وتكافئ الفرص بينها و مدن الشمال ،بينها و بين اريافها، و عند انشاء بعض المشاريع في المدينة التي اهمل من خلالها طابعها الزراعي ،بالصناعة التي جاءت على حساب احتياجات الافراد من النواحي السكنية و الخدمات الضرورية ،فجاء نمط عمرانها هجين لا يعبر خصوصيتها ،و يبين التباين الواضح بين ناس تملك و اخرى لا تملك في فسيفساء بين احياء شعبية و اخرى راقية ،عمارات و بناء ارضي... فتجد احياء قصديرية ،و مناطق عشوائية نتيجة لأزمة السكن الحادة بالضافة الى هجرة سكان الريف الى المدينة مما زادت من هذه الأزمة ،و الطلبات المتزايدة على السكن للأفراد. ولقد خصصنا في هذه المقابلة دراسة مع المبحوث الذي يعتبر عينة من مجتمع البحث و الذي حاولنا طرح عليه جملة من الاسئلة التي كان موضوعها و الدراسة التي نبحت فيها لعنوان المذكورة ، و التي يرى المبحوث حول هذا الموضوع ما يلي:

### 1/ محور البيانات:

#### 1-1- تحليل بيانات العينة:

الجدول رقم 14 : يوضح الحالة المدنية لأفراد العينة:

الحالة المدنية	التكرارات ت	النسبة المئوية%
متزوج	14	70%
مطلق	2	10%
ارمل	2	10%
اعزب	2	10%
المجموع	20	100%

يبين الجدول ان نسبة 70% من افراد العينة المتزوجين و يرجع هذا للظروف الصعبة التي يعانون منها و المشاكل الاجتماعية التي تظهر نتيجة لانعدام السكن لديهم، كما يوجد 10% من المطلقين و التي يعود البعض منهم سبب طلاقهم الى عدم امتلاكهم لسكن خاص بهم ، اما بالنسبة الى 10% العزب و الارامل الذين ليس لهم الامل في الحصول على السكن مستقبلا.

#### الجدول رقم 15 : يبين الموطن الاصلي لأفراد العينة:

الموطن الاصلي	التكرارات ت	النسبة المئوية%
الريف	5	25%
سكان المدينة	13	65%
مدينة اخرى	2	10%
المجموع	20	100%

يبين الجدول نسبة 65% من المبحوثين موطنهم الاصلي هو المدينة و يعانون عدم توفير سكن وهذا راجع لعدم اسباب اقتصادية و اجتماعية ( طلاق ،ارمل...) اما 25% من المبحوثين موطنهم الاصلي هو الريف فقاموا بالهجرة الى المدينة بحثا عن حياة افضل المتوفرة في المدينة بالإضافة الى نقص بعض في المرافق الضرورية و الخدمات اللازمة مما اضطررتهم الحاجة الى الهجرة للمدينة و 10% من سكان مدينة اخرى اجبرهم موقع عملهم بالتواجد في مدينة غليزان و الطلاب على السكن من اجل الاستقرار.

الجدول رقم 16: يبين المستوى التعليمي لأفراد العينة:

النسبة المئوية%	التكرارات ت	المستوى التعليمي
10%	2	امي
20%	4	يقراً ويكتب
15%	3	ابتدائي
20%	4	متوسط
35%	7	ثانوي

المجموع	20	%100
---------	----	------

من خلال الجدول نلاحظ ارتفاع المستوى التعليمي للأفراد المتضررين من توفير السكن و السبب يعود الى عدم تمكنهم من اجاد عمل مناسب لمستواهم التعليمي بالإضافة الى ضعف دخل الشهري المواطنين الذي لا يمكنهم من الحصول على سكن خاض و ملائم لهم و لأفراد عائلتهم.

#### الجدول رقم 17: يوضح نوع عمل الأفراد العينة :

نوع العمل	التكرار ت	النسبة المئوية%
موظف	2	%10
عامل يومي	11	%55
بطل	7	%35
المجموع	20	%100

نلاحظ من خلال الجدول ان %55 و اغلبهم من العمال يوميا كالباعة الجائلين ،وسائقي التاكسي، و آخرين يملكون محلات تجارية متوسطة الدخل و منهم من يحترفون حرف خاصة تعود عليهم ببعض المال ، و %35 منهم بطالين نتيجة لانخفاض مستواهم العلمي ،او لا يملكون سكن و هذا لعدة اسباب اقتصادية .

#### التساؤل حول ارضية السكن ما اذا كانت كافية لحجم افراد الاسرة :

من خلال الدراسة الميدانية نلاحظ ان هناك بعض السكان لا تتناسب و حجم الافراد وهذا بسبب الزيادة في الولادات ،بالإضافة الى عدم قدرة الدولة بتغيير مساكنهم من صغيرة الى



كبيرة، الا انه البناءات الجديدة و حسب القانون تتناسب و حجم العائلة لكونها تتكون من 3 غرف و 4 غرف، ونستنتج ان اغلب السكان بها غرف غير كافية لاحتوائها على غرفتين على الاكثر.

### التساؤل حول هل انت راض عن هذا النوع من المساكن:

من خلال اجابة المبحوثين نقول ان اغلب الافراد غير راضين عن اغلبية المساكن المنجزة و هذا لبعده مسافتهم، و صغر حجم الغرف و نقص بعض الضروريات كالغاز الطبيعي، واهتراء الطرقات، والانقطاع المتكرر للمياه و الكهرباء نتيجة عدم اتقانهم اثناء صناعة و ترميم البناءات، اما بالنسبة للمواطنين الراضين عن هذه المساكن لأنها ارحم من المناطق التي يعيشون فيها و التي نتجت عنها عدة مشاكل وآفات اجتماعية.

ونستنتج انه بالرغم من عدم مناسبة هذه المساكن للأفراد الا انهم و نتيجة لمعاناتهم و نقص العمل و الامن و الضروريات الا انهم راضين عن هذا النوع من السكنات.

