

واقع السياسة السكنية: (التجربة الجزائرية أنموذجا)

قراءة لمسيرة 60 سنة من التطور

The Reality of Housing Policy: (The Algerian Experience as a Model)

A Review of 60 Years of Development

عبد زعروري¹، شوقي قاسمي²

1 جامعة محمد خيضر. بسكرة، abla.zaarouri@univ-biskra.dz

2 جامعة محمد خيضر. بسكرة، chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

تاريخ الاستلام: 2024/ 11/28 تاريخ القبول: 2024/ 12/26 تاريخ النشر: 2024/12/31

Abstract:

This article aims to diagnose the state of housing policy in Algeria from independence to the present day by analyzing the Algerian experience and tracing the development of its housing policy. It examines the main tools and mechanisms adopted by the state to achieve the set goals in managing housing, which is considered one of the most strategic and vital sectors. The article also addresses the various housing schemes implemented by the state and identifies the major problems hindering the success of housing policy. The conclusion highlights the need to accelerate reforms and review sector policies, drawing lessons from past experiences and successful international practices in housing sector management.

Keywords: housing, housing policy, housing schemes, development plans, financing, real estate.

الملخص:

يهدف هذا المقال إلى تشخيص واقع السياسة السكنية في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، من خلال قراءة للتجربة الجزائرية، وتتبع تطور سياساتها السكنية، بمعرفة أهم الأدوات والآليات التي اعتمدتها الدولة لتحقيق الأهداف المسطرة لتسيير السكن الذي يعتبر من أهم القطاعات الاستراتيجية والحيوية، مع التطرق إلى مختلف الصيغ السكنية المعتمدة من طرف الدولة، واستخلاص أهم المشكلات التي تعاني منها السياسة السكنية وتعرقل نجاحها، وتم التوصل إلى ضرورة الإسراع في إصلاح ومراجعة سياسات القطاع والاستفادة من الدروس التي مرت بها، والتجارب الدولية الناجحة في مجال تسيير قطاع السكن.

الكلمات المفتاحية: السكن، السياسة السكنية، الصيغ السكنية، المخططات التثوية، التمويل، العقار.

■ مقدمة:

تعد المشكلة السكنية من المسائل الشائكة التي تواجهها الجزائر، كونها تنعكس على كل من الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية والسياسية للبلاد، وقد تفاقم مشكل السكن بعد الاستقلال بسبب عدم اهتمام الدولة بالقطاع وعدم إعطائه الأولوية، واعتمادها على الحضيرة السكنية التي خلفها المستعمر وراءه، مما أدى إلى تزايد الطلب على السكن، وفي ظل تفاقم هذه الظاهرة انتهجت الدولة عدة سياسات سكنية متعاقبة (تختلف في طرق تمويلها وتسييرها) لتسيير وتنظيم العمران وإنعاش قطاع السكن منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، ومن خلال تتبع مسار السياسة السكنية لمسنا أن الواقع أثبت عكس ما سطر له حيث ما زالت الدولة تعاني من أزمة السكن لعدة أسباب منها ندرة الوعاء العقاري مما جعل الدولة تلجأ إلى خيار السكن الجماعي من خلال تنويع الأنماط السكنية الحضرية (الجماعية)، والتنوع في أنماط التمويل والتسيير للقضاء على مشكل التمويل وغيره من الأسباب المعيقة والمعقدة.

سيتم في هذه الورقة البحثية عرض مختلف السياسات السكنية التي مرت بها الجزائر، وأهم المشاكل والعراقيل التي واجهتها مختلف السياسات السكنية، من خلال دراسة التحولات الرئيسية في السياسات السكنية في الجزائر منذ 1962 إلى يومنا هذا، وتتبع الجهود المبذولة لإصلاح وتطوير هذا القطاع.

أولا. واقع السياسة السكنية في الجزائر:

تكتسي السياسة السكنية طابعا استراتيجيا هدفها تطوير ونمو البلد، سيتم التطرق في هذا العنصر إلى مفهوم السياسة السكنية، والإشارة إلى أدوات وآليات السياسات السكنية المتبعة في الجزائر، والأهداف التي تسعى لتحقيقها.

1. مفهوم السياسة السكنية:

تعرف السياسة السكنية على أنها مجموعة منتظمة من الآليات والمقاييس المتبناة من طرف الدولة هدفها تحقيق التوازن العام بين العرض والطلب من خلال احترام الكمية المحددة ومعايير السعر. (دريس، صفحة 239) وتعرف أيضا بأنها: مجموعة من الإجراءات والبرامج والمخططات التي تستهدف تطوير السكن بما يتلاءم واحتياجات ومتطلبات المجتمع، ولنجاحها يجب الأخذ بالاعتبار

المتغيرات الديمغرافية المتعلقة بحجم السكان، (خوجة، 2020، صفحة 167) فهي تتجلى في مجموعة من المبادئ والقواعد العامة، التي يستدل بها المسؤولون عند اتخاذهم للقرارات، (جعيل، 2011، صفحة 53) ويرتبط تطور السياسة السكنية بالجانب الاقتصادي والاجتماعي للدولة، فهي موجهة لتحقيق العدالة الاجتماعية ومحاربة الفوارق الاجتماعية، والحد من سوء توزيع السكان بالحد من ظاهرة النزوح الريفي، كما تساهم في محاربة سوء استغلال الموارد المالية. (بن يحيى، 2012، صفحة 38)

2. أدوات وآليات السياسة السكنية في الجزائر:

اعتمدت الجزائر في رسم سياستها السكنية على عدة آليات وأسس منها ما هو تشريعي وأخرى تتمثل في المؤسسات المشرفة على السكن وإنجازه، يمكن أن نميز عدة آليات ووسائل رئيسية للتحكم فيها وهي:

1-2 القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن: تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية، فهي تحدد جميع القواعد المتعلقة بالسكن، من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحياة، وتنظيم سوق السكن، (خيرات، 2009، صفحة 26) فهي تتيح إمكانية الحصول على سكن بضمانات قانونية لشغله، كما تسهل إجراءات اعتماد ميزانيات مالية للسكنات، وتوفير الخدمات والموارد والمرافق والهياكل الأساسية. (بن يحيى، 2012، صفحة 47)

2-2 إنشاء مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي: تستعمل الدولة لرسم سياستها السكنية عدة طرق منها تشجيع خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي، للتكفل بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها، كمثال لهذا النوع من المؤسسات نجد مؤسسات البناء، الوكالات السكنية منها ديوان الترقية والتسيير العقاري، ووكالة تطوير وتحسين السكن، ومؤسسة ترقية السكن العائلي، (معنصر، 2012، صفحة 76) مهمة كل واحدة منها التكفل بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز وتوزيع وبيع وتمويل السكنات، وتخفيف العبء على الدولة، إضافة إلى تنظيم سوق السكن. (بن يحيى، 2012، صفحة 48)

3-2 الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة: تستعمل الدولة الضرائب كأداة من أدوات السياسة السكنية، ومورد لخزينتها، وكأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد، بتخفيض نسبة الضرائب على كل ما يتعلق بإنجاز السكنات وعلى العقارات، بهدف التقليل من تكلفة الإنجاز وزيادة العروض السكنية في السوق السكني، كما تعد الإعانات إحدى الآليات أو أدوات

السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني، فهذه المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحياة على السكنات تأخذ شكلين (مباشرة: تقدم مباشرة من الصندوق الوطني للسكن للأفراد الراغبين في الحصول على مسكن في شكل اقتطاع نسبة معينة من مبلغه الاجمالي حسب شروط معينة، وغير مباشرة: تقدم بصفة غير مباشرة للأفراد محدودي الدخل لتسهيل الحصول على مسكن). (معنصر، 2012، صفحة 76)

4-2 تنظيم سوق السكن والعقار: من أهم شروط نجاح السياسة السكنية هو تنظيم وتقنين السوق العقاري والسكني، بوضع ميكانيزمات وآليات متعددة بهدف تحسين نشاط المشاريع السكنية، وترقية ديناميكية السوق والقضاء على العراقيل التي تواجه العروض السكنية في السوق بالتخطيط المسبق والمحكم لها. (بن يحي، 2012، صفحة 48) كما يؤثر تنظيم السوق العقاري على الشريان الأساسي لتمويل الاستثمارات المتمثلة في المؤسسات المالية والبنوك، (بوحفص و بلحاج، 2022، صفحة 337)

3. الأهداف المسطرة من السياسة السكنية:

تعتمد السياسة السكنية على أدوات وآليات لتحقيق أهدافها المسطرة وسنركز على الأهداف المرتبطة بالجانبين الاجتماعي والاقتصادي بغية تحقيق التوازن بين العرض والطلب على السكن.

