

تاريخ الاستلام: 2025/01/15 تاريخ القبول: 2025/07/05 تاريخ النشر: 2025/07/30

منى جغبال^{*1}

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة (الجزائر)

Email: djamouna650@gmail.com

عبد الفتاح العلي²

جامعة منتوري - قسنطينة (الجزائر)

Email: djamellelmi@yahoo.fr

الملخص :

تهدف دراستنا الراهنة الى الكشف عن أهم المشكلات و أزمات المستعصية و المتمثلة في أزمة السكن و الإسكان ، وما نتج عنها من تأثيرات متعددة من حيث النوعية و كم ، و ذلك من خلال استعراضنا لعنصرين مهمين هما واقع السياسة السكنية في الجزائر في ظل مخططات التنمية التي سطرتها السلطات الجزائرية لقضاء على مشكلة السكن التي أرقت كاهل الدولة ، مستدلين بأهم المعطيات الرقمية الذي يبينها السياق التاريخي ، و من جهة أخرى إبراز أهم الإنجازات و الإجراءات التي اتخذتها الدولة المتمثلة في البرامج السكنية المطروحة التي التزمت بها كحل لهذه الأزمة.

الكلمات المفتاحية: البرنامج، السكن، البرامج السكنية، السياسة السكنية.

Abstract:

Our current study aims to reveal the most important problems and intractable crises represented by the housing and housing crises and the resulting multiple impacts in terms of quality and quantity ; through Our review of two important elements: The reality of housing policy and the urban network in algeria in light of the devlopment plans draw up by the algeria authorities to advance the housing sector. And eliminating this organizationl problem ;which has become a societal problem from which many citizens suffer ; citing the most important data and quantitative evidence shown by the historical context; and on the other hand ; highlighting most of the achievements and measures taken by the state represented by the proposed housing programs that it has committed to has asolution to this crises.

Keywords: The Program, Living, Residential Programs, Housing Policy.

* المؤلف المرسل

المقدمة :

إن العيش في المدن أصبح سمة من سمات التحضر و ضرورة من ضروريات الحياة التي فرضها نمط معين من العيش و ايدولوجية هدفها الأساسي الاتصال بظاهرة الحضرية ، ونظرا لازدياد ظاهرة النمو الحضري في المدن الذي يعد المفرز الأول لتضخم المدن يحدث غالبا نتيجة أما للهجرة أو الزيادة الطبيعية فيتنسب في بروز العديد من المشكلات التي تعيق تطور المدينة كانتشار الأفات الاجتماعية و المرضية و المجتمعية فتظهر الجريمة و الانحراف و العنف و البطالة و التسول و العشوائيات ، هذه الأخيرة التي أصبحت هاجسا حقيقيا أمام المواطن و السياسي على حد سواء الأمر الذي جعل الدولة تفكر مليا بإيجاد حلول لها للحد من استفحالها عن طريق وضع العديد من البرامج و الاستراتيجيات لمواجهتها أو تقليل منها ، خصوصا في كون الجزائر واحدة من الدول التي ورثت وضعا سكنيا مزريا من الاستعمار فشبكة العمرانية تعاني عجزا واضحا في هذا المجال مما جعل الدولة تتبنى سياسة التخطيط المركزي الذي زاد هو الآخر من فجوة عدم التوازن بين التزايد السريع لعدد السكان و عجز الحضيرة السكنية ، لهذا حاولت مرة أخرى تقليص من هذا المشكلة عن طريق وضع مجموعة من البرامج السكنية ، هذا في سبيل تحقيق أهداف التنمية الحضرية في مجال السكن .

مشكلة الدراسة:

ماهي البرامج السكنية التي اتبعتها الجزائر للحد من انتشار ظاهرة النمو الحضري؟ وماهي سبل التخطيطية المتبناة للخروج من هذه الأزمة؟

أهمية الدراسة:

لكل دراسة علمية أهمية تحتلها داخل الحقل المعرفي والأكاديمي والتي تكون غالبا مرتبطة اما بانتشار الظاهرة وتبعيها حدودها الإقليمية وإما من خلال إثارتهما للجدل وصعوبتها، والصعوبة هنا لا تكمن في التناول بقدر ما تكمن في معرفة السبب، وما

نسعى جاهدين من خلال هذه الدراسة هو تحليل وتفسير كل برنامج من هذه البرامج السكنية التي انتهجتها الدولة الجزائرية للحد من أزمة السكن خاصة من خلال مخططاتها التنموية التي اعتمدتها منذ الاستقلال بداية بالتخطيط المركزي وصولاً عند البرامج البديلة.

