

إشكالية الأزمة السكنية وتأثيرها على المخططات التنموية في الدول العربية (مع الإشارة إلى حالة الجزائر)

د. سليمان الياس¹

أ. بن عبد العزيز سفيان²

ملخص:

تسعى هذه الدراسة إلى تشخيص واقع قطاع السكن عموما وفي الجزائر على وجه الخصوص، لتختتم بتوصيات وحلول في إطار السياسة الوطنية للإسكان ضمن المخططات التنموية بالاستناد والاستفادة من بعض التجارب الأجنبية في هذا الميدان علما تكون كفيلة بالتخفيف من وطأة هذه الأزمة في الجزائر والدول العربية. الكلمات المفتاحية: النمو الديموغرافي، السياسة السكنية، البلدان العربية، المجتمع الجزائري.

Abstract:

This study seeks to through the establish it to the reality of this crisis in general and Algeria in particular, to conclude with recommendations and solutions in the national policy framework for housing in development plans on the basis and take advantage of some foreign experiences in this field might perhaps be capable of alleviating the crisis in Algeria and the Arab countries.

بالرغم مما حققته العديد من الدول العربية على غرار الجزائر من إنجازات في مجال قطاع السكن خاصة في السنوات الأخيرة ، إلا أنه ما زال هناك العديد مما ينبغي إنجازه، وخاصة أن الجزائر وكغيرها من الدول إلتزمت ضمن برامجها التنموية بتوفير مأوى لائق للمواطن كحق أساس، و بالتالي كان لابد من البحث في مختلف السبل والوسائل التي توصل إلى تحقيق الأهداف المرجوة في هذا الإطار.

¹ أستاذ محاضر (ب)، جامعة بشار iliesmc@hotmail.fr

² أستاذ مساعد (أ)، جامعة بشار benabdelazizsoufyane@gmail.com

وعليه تسعى هذه الورقة البحثية إلى الإجابة على الانشغال التالي:

" ما مدى تأثير تفاقم أزمة قطاع السكن على المخططات التنموية في الجزائر وفيما تمثلت أبرز الجهود التي قامت بها الدولة الجزائرية في مجال إصلاح هذا القطاع ؟"

الهدف من الدراسة:

تسعى هذه الدراسة إلى تبيان ذلك الأثر الذي تحدثه إشكالية الأزمة السكنية على المخططات التنموية في الدول العربية عموما والجزائر على وجه الخصوص مع إبراز كيفية الاستفادة من بعض التجارب الناجحة لدول مختلفة من العالم بالتركيز على التجربة الماليزية.

منهج الدراسة:

من أجل الإحاطة بجوانب الإشكال أعلاه سنستخدم في هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي بالاستعانة بتحليلات وجداول ورسومات بيانية.

الدراسة بمحتوياتها:

1. المحور الأول: الإطار النظري والخلفية التاريخية للسياسة السكنية

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها عبارة عن تلك المجموعة المنتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة يكمن الهدف الرئيس منها في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة .

1.1. عموميات ومفاهيم حول السكن:

1.1.1 مفهوم و أهمية السكن:

1.1.1.1 مفهوم السكن:

إن المفهوم البسيط للسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، وهو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها

المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في الحياة¹.
- وفي هذا الصدد، يرى المفكر " نفيت آدم **Nevitt Adam** " من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة"².
- ومما تجدر الإشارة إليه، أن للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه " استثمار مكلف **investissement coûteux**" وفي نفس الوقت " سلعة استهلاكية دائمة **un bien de consommation durable**"³

2.1.1.1. أهمية السكن:

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها تظهر في الجوانب الآتية:

أ. **اقتصاديا:** يعد مشكل السكن واحدا من بين 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 معينة⁴.

ب. - إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز

¹ J.E. HAVEL, **habitat et logement** 'presse universitaires de France, France, 1968 P 10

² Nevitt Adam Adela, **The economic problem of housing**, Ed Land, Me camilllion, England 1975, P.189

³ Jean peythieu, **Le financement de la construction de logement** 'édition sirey, Paris, France, 1991, P3,P4.