1-3 الأهداف الاجتماعية: يكتسب السكن أهمية اجتماعية كبرى، بسبب تأثر السلوك اليومي للفرد بسكنه فخرمانه من السكن اللائق ينعكس سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها، ويؤثر على مردودية عمله، وبالتالي كان على السياسة السكنية مراعاة الجانب الاجتماعي للفرد بتوفير الإمكانيات المادية والمالية من أجل حصوله على سكن لائق، وذلك بتقديم الإعانات المباشرة وغير المباشرة كدعم له، أو عن طريق تمويلها للمشاريع السكنية وتقديمها مجانا للفئات ضعيفة الدخل التي ليس لها إمكانيات الحياة على ملكية سكن، (يعقوبي و علي، 2008، الصفحات 50-51) من خلال دعمها بتخصيص صيغ سكنية موجهة لها كالسكن الاجتماعي، هدفها ترسيخ العدالة الاجتماعية وإزالة الفوارق بين أفراد المجتمع. (بوحفص و بلحاج، 2022، صفحة 337)

2-3 الأهداف الاقتصادية: يرتبط قطاع السكن ارتباطا وثيقا بالنشاط الاقتصادي، يظهر هذا الأثر على مستوى الميكانيزمات الاقتصادية من خلال تمويل نشاطات البناء، وعلى المستوى الضريبي من خلال الإعفاءات المقدمة والنسب الضريبية المفروضة على قطاع السكن، وعلى

المستوى المالي من خلال شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، (يعقوبي و علي، 2008، صفحة 50) كما يسهم في تخفيض معدلات البطالة من خلال جلب اليد العاملة وزيادة المداخل مما يزيد في رفع نسب النمو الاقتصادي للدولة. (بوحفص و بلحاج، 2022، صفحة 337)

ثانيا. السياسة السكنية- قراءة لتجربة الجزائر:

نتناول في هذا العنصر تطور سياسة السكن في الجزائر، بالإشارة إلى السياسات السكنية المنتهجة في الجزائر منذ الاستقلال إلى الآن، حيث تميزت السياسة السكنية في الجزائر بالاختلاف والتنوع، ومرت بمراحل مختلفة من البناء والتشييد، بسبب تأثرها بالأحداث التي مرت بها البلاد، مروراً بالأزمة السكنية والاقتصادية، والانتقال إلى الاقتصاد الحر، والأزمة الأمنية في التسعينات، ثم مرحلة الانعاش الاقتصادي، فقد تأثرت بها آلياتها والهيئات المكلفة بها، ويمكن تقسيمها إلى عدة مراحل.

(1) مرحلة ما قبل الإصلاحات (1962-1989)

تميزت هذه المرحلة بشروع السلطات العمومية بوضع خطط للتنمية لمعالجة أزمة السكن، إن استعراض هذه الخطط هدفها معرفة نصيب قطاع السكن ودرجة فعالية برامج السكن من خلال مختلف السياسات السكنية التي مرت بها الجزائر في هذه الفترة.

1-1 السياسة السكنية بعد الاستقلال في فترة 1962-1966:

اعتمدت الدولة في سياستها السكنية بعد الاستقلال على الحضيرة السكنية التي تركها المستعمر بعد هجرة الأوروبيين وتركهم لمساكنهم شاغرة، واستغلالها لفائدة المجتمع الجزائري، كما قامت بتأميم الأراضي التي كانت تحت سيطرة المعمرين وتشجيع أفراد المجتمع على الهجرة للريف والاعتماد على النشاطات الزراعية، لتخفيض الطلب على السكن في المراكز الحضرية والمدن، (قاس، 2006، صفحة 39) فكان الإنتاج السكاني في هذه الفترة جد نادر بسبب اعتمادها على استكمال المشاريع المبرمجة، وكذا استغلال الحضيرة السكنية الشاغرة، وإعطاء الدولة الأولوية للاستثمار الصناعي واستحواده على أعلى نسبة من مجموع الاستثمارات، (مزياي، 2018، الصفحات 77-79) فقطاع السكن لم يتطور إلا بنسبة 20% خلال هذه الفترة، بسبب غياب التخطيط لسياسة سكنية واضحة، (عمران، 2014، صفحة 10)

يهدف تحقيق التوازن بين المدينة والريف تقرر إنجاز أكثر من 100.000 وحدة سكنية، منها 75.000 وحدة موجهة لسكان المدن و 35.000 موجهة لسكان الأرياف، كما أخذت على عاتقها إتمام السياسة السكنية الاستيعابية في مجال السكن من خلال إتمام التي تركها المستعمر قيد الإنجاز، فقد بلغ مجموع الوحدات السكنية المنجزة خلال هذه الفترة 19.400 وحدة سكنية منها 16.000 حدة سكنية خاصة بالسكن الريفي، و 2.000 وحدة سكنية من نوع سككيات نظام الرهن العقاري، و 1.400 وحدة سكنية من نوع سككيات ذات الإيجار المتوسط، (حاشيتن، صفحة 71) أما مجموع الوحدات السكنية المسلمة في هذه الفترة بلغ 54.320 وحدة سكنية، منها 16.870 سكن ريفي، و 37.450 سكن حضري، وبلغ حجم أشغال السكن على المستوى الوطني سنة 1966 6.1%. (عمران، 2014، الصفحات 10-11)

2-1 السياسة السكنية في ظل الاقتصاد الموجه (النظام الاشتراكي) في فترة 1967-1989:

اتجهت الدولة في هذه الفترة على اعتماد أسلوب المركزية في التخطيط الذي يتماشى مع النظام الاشتراكي الذي تبنته، حيث كانت الخزينة العامة تتحمل عبء تمويل عملية إنجاز السككيات من خلال مخططات إنمائية، فقد لعبت الدولة دور مركزي وشبه احتكاري لقطاع السكن، ففما يخص شؤون هذا القطاع في هذه الفترة كانت وضعيته ومكانته ضمن المخططات التنموية كالتالي:

1-2-1 الفترة (1967-1969): تبنت السياسة السكنية في هذه الفترة بإتمام إنجاز سككيات طور الإنجاز، وتسطير برامج سكنية لإنجازها؛ حيث بلغ مجموع عدد السككيات الواجب إنجازها تقدر بـ 10.500 سكن حضري، ومواصلة إنجاز 38.000 سكن طور الإنجاز، بغلاف مالي قدر بـ 0.34 مليار دج، أي ما يعادل 3.7%، من إجمالي الاستثمارات المقدرة بـ 9.16 مليار دج، في حين نال قطاع الصناعة نسبة 53.6% أي ما يعادل 4.9 مليار دج، إلا أن السياسة السكنية في هذه الفترة عرفت عوائق ومشاكل كبيرة حالت دون إتمام إنجاز السككيات المسطرة، ومن بين المشاكل التي أثرت عليها مشكل انعدام مصادر التمويل بسبب تحمل الدولة عبء تمويل السكن من الخزينة العمومية لوحدها. (جعيل، 2011، الصفحات 119-122) كما تميزت هذه الفترة بعدم إدراج الدولة لمسألة السكن ضمن استراتيجياتها بسبب سوء الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية. (هيشور، 2017، صفحة 227) وتوفير الدولة لوسائل جديدة، من أجل بناء 10.000 سكن جديد وتكملة إنجاز 7.200 سكن، في إطار البرنامج التكميلي لسنة 1969 قررت الحكومة بناء

10.500 سكن إلا أنه تم إنجاز 12.112 سكن و10.073 في طور الإنجاز في نهاية المدة. (كباب، 2019، صفحة 34)

2-2-1 الفترة (1970-1973): لم يحض قطاع السكن في هذه المرحلة إلا بنسبة ضئيلة من ميزانية الاستثمارات؛ بمسبة 5.5% بما يعادل 1.52 مليار دج من إجمالي الاستثمارات المقدرة بـ 27.57 مليار دج، في حين نال قطاع الصناعة نسبة 57.3 % أي ما يعادل 20.6 مليار دج، (ججيل، 2011، الصفحات 119-122) ولكن في هذه الفترة حاولت الدولة تخفيف الضغط على المدن وتثبيت سكان الأرياف، عن طريق سياسة جديدة تحت عنوان الثورة الزراعية سنة 1971، من خلال برمجة أكثر من 1000 قرية اشتراكية غير أن هذه السياسة السكنية لم تحقق أهدافها، (كباب، 2019، صفحة 265) أما فيما يخص السكن الحضري تم برمجة 45.000 وحدة سكنية إلا أنه لم يتم إنجاز إلا 18 ألف وحدة سكنية، (داني، 2022، صفحة 40) أما من حيث حجم توزيع السكن الحضري والريفي خلال هذه الفترة فقد بلغ 42.500 وحدة سكنية، منها 23.060 سكن ريفي، و51.330 سكن حضري، (عمران، 2014، صفحة 11) أما فيما يخص تمويل المشاريع السكنية بدأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مشاركة الخزينة العمومية بنسبة 25% ابتداء من سنة 1973، وإنجاز المشاريع السكنية يتم عن طريق المكاتب العمومية لمسائل الكراء المعتدل. (هيشور، 2017، صفحة 227)

3-2-1 الفترة (1974-1977): أولت الدولة في هذه الفترة اهتماما خاصا بقطاع السكن؛ حيث بلغت الاستثمارات 8.3 مليار دج أي بنسبة 7.5% من إجمالي الاستثمارات المقدرة بـ 110.22 مليار دج، في حين نال قطاع الصناعة نسبة 61.2 % أي ما يعادل 74.2 مليار دج،، (ججيل، 2011، الصفحات 119-122) فتم استكمال بناء 90 ألف وحدة من برنامج المرحلة السابقة، وبناء 100 ألف سكن حضري، (كباب، 2019، صفحة 34) أما من حيث حجم توزيع السكن الحضري والريفي خلال هذه الفترة فقد بلغ 88.660 وحدة سكنية، منها 50.790 سكن ريفي، و37.870 سكن حضري؛ حيث تم التركيز على السكن الريفي عن طريق إنجاز القرى الفلاحية الاشتراكية لإعمار المجال الريفي وإعطائه عمراناً متميزاً، وبلغ حجم أشغال السكن على المستوى الوطني سنة 1977 7.8%. (عمران، 2014، الصفحات 11-15) كما عرفت هذه الفترة خطة جديدة في عملية التمويل، بإشراك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالتمويل بنسبة 25% لمدة 20 سنة بمعدل فائدة 4.75%، مع الخزينة العمومية بالتمويل بنسبة 75% لمدة 40

سنة بمعدل فائدة 01%. (داني، 2022، صفحة 44) كما تميزت هذه الفترة بفتح المجال للقطاع الخاص، ويتميز الوضعية القانونية للبلديات لإنشاء الاحتياطات العقارية (هيشور، 2017، صفحة 228)

1-2-4 الفترة 1989-1980: أعطى كل من المخططين الخماسيين في هذه الفترة دفعة قوية للبرامج السكنية، كون السكن أصبح قطاع أولي ومن الاهتمامات الأولية للسلطة، ولقد كانت الدولة في هذه الفترة هي المسؤول الوحيد في مجال إنتاج السكن، حيث خصصت ما قيمة 71 مليار دج ما بين 1980 و1989.

1-2-4-1 الفترة 1984-1980: حددت السياسة السكنية أهدافها بظهور المخطط الخماسي الأول؛ وتم التركيز على السكن كقطاع وطني أساسي، وبلغت الاستثمارات 60 مليار دج أي بنسبة 15% من ميزانية الاستثمارات المقررة بـ 400.6 مليار دج، (جميل، 2011، الصفحات 119-122) وأصبح قطاع السكن يحتل المرتبة الثانية بعد قطاع الصناعة، حيث نال قطاع الصناعة نسبة 57.3 % أي ما يعادل 20.6 مليار دج، وتم الإسراع في إنجاز المساكن بإسناد مهمة التهيئة العمرانية لوزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، كما تم تأسيس الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (A.N.A.T) سنة 1981، (عمران، 2014، صفحة 16)، وكانت نسبة الإنجازات مرتفعة حيث قدرت بـ 75% أما فيما يخص مجموع السكنات الاجتماعية الموزعة في هذه الفترة تقدر بـ 294.849 وحدة سكنية. (داني، 2022، الصفحات 46-48)

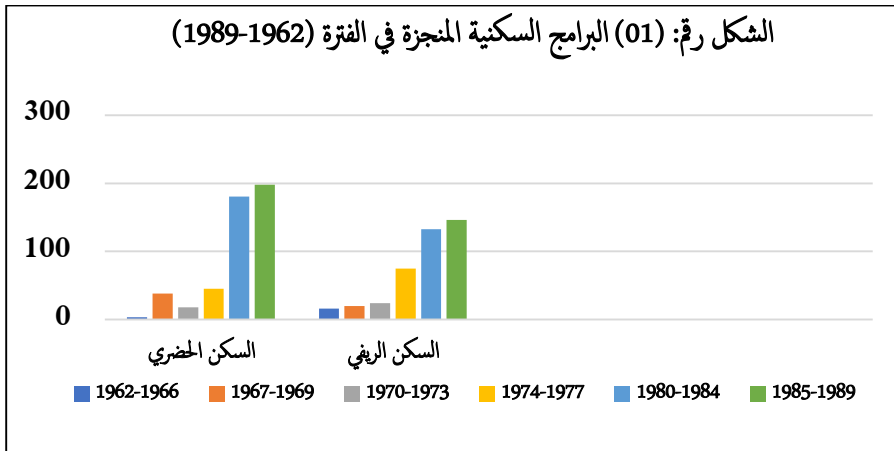
1-2-4-2 الفترة 1989-1985: عرفت هذه الفترة انخفاضا واضحا في نسبة إنجاز البرامج السكنية، حيث قدرت النسبة بـ 68%، ويرجع ذلك إلى الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر سنة 1986، وانخفاض إيرادات أهم ممول للخزينة الجزائرية ألا وهو البترول، (عمران، 2014، صفحة 12) إلا أن السلطات تداركت الوضع لمواجهة الطلب المتزايد للسكن، بإصدار القانون 86-07 الصادر في 04 مارس 1986 الذي ينص على فتح الباب للقطاع الخاص للاستثمار، فأصبح السكن الحضري يعرف صيغتين من البرامج السكنية (صيغة السكن الاجتماعي والسكن الترقوي)، وبلغ مجموع السكنات الاجتماعية الموزعة في هذه الفترة 319.026 وحدة سكنية، (داني، 2022، الصفحات 45-48) كما تفاقمت وضعية السكن سنة 1988 نتيجة الانفجار الاجتماعي الرهيب المعروف بأحداث أكتوبر 1988، وتناحر القوى السياسية والصراع المحتدم بين الكتل