### التساؤل حول: هل توجد سياسة سكنية خاصة بقطاع السكن في مدينة غليزان؟

من خلال تحليلنا للبيانات المتحصل عليها في الدراسة الميدانية عن واقع السياسة السكنية في غليزان بجميع مراحلها و آلياتها بينت، وجود سياسة سكنية خاصة بمدينة غليزان، الا انها ناقصة، و متدهورة، خالية من القوانين التشريعية و التنفيذية المعتمدة رسميا و المطبقة على الواقع، بالإضافة الى ما قامت به من ترقيعات للتأقلم مع الوضع و مع سياسة اللامساواة الاجتماعية و الاقتصادية التي تعلق بتدهور الظروف المعيشية في كل من المدينة و الريف.

**التساؤل حول :هل تنهض السياسة السكنية من واقع المعطيات الإحصائية للمدينة ومختلف حاجياتها أم انها تخضع لمعطيات موروثية ؟**

نستطيع القول بان هذه السياسة تنهض من واقع المعطيات الإحصائية للمدينة و مختلف حاجياتها الا ان الزيادة في النمو الديمغرافي ،والطلب المتزايد على السكن والذي فاق عددهم عدد كل من المساكن المنجزة ،والمساكن التي هي في طريق الانجاز ،والتى سيشرعون في دراستها ،بالإضافة الى تدهور المستوى المعيشي ،كل هذه الظروف ارغمت هذه السياسة بالنهوض على معطيات موروثية، ومعلومات غير كافية ،مع عدم كفاية الوقت لدراسة التخطيط و التنفيذ للمشاريع السكنية قبل الشروع في انجازها لمعرفة ما اذا كانت مناسبة و احتياجات الافراد ،هذا من جهة ،ومن جهة اخرى غياب كل من المراقبة و التنسيق بين الهيئات و فشل التسيير من قبل المؤسسات الخاصة بهذا القطاع للمدينة و خدمة مواطنيها ،وهذا ما توصلت اليه الدراسة السابقة آلية التسيير الحضري و التنمية المحلية.

نستنتج من هذا فشل السياسة السكنية المطبقة في ولاية غليزان و عدم ملائمة وسائلها و آلياتها المستعملة لحد الآن مع واقع المدينة الذي افرز العديد من المشاكل الاجتماعية.

**التساؤل حول 18: عند تنفيذ السياسة السكنية في الواقع تظهر مشاكل في الوسط، في رايك ماهي اسباب ظهور هذه المشاكل ؟ هل يعود الى التمويل ،أم سوء التسيير و التخطيط ،أم عدم وجود المراقبة ،أم غياب المواطن ؟**

**جدول رقم 18 : يبين اسباب ظهور المشاكل اثناء تنفيذ السياسة السكنية:**

اسباب ظهور المشاكل	التكرارات ت	النسبة المئوية%
--------------------	-------------	-----------------

التمويل	3	15%
سوء التسيير و التخطيط	10	50%
عدم وجود المراقبة	5	25%
غياب المواطن	2	10%
المجموع	20	100%

يجيب افراد العينة بنسبة 50% ان سبب ظهور هذه المشاكل التي تعاني منها مدينة غليزان من السياسة المتبعة للسكن هو عدم قيام السلطات المحلية على مستوى التخطيط و التنفيذ بدورها ، و سوء التخطيط و التسيير بالإضافة الى عدم وجود المراقبة بنسبة 25% من قبل المؤسسات و المصالح المعنية و يظهر هذا اثناء تقسيم و توزيع السكنات ،ومن ثم التمويل يمثل نسبة 15% و الذي يلعب دور كبير في اقتناء و شراء سلع و مواد البناء ،زيادة على ذلك غياب المواطن الذي يمثل نسبة 10% في صنع القرار ،و عدم اهتمام هذا الاخير بما يجري الا بحصوله على مسكن خاص به.

التساؤل حول: هل التوسعات العمرانية لهذه المدينة تخضع لمعايير محددة وفق القوانين او لمعايير اخرى؟

اهتمت هذه التوسعات بالكم على حساب النوع ،فلم تراعي نوعية الحياة التي يحتاجها الانسان و تعبر عن ثقافته ،مما شوه مجال المدينة بتلك المباني التي تتضارب اشكالها و تتداخل خصائصها العمرانية دون مراعاة اي ادماج معماري خاص بالمنطقة ،او وظيفي يخدم المجتمع

و يطور المدينة ،وهذا ما انتج خلل عمراني يظهر في مشكلة التخطيط و التعمير للمدينة و مشكلة في وظائفها الحيوية من سكن وعمل وهذا ما بينته الدراسة الميدانية للمدينة.

### التساؤل حول: هل يتم التنسيق بين الهيئات الخاصة بإنجاز المشاريع السكنية و الأفراد الراغبين في الحصول على سكن؟

ان اغلب القرارات تأتي من السلطة المركزية الى البلدية المنفذة لهذه القرارات دون مشاركة الشعب في كيفية انجاز السكنات و التي تتناسب مع ميوله و رغباته و خصوصياته الفردية و العائلية.

### التساؤل حول: هل هناك مشاريع مستقبلية لتحسين اوضاع السكن؟

ان الاهتمام الوحيد لأفراد العينة و المشروع المستقبلي لهم هو الامل على تغيير حالهم يوميا ،وهذا بتوفير سكن مناسب لهم و خاص بهم ليخرجهم من الأزمات و المشاكل التي يعانون منها بسبب السكن.

نستنتج من هذا ان الهم الوحيد للفرد الذي لا يملك سكن هو حصوله على السكن فقط بدون معرفته عن طريقة الحصول عليه او مشاركته في تنفيذ هذه المشاريع السكنية.

### -المطلب الثالث: الاستنتاج العام و خلاصة الدراسة:

نرى انه يجب على الجهات المسؤولة اعادة النظر في كل قراراتها ،من خلال الاعتماد على واقع المدينة المعاش ،و خصوصياتها الجغرافية و التاريخية ،واحتياجات سكانها في ظل اسس علمية متطورة لأساليب التهيئة ،و التسيير ،و التعمير ،و التسيير ،و التنفيذ...على مستوى التخطيط و التنسيق ،و مراعاة المشاركة الشعبية في صنع القرارات.