⁴ Jean Peythieu, OP Cit, P1

السكنات في إطار الاقتصاد الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات الأخرى من جهة أخرى. حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص و في مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزاناً لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالا لتطورها و ترقيتها¹.

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 البناء².

- وعليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعها المتخصصة والبسيطة والتي 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 1984، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية³.

ت. اجتماعيا:

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

¹ مرتا أنسويرت ، مقالة حول السياسة السكانية ، خيرة البلدان ، مجلة التموين و التنمية ، رقم 3، سبتمبر 1984 ، ص 18 .

² Jean Peythieu, Ibid, p 3

³ عبد الطيف بن أشنهو ، الهجرة الريفية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1986 ، ص 60 .

ترضاه لا الفضيلة، و لا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريم¹.

ت. سياسيا:

إن ظهور بؤابر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، تتمثل أساسا في الأحزاب السياسية التي تبنت وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، و إذا كان هذا الأمر قد أضحي من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إذ يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية"، 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 "².

2.1.1. العوامل الأساسية لانجاز السكنات:

ترتكز العوامل الأساسية لانجاز السكنات عل مايلي:³

أ - توفير الأراضي السكنية

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات، وعليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها.

ب - تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن

يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية أين تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة.

ت- إعداد التصاميم الهندسية

¹ Jean Peythieu , OP Cit , p5

² M.C BENARBIA, M.Atmani et autres, La question du logement à Alger , OPU, Algérie, 1976, p 13.

³ Hervé Autin et Phillipe Auverny - Bemotot, Acheter et financier son logement ,édition de veneuil, paris, France, 2000, pp36-38.

إن إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه و زيادة الإنتاج في مجال السكن، وهي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة والتعمير على اختلاف تخصصاتهم.

ث- توفير مواد البناء:

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

ج- 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 ومطابقتها للمعطيات التقنية والهندسية في فترات زمنية محددة.

6- القوى العاملة:

إن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية عنصرا أساسا ومهما في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة الرأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد والنوعية المطلوبة.

إن من خلال هذا الاستعراض التمهيدي فيما سبق من هذا المحور نستشف إن قطاع السكن بهذا المفهوم أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي و الاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية و الحياتية التي وصلت إليها هذه الدولة أو تلك...

2.1.1 قطاع السكن في الدول العربية (الواقع والمعوقات):

تعاني كثير من البلدان العربية من أزمة في السكن بشكل متفاوت ولأسباب

د. سليمان الياس، بن عبد العزيز سفيان، إشكالية أزمة السكن...

مختلفة، من بينها ارتفاع أسعار المساكن بشكل لا يناسب مطلقاً دخول الشباب، ومنها عدم وجود نظام لتمويل شراء المساكن. ولعل من بين أهم المعوقات التي تتسبب في تفاقم المشكلة في هذه البلاد مايلي:¹

- 1 تخبط اقتصاديات الدول العربية وازدياد أعداد السكان.
 - 2 الفساد الإداري والمالي لهذه الدول.
 - 3 تسلط العصابات السياسية بالرغم من كونها لا تفقه معنى السياسة.
 - 4 وجود هوة كبيرة بين طبقات المجتمع من الناحية المادية.
 - 5 ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات بسبب وجود الحيتان.
- ولعل الجدول أدناه لهو خير دليل على مدى تزايد المعدل السنوي لنمو السكان في البلدان العربية مما يتسبب في أزمة السكن.