الديمقراطية والإسلامية والوطنية، التي تسببت بتراجع هيبة الدولة واهتزاز مكانتها، فرغم لجوء الدولة إلى تنويع مصادر تمويل قطاع السكن باللجوء إلى الترقية العقارية، إلا أن هذه الفترة عرفت إشكالية حقيقية من حيث البرامج والاستثمارات. (هيشور، 2017، صفحة 229) فقد بلغ إجمالي الاستثمارات المخططة 550 مليار دج، أما نصيب قطاع السكن قدر بـ 86.45 مليار دج. (ججيل، 2011، صفحة 119)

الجدول رقم: (01) البرامج السكنية المنجزة في الفترة بين (1989-1962)

الفترة	1962-1966	1967-1969	1970-1973	1974-1977	1980-1984	1985-1989
نوع السكن	1966	1969	1973	1977	1984	1889
السكن الحضري	3.400	38.000	18.000	45.000	180.600	198.005
السكن الريفي	16.000	16.877	24.000	75.000	132.400	146.000
المجموع	19.400	54.877	42.000	120.000	313.000	344.005

المصدر: تم إعداد الجدول بالاعتماد على: (حاوشين، الصفحات 71-74) و (مسكر، صفحة 93) (ججيل، 2011، صفحة 131)



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات الجدول (02)

الملاحظ من خلال الجدول والشكل رقم (01) أن فترة الستينيات اتسمت بسوء التخطيط والتسيير وغياب سياسة عمرانية واضحة، كما عرفت فترة السبعينات تزايد في وتيرة الطلب على السكن مقارنة مع وتيرة الإنتاج نتيجة عدم اهتمام الدولة لقطاع السكن وتركيزها على القطاعات

الانتاجية مثل الصناعة، في حين عرفت فترة الثمانينات تحسن طفيف في المجالين الحضري والريفي نتيجة إدراج آليات جديدة في الهيكلة والتسيير إلا أن الصعوبات المالية التي شهدتها البلاد في تلك الفترة ساهمت في عرقلة تحقيق النتائج مقارنة بالأهداف المسطرة.

(2) مرحلة الإصلاحات والتحولات الاقتصادية (1990-2000):

عرفت الجزائر إصلاحات جذرية على مختلف الميادين بعد تخليها على النظام الاشتراكي الذي اتبعته في الفترات السابقة، وتبنيها التوجه الليبرالي، فقد مست هذه الإصلاحات قطاع السكن الذي عرف العديد من التحولات من حيث الاهتمام بالهيئات الممولة والمنشئة للمشاريع السكنية، مع مراعاة الجانب الاجتماعي والمستوى المعيشي للفرد الجزائري.

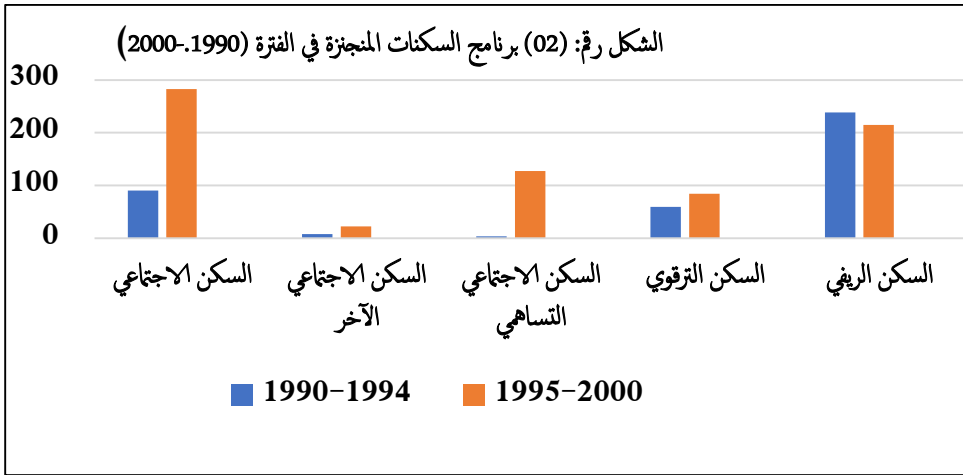
1-2 الفترة 1990-1994: تميزت السياسة السكنية في هذه الفترة بتبني استراتيجية جديدة في مجال إنجاز السكنات، حيث اعتمدت على خلق سوق عقارية منتظمة وتعزيز دور البلديات وفتح المجال للقطاع الخاص بتخلي الدولة عن دورها في مجال إنجاز السكنات، وإعادة النظر في مفهوم السكن الاجتماعي، وإعادة الاعتبار للسكن الترقوي، (حاوشين، الصفحات 75-76) كما تميزت هذه الفترة بالأزمة السياسية الخطيرة التي عاشتها البلاد من تفاقم المديونية الخارجية المستحقة لصندوق النقد الدولي، وتفاقم الهجرة الريفية نحو المدن، مما جعلها تولي الاهتمام بالسكن الريفي في هذه الفترة لتشجيع السكان للعودة إلى قراهم. (جميل، 2011، الصفحات 132-133)

2-2 الفترة 1995-2000: عرف قطاع السكن في هذه الفترة عدة تغيرات منها ظهور نمط سكني جديد تحت اسم السكن التطوري سنة 1995 ليعرف فيما بعد تحت اسم السكن التساهمي، وابتداء من سنة 1997 تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك للإسكان، كما تم إنشاء شركة التمويل الرهني SRH، وتسهيل حصول المواطن على سكن ترقوي، (حاوشين، الصفحات 77-78) كما تميزت هذه المرحلة بتغيير الجهة الممولة للسكن الاجتماعي فأصبحت الخزينة العمومية هي الوحيدة المسؤولة على عملية تمويلها، في حين أصبح الحصول على السكن الترقوي أكثر سهولة بسبب فتح المجال أمام المؤسسات الخاصة والبنوك لمنح القروض للمواطنين لتمويل المشروع السكني. (داني، 2022، الصفحات 57-58)

الجدول رقم: (02) برنامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة في الفترة (1990-2000)

2000-1995	1994-1990	الفترة البرامج السكنية
282.596	86.982	السكن الاجتماعي
22.271	7.791	السكن الاجتماعي الأخر
127.180	/	السكن الاجتماعي التساهمي
84.203	59.313	السكن الترقوي
215.009	84.013	السكن الريفي
731.259	238.099	المجموع

المصدر: تم إنجاز الجدول بالاعتماد على: (جعيل، 2011، الصفحات 134-136)



المصدر: من إعداد الباحثان بالاعتماد على معطيات الجدول (02)

من خلال الجدول والشكل رقم (02) نلاحظ أن فترة التسعينات تميزت بتعدد وتنوع العروض والصيغ السكنية، خصوصا بعد منتصف التسعينات، نتيجة تغيير السياسة المنتهجة من طرف الدولة من ناحية التسيير والتمويل، والتركيز على الفئة المحرومة (ذات الدخل الضعيف)، كما تم الاهتمام بالسكن الريفي لامتناس ارتفاع النمو الديموغرافي والنزوح الريفي الذي تعاني منه المدن

(المراكز الحضرية)، كما تميزت فترة بعد منتصف التسعينات بظهور صيغة سكنية حضرية جديدة عرفت باسم السكن الاجتماعي التساهمي.