بعد هذه الوقفات التظيرية و الاجرائية من الدراسة و البحث عن الحقيقة نقف عند اهم النتائج التي تمخضت عليها هذه الدراسة ، و عليه لابد من الحكم على مدى توافق الواقع مع ما بينته الدراسة التحليلية في الجانب الميداني في ظل الفرضيات المطروحة لهذه الدراسة و التي انطلقت من التساؤل العام الذي سنحاول الإجابة عنه من خلال الاجابة على الاسئلة الفرعية التالية:

### 1-الفرضية الاولى:

يعتبر التخطيط السيء و التسيير الفوضوي للمساكن علامة واضحة على اخفاق السياسة السكنية ، فمن جهة كان العدد المخطط من المساكن بعيدا عن الاحتياجات السكانية الفعلية اضافة الى انه كان بعيدا ايضا عن الإنجازات الفعلية.

### 2-الفرضية الثانية:

لقد عرفت مدينة غليزان نمو ديمغرافي سريع و هذا النمو لم يواكبه بنفس الوتيرة نمو اقتصادي و اجتماعي و هو ما ولد ازمة سكن خانقة ، وبالرغم من مساهمة القطاع الخاص في تسيير السياسة السكنية الا انها زادت من تعقيد و تفاقم الازمة ، و ظهور مشاكل لم تكن متوقعة وعلى الرغم من المجهودات التي بذلتها الدولة لانعاش قطاع السكن و الذي لمسناه من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية ، الا ان الواقع اثبت عكس ما سطر له اذ أن مازال معظم المواطنين يتخبطون في ازمة السكن.

### 4-الاستنتاج العام في ظل التساؤل الرئيسي للإشكالية:

ان من اهم النتائج التي يمكن ان نستخلصها من خلال دراستنا لهذا الموضوع هو ان سياسة السكن المتبعة من طرف الدولة ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية ،حيث انها لم تراعي النمو

الديمغرافي السريع، ولا القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط، ولا حتى الامكانيات المعيشية القادرة على استيعاب و توزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة، مما جعل في الاخير مشكل السكن لا يزال قائما.

### -المطلب الرابع: الحلول المقترحة للحد من ازمة السكن :

ان المشاكل التي يعرفها قطاع السكن تحتاج الى سلسلة من الاقتراحات و القوانين و القرارات، اي الى سياسة واضحة المعالم كون السكن اصبح اكثر تعقيد من حيث التداخل و التركيب، و اصبح اللجوء الى الحلول السريعة غير مجدي و ربما في بعض الاحيان يشكل ضرر لم يكن متوقعا نتيجة لعدة الاعتبارات الاقتصادية و الاجتماعية و حتى السياسية، و من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية للحد من ازمة السكن اقترحنا بعض الحلول التي نراها مناسبة لجعل السياسة السكنية المتبناة من طرف الدولة تصل الى الاهداف المسطرة، و تلبى طلب المواطنين، و من جملة هذه الاقتراحات نجد:

**1-** معالجة مشكل السكنات الفوضوية و القصديرية و ذلك بوضع تدابير و قوانين صارمة تمنع انتشارها، بالإضافة الى توفير الموارد المالية و المادية اللازمة لتعويضها بسكنات بسيطة و لاثقة بالمواطن.

**2-** فرض الضرائب التصاعدية على اساس الملكية العقارية و هذا للحد من الفروقات الاجتماعية او الطبقيّة.

**3-** اعادة الاعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن.



## الفصل الاول: الاطار النظري و المفاهيمي للدراسة:

- الاشكالية

- الفرضيات

- اسباب اختيار الموضوع

- اهمية و اهداف الموضوع

- تحديد الموضوع

- الدراسات السابقة



## الفصل الثاني: السكن و التمويل السكني في انجاز المشاريع السكنية

### المبحث الاول: ماهية و اهمية السكن

المطلب الاول: مفهوم السكن

المطلب الثاني: اهمية السكن

المطلب الثالث: انواع السكن

### المبحث الثاني: عوامل انجاز المشاريع السكنية

المطلب الاول: العوامل الاساسية لإنجاز السكنات

المطلب الثاني: العوامل المكملة لإنجاز السكنات

### المبحث الثالث: التمويل السكني

المطلب الاول: مفهوم التمويل السكني

المطلب الثاني: انواع التمويل السكني

المطلب الثالث: مصادر التمويل السكني

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في الجزائر

### المبحث الاول: ماهية السياسة السكنية

المطلب الاول: تعريف السياسة السكنية

المطلب الثاني: ادوات و آليات السياسة السكنية

المطلب الثالث: اهداف السياسة السكنية

### المبحث الثاني: المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية

المطلب الاول: مشكل الاحتياطات العقارية

المطلب الثاني: مشكل التمويل و ندرة مواد البناء

المطلب الثالث: مشكل تنظيم المهن او الوظائف و الاجراءات الادارية

### المبحث الثالث: السياسة السكنية و التخطيط السكني

المطلب الاول: مفهوم التخطيط السكني

المطلب الثاني: مراحل التخطيط السكني

المطلب الثالث: علاقة السياسة السكنية ب التخطيط السكني

## الفصل الرابع: مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر

### المبحث الاول: السياسة السكنية في الجزائر قبل الاصلاحات

المطلب الاول: وضعية قطاع السكن ما قبل مخططات التنمية (في عهد الاستعمار الفرنسي)

المطلب الثاني: وضعية قطاع السكن غداة الاستقلال

### المبحث الثاني: المرحلة الاولى لسياسة سكنية (مرحلة مخططات التنمية)

المطلب الاول: مرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969)

المطلب الثاني: مرحلة المخطط الرباعي الاول (1970-1973)

المطلب الثالث: مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)

المطلب الرابع: مرحلة المخططين الخماسيين (1978-1989)

### المبحث الثالث: السياسة السكنية في الجزائر بعد الاصلاحات

المطلب الاول: المرحلة الثانية للسياسة السكنية

1 مرحلة (1990-1994)

2 مرحلة (1995-2000)