جدول (01): معدل النمو السكاني لبعض الدول العربية (2001-2010) (%)

السنوات	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
الدول										
الأردن	2.5	2.4	2.5	2.4	2.3	2.3	2.2	2.2	2.2	2.2
المغرب	1.2	1.1	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
البحرين	0.7	-0.1	0.8	3.7	7.6	11.3	13.2	12.8	10.6	7.6
الإمارات	3.8	3.3	4.4	7.3	10.7	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
العراق	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
الجزائر	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
سوريا	2.9	3.1	3.1	2.9	2.7	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

المصدر: مؤشرات التنمية العالمية وتقديرات موظفي البنك الدولي (2001-2010)*

فمن خلال الجدول أعلاه نسجل نسباً متفاوتة في تزايد معدل النمو السكاني

¹ شهود على الموقع الإلكتروني

<http://newsforums.bbc.co.uk/ws/thread.jsa?threadID=18372>

* للمزيد حول هذه المؤشرات والتي تشمل تقريباً كل دول العالم، انظر الرابط أدناه للبنك الدولي:

<http://data.albankaldawli.org/indicator/SP.POP.GROW>

من دولة إلى أخرى، فهو ربما قد يختلف سببه على حسب بيئة كل دولة وموقعها فحول الخليج مثلا تتميز بشساعة المساحة غالبا وقلة الضغط في النمو الديموغرافي عكس تلك الدول المطلة على ضفة البحر المتوسط كالجزائر والمغرب ومصر وبالتالي علاج الأزمة السكنية هنا تختلف أدواته من دولة إلى أخرى،

2. المحور الثاني: السياسة السكنية في الجزائر

1.2. نظرة شاملة حول قطاع السكن والسكان في الجزائر:

1.2.1، كرونولوجيا تاريخية للتطور السكاني في الجزائر:

عرفت الجزائر في مرحلة ما بعد الاستقلال نموا سكانيا هائلا، وهو في تزايد مستمر سنة بعد سنة، حيث قدر سنة 1962 بـ 10,23 مليون نسمة وقد زاد ارتفاعا في السبعينات والثمانينات، حيث بلغ في 1985 حوالي 22,6 مليون نسمة و هذا راجع لدخول الجزائر مرحلة الاستقرار بعد الحرب مما أدى إلى تحسن المستوى المعيشي للفرد، وكذلك عوامل أخرى كتحسين الولادات في إطار السياسة التنموية للمجتمع.

أما مع مطلع سنة 2000 وتغير الوضع السياسي في الجزائر والاتجاه نحو الاستقرار بدأت البلاد تشهد تحسن في الأوضاع الأمنية وبالتالي الاقتصادية والاجتماعية¹. والجدول أدناه يوضح التطور السكاني في هذه الفترة:

الجدول (02): أهم المؤشرات الديموغرافية في الجزائر (1998 - 2003)

السنوات	1998	1999	2000	2001	2002	2003
المؤشرات						
عدد السكان و إجمالي السكان	29.507.000	29.965.000	30.416.000	30.879.000	31.357.000	31.848.000
ولادات حية	607.000	594.000	589.000	619.000	617.000	649.000

¹ للمزيد انظر المقال المنشور بجريدة الوطن في: 22-02-2005، ص 07.

د. سليمان الياس، بن عبد العزيز سفيان، إشكالية أزمة السكن...

المعدل الخام للوفيات %	20,58	19,82	19,36	20,03	19,68	-
عدد الوفيات	144.000	141.000	140.000	141.000	138.000	145.000
معدل وفيات الأطفال %	37,4	39,4	36,9	37,5	34,1	-
ذكور	37,7	40,2	38,4	38,9	36,1	-
إناث	36,0	38,6	35,3	35,9	33,3	-
المعدل الخام للوفيات %	4,87	4,72	4,59	4,56	4,41	-
الزيادة الطبيعية	463.000	453.000	449.000	478.000	479.000	504.000
معدل الزيادة الطبيعية	15,7	15,1	14,8	15,5	15,3	-
عدد حالات الزواج	158.298	163.126	177.548	194.273	218.620	240.463
المعدل العام للزواج	5,36	5,44	5,84	6,29	6,97	-

المصدر : الديوان الوطني لإحصاء (ONS) ، جويلية 2003

فمن خلال معطيات الجدول نلاحظ أن الزيادة الطبيعية قدرت في سنة 1998 بـ 463.000 بمعدل 15,7 % في حين كانت الزيادة الطبيعية لسنة 2003 بـ 504.00، ونسجل كذلك تراجع في عدد الوفيات، حيث بلغ في 1998، 144.000 بمعدل 4,87 % في حين بلغ 145.000 في سنة 2003. و للاطلاع على كرونولوجيا التطور السكاني و السكن معا في الجزائر للفترة ما بين 1962 إلى 2003 نسجل الجدول التالي:

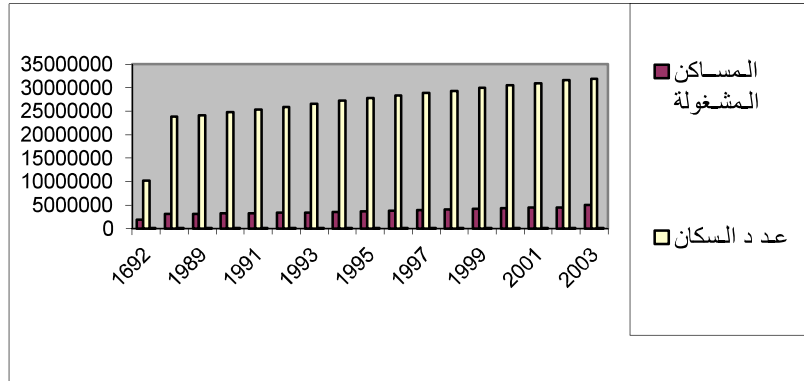
الجدول (03): كرونولوجيا التطور السكاني و السكاني في الجزائر من 1962 إلى 2003:

السنوات	عدد السكان	المساكن المشغولة	معدل متوسط المسكن
1692	10.236.000	1.948.000	5,60
1987	23.813.558	3.145.763	7,61
1989	24.157.775	3.129.144	7,72
1990	24.737.562	3.215.144	7,69
1991	25.331.263	3.284.915	7,71
1992	25.939.213	3.348.525	7,75
1993	26.561.755	3.437.035	7,73
1994	27.200.000	3.508.416	7,73
1995	27.744.549	3.640.000	7,62
1996	28.300.000	3.807.061	7,13
1997	28.900.000	3.936.219	7,34
1998	29.276.767	4.053.793	7,15
1999	29.906.200	4.175.168	7,16
2000	30.549.204	4.299.376	7,11
2001	30.874.239	4.420.751	6,98
2002	31.577.249	4.542.126	6,93
2003	31.848.000	4.996.500	6,37

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء (ONS) ، جويلية 2003

فهذا الجدول هو دليل واضح على تزايد دالة التزايد السكاني الذي بلغ في سنة 1962 حوالي 10236000 نسمة كما بلغت المساكن المشغولة آنذاك 1948000 بمعدل متوسط المسكن 5.60، في حين نجد السكان عالياً أي سنة 2003 قدر بحوالي 1848000 3 نسمة، وقد بلغت المساكن المشغولة فيه 4.996.500 بمعدل 6.37 % مقارنة بالفترة الممتدة من 1962 و 2002 ونلاحظ كذلك أن هذه الزيادة في عدد السكان تقابلها زيادة في المساكن المشغولة كما يوضحها أدناه :

الشكل (01): كرونولوجيا التطور السكاني والسكني في الجزائر (1962-2003)



المصدر : الديوان الوطني للإحصاء (ONS) ، جويلية 2003

2.1.2. تفاقم أزمة السكن في الجزائر:

إن تفاقم أزمة السكن في الجزائر زادت حدتها خاصة مع بداية التسعينات، حيث أصبحت الشغل شاغل للمواطن البسيط مما جعل تحد يد هذا العجز صعب خصوصا عند ما يتعلق الأمر بربط الطلب بالقدرة الشرائية للمواطن إذ أن السعر المحدد لمختلف المواد يتغير في كل مرة مع بقاء الدخل ثابتا، هذا ما يؤدي إلى امتصاص جزء كبير من الدخل مع ادخار ضعيف ومن ثم عدم التمكن من امتلاك مسكن لائق وهذا بسبب ارتفاع ثمن السكنات الموجودة في سوق العقار.