3) مرحلة الانعاش الاقتصادي من 2001-2024:

اتجهت سياسة الدولة خلال هذه الفترة إلى دعم الانعاش الاقتصادي، كما عرفت هذه المرحلة أنماطاً سكنية جديدة، ولمواجهة وتجاوز التحديات في مجال السكن عمدت الدولة لتبني منظومة قانونية سكنية، ووضعت كل الوسائل المالية اللازمة.

3-1 الفترة 2001-2004: حاولت الدولة من خلال سياستها السكنية في هذه الفترة الاستفادة من مختلف السياسات السابقة بتبنيها لبرنامج يهدف إلى تحقيق العدالة بين مختلف فئات المجتمع، والاستقرار النفسي والاجتماعي وزيادة رفاه أفرادها، (جعيل، 2010، الصفحات 86-87) كما رصدت الدولة لقطاع السكن الحضري غلاف مالي يقدر بـ 280.731 مليار دج، فرغم ضخامة الرقم إلا أنه لا يلبّي حجم الاحتياجات في هذا المجال، (عمران، 2014، صفحة 17) كما عرفت هذه الفترة تنوع في الصيغ السكنية وزيادة في حجم إنتاجها، كما زاد اهتمام الدولة بصيغة البناء الذاتي بهدف دفع التنمية الريفية، وزيادة الطلب عليها مقارنة مع الصيغ السكنية الأخرى؛ حيث بلغ عدد السكنات المنجزة خلال هذه الفترة 561.690 وحدة سكنية، والموزعة 693.280 وحدة سكنية. (بن يحيى، 2012، صفحة 104)

3-2 الفترة 2005-2009: عرف قطاع السكن في هذه الفترة إنجاز مشروع مليون وحدة سكنية موجهة لذوي الدخل المتوسط للمساهمة في رفع النشاط العقاري وتقديم التسهيلات التمويلية، (حاوشين، صفحة 81) حيث خصصت الدولة في هذه الفترة غلاف مالي يفوق 20 مليار دولار أمريكي؛ منها 1000 مليار دج لتمويل البرامج السكنية، والبرامج الإضافية المسجلة ضمن هذا المخطط، لفائدة ولايات الجنوب بـ 62000 وحدة وولايات الهضاب العليا بـ 98000 وحدة، و 300 مليار دج خصصت للتحسين الحضري، (عمران، 2014، صفحة 17) بلغ عدد السكنات المنجزة خلال هذه الفترة 1126.478 وحدة سكنية، والموزعة 827.840 وحدة سكنية. (بن يحيى، 2012، صفحة 104)

3-3 الفترة 2010-2014: عرفت هذه الفترة أضخم استثمار في مجال السكن تم تخصيص 3.700 مليار دج من مجموع غلاف مالي بلغ 21.214 مليار دج لقطاع السكن، سعت الدولة من

خلال المخطط الخامس (2010-2014) إلى إنجاز ما يقارب 02 مليون وحدة سكنية، (هيشور، 2017، صفحة 230) حيث استطاعت تزويد الحاضرة السكنية ب 3.812.862 وحدة سكنية من جميع الصيغ خارج البناء الذاتي، وقد تم برمجة إنجاز 200.000 سكن اجتماعي جماعي لامتناس السكن الهش، (عثماني، 2014، الصفحات 50-51)

4-3 الفترة 2015-2019: أدرجت الحكومة الخطة الخامسة (2015-2019)، لتقليص العجز في مجال الإسكان، والمساهمة في القضاء على السكن الهش باتخاذها جميع التدابير اللازمة، بتخصيص جميع الوسائل لتسيير وتمويل البرنامج؛ حيث خصصت الدولة في هذه الفترة غلاف مالي قيمته 4.500 مليار دج (ما يعادل 56 مليار دولار)، وقد نال نمط السكن الجماعي خلال هذا المخطط أكبر حصة من خلال تنوع صيغه (العمومي الإيجاري، التساهمي، الترقوي، البيع بالإيجار)، فقد تم برمجة 1.6 مليون وحدة سكنية من جميع الصيغ. (قاسمي و سليمان، 2023، صفحة 76)

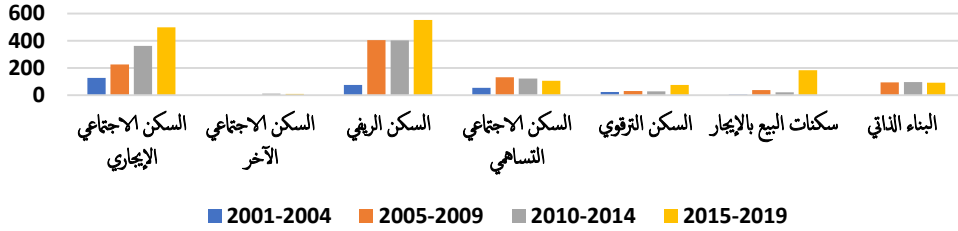
الجدول رقم: (03) البرامج السكنية المنجزة في الفترة (2001-2019)

الفترة	2001-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019
البرامج السكنية				
السكن الاجتماعي الإيجاري (LSL)	127.919	226.647	362.136	499.115
السكن الاجتماعي الأخر	/	/	12.615	9.746
السكن الريفي (LR)	76.261	404.043	401.863	553.701
السكن الاجتماعي التساهمي (LSP)	53.432	133.181	123.051	106.373
السكن الترقوي العمومي (LPP)	23.915	31.188	27.955	75.862
سكنات البيع بالإيجار (AADL)	5.885	38.839	21.654	183.633
البناء الذاتي (AC)	/	94.193	97.895	91.988
المجموع	337.392	928.091	1.047.169	1.520.418

المصدر: تم إنجاز الجدول بالاعتماد على: (طوبال، 2016، الصفحات 321-324)

Ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville. <https://www.mhuv.gov.dz>

الشكل رقم: (03) البرامج السكنية المنجزة في الفترة (2019-2001)



المصدر: من إعداد الباحثان بالاعتماد على معطيات الجدول (03).

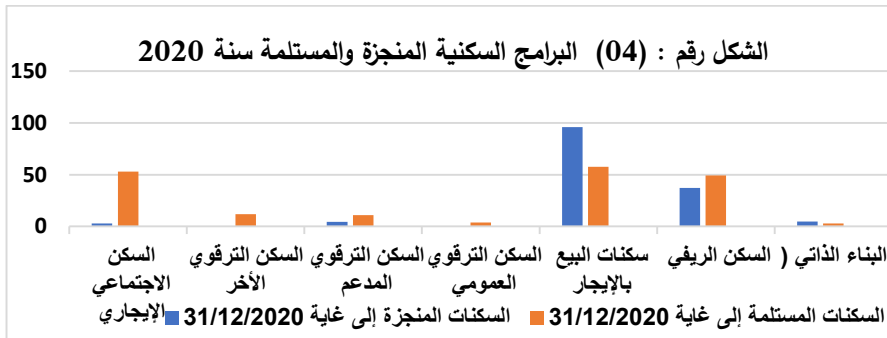
من خلال الجدول والشكل رقم (03) نلاحظ أن حصيلة السكنات المجزة المتعلقة بالسكن الاجتماعي الإيجاري والسكن الريفي عرف ارتفاع نسبي مقارنة بالصيغ الأخرى، وهذا ما يكشف عن تجذر هاتان الصيغتان ضمن الاستراتيجية القطاعية، كما تلاحظ أنه تم استحداث صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي العمومي، بهدف تغطية احتياجات كل الفئات الاجتماعية ومنها ذوي الدخل المرتفع.