المطلب الثاني: وضعية السكن بعد 2000

المطلب الثالث: وضعية السكن لسنة (2000-2008) و حتى غاية 2012

## الفصل الخامس: الاطار التطبيقي و الاقتراب المنهجي للدراسة

### المبحث الاول: تحديد ميدان البحث

المطلب الاول: مجالات و منهج و ادوات الدراسة

المطلب الثاني: المعايير الديمغرافية لتقييم السياسة السكنية

المطلب الثالث: التقييم و الاقتراحات

### المبحث الثاني: نتائج الدراسة الميدانية في ضوء الطرح النظري و المنهجي

المطلب الاول: السكن في مدينة غليزان

المطلب الثاني: تحليل البيانات عن واقع السياسة السكنية في مدينة غليزان

المطلب الثالث: الاستنتاج العام و خلاصة الدراسة

المطلب الرابع: الحلول المقترحة للحد من ازمة السكن

## -اسئلة المقابلة:-

### المحور الاول: بيانات اولية:

1- الحالة المدنية: متزوج  أعزب  أرمل  مطلق

2- المستوى التعليمي: أمي  يقرأ ويكتب  ابتدائي  متوسط

ثانوي

3- ما نوع العمل الذي تمارسه: موظف  عامل يومي  بال

4- الموطن الاصلى: ريف  سكان المدينة  مدينة اخرى

### المحور الثاني: آفاق السياسة السكنية:

1- هل لديك مسكن ؟

2- هل انت راض عن هذا النوع من المسكن ؟

3- هل ارضية المسكن كافية بالنسبة لحجم الاسرة ؟

4- هل توجد سياسة سكنية خاصة بقطاع السكن في مدينة غليزان ؟

5- ما مدى نجاح السياسة السكنية للإسكان في الحد من ازمة السكن ؟

6- هل تنهض هذه السياسة من الواقع و المعطيات الاحصائية للمدينة و مختلف احتياجاتها

،ام انها تقوم على معطيات موروثية ؟

7- عند تنفيذ السياسة في الواقع تظهر مشاكل في الوسط ،في رايك ماهي اسباب ظهور هذه

المشاكل ؟

التمويل  سوء التسيير و التخطيط

غياب المواطن  عدم وجود مراقبة

### المحور الثالث: آليات السياسة السكنية:

- 1- ماهي الاجراءات التي اتخذتها السلطة لحل هذه المشاكل ؟
- 2- هل التوسعات العمرانية لهذه المدينة تخضع لمعايير محددة وفقا للقوانين ام لمعايير اخرى ؟
- 3- هل يتم التنسيق بين الهيئات الخاصة لإنجاز المشاريع و الافراد الراغبين في الحصول على السكن ؟
- 4- هل السياسة السكنية ساهمت في الحد من ازمة السكن لهذه المدينة ؟
- 5- لماذا ما زالت هناك طلبات على السكن بالرغم من كل المجهودات المبذولة في هذا القاع السكني ؟
- 6- هل هناك مشاريع مستقبلية لتحسين اوضاع السكن ؟

## 1 / الإشكالية :

يعتبر المسكن احد الحاجات الضرورية و الاساسية للحياة الاجتماعية بالنسبة للإنسان ، و قد ارتبط وجوده بوجود العائلة البشرية ، و بقيت علاقة التزام بين هذين العنصرين تتطور بتطور طرفيها .فالمسكن هو البنائية الاساسية للفرد و المجتمع ، ولهذا فقد عرفت المجتمعات عدة تغيرات بنوية و وظيفية في المسكن بحيث يسعى الفرد الى اقتناء السكن الذي يتناسب مع تركيبته و حجم عائلته ، فبالإضافة لكون السكن حاجة اساسية و اجتماعية للفرد ، فهو حاجة تلتكس الجانب الاقتصادي و السياسي ، و حتى الاجتماعي ان اي دولة تعطي اهتمام لقطاع السكن ، و يكون هذا برسم سياستها السكنية باعتبارها اداة توجيه و تحكيم لهذا القطاع ، و ذلك باستخدام مختلف الياتها فلا يمكن فهم و تقييم هذه السياسة الا بدراسة مسارها على قطاع سكن فالمجتمع الجزائري كغيره من المجتمعات له مشكل في قطاع السكن و تعد المشكلة السكنية في الجزائر من اعقد المشاكل مواجهة كونها لا تنحصر فقط على الوضع الاجتماعي و انما على الوضع الاقتصادي و حتى السياسي ، و اذا ما تتبعنا السياسة السكنية في الجزائر نجدها تنبثق من السياسة العامة و التجارب التنموية التي تقوم على التصورات التنظيرية بعيدة عن ظروف و تاريخ المجتمع الجزائري .

نتيجة لزيادة التدفقات البشرية ، و الهجرة الريفية الى المناطق الساحلية ، و المناطق التي انشئت فيها الانشطة الحضرية ، و مع سوء تسيير هذه المدن ، و فشل التوسع المخطط ، و قلة الامكانيات المادية و الفكرية و التنظيمية ن و نسيانها لمناطق الريف و مدن الجنوب ، زادت متاعب هذه المدن ، لتكشف السلطات بعد مرور سنوات من التخطيط عن عدم فاعلية هذه الاستراتيجية بظهور مشاكل غير مرغوب فيها كانتشار الاحياء المتخلفة ، التدهور البيئي ،...، لتترك المجال للخواص و الشركات المتخصصة في المشاريع السكنية من مختلف قوانين

التعمير و البناء، و التهيئة العمرانية الجديدة و لم تختلف هذه عن سابقاتها بإهمالها لخصوصيات المنطقة، و اللامبالاة في احترام القوانين، و فوضى التنفيذ و غياب أجهزة المراقبة مما زاد في عمق المشاكل في قطاع السكن.

فمدينة غليزان لم تتجو من التهميش العمراني و المعماري، و تضارب في استخدام الارض، و عدم قدرتها في السيطرة على التوسع العمراني بعد النزوح الريفي، و ظهور الاحياء القصدية، و الاحياء العشوائية في ضواحي المدينة، و المباني الهشة، و ما تعانيه من تشوه عمراني، و غياب تجهيزها بالمرافق العمومية و الضرورية، و في النهاية تدهور الاطار المعيشي، و غياب الطابع المعماري المميز للمدينة مما زاد من تضخم ازمة السكن و اول نتائجها تظهر على المواطن من تهديدات على استقرار المجتمع كالعنف، الاجرام، الفقر، البطالة... الخ.