ونجد أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (كتاب بنك) يساهم في التمويل عن طريق عملية الادخار وتطويرها إلى تقديم قروض للترقية العقارية، إلا أنها فشلت و ذلك بسبب تعرضها لأزمة الديون الغير مسددة و الغير قابلة للاسترجاع وذلك نظرا لعدم توفر الشروط القانونية لذلك، وعليه يمكن القول أن هذا الصندوق في السابق لم يكن يعتمد نمطا معيناً في تسيير المدخرات التي أودعت لديه لصالح المدخرين بل كانت تنفذ سياسة واقعية، هذا ما جعلها في بداية سنة 2005 تقوم بالإعلان عن حجز عقارات للبعض من زبائن¹، الأمر الذي أدى بطبيعة الحال إلى زيادة تفاقم أزمة السكن بسبب حرمان ذوي الدخل الضعيف من الحصول على سكن لائق، حيث قدرت السكنات الشاغرة والمصرح بها في نهاية سنة 2004 بـ: 55 ألف سكن شاغر لم يكن قد تم توزيعها بعد، أما فيما يخص السكنات الموزعة إلى غاية سنة 2003 فقد بلغت حوالي 36.863 وحدة سكنية وهذا في إطار الإصلاحات التي تقوم بها الحكومة من أجل الحد من تفاقم أزمة السكن والتحكم في سيرورة الأمور أحسن مما كانت عليه سابقاً أي عند تفاقم الأزمة في العشرية الأخيرة (التسعينات) وما صاحبها من اختلال في الحياة الاجتماعية أثرت كثيراً على مسار التنمية الاقتصادية في الجزائر.

لكن ابتداء من الألفية الجديدة وتغير الأوضاع السياسية في الجزائر واتجاهها إلى التحسن، شهدت الجزائر قفزة قوية في مجال التنمية حسب الإحصاءات الرسمية المتوفرة حتى الآن وإن لم تحدث المطلوب على المستوى الميداني إلا أنها غيرت إلى حد ما الأوضاع التي كانت تشهدها مختلف القطاعات بعد العشرية السوداء التي وقفت على كل ما له علاقة بالتنمية سواء من قريب أو من بعيد حيث عاشت الجزائر مرحلة ركود لم تعرفها منذ الاستقلال . ولعل برنامج رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة ادخل الجزائر فعلاً في

¹ للمزيد انظر المقال المنشور بجريدة الخبر في: 09-01-2005، ص 09.

عجلة تنموية مست قطاعات عدة وحقت شيئاً من المطلوب ولو بنسب لم تكن متوقعة، حيث وبالنظر إلى الأفكار التي جاء بها برنامج رئيس الجمهورية نستطيع أن نقول برنامجاً مكتملاً له نظرة مستقبلية تمكن الجزائر من تجاوز كل عقباتها في عقدين من الزمن أو ثلاث كأقصى تقدير بالنظر إلى الأوضاع الحالية أي بعد عقدين من تولي الرئيس زمام الحكم.

ولعل أولى القطاعات التي أمكن تسليط الضوء ما هو موضوع الدراسة أي قطاع السكن، هذا القطاع الذي دارت حوله الكثير من النقاشات وأسأل الكثير من الحبر ومنحت له أموالاً باهظة إلا أنه لم يحرك في الأمر شيء وبقي المواطن البسيط يعيش نفس الأوضاع التي كانت سابقاً على الرغم من أن الإحصائيات الرسمية تشير إلى بناء أكثر من 953 ألف وحدة سكنية من برنامج المليون السكن، وأصبح يصنع الحدث من خلال الاحتجاجات اليومية.¹

2.2. تمويل قطاع السكن في الجزائر:

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية و التي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية والارتفاع في تكلفة المباني. ونظراً لأهمية هذا القطاع المتزايدة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية نجد الجزائر ومنذ الاستقلال تسعى لإيجاد مؤسسات مالية متخصصة تتبنى تمويل هذا القطاع على غرار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (كتاب بنك) الجزائر.

فمنذ تأسيسه عام 1964، يتخصص الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك في جمع التوفير، منح القروض العقارية للخواص، تمويل المقاولين

¹ للمزيد انظر: علي شمام، مشاريع التنمية في الجزائر، متاح على البريد الإلكتروني: <http://alichemam.maktoobblog.com/24/> شوهذ يوم 22-12-2011، الساعة 11:05.