أهداف الدراسة:

* لكل دراسة علمية اهداف تسعى إليها لتحقيقها وغالبا ما تكون نابعة من تفاني الباحث واجتهاده وسعيه لكشف الحقيقة ومن اهم الاهداف التي سطرناها خلال هذه الدراسة ما يلي:

* تحليل وتفسير مخططات التنمية التي انتهجتها الجزائر غداة الاستقلال

* تشخيص الواقع الفعلي للحضيرة السكنية في الجزائر

* تتبع تطور هذه الظاهرة من الاستقلال الى يومنا هذا في محاولة منا معرفة مواطن القوة ومواطن الضعف.

1- تحديد الإطار المفاهيمي للدراسة:

من المسلمات المنهجية في علم الاجتماع أن الباحث لا يستطيع أن يعزل الظواهر الاجتماعية التي يدرسها عن سياقها العام لأن حتمية هذه الظواهر توحى بالموضوعية والابتعاد عن الذاتية وتفرض عليه إخضاعها للفحص والتجريب، وتعتبر خطوة تحديد المفاهيم الدراسة أهم خطوات البحث العلمي لأنها تشكل همزة وصل بين العقل المجرد وبين الواقع الملموس، حيث يعبر من خلالها الباحث عما يريد دراسته.

ومن خلال دراستنا هذه الموسومة بالبرامج السكنية في الجزائر سنتطرق الى مجموعة من المفاهيم الأساسية التي ساعدتنا في المضي قدما من خلالها وهي كتالي:

* مفهوم البرنامج : هو مجموعة من التعليمات والأوامر لتنفيذ مهمة معينة أو لحل مشكلة مطروحة واستخراج النتائج في إطار زمني محدد

* مفهوم السكن: إن مفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، و إن السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار هو ذلك الحيز المكاني يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في الحياة . (الياس و بن عبد العزيز ، 2015، ص 140)

* ويعرفه مجموعة من العلماء " جوزيف شونغ " " دومنك اشور " "ألان بوانت" في " كتاب " الاقتصاد الحضري " إن السكن حاجة ضرورية للإنسان يتكون من خرسان و الحديد و الخشب و يلبي مجموعة من المصالح و الحاجات كالراحة و الرفاهية و الاستقلالية . (دليبي، 2007، ص 37)

* البرامج السكنية: هي تلك التعليمات والإجراءات المنتهجة من قبل السياسة السكنية لتحقيق التنمية الإسكانية من خلال وضع مجموعة من الصيغ السكنية لتكفل بزيادة الطلب على السكن

* السياسة السكنية: عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة. (الكريم، 2013، ص 19)

2- الدراسات السابقة: هناك العديد من الدراسات السابقة نذكر منها ما يلي:

* احمد درديش 2013 السياسة السكنية في الجزائر ، مجلة آفاق لعلم الاجتماع جامعة بليدة حيث تعرضت هذه الدراسة أهم أسباب فشل السياسة السكنية المتبعة في الجزائر من عدم كفاية الموارد المالية و عجز قطاع البناء عن تأدية دوره في

تغطية احتياجات المواطنين المتزايدة بسبب السكن وكذلك النمو الديموغرافي السريع ، وقلة مواد البناء وارتفاع أسعارها لهذا حاولت هذه الدراسة معالجة مسار السياسة السكنية الجزائرية بما رسمته وماحقته في حل مشكل السكن من خلال الإصلاحات و المخططات التنموية المسطرة بعد الاستقلال.

حيث توصلت هذه الدراسة الى وضع بعض الحلول من بينها :

* دعم التنمية الاقتصادية المحلية المتعلقة بالسكن لتغطية الطلب

* تمويل السوق الوطني بصفة مرضية بالنسبة لبعض الموارد التي لا يوفرها الإنتاج الوطني

* فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية وهذه وسيلة تعتبر كمصدر تمويلي لإنجاز السكن.

* بلحاج فاطمة، حاكمي بوحفص (2022) واقع سياسات الإسكان في الجزائر التجربة السنغافورية أنمو دجا

دراسة تحليلية خلال فترة 2000-2020 مجلة دفاتر بوادكس جامعة وهران، حيث تطرقت الباحثة في هذه الدراسة الى واقع السياسة السكنية في الجزائر مع التطرق الى مختلف الصيغ المعتمدة من الدولة بغرض توفير سكن لمختلف فئات المجتمع وكذا الجهود المبذولة لإصلاح وتطوير القطاع من خلال قراءة التجربة السنغافورية التي قطعت شوطا كبيرا في مجال الإسكان و أصبحت رائدة عالميا .