و في هذه الدراسة سنحاول تتبع السياسة السكنية بكل مراحلها التي تبنتها الدولة لتنمية مجال مدينة غليزان كأحد المدن الجزائرية التي تعاني من مشكل توفير السكن للفرد .

و كل هذه المعطيات تدفعنا الى طرح التساؤل الرئيسي التالي : هل السياسة السكنية المتبعة من طرف الدولة الجزائرية ادت الى اجاد السكن المناسب للفرد من خلال المشاريع السكنية المنجزة؟ و ما مدى نجاح افاقها في حل ازمة السكن في ظل النمو الديمغرافي؟.

## 2/ الفرضيات :

و بناء على ما تقدم يمكن وضع الفرضيتين التاليتين:

**1-** نظرا لضخامة نشاطات قطاع السكن و تعقد اموره يظهر التسيير السيئ كعامل اساسي لفشل السياسة السكنية في كيفية تحقيق الاهداف المرجوة؟



2 الاجراءات و الاليات التي اعتمدها الحكومة لانعاش قطاع السكن بعد الاصلاحات هي وسائل ناجحة باعتبارها حدثت من الطلب المتزايد على السكن ؟

### 3/ اسباب اختيار الموضوع :

ان التطور الذي عرفه مجال البناء و التعمير يعتبر احدى السمات الاساسية و الهامة به حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ و هو ينبع اصلا من تطور الحاجة اليه.

ان ظهور العديد من الدراسات الحديثة حول قطاع السكن اعطت دافعا قويا للإمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في المجتمع الجزائري بصفة عامة و ولاية غليزان بصفة خاصة اثناء مختلف برامجها و انماطها السكنية التنموية . فالاهتمام الكبير بالسكن من جهة و السياسة السكنية من جهة اخرى الامر الذي استدعى فضولنا و اهتمامنا للبحث و معرفة الاسباب الحقيقية لهذه النقائص بالإضافة الى الازمة الخانقة التي تعانيها المدينة المتمثلة في الحاجة المتزايدة للسكن و الذي افرز العديد من المشاكل الاجتماعية ، و عجز السلطة الرسمية و الغي رسمية في اجاد حلول واقعية ناجحة لهذه المشاكل ،زيادة على هذا الظهور الملفت للبيوت القصديرية بالرغم من تهديم السكنات الهشة و تعويض افرادها بسكنات اخرى مناسبة ، و حتى يتسنى لن الخروج باقتراحات كافية لمعالجة هذا الموضوع.

### 4/ اهمية و اهداف الموضوع :

ان لكل بحث مهما كانت اهميته هدف يرمي الباحث من خلاله فهم ظاهرة معينة و الهدف من دراستنا لهذا الموضوع هو التطرق الى مسار السياسة السكنية في الجزائر مركزين على اهم المحطات التي مرت بها البلاد سواء السياسية او الاقتصادية ، و الخروج في الاخير بنتيجة تقييم قطاع السكن حاليا و ما مدى فعالية هذه السياسة في معالجة ازمة السكن .

## 5/ تحديد المفاهيم :

1- مفهوم السكن : ان المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف من جدران و سقف ، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، ان مفهوم السكن الذي يتطلع اليه الانسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار ، هو ذلك الحيز الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة (1).

2- مفهوم التمويل السكني: هو عبارة عن استثمار رؤوس الاموال في عمليات البناء للسكنات المختلفة و تكمن اهمية رؤوس الاموال المستثمرة فمن خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة و الارتفاع في تكلفة البناء من جهة اخرى.

3- مفهوم التخطيط السكني: يختلف تعريف التخطيط السكني باختلاف الابعاد التي تأخذها اي سياسة اقتصادية كانت او اجتماعية ، غير ان المفهوم الشامل للتخطيط السكني يكمن في تبني سياسة مفضلة لتوفير السكنات للمواطنين في شكل برامج و مشروعات سكنية(2).

4- مفهوم السياسة السكنية: هي عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس الموضوعية من طرف الدولة ، التي تهدف الى وضع الوسائل و الاليات التي تدخل في السوق السكني و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و هذا باحترام معايير السعر و الكمية المحددة(3).

1-J.E.HAVEL : habitat et logement presse universitaires de France. France 1968 ,P10.

2- شادية محمد عزى: الملامح الاساسية لمشكل الاسكان و دور القروض المسيرة في التغلب عليها. دار المستقبل العربي، مصر، 1985، ص15.

3- Ait Ammar Karim : le financement de la construction de logement en Algérie. mémoire fin d'étude, école nationale d'administration, 2001 ,P14.

5- مفهوم السكن الاجتماعي: يعرف السكن الاجتماعي على انه مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل اعانات مالية يمكن ان تأخذ عدة اشكال كالإعانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض و تخفيض الايجار في القطاع ، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين ، و كذلك اعانات الاشخاص الممنوحة تحت شروط الدخل و التي تسمح بالحيازة على السكن بمراعاة مجهودات الاشخاص في مجال الادخار .

6- مفهوم السكن الترقوي: و يقصد به مجموعة السكنات الجماعية او النصف جماعية المخصصة للبيع و الايجار ، باستعمال وسائل مبنية على اساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص او عدة اشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية <sup>(1)</sup>. من هنا يمكن القول ان المرقى او ما يعرف برئيس المشروع يلعب دور الوسيط الاقتصادي و القانوني بين كل من الجماعات المحلية و الممولين و المهندسين و كذا الحائزين على السكن .

7- معدل اشغال المسكن: يقصد بمعدل اشغال المسكن (T O L) العلاقة الموجودة بين اجمالي عدد الافراد القاطنين في البلاد و المساكن المشغولة و يتم حساب معدل شغل المسكن بالطريقة التالية : عدد المساكن المتوفرة / عدد الافراد المقيمين = TOL.

8- معدل شغل الغرفة: هو العلاقة بين عدد الافراد المقيمين و عدد الغرف الموجودة فهو يعطي صورة عن مدى الاكتظاظ داخل الغرفة الواحدة و يتم حساب معدل شغل الغرفة بالطريقة التالية : عدد الغرف / عدد الافراد المقيمين = TOP.