العموميين والخواص، مؤسسات إنتاج عتاد البناء ومؤسسات الإنجاز التي لها صلة بالبناء إضافة إلى وكالاته 206 و 15 مديرية جهوية موزعة على كامل التراب الوطني، يتواجد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك أيضا على مستوى الشبكة البريدية من أجل جمع توفير الأسر.

المحور الثالث: أسباب فشل المخططات التنموية في علاج أزمة السكن بالجزائر، التشخيص والحلول الكفيلة.

1,3. أسباب فشل المخططات التنموية في علاج أزمة السكن:

لعل أهم الأسباب التي جعلت قطاع السكن يؤول إلى هذه الوضعية الحرجة تعود إلى:¹

أولاً: عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية

- لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها الأول في البناء الإطلاع به وحدها لتلبية الطلب الاجتماعي على المساكن، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية من جهة، والقيود الذي تفرضه العودة إلى التوازن المالي لميزانية الدولة حسب ما يتطلب التصحيح الهيكلي من جهة أخرى.

- كما أن إعادة الهيكلة المالية وتشوش تنظيم في تسيير المؤسسات العمومية للبناء يفرضان كلفة باهظة للقيام بالتصحيح الفعلي في الأمد القصير، ولن يكون التطهير المالي لهذه المؤسسات بالذي يكفي وحده لإعادتها إلى وضع يسمح لها بالإنتاج المثمر.

ثانياً: 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

¹ Ministère d'habitat, plan d'action (2000-2004), 2000 P4.

في عملية إنجازها.

ثالثاً: 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.

رابعاً: ضعف السوق العقارية الإيجارية:

حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافاً على ما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى و يرجع ذلك إلى أن الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التملكي للمستفيد وبأسعار محددة إدارياً مما يتيح دائماً إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة.

خامساً: الثقل الديموغرافي:

لقد عرفت الجزائر خاصة بعد استقلالها، ارتفاع في عدد السكان من سنة إلى 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.

سادساً : ارتفاع نسبة التمدن:

بالموازاة مع ظاهرة ارتفاع عدد السكان التي تم الإشارة إليها سابقاً، لقد عرفت الجزائر كذلك اختلالاً في توزيع سكانها بين المدن والأرياف، وهذا الاختلال عرف بدوره تطوراً ملحوظاً خاصة مع بداية السبعينات مما خلق ظاهرة عرفت " بظاهرة النزوح الريفي نحو المدن "، ويرجع السبب في ذلك إلى تحسن الظروف المعيشية في المدن خاصة مع توفر فرص العمل والمرافق الضرورية للعيش باعتبار أن جل المصانع الكبرى تركزت في المدن آنذاك.

2.3. الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن:

لعل من بين أكثر الحلول وأهمها في تخفيف إشكالية الأزمة السكنية في الجزائر وبعض البلاد العربية مايلي:

أولاً: التقليل من السكنات الفوضوية و القصديرية .

ثانياً : فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية .

ثالثاً: وضع نظام جديد لتمويل السكنات. وذلك من خلال ما يلي:¹

- تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها تغطية العجز الحالي وإنهاء إنجاز المشاريع التي شرع فيها.
- تحديد الرؤيا بالنسبة للسياسة المتعلقة بالسكن، من الناحية الكمية والكيفية.
- تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها تسيير الفترة الانتقالية إلى حين وضع نظام جديد لتمويل السكن الترقوي وخلق المؤسسات التي تتكفل بذلك.
- تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها توجيه الادخار العائلي إلى تمويل السكنات الاجتماعية والتطورية.

وحسب رأينا أيضا فإنه مهما كانت ديناميكية وحركية السوق وفعاليتها فإنه توجد دائماً شريحة من المجتمع التي لا يمكنها أن تلجأ إلى السوق المالية من أجل الاقتراض للحصول على سكن وهذه الفئة لا بد لها أن تحظى بتكفل الدولة أي تمكينها من الحصول على سكن اجتماعي كما هو معمول به في جميع بلدان العالم .