3- السياسة السكنية في ظل مخططات التنمية:

3-1 السياسات السكنية في ظل المخطط الثلاثي (1967-1969)

تعتبر هذه الفترة من اول الفترات التي عملت الجزائر على وضع اولى بوادر مخططات التنمية في ظل التخطيط المركزي التي انتهجته الجزائر آنذاك، خصوصا وان هذه

الفترة عرفت فيها الجزائر ظرف مالي قاسي وورثت وضعا سكنيا مزريا من الاستعمار وكانت هذه المخططات بمثابة الحل الاولي للتقليص من حدة الظاهرة.
جدول رقم (1) يوضح السياسة السكنية في ظل المخطط الثلاثي 1967-1969

السكنات المنجزة		السكنات في طور الإنجاز حتى 1969 / 12 / 31				
1967	1968	1969	مجموع السكنات	مجموع القروض المستهلكة	السكن في طور الإنجاز	السكنات التي لم تنطلق في إنجازها
عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات	10 ⁶ دج	العدد	العدد
2.292	2.201	5.055	9.548	160	10.608	13.943

المصدر: (الكريم، 2013، ص 26)

من خلال الشواهد الكمية الموضحة بجدول أعلاه المتعلق بسياسة السكنية في ظل مخطط التنموي الثلاثي الممتد بين (1967-1969) نلاحظ ان مند بداية هذا المخطط و بضبط مند 1967 كانت مجموع السكنات المنجزة فعليا تقدر 9548 سكن ، وذلك بمبلغ قدره 160 مليون دج ، في حين كان عدد السكنات في طور الإنجاز في نهاية هذا المخطط ب 10608 سكن تقابلها مباشرة 13943 وحدة سكنية لم تنطلق في إنجازها بعد أي مبرمجة ولم تنجز ، وبالتالي نلاحظ أن هذه الفترة الجزائر لم تستطيع ان تقوم بإنجاز السكنات التي كانت مبرمجة ضمن سياستها التنموية وهذا راجع الى ان نسبة السكنات المنجزة مقارنة بسكنات في طور الإنجاز ضئيلة جدا .

2-3 فترة الرباعي الاول (1970-1973)

جدول رقم (2) يوضح السياسة السكنية في ظل مخطط الرباعي الاول 1970-1973

البرامج السكنية	عدد السكنات			القروض المستهلكة		
	المقدرة	المنجزة	الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	المبرمجة	المستهلكة
السكنات الحضرية	45000	18000	27000	40%	1200	1500
السكنات الريفية	40000	24000	16000	60%	305	994
السكنات الريفية	40000	24000	16000	60%	305	994

المصدر: (فائق، 2006، ص 24)

من خلال المعطيات الإحصائية المدونة في الجدول اعلاه المتعلق بسياسة السكنية في ظل فترة الرباعي الأول الممتدة بين (1970-1973) نلاحظ أن عدد السكنات الحضرية قد قدرت ب 45000 في حين عدد السكنات الريفية قد قدرت ب 40000 وهي تقريبا نفس عدد السكنات في كل برنامج حين بلغ الفرق بينهما ب 16000 سكن و قدرت نسبة إنجاز كل منهما ب 40 % بالنسبة لسكنات الحضرية و 60% بالنسبة للسكنات الريفية ، اما بخصوص المبالغ المخصصة لإنجاز السكنات الريفية كان جد منخفض ب 305 مليون دج مقارنة 1200 مليون دج ، كما قدرت نسبة الاستهلاك لكل السكنات فكانت في المرتبة الأولى السكنات الريفية ب 325% في مقابل 125% للسكنات الحضرية .

ما يمكننا استنتاجه خلال هذا البرنامج التنموي أنه رغم المجهودات المبذولة من طرف السلطات الجزائرية و التي بلورتها من خلال هذا المخطط إلا ان عدد المساكن المنجزة لم يستطع ان يلبي كافة احتياجات المواطنين و لم يمتص النمو الحضري في

تلك الفترة خصوصا أن الفترة لها علاقة بنزوح الريفي التي شهدته البلاد و هذا راجع أيضا الى المشاكل التنظيمية التي واجهت القطاع .