---

1-Bouhired Nasilla :La promotion Immobilière.mémoire ESC, 1991, P13-14.

## 6/ الدراسات السابقة :

تعتبر الدراسات السابقة من بين البحوث المعتمد عليها من قبل الباحثين و الدارسين من اجل الاستمرارية في تعميق الدراسات و الوصول الى نتائج اكثر علمية كإضافة في حقل التخصص لذلك اعتمدنا على مجموعة من الدراسات الاكاديمية استفدنا منها بدرجات متفاوتة ، ولان الموضوع يعالج السياسة السكنية اعتمدنا بهذا الشأن على التقارير العامة للمخططات التنموية التي عرفتها الجزائر و القرارات و الدراسات الصادرة عن الهيئات المعنية بالقضية ( وزارة السكن و العمران، الديوان الوطني للإحصاء ...).

اما الدراسات السابقة التي رجعنا اليها فكانت كالاتي:

. دراسة جيلالي بن عمران بعنوان " ازمة السكن افاق التنمية الاشتراكية في الجزائر حيث اقدم استاذ جامعي و باحث في ان واحد على معطيات و افكار حول وضعية قطاع السكن و افاقة و يمكن ان نبسط عرض الباحث من اجل التقديم فقد يكون من الممكن تقديمه في ثلاث مستويات مختلفة: -الطلب الحالي.

-الطلب المتوقع.

-تنظيم العرض.

فالباحث يطلعنا في هذه الميادين الثلاثة الوضعية السكنية في الجزائر و في نفس الوقت يعطي التحليل الاقتصادي لازمة السكن ،فيما يخص الطلب الحالي (فترة السبعينات )ويرى الباحث ان المشكل الرئيسي يكمن في الاملاك الشاعرة حيث سببت هذه الظاهرة و خصوصا في المراكز الحضرية الكبرى بتكوين مجموعة كبيرة من العقارات السكنية المهجورة من طرف الجالية الفرنسية عشية الاستقلال قد افسحت المجال لانطباعات خاطئة عن توفير امكانيات

كبيرة في ميدان السكن و هو ما ادى الى تجميد متعمد في قطاع نشاطات بناء المساكن مع تدهور محتمل في ظروف الاسكان و كان هذا التجميد لفائدة تنمية القطاعات التي سجلت تأخر فيما يتعلق بطلب السكني المقبل يقترح الباحث منهجية لتقدير الطلب ترتكز على التغيرات الديمغرافية و المقاييس المتعلقة بحجم المساكن و نسبة اشغال الغرف و بخصوص نوعية المنتج الذي ينبغي وضعه في السوق و يرى الباحث ان صيغة السكن الاجتماعي هي المناسبة و هو ضد كل سياسة للسكن تكون مسلمة لقوى السوق ،اما تنظيم العرض فحسب الباحث ينبغي ان يكون قطاع السكن من اولويات الدولة و يجب تأسيس هيئات خاصة بقطاع السكن في الانجاز و التوزيع و الترميم .

ومن الانتقادات الموجه للباحث انه فيما يخص الطلب الحلي و عملية الانجاز كان ربما من الافضل و المفيد القيام بتحليل مقارن بين مستويات النتائج المحققة في قطاع السكن و الصحة و التربية على سبيل المثال .

- بالإضافة الى الدراسة السابقة التي تمت حول مدينة الجزائر فهناك الدراسة التي قام بها الاستاذ صفار زيتون مدني التي نشرت في سنة 2005 حاول من خلال دراسته للاستراتيجيات السكنية للوصول الى فهم الطريقة التي تتواجه بها ،تقاطع او تتجاهل العلاقات ما بين الدولة و السكان ،كما تطرق لفهم مختلف التنقلات داخل المجال الحضري و فهم ديناميكية العلاقة المختلفة الموجودة بين السلطات و السكان .

هناك دراسة اخرى تطرقت لفهم الاستراتيجيات السكنية لسكان مدينة الجزائر و هي دراسة مسيلنة ليلي "الاستراتيجيات السكانية و امتلاك المسكن الفردي بإحدى بلديات المحيط العاصمي - دراسة حالة سكان الاحياء الفردية ببلدية درارية " و هذا لتحضير شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري ،كانت تهدف الباحثة من خلال دراستها:

-الكشف عن طبيعة الاستيطان السكاني و محالة دراسة الاسس التي تكونت من خلالها التجزئة المجالية الحضرية و اهم المكونات الاجتماعية التي يتميز بها كل جزء مجالي.

-معرفة اهم الاساليب المعتمدة من طرف مختلف الفئات الاجتماعية لامتلاك مجال سكني معين.

-محاولة الاقتراب من مفهوم التحضر و ربطه بالترقية الاجتماعية كشكل من اشكال الادراج السوسيو اقتصادي.

زيادة على دراسة سابقة اخرى و التي اشارت في مقدمتها الى بروز ظاهرة سكنية ، و حسب زمن الدراسة ، هي نهاية الثمانينات و بداية التسعينات ، و المتمثلة في مبادرة الخواص الى البناء الفردي لأغراض سكنية ، سواء في المناطق الريفية او الحضرية ، و الذي يتم فيه المزج بين التقليدي و الحديث من الناحية المعمارية .و لهذا تم الطرح الاشكالي و الذي يتميز بتحولات اجتماعية اقتصادية و حتى سياسية بعد الاستقلال ، كما ركزت الدراسة على التلازم الموجود بين تطور العائلة و تكون المسكن، الامر الذي ادى الى ما اسمته بالمبادرة الشخصية في البناء الذاتي و لهذا قد تساءلت الدراسة حول كون عملية البناء الخاص هل هي مجرد حل لازمة سكن ؟ ام لتعبير عن وضعية اجتماعية لرئيس العائلة ؟ و التي اسفرت نتيجتها عن ان عملية البناء الذاتي ناتجة عن تفاعل العاملين معا ، اي ازمة السكن و صعوبة الحصول عليه من جهة ، وتحسين الاوضاع الاقتصادية من جهة ثانية ، كما خلصت الدراسة الى ان هذا البناء شكل لدى العائلات استراتيجية مبنية على تضامن افرادها من اجل البناء و هذا الاسلوب الذي لجأت اليه اكثر من نصف العائلات المبحوثة.