خامساً: أخذ تجارب (نماذج) الدول في حل أزمة السكن.

لقد قدمت بعض الدول المتقدمة والسائرة في طريق النمو مجهودات معتبرة بهدف إيجاد حلول للمشكلة السكنية من جهة، وضمان بعث النمو الاقتصادي من جهة أخرى، ولّى النظر في هذه التجارب يولي لنا نموذج يمكن أن تسلكه السلطات الجزائرية والعربية أيضا للحد من أزمة السكن.

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

سنقوم بعرض تجربة إحدى الدول التي شهدت نقلة نوعية في القطاع بفضل التسيير المحكم له، وهي دولة ماليزيا التي استطاعت أن تطوق أزمة السكن وتصل إلى نتائج جد إيجابية .

أ - تجربة ماليزيا الرائدة في قطاع السكن:¹

تعتبر ماليزيا واحدة من بين من الدول التي نجحت في حل مشكل السكن في العشرية الأخيرة. بحيث تكون النظام المالي من بنوك تجارية خاصة (بنسبة 50%)، مؤسسات مالية (بنسبة 25%)، ومؤسسات مالية متخصصة (بنسبة 25%)، فالنظام المالي يتكون إذن في غالبيته من البنوك و المؤسسات المالية الخاصة . يمكن للمقترضين الحصول على 90% من قيمة السكن المراد امتلاكه وذلك في حدود إمكانية الدفع الشهرية المتعلقة باسترداد المبلغ المقترض والمحدد ب 33% من الدخل الإجمالي . تراوحت أسعار الفائدة في المدة الأخيرة ما بين 9.8 و 9.9 سنوياً . ولأجل نجاح عملية السكن في ماليزيا ، وضعت الدولة ميكانيزمات خاصة لذلك منها :

- خلق مؤسسات إعادة التمويل الرهنى : في سنة 1986 التي رسمت لها الأهداف التالية :

- إعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية.

- إصدار سندات في السوق المالية .

وبذلك أصبحت هذه المؤسسات تمويل أكثر من 25 % من احتياجات المؤسسات المالية المتعلقة بالقروض السكنية ، فعلى سبيل المثال نذكر أنه خلال العشرية 1986-1996 قامت مؤسسة إعادة التمويل الرهنى بإعادة

¹ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، 2002، ص ص 29-30 .

تمويل ما قيمته 6.4 مليار دولار أمريكي أي 27.2 % من الاحتياطات الوطنية .

• تدخل البنك المركزي : في تنظيم القروض السكنية وذلك بتحديد حصص لكل بنك فيما يخص منح قروض سكنية بالإضافة إلى تحديد نسبة الفائدة وهامش الربح بالنسبة لكل متعامل في مجال الرهن العقاري ، وقد تبين أن مجمل الحصص المفروضة كانت تقدر ب 100000 سكن كحصة المحفظة العقارية للبنوك بينما الذي حصل هو أن هذا الرقم تجاوز إلى 125000 سكن سنة 1998.

يتجلى لنا من خلال التجربة الماليزية أعلاه وكذلك من بعض التجارب الأخرى التي لم نذكرها هنا لعدم اتساع المجال، أن تنمية سوق التمويل الرهني قد يحظى بنجاح أكبر في الأنظمة المتفتحة و المبنية على نظام السوق الذي وحده كفيل بالاستغلال الأمثل للموارد المالية النادرة .

إن المشكل الذي تعاني منه أغلب الحكومات خاصة في الدول العربية هو كيفية التجاوب مع الفئات ذات الدخل الضعيف والتي لم يسعها الحظ في الحصول على قرض سكني بالآجواء إلى السوق المالية نظراً لعدم قدرتها و تجاوبها مع المعايير المحددة فيما يخص الاسترداد، و غالباً ما تكون احتياجات هذه الفئة لا تتطابق مع المتطلبات التي تفرضها المؤسسات المالية. وعليه فإن الميكانيزمات المالية وحدها لا تحل كل المشاكل ولكن يجب تنظيم طلب هؤلاء ضمن تنظيمات اجتماعية تسهل لها الحصول على سكن اجتماعي .