3-3 فترة المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)

جدول رقم (3) يوضح السياسة السكنية في ظل مخطط الرباعي الثاني

البرامج السكنية	عدد السكنات		الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	تصاريحات لمصاريف الإنجاز	استهلاك المصاريف	الفرق بينهما	نسبة الاستهلاك
	المقدرة	المنجزة						
السكن الاجتماعي	100000	45000	55000	45%	5670	5200	470	91%
السكن الريفي	100000	75000	25000	75%	2630	4300	1670	163%

المصدر: (الكريم، 2013، ص 27)

من خلال البيانات الرقمية الموضحة في الجدول أعلاه المتعلقة بمخطط الرباعي الثاني (1974-1977) ، أن هناك تطور في إنجاز السكنات و هذا يظهر بكل وضوح من خلال النسب التي في الجدول ، حيث قدرت عدد السكنات الريفية المنجزة ب 75000 من أصل 100000 مسكن ما يعادل 75% من نسبة إنجاز في المقابل قدرت عدد السكنات الاجتماعية المنجزة ب 45000 من أصل 100000 ما يعادل 45% من نسبة الإنجاز و كانت نسبة الاستهلاك في كل منهما جد مرتفعة مقارنة مع المخططات السابقة فبالنسبة الى السكنات الريفية بلغت 163% في حين السكنات الاجتماعية 91% .

ما يمكن ملاحظته خلال هذه الفترة ان الجزائر قد ولت اهمية كبيرة بقطاع السكن خصوصا سكن الريفي و هذا للحد من ظاهرة النزوح الريفي التي شهدتها الفترة السابقة ، وزادت خلال هذه الفترة و هذا راجع دائما الى رغبة المواطنين في ان يكونوا

قريبين من المدينة و كذلك لارتقاء في السلم الاجتماعي و تحسين مستواهم الاجتماعي.

4-3 فترة المخططين الخماسيين (1980-1989)

جدول رقم (4) يوضح السياسة السكنية في ظل مخططين الخماسيين 1980-1989

الفترة	حجم البرنامج الخماسي الاول	السكنات في طور الإنجاز	السكنات المبرمجة و غير منجزة	نسبة الإنجاز
من 80 / 84	217444	171476	45968	78%
من 85 / 89	353123	231236	121887	65%

المصدر: (عمرأوي، 2009، ص 43)

من خلال الشواهد الرقمية التي تضمنها الجدول أعلاه المتعلق بفترة الخماسين أول و الثاني الممتد بين (1980-1984) و بين (1985-1989) فخلال الخماسي الاول كانت نسبة إنجاز حسب معطيات الإحصائية قدرت ب78% ما يعادل 217444 من حجم البرنامج حيث كانت موزعة بين 171476 في طور الإنجاز و 45968 مبرمجة للإنجاز و لاحظنا أن هذا المخطط ارتفعت كثيرا نسبة السكنات الاجتماعية و هذا راجع لكون الجزائر في هذه المدة الزمنية ازدادت عائداتها البترولية مما جعلت الحكومة توفر جميع إمكانيات لهذا القطاع ، أما المرحلة الخماسي الثاني فلاحظنا تراجع في نسبة الإنجاز حيث قدرت ب 63% أي تراجع بنسبة 10% و ذلك رغم المجهودات المبذولة التي قامت بها الدولة لرقى بهذا القطاع و هذا بسبب تراجع و انخفاض عائدات البترول مرة أخرى و التي كانت جزء من تمويل القطاع السكني .

4- أهم الإنجازات السكنية للمخططات التنموية بالجزائر:

جدول رقم (5) يوضح اهم الإنجازات السكنية في ظل المخططات التنموية

الميزانية المقدمة للبرنامج	عدد الوحدات المنجزة	الصيغ السكنية المطروحة	المخططات التنموية
160 دج - 87 دج	9548 وحدة سكنية - 12112 وحدة سكنية	- السكن الحضري - السكن الريفي	المخطط الثلاثي (1967) - (1969)
15000 دج - 994 دج	18000 وحدة سكنية - 24000 وحدة سكنية	- السكن الحضري - السكن الريفي	المخطط الرباعي الأول (1970 - 1973)
5200 دج - 4300 دج	45000 وحدة سكنية - 75000 وحدة سكنية	- السكن الاجتماعي - السكن الريفي	المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977)
	171476 وحدة سكنية	- السكن الاجتماعي والريفي	المخطط الخماسي الأول (1980 - 1984)
	231236 وحدة سكنية	- السكن الاجتماعي و الريفي	المخطط الخماسي الثاني (1985 - 1989)

المصدر: من إعداد الطالبة

من خلال ما نلاحظه من الجدول السابق أن برغم من كل المجهودات التي وضعتها الدولة ضمن سياستها السكنية و لتهوض بقطاع السكني و تطويره في ظل مخططات التنمية من مخطط الثلاثي حتى الخماسيين إلا أن جميع هذه المجهودات أدت الى بروز نتائج الموجودة داخل الجدول أعلاه و التي قمنا بذكرها في الجداول السابقة، الخاصة بكل برنامج. وما يمكننا استنتاجه أن هناك عجز في توفير السكنات للمواطنين وإشباع احتياجاتهم باعتبار أن هذا حقهم الثاني بعد حقهم في الغذاء وهذا راجع الى انخفاض نسبة الإيرادات البترولية 1986-1989 مما ولد آنذاك أزمة سكنية خانقة نتيجة لفشل جل مخططات التي وضعتها.