## - قائمة المراجع باللغة العربية:

- 1- شادية محمد عزي: الملاحح الاساسية لمشكل الاسكان و دور القروض المسيرة في التغلب عليها. دار المستقبل العربي، مصر، 1985.
- 2- عبد اللطيف بن اشنهو: الهجرة الريفية في الجزائر. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
- 3- مرتا أنسويرت: مقالة حول السياسة السكانية. خبرة البلدان، مجلة التمويين و التنمية، رقم 3 ، سبتمبر 1984.
- 4- محمد سويلم: إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية. دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر، 1987 .
- 5- الطاهر لطرش: تقنيات البنوك. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2001 .
- 6- خالد أمين عبد الله: العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة. دار وائل لنشر، الأردن ، 1998.
- 7- وزارة السكن للجمهورية التونسية، تقرير حول تمويل السكنات، 1986.
- 8- كلاوس ريغلبينغ: نهج تمويل جديدة في استراتيجية الدين. مجلة التمويل والتنمية، رقم 1، مارس 1988.
- 9- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة: اقتصاديات الإسكان. مطبعة الرسالة، الكويت، 1974.
- 10- احمد خالد علام : تخطيط المدن . مكتبة الانجلوا المصرية، مصر ، 1983.
- 11- حنا ميلاد: الإسكان الحل و المصيدة. مطبعة دار المستقبل العربي ، مصر، 1986.
- 12- وزارة السكن. وثيقة رسمية حول تطور حضيرة السكن قبل 1962.
- 13- وزارة السكن ،تقرير حول اهم البرامج السكنية من 1998-2000.
- 14- وزارة التخطيط. تقرير عام حول المخطط الرباعي الاول، جانفي 1970.
- 15- محمد بلقاسم حسن بهلوم: سياسة تخطيط التنمية و اعادة مسارها في الجزائر . ج2 ،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 1999 .

- 16- وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962-1968.
- 17- المجلس الاقتصادي و الاجتماعي، لجنة السكنات و الحاجات الاجتماعية، تقرير حول السكن الاجتماعي، دورة اكتوبر 1995.
- 18- سلالي فاطمة، بوزكري منى: تقرير حول نظام تمويل السكن في الجزائر . فرع العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة الجزائر، 2002-2003.
- 19- عبد الوهاب ابراهيم: اسس البحث الاجتماعي. مكتبة نهضة الشرق، القاهرة، ط1، 1985.
- 20- عمار بوحوش، محمد الذنبيات: مناهج البحث الاجتماعي و طريقة اعداد البحوث. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
- 21- سامي ملحم: مناهج البحث في التربية و علم النفس. دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، الاردن، 2000.



## - قائمة المراجع باللغة الاجنبية:

- 1-J.E.HAVEL :habitat et logement presse universitaires de France. France, 1968
- 2-Ait Ammar Karim :le financement de la construction de logement en Algérie. mémoire fin d'étude, école nationale d'administration, 2001.
- 3-Bouhired Nasilla : La promotion Immobilière. mémoire ESC, 1991.
- 4-Adam Adela :The economic problem of housing. ED Land ,Mecamillion, England 1975.
- 5-Jean Peythieu : Le financement de la construction de logement. édition sirey ,Paris ,France, 1991.
- 5-Autin et Philippe Auverny- Bemetot : Acheter et financier son logement. Edition de veneuil, Paris, France, 2000.
- 6-Aude Alphantery Collection Jean Moulin : Pour une politique de logement. édition le seuil, France, 1985.
- 7-Bulletin d'information de la CNEP, flache info, N° 02, janvier 2003.
- 8-Jean Paul Lacaze :Les Politique du logement. édition Flammarion, Paris, France,1997.
- 9-Ait Ammar Karim :le financement de la construction de logement en Algérie. mémoire fin d'étude, école nationale d'administration, 2001.
- 10- Rachid Hamidou :le logement un défi. OPU, Alger ,1999.
- 11-Laboussin Qasmi : Cisede habitat et perspective de co-développement avec les pays de Maghreb. éditionpunblised, Paris, France, 1987.

**12**–Guelleb Salima : Le financement du logement social réalité et perspectives

.mémoire de fin d'étude, école national d'administration, (1996–1997).

**13**– A. Bbrahimi : L'économie Algérienne ber a demain déficit enjeux.

éditionDehleb, Alger, 1991.

**14**–Ministère de l'habitat recueil de textes, Octobre ,1999.

**- فهرس الجداول**

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
1	الإنجازات الفيزيائية و المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969	56
2	الحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية من 1967 - 1969	57
3	البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973	60
4	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني	63
5	اهم البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين	65
6	تطور توزع الاستهلاكات المالية للسكنات الاجتماعية مقارنة بتوزيع للفترة 1980-1989	66
7	نسبة تطورالسكان الحضريين و الريفيين للفترة الممتدة من سنة 1962 إلى 1989	74
8	معايير تمويل السكن الإجتماعي للفترة الممتدة من 1990-1994	79
9	الاعانات المالية المقدمة في اطار دعم السكن الريفي لفترة 1994-2000	88
10	احصاء البرامج السكنية لسنة 2012 بولاية غليزان	94
11	الكثافة السكانية بولاية غليزان	105
12	عدد السكان حسب التوزيع و الانتشار لولاية غليزان لسنة 2012	107
13	نسبة النمو الطبيعي لسكان ولاية غليزان	108
14	الحالة المدنية لأفراد العينة	109
15	الموطن الاصلي لأفراد العينة	110
16	المستوى التعليمي لأفراد العينة	111
17	نوع عمل الافراد العينة	111
18	اسباب ظهور المشاكل اثناء تنفيذ السياسة السكنية	114

## قائمة المحتويات:

- العنوان

- اهداء

- شكر و تقدير

f

- المقدمة العامة

- الفصل الاول: الاطار النظري و المفاهيمي للدراسة

1/ الاشكالية ..... (01)

2/ الفرضيات ..... (02)

3/ اسباب اختيار الموضوع ..... (03)

4/ اهمية و اهداف الموضوع ..... (03)