3-5 الفترة 2020-2024: عرف قطاع السكن في هذه الفترة إطلاق برنامج يضم تنفيذ مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ، وتسليم مليون ونصف مليون وحدة بهدف ضمان حق المواطن في سكن لائق، بتطبيق سياسة عمرانية جديدة تعتمد على الحفاظ على المعايير المعمارية وعلى التراث، إضافة إلى منح الأولوية للأسر ذات الدخل الضعيف، بتكثيف إنتاج السكنات من خلال التعبئة وتوجيه الموارد المالية واستكمال البرنامج السابق وإطلاق البرنامج الجديد، إضافة إلى تسليم مليون ونصف مليون وحدة سكنية في آفاق 2024، باستكمال برنامج السكن لسنة 2019 الذي تضمن أزيد من 682 ألف وحدة سكنية في طور الانجاز، منها 55 ألف سكن ريفي، و273.500 مسكن بصيغة البيع بالإيجار "عدل" و217.500 مسكن عمومي إيجاري إلى جانب و114 ألف مسكن بصيغتي التساهمي والترقوي المدعم، حوالي 22 ألف سكن ترقوي عمومي، والعمل على امتصاص العجز المسجل في برنامج "عدل 2" و معالجة إشكالية البناءات القديمة واستئناف انجاز 120.000 تجزئة اجتماعية للتكفل بطلبات السكن في ولايات الجنوب والهضاب العليا. (وكالة الأنباء الجزائرية، 2020)

الجدول رقم: (04) البرامج السكنية المنجزة والمستلمة سنة 2020

البرامج السكنية	الفترة	السكنات المنجزة إلى غاية 2020/12/31	السكنات المستلمة إلى غاية 2020/12/31
السكن الاجتماعي الإيجاري (LSL)		2.778	52.918
السكن الترقوي الأخر		/	11.845
السكن الترقوي المدعم (LPA)		4.359	11.051
السكن الترقوي العمومي (LPP)		/	3.778
سكنات البيع بالإيجار (AADL)		96.084	57.497
السكن الريفي (HR)		37.149	49.292
البناء الذاتي (ACLS)		4.740	3.041
المجموع		145.110	190.112

المصدر: تم إنجاز الجدول بالاعتماد على: (معتصم، 2023، صفحة 475) (وزارة السكن والعمران والمدينة، 2020)



المصدر: من إعداد الباحثان بالاعتماد على معطيات الجدول (04).

من خلال الجدول والشكل رقم (04) نلاحظ أن صيغة سكنات البيع بالإيجار عرفت انتعاشا كبيرا في هذه الفترة حيث تصدرت أعلى نسبة من حيث الإنجاز والتسليم، ثم يليها السكن الريفي أما باقي الصيغ فقد عرفت انخفاضا في نسبة الإنجاز والتسليم ماعدا صيغة السكن الاجتماعي الإيجاري الذي عرف ارتفاعا في نسبة السكنات المستلمة، وللأسف لا توجد معلومات

وإحصائيات متاحة حول البرامج السكنية بعد سنة 2020 مما جلنا نتوقف عند هذه السنة بالتحديد.

(4) أهم البرامج السكنية في الجزائر:

لجأت الدولة إلى اعتماد صيغ سكنية موجهة لكافة شرائح المجتمع بهدف التقليل من حدة الأزمة، فقد تبنت السياسات السكنية عدة عروض سكنية ومن أهمها نجد:

الجدول رقم (04): أهم العروض السكنية في الجزائر

العروض السكنية	مميزاته
السكن الاجتماعي الإيجاري (LSL)	أطلق في 1973، ممول من طرف الدولة، يتم إنجازها من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري "OPG"، مخصصة لذوي الدخل الضعيف الذي لا يتجاوز 24000 دج.
السكن الريفي (LR)	الهدف منها تنمية المناطق الريفية شرط تملك المستفيد لقطعة أرضية صالحة للبناء.
السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) أو المدعم (LPA)	أطلق في 1995، موجه لمتوسطي الدخل، يتشارك في شراء وإنجاز السكن بالتشارك بين المستفيد وإعانة الدولة (الصندوق الوطني) بشروط، في سنة 2010 أصبح يدعى حاليا بالسكن الترقوي المدعم (LPA).
السكن الترقوي العمومي (LPP)	أطلق في 1986، موجه لذوي الدخل المرتفع، يتكفل الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير CNEP بتمويل هذه الصيغة السكنية.
سكنات البيع بالإيجار (AADL)	أطلق في 2001، موجه لذوي الدخل المتوسط بشروط، يتم إنجازها وتسييره من طرف الوكالة الوطنية لتطوير السكن، ولا يتم تملك السكن إلا بعد انقضاء مدة الإيجار، 25% من سعر السكن يسدها المستفيد، و75% هي قرض بدون فائدة من قبل الدولة.
السكن التطوري (البناء الذاتي) (AC)	أطلق في 1995، موجه للأسر التي تقوم ببناء مساكنها نفسها، بالنسبة لذوي الدخل المحدود يمكنهم الحصول على إعانة من الدولة، أو الحصول على قرض من البنك في حال القدرة على السداد.

السكن الريفي Rural

موجه نحو تنمية المناطق الريفية والنائية، يتم دفع الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب نسبة تقدم الأشغال، وحسب محضر تعدده مصالح مديرية السكن (DLEP).

المصدر: تم إنجاز الجدول بالاعتماد على: المعلومات المجمعة من المراسيم القانونية المنظمة للصيغ السكنية.

ثالثا. سياسات تسيير وتمويل قطاع السكن في الجزائر:

لنجاح السياسة السكنية وتحقيق أهدافها يجب توفر مؤسسات مستثمرة للأموال المرصودة لقطاع السكن، وهيئات تقوم بتسيير هذا القطاع وهي موضحة كآآتي:

الشكل رقم: (03) الهيئات والمؤسسات المسيرة لقطاع السكن في الجزائر

أهم مؤسسات وهيئات تسيير قطاع السكن في الجزائر

الوكالة العقارية	ديوان الترقية والتسيير العقاري	الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن عدل	الصندوق الوطني للسكن CNL
أنشئ سنة 1976 - يسهر على تسيير الحضيرة العقارية. - يتكفل بتحسين الخدمة العمومية. - يتكفل بمحدودي الدخل. - يهتم بأعمال الصيانة وإعادة تهيئة الأملاك العقارية. - تحصيل الإيجار أو التنازل عن الأملاك العقارية.	أنشئت سنة 1990 - تتولى تسيير عقار البلدية حسب التخصص. - يهتم بإنشاء التخصيص الاجتماعي والترقوي.	أنشئت سنة 1991 - يهتم بترقية سوق العقار. - يهتم بالإشراف على عمليات إنجاز وتوزيع السكنات. - تساهم في تحديث النسيج العمراني. - تساهم في إنشاء المدن الجديدة. - تساهم في القضاء على الأحياء القصديرية.	أنشئ سنة 1991 - يهتم بتسيير المساهمات والمساعدات المقدمة من طرف الدولة لفائدة السكن. - يهتم بطرق تمويل وإنجاز برامج السكن الاجتماعي. - يهتم بإصدار القروض وتخصيص الموارد. - دراسة كل ما يتعلق بالسكن.