5- البرامج السكنية المطروحة:

1-5 برنامج السكن الاجتماعي:

هو برنامج صدر بموجب مرسوم التنفيذي رقم 93- 84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حيث حدد بوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقا من طريقة تمويله وطابعه الإيجاري الغير قابل للتنازل (84-93، 1993)

و قد حددت شروط الاستفادة بمقدار الدخل الذي لا يتجاوز 24 ألف دينار جزائري و مدة الإقامة التي يجب ألا تقل عن 5 سنوات في مكان الإقامة الاعتيادي ، و من دون الإحلال بالقيود المانعة للاستفادة و المتمثلة في عدم امتلاك اي سكن او قطعة أرض و عدم حصوله على إعانة سابقة من قبل الدولة كما يمتد المنع للزوج . (قادية، 2019، ص 73)

2-5 برنامج السكن بالإيجار سياسة الامتداد العمودي: AADL

" لقد ظهر هذا نوع من السكن العمودي في الجزائر تحت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى مرسوم رقم 01- 105 - في 23 أبريل 2001 من اجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن ويتمثل البيع بالإيجار في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة.

*شروط الحيازة:

- خصص هذا النوع من السكن لذوي الدخل المتوسط الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري خمس مرات الحد الأدنى للأجور وقد تم تعديل لهذا الحد سنة 2013 ليصبح مجال الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دج وست مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دج

- ألا يتعدى سن المستفيد 65 سنة وذلك من تاريخ دفع أول دفعة مالية للحيازة على سكن البيع عن طريق الإيجار. (ايمان، 2019، ص 421)
- كيف يتم تمويل شراء سكنات البيع بإيجار: (ايمان، 2019، ص 421)
- * 10% من ثمن السكن عند الإقرار الثابت بالشراء
- * 5% من ثمن السكن عند الانطلاق في الأشغال وموقع تواجد السكن
- * 5% (84-93، 1993) من ثمن السكن عند التخصيص
- * 5% من ثمن السكن عند استلام المستفيد السكن
- * بالنسبة لباقي السعر السكن أي 75% الباقية يتحصل المستفيد على قرض بدون فائدة من خزانة الدولة

3-5 برنامج السكن التساهمي أو الترقوي المدعم:

كان يطلق عليه السكن الاجتماعي التساهمي وقد شرع إنجازه عام 1995 بهدف دعم الاسر ذات الدخل المتوسط، وقد أجريت على هذه الصيغة عدة تعديلات وفي الوقت الحالي يوجه الى الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري ست مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون. (جعيل، 2014، ص 97)

صيغة جديدة سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي المعروف باسم وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا متزايدا من قبل فئة كبيرة من المجتمع لأنه صيغة جديدة يتم بناؤه من طرف مرقى عقاري ووفقا لمواصفات فنية وشروط مالية محددة. (ادريس، 2017، ص 632)، وحسب وزارة السكن والعمران لا يحق لأي شخص الاستفادة من السكن الترقوي مدعم أي التساهمي سابقا كل شخص:

- 1- يمتلك ملكية كاملة لعقار لاستخدام السكني
- 2- يمتلك أرض موجهة للبناء
- 3- الاستفادة من سكن اجتماعي أو تساهمي أو سكن ريفي أو بيع بإيجار

3- استفادة من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو حتى تهيئة مسكن

4-5 برنامج السكن الترقوي العمومي:

يمثل السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة من السكن، يستفيد من دعم الدولة موجه للفئات التي تفوق مداخيلهم 6 مرات و يقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى، يوجه للتمليك هدف التجربة هو تنشيط الترقية العقارية ذات الطبيعة الاجتماعية و رفع مستوى العرض السكني و تحسين نوعية لتلبية حاجات الفئات الاجتماعية المتوسطة . (ادريس، 2017، ص 634)

5-5 برنامج السكنات الريفية:

هو السكن موجه نحو التنمية المناطق الريفية و النائية بهدف ضمان استقرار سكان الأرياف في قراهم من الهجرة نحو المدن. (جعيل، 2014، ص 99)