5/ تحديد المفاهيم ..... (04)

6/ الدراسات السابقة ..... (06)

- الفصل الثاني: السكن و التمويل السكني في انجاز المشاريع ..... (09)

- المبحث الاول: ماهية و اهمية السكن ..... (09)

- المطلب الاول: مفهوم السكن ..... (09)

- المطلب الثاني: اهمية السكن ..... (11)

1/ الاهمية الاقتصادية للسكن ..... (11)

2/ الاهمية الاجتماعية للسكن ..... (13)

3/ الاهمية السياسية للسكن ..... (14)

- المطلب الثالث: انواع السكن ..... (16)

- المبحث الثاني: عوامل انجاز المشاريع السكنية ..... (20)

- المطلب الاول: العوامل الاساسية لإنجاز السكنات..... ( 20 )
- المطلب الثاني: العوامل المكملة لإنجاز السكنات..... ( 24 )
- المبحث الثالث: التمويل السكني ..... ( 25 )
- المطلب الاول: مفهوم التمويل السكني ..... ( 25 )
- المطلب الثاني: انواع التمويل السكني ..... ( 25 )
- 1/ التمويل حسب القرض ..... ( 25 )
- 2/ التمويل تبعا للمصدر ..... ( 28 )
- المطلب الثالث: مصادر التمويل السكني ..... ( 28 )
- 1/ المصادر الداخلية للتمويل..... ( 28 )
- 2/ المصادر الخارجية للتمويل ..... ( 29 )
- 3/ التمويل تبعا لملكية الاراضي..... ( 31 )
- الفصل الثالث: السياسة السكنية في الجزائر..... ( 34 )
- المبحث الاول: ماهية السياسة السكنية ..... ( 34 )
- المطلب الاول: تعريف السياسة السكنية ..... ( 34 )
- المطلب الثاني: ادوات و آليات السياسة السكنية ..... ( 35 )
- 1-2- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن ..... ( 35 )
- 2-2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي ..... ( 36 )
- 2-3- الضرائب و الاعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة ..... ( 36 )
- المطلب الثالث: اهداف السياسة السكنية ..... ( 38 )
- 1-3- الاهداف الاساسية للسياسة السكنية ..... ( 38 )
- 2-3- الاهداف الاقتصادية للسياسة السكنية ..... ( 39 )

- 3-3- الاهداف الاجتماعية للسياسة السكنية ..... ( 39 )
- المبحث الثاني: المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية ..... ( 40 )
- المطلب الاول: مشكل الاحتياطات العقارية ..... ( 40 )
- المطلب الثاني: مشكل التمويل و ندرة مواد البناء..... ( 41 )
- المطلب الثالث: مشكل تنظيم المهن او الوظائف و الاجراءات الادارية ..... ( 42 )
- المبحث الثالث: السياسة السكنية و التخطيط السكني..... ( 44 )
- المطلب الاول: مفهوم التخطيط السكني ..... ( 44 )
- المطلب الثاني: مراحل التخطيط السكني..... ( 45 )
- 1-2- مرحلة التخطيط السكني على مستوى المدينة..... ( 45 )
- 2-2- مرحلة التخطيط السكني على المستوى الاقليمي..... ( 45 )
- 2-3- مرحلة التخطيط السكني على المستوى الوطني ..... ( 46 )
- المطلب الثالث: علاقة السياسة السكنية ب التخطيط السكني ..... ( 46 )
- 1-3- رسم سياسة سكنية و تحديد دور الحكومة ..... ( 47 )
- 2-3- دراسة و ضعية البنية السكنية ..... ( 48 )
- الفصل الرابع: مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر ..... ( 50 )
- المبحث الاول: السياسة السكنية في الجزائر قبل الاصلاحات..... ( 50 )
- المطلب الاول: وضعية قطاع السكن ما قبل مخططات التنمية (في عهد الاستعمار الفرنسي) .... ( 51 )
- المطلب الثاني: وضعية قطاع السكن غداة الاستقلال..... ( 53 )
- المبحث الثاني: المرحلة الاولى لسياسة سكنية ( مرحلة مخططات التنمية) ..... ( 54 )
- المطلب الاول: مرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969) ..... ( 55 )
- المطلب الثاني: مرحلة المخطط الرباعي الاول (1970-1973) ..... ( 58 )

- المطلب الثالث: مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974-1977).....(61)
- المطلب الرابع: مرحلة المخططين الخماسيين (1978-1989).....(64)
- 3/ مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة اشكالية السكن ..... (68)
- 4/ حالة قطاع السكن ما بعد مخططات التنمية ..... (69)
- 5/ اسباب فشل المخططات في حل ازمة السكن ..... (71)
- المبحث الثالث: السياسة السكنية في الجزائر بعد الاصلاحات.....(76)
- المطلب الاول: المرحلة الثانية للسياسة السكنية.....(76)
- 1 مرحلة (1990-1994) ..... (76)
- 2 مرحلة (1995-2000) ..... (83)
- المطلب الثاني: وضعية السكن بعد 2000.....(89)
- المطلب الثالث: وضعية السكن لسنة (2000-2008) و حتى غاية 2012.....(92)
- الفصل الخامس: الاطار التطبيقي و الاقتراب المنهجي للدراسة.....(95)
- المبحث الاول: تحديد ميدان البحث ..... (95)
- المطلب الاول: مجالات و منهج و ادوات الدراسة.....(95)
- المطلب الثاني: المعايير الديمغرافية لتقييم السياسة السكنية ..... (100)
- المطلب الثالث: التقييم و الاقتراحات.....(102)
- المبحث الثاني: نتائج الدراسة الميدانية في ضوء الطرح النظري و المنهجي.....(103)
- المطلب الاول: السكن في مدينة غليزان ..... (103)
- المطلب الثاني: تحليل البيانات عن واقع السياسة السكنية في مدينة غليزان ..... (108)
- المطلب الثالث: الاستنتاج العام و خلاصة الدراسة.....(116)
- المطلب الرابع: الحلول المقترحة للحد من ازمة السكن.....(117)

- الخاتمة العامة.....(119 )

- التوصيات.....(120 )

- قائمة المراجع.

- فهرس الجداول.

- الملاحق.