المصدر: تم إنجاز الشكل بالاعتماد على: (بوحفص و بلحاج، 2022، الصفحات 329-330).
(ججيل، 2011، الصفحات 216-222)

الشكل رقم: (04) الهيئات والمؤسسات الممولة والداعمة لقطاع السكن في الجزائر



المصدر: تم إنجاز الشكل بالاعتماد على: (بوحفص و بلحاج، 2022، الصفحات 329-330) و
(زهور و غريبي، 2020، الصفحات 285-289)

رابعاً. المشكلات المؤثرة على مسار السياسة السكنية في الجزائر:

تعرض السياسة السكنية مجموعة من المشاكل التي تعيق مسارها وتحول دون تحقيق تنمية حقيقية لقطاع السكن ودون تحقيق أهدافها، وأهم هذه المشاكل وأبرزها يمكن حصرها في مشاكل سياسية واقتصادية واجتماعية وطبيعية وإدارية وهي كالآتي:

(1) مشكل التمويل (نقص المصادر التمويلية): لعقدين ونصف من الزمن كانت الدولة هي المتدخل الأول في مجال السكن؛ فهي المبرجة والممولة والمنجزة والموزعة والمسيرة له، فقد كان تمويل البرامج السكنية (الحضرية والريفية) يقع على عاتق الخزينة العمومية مما صعب إمكانية سد المتطلبات السكنية. مما جعل الدولة تعاني من عبء مادي أثقل ميزانيتها، نتيجة أن البرامج السكنية لا تعود بمنفعة مادية مما أدى إلى تفاقم الفرق بين العرض والطلب وزيادة العجز أكثر فأكثر. (هيشور، 2017، صفحة 222) فعدم استقرار نط تمويل السكنات أدى إلى خلق عراقيل ومشاكل في إنجاز المشاريع السكنية مما أدى إلى تعثر وتوقف العديد من المشاريع السكنية. (داني، 2022، صفحة 51) فلقد أجمعت الكثير من الدراسات أن التمويل السكني أسهم في زيادة أزمة السكن نتيجة ضعف القراءة للظرف الاجتماعي والاقتصادي للبلاد، وغياب التخصص و المرونة بالنسبة للهيئات والمؤسسات المالية، واقتصار التمويل على المساعدات الحكومية. (عمران، 2011، صفحة 03)

(2) مشكل العقار (الاحتياجات العقارية): يعد مشكل العقار (الاحتياجات العقارية) من المشاكل التي تعرقل مسار السياسة السكنية، فقلة أو عدم توفر الوعاء العقاري للبناءات السكنية يحمل جملة من العوائق والمشاكل للهيئات والمؤسسات المختصة بقطاع السكن، (بن يحي، 2012، صفحة 50) فالسياسة السكنية تتأثر بصفة مباشرة بمشكلة العقار المرتبطة بندرته والتنافس عليه، وعدم استقرار الوضعية العقارية فبالرغم من صدور مجموعة من القوانين المنظمة له من بينها قانون الاحتياطات العقارية سنة 1974، وقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، وقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إلا أنها لم تكن كافية لسد النقائص في النصوص التنفيذية، والهفوات والثغرات القانونية التي يعاني منها، مما أثر سلباً على التسيير العقاري والحضري، (هيشور، 2017، صفحة 224) فموضوع العقار يمثل إشكالية حقيقية تحول دون نجاح السياسة السكنية من خلال فشل تجسيد الكثير من الخطط السكنية والمشاريع من حيث الآجال والإنجاز؛ نتيجة ندرة الوعاء العقاري لدى الدولة، (عكنوش، 2016، صفحة 228) ففي الوقت الراهن تعاني الوظيفة العقارية

من التوتر والتعقد نتيجة ندرة الأراضي والتنافس لاستهلاك أراضي البناء من طرف المتدخلين في هذا القطاع، خصوصا أن العقار المخصص للسكن في الجزائر أكثر أهمية من عقار المكاتب. (عمران، 2011، صفحة 04)

(3) مشكل ندرة مواد البناء وصعوبة تحصيلها: من الرهانات الحقيقية لقطاع السكن لإنجاز السكنات هو إيجاد المواد الأولية الأساسية بالأسعار المعقولة وبالمقايير المطلوبة، فمن أكبر عوائق إنجاز برامج سكنية جديدة وإرضاء الطلب المتزايد عليها، هو الارتفاع الهائل لأسعار مواد البناء نتيجة تخليص وتحرير قطاع السكن من احتكار الدولة. (هيشور، 2017، صفحة 224)

(4) مشكل النمو الديموغرافي: عرفت الجزائر ارتفاع ونمو في عدد سكانها بسبب تحسن ظروف المعيشة خصوصا في فترة السبعينات والثمانينات، مما أدى إلى ارتفاع الطلب على السكن مقابل العروض السكنية وتسببت في فشل المخططات المبرمجة ضمن سياستها السكنية، (داني، 2022، صفحة 50) إضافة إلى النمو الديموغرافي فإن انتشار ثقافة الأسرة النووية تشكل مشكلا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن. (جعيل، 2011، صفحة 169)

(5) مشكل النزوح الريفي وارتفاع نسبة التمدن: تسببت ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن إلى اختلالات في توزيع السكان بين الريف والمدينة، نظرا لما تقدمه المدينة من فرص عمل وظروف معيشية أحسن وأفضل من الحياة في الريف، أدى إلى ارتفاع وتزايد الطلب على السكن داخل المدن، (داني، 2022، الصفحات 51-52) حيث أصبحت نسبة سكان المدن تتعدى ضعف سكان الريف مما جعل مشكلة السكن تصبح مشكلة حضرية تطرح نفسها بشدة في المدن تحتاج إلى حلول سريعة لتحفيز السكان على الاستقرار بالريف للتخفيف من وتيرة الهجرة نحو المدن. (جعيل، 2011، صفحة 161)

(6) مشكل الكوارث الطبيعية: تعد الزلازل من الظواهر الطبيعية الخطيرة التي تعرض المناطق ذات النشاط الزلزالي لخسائر كبيرة والجزائر من الدول الأكثر عرضة لهذا المشكل خاصة المناطق الشمالية الساحلية، الذي نجمت عنه خسائر بشرية وأضرار في الممتلكات العمومية والخاصة، بالإضافة إلى الفيضانات التي تسبب في إلحاق أضرار كثيرة في الجزائر، نجم عنها خسائر بشرية وأضرار جسيمة بالبنائيات مما يؤثر على سريان السياسة السكنية وهو ما يفرض على السلطات إيجاد حلول للوقاية من هذه المخاطر قبل حدوثها. (جعيل، 2011، صفحة 165)

(7) **مشكل المضاربة العقارية والعراقيل الإدارية:** تعد المضاربة العقارية من السلوكيات الاقتصادية التي تؤثر على السياسة السكنية من خلال المضاربة من طرف محتالين في سوق العقار وفي سوق مواد البناء، (هند، 2022، صفحة 764) حيث أصبح العقار أداة للهروب من الضرائب، ومصدرا للاستثمار والادخار وتحقيق الأرباح بعيدا عن المساهمة في الدورة الاقتصادية مما يؤثر سلبا على حركة التنمية الحضرية والسياسة العمرانية، (قاسمي و سليمان، 2019، صفحة 220) كما تخضع عمليات إنجاز السكنات إلى المضاربة نتيجة عدم وجود رقابة صارمة لإنجاز المشاريع السكنية وصعوبة مراقبة الهيئات المشرفة عليها (المقاولين أو المتعاملين العقاريين)، ولتجنب مثل هذه التجاوزات والتلاعبات التي يتعرض لها قطاع التهيئة العمرانية والأشغال العمومية يجب على الدولة سن إطار تشريعي واضح ومتكامل يسهل على السياسة السكنية تسيير زمام أمورها وتخطي جميع المشاكل والعراقيل التي تعيق مسارها، (بن يحي، 2012، صفحة 53) حيث ظهرت هذه الظاهرة نتيجة الفترات الصعبة التي عرفتها البلاد واستغلالها من طرف المضاربين (مافيا العقار)، (زرقة، 2016، صفحة 135) مما شجع على تفشي المضاربة، وساعد على اتساع حجم دائرة المنخرطين فيها للقيام باستثمارات مربحة وغير مكلفة، (قاسمي، 2022، صفحة 239) فغياب إرادة سياسية حقيقية لمكافحة المضاربة وضعف المراقبة يشكلان خطرا يهدد السياسة السكنية، ويعمق الأزمة السكنية ويؤدي إلى بروز مشاكل وآفات أخرى. (بوحفص و بلحاج، 2022، صفحة 337)