*شروط الاستفادة من السكن الريفي:

حتى تتم الاستفادة من السكن الريفي يجب توفر مجموعة من الشروط التي حددها القانون و هو ما سنعرضه:

-إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي 06 مرات الدخل الأدنى الأجر الوطني المضمون

- إثبات عدم الاستفادة من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة

- إثبات عدم الاستفادة من قبل من أي سكن اجتماعي ممنوح من قبل الدولة

- عدم امتلاك المستفيد أو الزوجة ملكية تامة ذو استعمال سكني

- عدم امتلاكه أرض للبناء إلا إذا كان الغرض منها إقامة المسكن الريفي

- يجب أن يتحصل على الموافقة من قبل الصندوق الوطني للسكن

6- البرامج والإنجازات في مجال السكن

جدول رقم (6) يوضح البرامج السكنية خلال فترة 2000-1995

المجموع	%	السكنات الريفية	البرامج السكنية								البرامج السكنية السنوات
			%	السكن الترقوي	%	السكن التساهمي	%	السكن الاجتماعي	%	السكن الاجتماعي	
131522	36	48087	19	26271	6	9060	4	5896	32	42208	1995
112285	28	32523	14	15724	18	21092	2	3127	35	39819	1996
111597	23	26751	14	15959	16	18482	3	3892	41	46513	1997
121975	27	33946	7	9299	18	22366	3	4176	42	51588	1998
124208	31	39209	5	7389	26	32445	2	3181	33	41984	1999
130072	26	34493	7	9561	18	23535	2	1999	46	60484	2000
731259	29	215009	11	84203	17	127180	3	22271	38	282596	المجموع

المصدر: اعداد الطالبة

ما تم ملاحظته من خلال البيانات الرقمية في هذا الجدول أن نسبة إنجاز السكن الاجتماعي هو البرنامج

الذي أخذ حصة الأسد مقارنة بالبرامج الأخرى حيث بلغ 282596 مسكن ، وقد لقي اهتمام كبير به في هذه الفترة الزمنية ، وذلك لكونه موجه إلى الفئات الفقيرة ذات الدخل المنخفض و الضعيف التي لا تستطيع اقتناء مسكن لائق ، وبرغم من كون هذه الصيغة بذات تعاني من صعوبات كعدم الاستقرار في كيفية تمويله و سوء توزيع الغير عقلائي و سيطرة الرشوة و غيرها من المشاكل ، إلا أنها تبقى الملاذ الوحيد للمواطنين ذوي الدخل الضعيف ، و من جهة أخرى نرى السكن التساهمي الذي بلغ عدد سكنات المنجزة ب 127180 مسكن إلا أنها تراجعت في بعض السنوات و هذا نظرا إلى صدور نصوص قانونية جديدة لهذه الصيغة ، و فيما يخص السكنات الترقية فقد عرفت تدبدا كبيرا على مدار السنوات التي هي موضحة أعلاه، حيث

أنها لم تستقر في نسبة معينة و إنما انخفضت نسبتها سنة 1999 الى 7389 مسكن ما يعادل 5% من نسبة الاستهلاك ، على عكس ما أولت عليه سنة 1995 ب 26271 سكن و هذا راجع إلى توقف السلطات على تمويل هذا النوع من الصيغ نتيجة ضعف الموارد المالية ، أما عن السكنات الريفية فهي الأخرى أيضا لم تعرف تطورا ملحوظا على طول هذه الفترات عكس سنوات الثمانينات ، فمنذ 1995 شهدناها في بعض الأحيان تسجل انخفاض في حجم الإنجاز و هذا راجع إلى عجز في قيمة الإعانة المالية الممنوحة للمستفيدين ، الذين عجزوا عن شراء مواد البناء نظرا لارتفاع قيمتها المالية و هذا يستحيل على المستفيد إكمال مسكنه .

جدول رقم (7) يوضح برامج السكنات خلال فترة 2001-2002

السكنات الريفيه		البرامج السكنية								البرامج السكنية
		السكنات البيع بالإيجار		السكنات الترقية		السكنات التساهمية		السكنات الاجتماعية		
المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	السنوات
29933	26989	0	20000	5989	1610	17099	24680	48941	64355	2001
22283	10941	0	35000	8634	5199	19048	22774	54310	36984	2002

(الكريم، 2013، ص 31)