ولعل من بين أكبر المشاريع التي أخذتها الدولة الجزائرية على عاتقها للتخفيف من أزمة السكن هو مشروع المليون سكن والذي حظي منذ إعلان الشروع فيه باهتمام كبير من طرف غالبية الفئات المكونة للشعب الجزائري نظراً لأهميته الكبيرة في القضاء على أزمة السكن.

خاتمة الدراسة:

في ختام هذه الدراسة نستطيع أن نستشف أن أزمة السكن في الجزائر قد أخذت تتعقد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة، فعلى الرغم من المجهودات التي بذلتها الدولة في هذه الفترة بإعطاء أهمية لقطاع السكن إلا أن هذا الأخير لم يحظ بالحظ الأوفر في مجال التنمية مقارنة بباقي القطاعات الأخرى كالصناعة، الزراعة وغيرهما، وكنتيجة لذلك، تعقدت المشكلة السكنية لتعرف تفاقمًا مع نهاية سنوات الثمانينات وبداية سنوات التسعينيات. إلا أنه وبحكم تغير العديد من الوقائع السياسية والاقتصادية في البلد ابتداء من مطلع الألفية الجديدة أصبحت هذه الأزمة تشهد انفراجا عما كانت عليه في السابق خاصة من خلال المشاريع التنموية الرائدة التي أخذتها السلطات العمومية في الجزائر على عاتقها على غرار مشروع المليون سكن في الخماسي الجديد والذي ساهم وبشكل كبير في التخفيف من إشكالية السكن في البلد.

وعلى ضوء ما سبق تقدم الدراسة **الاقتراحات والتوصيات التالية:**

- تطوير إدارة قطاع السكن ورفع كفاءتها الإنتاجية وإزالة الصعوبات والقيود الإدارية والفنية أمام مشاريع السكن.
- ضرورة تبني وتحمل القائمين على مشاريع السكن لمسؤولياتهم الكاملة اتجاه المهام المنوطة بهم.
- لابد من دعم شركات المقاولات العامة وتحريرها من القيود واللوائح التي تعوق انطلاقها للتصدي لمشكلة السكن.
- تشجيع القطاع الخاص للمساهمة في تنمية القطاع وذلك بتقديمه للتسهيلات الممكنة في العمليات الاستثمارية.
- إتباع إستراتيجية محكمة في منح القروض العقارية المخصصة لقطاع السكن.

- تمديد فترة القروض الموجهة للسكن وتخفيض معدلات الفائدة.

قائمة المراجع:

- 1- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 2- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، 2002.
- 3- عبد اللطيف بن أشنهو، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
- 4- محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر، 1987.
- 5- محمد جلال مرسي، تجربة ماليزيا في الإصلاح الاقتصادي، النشرة الاقتصادية، بنك مصر، العدد الثاني، 1997.
- 6- مرتا أنسويرة، مقالة حول السياسة السكانية، خبرة البلدان، مجلة التمويل و التنمية، رقم 3، سبتمبر 1984.
- 7- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل لنشر، الأردن، 1998.
- 8- زينب إبراهيم، تحولت ماليزيا إلى نمر خلال 15 عاما، مجلة الأهرام الاقتصادي، العدد 1419، 1998.
- 9- وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية، إستراتيجية تنمية الصادرات المصرية، مركز تنمية الصادرات المصرية، السنة الأولى، أوت 2001.
- 10- Bulletin d'information de la CNEP, flache info, N° 02, janvier 2003.
- 11- Hervé Autin et Phillipe Auverny - Bemtot, Acheter et financier son logement، édition de veneuil, paris, France, 2000.
- 12- M.C BENARBIA, M.Atmani et autres, La question du logement à Alger، OPU, Algérie, 1976.
- 13- Jean peythieu, Le financement de la construction de logement، édition sirey, Paris, France, 1991.

- 14- Nevitt Adam Adela '**The economic problem of housing**, Ed Land, Me camillion, England 1975.
- 15- J.E. HAVEL, '**habitat et logement** 'presse universitaires de France, France, 1968 .