■ الخاتمة:

ما يمكن استخلاصه من هذا العرض أن قطاع السكن عرف انتعاشا نتيجة المجهودات والسياسات السكنية التي اتبعتها الدولة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، كما سعت لإيجاد حلول للقضاء على الصعوبات والعوائق التي اعترضتها من خلال التنوع في أنماط الصيغ السكنية، وفتح المجال للقطاع الخاص لإعناش قطاع السكن، غير أن هاجس مشكل التمويل وندرة العقار وغيره من المشاكل التي أرهقت كاهل الدولة أدت إلى عرقلة نجاح مختلف السياسات السكنية المنتهجة من طرفها، فمن خلال قراءة التجربة الجزائرية في مجال السكن و تتبع السياسة السكنية المنتهجة طيلة 60 سنة نقف على أنها أخذت بعين الاعتبار المعيار الاجتماعي في الحصول على سكن باهتاما بذوي الدخل الضعيف إلا أنها لم تحقق أهدافها المسطرة، كما أن هناك تأخر وتكاسل من حيث الإدارة والتمويل وسرعة الإنجاز، لذا يجب إعادة النظر في سياسات قطاع السكن والقضاء على

المشاكل المعيقة لها وإصلاح الفجوات والاختلالات، واعتماد بدائل جديدة فيما يخص سياسة تمويل السكن ومشكل المضاربة العقارية وندرة الوعاء العقاري، والاعتماد على التجارب الدولية الناجحة في مجال سياسة السكن للنهوض بالقطاع للوصول إلى مسكن مستدام.

قائمة المراجع:

1. ابتسام حوشين. السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق. مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة. (بلا تاريخ).
2. ابتسام طوبال.. دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014). مجلة دراسات اقتصادية (03). (2016)
3. أحمد خيرات. الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر- رسالة ماجستير في علوم التسيير، فرع: النفود والمالية. الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر. (2009).
4. أسامة خوجة. إصلاح السياسة العامة السكنية، كآلية لإدارة أزمة السكن في الجزائر للفترة 2005-2014. مجلة الناقد للدراسات السياسية، 04 (01) (2020).
5. بلطرش زهور، و أحمد غريبي. تمويل الصناعة العقارية في الجزائر لحل أزمة السكن- صيغ التمويل المعتمدة في عملية إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان. مجلة معهد العلوم الاقتصادية، 23 (02). (2020).
6. جمال جعيل. تقييم فعالية سياسة السكن في الجزائر: الصعوبات والحلول. مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية (23). (2010).
7. جمال جعيل. نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر-دراسة تحليلية، أطروحة شهادة دكتوراه علوم في علوم التسيير، تسيير المؤسسات. باتنة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة. (2011).
8. دليلة زرفة. سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع-دراسة ميدانية بمدينة وهران، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع. وهران: أحمد، كلية العلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة وهران-2- محمد بن. (2016).
9. رفيعة دبابش. تجربة الجزائر في التنمية الإسكانية المستدامة. مجلة العلوم الإنسانية- جامعة محمد خيضر بسكرة (48). (2017).
10. ريم هند. أزمة السكن في المدينة الجزائرية بين الواقع والمأمول- مقارنة سسيولوجية. مجلة روافد للدراسات العلمية في العلوم الاجتماعية والإنسانية، 06 (03). (2022).
11. زينب قماس. المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة- واقعها ومتطلبات تخطيطها- دراسة ميدانية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة سركينة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضرية. قسنطينة، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع والديمقراطية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة. (2006).
12. سهام مسكر. تطور سياسة السكن في الجزائر. مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البلدية الجزائر. (بلا تاريخ).
13. شوقي قاسمي. السكن العمومي الإجباري في الجزائر، من إشكالية التوزيع إلى المضاربة العقارية. 15 (04). (2022).
14. شوقي قاسمي، و صباح سليمان. السكن في الجزائر: أزمة تأبى الانقضاء. مجلة العلوم الإنسانية، 19 (02). (2019).

15. شوقي قاسمي، و صياح سليمان. السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة: الحالة الجزائرية أنموذجاً. *مجلة التغير الاجتماعي*، 08 (02). (2023).
16. عائشة مزياي. دور وتأثير السياسات السكنية والمخططات التنموية على إنتاج السكن بمجموعة فرنقة. *مجلة تشريعات التعمير والبناء* (17). (2018).
17. عبد الرحمان عثمان. السكن الاجتماعي الجماعي وخصوصية المجتمع المحلي في الجزائر - دراسة حالة مدينة الجلفة، كذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: تسيير المدينة، (.) معهد تسيير المدينة، جامعة المسيلة. (2014).
18. عماد معنصر. البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي وانعكاساته على استهلاك العقار وتسيير المدينة حالة المدينة الجديدة" علي مجلي" -قسنطينة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية. كلية الهندسة، قسم الهمدسة المعمارية، جامعة باتنة. (2012).
19. فاطمة بوحفص، و حاكمي بلحاج. واقع سياسات الاسكان في الجزائر: التجربة السنغافورية أنموذجاً - دراسة تحليلية خلال 2000-2020. *مجلة دفاتر بواداكس*، 11 (02). (2022).
20. محمد بن يحي. واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تلمسان، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد. (2012).
21. محمد عمران. إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر. *الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية* (06). (2011).
22. محمد عمران. سياسة الإسكان واستراتيجية تفعيلها في الجزائر. *المجلة الجزائرية للسياسات العامة* (04). (2014).
23. محمد لمين هيشور. قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الحديثة. *مجلة العلوم الاجتماعية* (25). (2017).
24. محمد يعقوبي، و خليدة عابي. الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكل السكن. *مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية* (01). (2008).
25. نبيل دريس. السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة. *مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية* (12). (بلا تاريخ).
26. نور الصباح عكنوش. السياسة العامة للسكن في الجزائر بين الزمة والحكمة. *مجلة البحوث والدراسات* (22). (2016).
27. نورية معنصر. السياسة الاجتماعية في الجزائر ودورها في التخفيف من أزمة السكن. *مجلة دفاتر MEGAS*، 19 (01). (2023).
28. هشام داني. ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسييرها في التجمعات الحضرية" دراسة ميدانية بحي 1000 مسكن عدل بمدينة مستغانم، أطروحة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث LMD في علم الاجتماع، تخصص: علم اجتماع واثروبولوجيا. مستغانم، كاية العلوم الاجتماعية، سم عم الاجتماع، جامعة عبد الحميد بن باديس. (2022).
29. وزارة السكن والعمران والمدينة. (2020). *الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية*. تاريخ الاسترداد 09 12 2024، من <https://www.mhuv.gov.dz>.
30. وكالة الأنباء الجزائرية. (19 01 2020). تاريخ الاسترداد 09 12 2024، من <https://www.aps.dz/ar/economie/82533-2020-2024>.
31. يلس مباركة المولودة كباب. سياسة الدولة في ميدان الترقية العقارية- مجال السكن، أطروحة دكتوراه علوم قانون علم- الكولة والمؤسسات العمومية. كاية الحقوق، جامعة الجزائر. (2019).