من خلال المعطيات الإحصائية الموضحة في الجدول المتعلق بصيغ السكنية المنجزة طيلة فترة 2001-2002 ، لاحظنا ان السكنات الاجتماعية تتربع مرة أخرى و تحتل المرتبة الاولى في مجموع السكنات المنجزة ، وهذا دليل واضح لكون الدولة تواصل في بدل مجهوداتها لدعم هذه الصيغة الموجهة لفائدة المواطنين عديبي الدخل و ذوي الدخل المنخفض ، في حين شاهدنا أن عدد السكنات المنجزة خلال فترة 2001 تقدر ب 48941 من أصل 64355 مسكن و خلال فترة 2002 قدرت عدد المساكن

ب54310 مسكن كما نجد ارتفاع واضح في نسبة إنجاز السكنات التساهمية و خصوصا سنة 2002 ب22774 مسكن ، و فيما يخص السكنات الترقية فسجلت أقل نسبة من حيث إنجاز ، وذلك راجع الى عدم توفير الإعانة اللازمة على اعتبار أن هذه السكنات هي ذات تكلفة عالية ، ومن جهة المقابلة نلاحظ ان برنامج سكنات عدل أو ما يعرف بسكنات البيع بالإيجار لم تستطيع هي الأخيرة إنجاز و لا وحدة سكنية من الوحدات الموضوعية ضمن البرنامج 2001-2002 و كون البرنامج كان تاريخ تسليمه 2003 إلا أن هذه الصيغة واجهت العديد من الصعوبات والعراقيل التي عرقلت عملية سيرها ، أما في خصوص السكنات الريفية فلاحظنا أن نسبة الإنجاز في كلا السنتين متقاربة إلا أنها ارتفعت سنة 2001 ب معدل سكنات تراوح الى 29933 مسكن ثم انخفض سنة 2002 الى 2228 مسكن .

جدول رقم (8) يوضح البرامج السكنية خلال فترة 1999-2018

البرامج السكنية	مليون وحدة سكنية	الموزعة من 2005-2007	قيد التوزيع الى غاية 2009
السكن الاجتماعي	239412	118988	120424
السكن التساهمي	243351	62817	180534
السكن البيع عن طريق الإيجار	129115	28569	100546
السكن الترقوي	38068	22340	15728
السكن الريفي	384620	227098	157522
المجموع	1034566	459812	574754

المصدر: (حاوشين، 2010، ص 81)

من خلال ما تم تداوله في الجدول أعلاه نلاحظ أن جل البرامج السكنية و التي كان مجموعها 1034566 مسكن ما يعادل مليون وحدة سكنية ، كانت نسبة إنجازها متقدمة مقارنة مع وحدات السكنية قيد التوزيع ، حيث بلغت مجموع السكنات المنجزة من 2005-2007 ب45981 وحدة سكنية و مجموع السكنات قيد التوزيع الى غاية 2009 ب 574754 مسكن .

خلال فترة من 2010 إلى 2014

جدول رقم (10) يمثل البرامج السكنية لمشروع مليون و900 ألف وحدة سكنية 2010-2014

البرامج السكنية	عدد السكنات
السكن الاجتماعي	817 ألف
السكن التساهمي	255 ألف
السكن الترقوي العمومي	15 ألف
السكن البيع عن طريق الإيجار	68 ألف
السكن الريفي	724 ألف

المصدر: (النهار، 2014)

ما نلاحظه من خلال البيانات الرقمية الموجودة في الجدول المتعلق بصيغ السكنية و عدد السكنات المنجزة خلال فترة الممتدة ما بين 2010-2014 ، حيث احتل السكن الاجتماعي المرتبة الأولى ب 817 ألف سكن باعتباره الصيغة التي تعمل على امتصاص من أزمة السكنية الخانقة التي يعاني منها المواطنين بعد انتشار الأحياء العشوائية ، كما بلغ عدد السكنات الريفية في هذه الفترة ب 724 ألف وحدة سكنية و هذا دليل على أن السلطات أعطت أولوية و أهمية كبيرة في خصوص التنمية الريفية ، و تبقى صيغة السكن الترقوي العمومي أقل نسبة مقارنة مع جميع الصيغ المعروفة لكونه هذا الأخير يتطلب قيم مالية عالية .

جدول رقم (11) يمثل البرامج السكنية خلال فترة 1999 إلى 2018

البرامج السكنية	عدد السكنات	نسبة الإنجاز
برنامج السكن الاجتماعي	1.776.000	30%
برنامج السكن الاجتماعي التساهمي	456.000	11%
برنامج البيع عن طريق الإيجار	156.000	6%
برنامج السكن الوظيفي	46 ألف	1%
برنامج السكن الترقوي الحر	138 ألف	3%
برنامج السكن الريفي	1.583.000	38%
برنامج البناء الذاتي	448 ألف	11%

المصدر: إعداد الطالبة

من خلال المعطيات المبينة في الجدول نلاحظ أن أكبر حصة من السكن أخذها برنامج السكن الاجتماعي لكن ما نلاحظه أيضا أن نسبة الإنجاز 30% مقارنة ببرنامج السكن الريفي الذي نال أكبر نسبة إنجاز طيلة هذه السنوات ب 38% وهذا راجع الى سياسة التنمية الريفية التي انتهجتها الدولة من اجل استقرار سكان الريف في قراهم و مع توفير لهم كل ضروريات الحياة من مرافق وخدمات حتى يخفف العبء على المدن ، و يأتي في آخر هذه البرامج برنامج السكن الوظيفي الذي لم يلقى رواجا كبيرا خلال هذه الفترة مع العلم انه من بين البرامج الأكثر طلبا الى انه لم ينجز منه سوى 46 الف وحدة سكنية ما يعادل 1% من نسبة الإنجاز طيلة 19 سنة هو ما يبين أن هناك عجز في تنفيذ هذا البرنامج .

جدول رقم (12) يوضع توزيع السكنات خلال الفترة 2015-2019

البرامج السكنية	عدد السكنات المنجزة
صيغة السكن الاجتماعي	800000
صيغة السكن البيع بالإيجار	400000
صيغة السكن الترقوي العمومي	50000
صيغة السكن الريفي	400000
المجموع	1650000

المصدر: اعداد الطالبة

من هذا الجدول نلاحظ أن الدولة في هذه الفترة الممتدة من 2015-2019 هناك تنويع في العرض على الوحدات السكنية قصد القضاء و تقليص من مشكلة السكن

التي أصبحت هاجسا يؤرق السلطات الجزائرية ، و قطاع السكن على وجه الخصوص ، ولهذا عملت الدولة في هذه الفترة و هي مبنية في الجدول أعلاه الى تجنيد كافة الهيئات المعنية لتلبية مطالب المواطنين ولذلك وضعت اكبر حصة سكنية قدرت ب800000 وحدة سكنية خاصة بالسكن الاجتماعي ، وموجه كالعادة إلى الأسر محدودة الدخل و عديدي الدخل ، تليها مباشرة صيغة السكن البيع بالإيجار و السكن الريفي ب400000 وحدة سكنية ، اما فيما يخص السكنات الترقية فقد أخذت أقل حصة ب 50000 وحدة سكنية باعتبارها صيغة موجهة للأسر التي دخلها من 6 إلى 12 أضعاف الحد الأدنى للأجور .

7- تحديات تحقيق التنمية الاسكانية وتقييم سياسات الإسكان في الجزائر:

هناك العديد من التحديات و العراقيل التي عرقلت من تحقيق التنمية الحقيقية لقطاع السكن و الإسكان أهمها : نقص الكبير في الموارد المالية للقطاع وذلك بمقارنة مع باقي القطاعات الأخرى ، ندرة الأوعية العقارية خاصة في المدن و ارتفاع في تكاليف انجاز السكنات بمختلف صيغها ، وكذلك اختلال النظام التشريعي و القانوني للوعاء العقاري بالجزائر ، فكل الصيغ السكنية التي وضعتها الدولة للتقليص من حدة أزمة السكن لم تكف لامتنصاص المشكلة السكن الى ان السلطات الجزائرية لاتزال بحاجة لمزيد من المراجعة لسياسة السكنية ، كما اتضح أن هذه الأزمة ليست متعلقة فقط بعملية تمويل الموارد المالية والمادية وانما ما زاد عمق الأزمة هو الفساد الكبير الذي يشوب عملية توزيع السكنات بدون عدالة اجتماعية ولا شفافية عن طريق انتقاء مستفديها ، وهذا راجع بطبيعة الحال الى نقص الرقابة الذي اصبح خطرا يهدد السياسة السكنية بمختلف صيغها التنموية ، خصوصا عند غياب إرادة سياسية حقيقية لمكافحة هذه الظواهر الأمر الذي سوف يعمق جدور الأزمة السكنية .

خاتمة:

على ضوء ما تم التطرق إليه خلال هذه الدراسة ، فإن الجزائر قد عملت على انتهاز فكرة التخطيط المركزي كفكرة تنمية لتحقيق أهدافها التي سطرتها ، من أهمها إمكانية توفير مسكن لائق لكل مواطن في جميع أنحاء التراب الوطني ، و بصيغ متعددة تراعي جميع متطلبات الفئات الاجتماعية ذوي الدخل المنخفض و المتوسطة وحتى الفئات الغنية ، وهذا بفضل كل من القطاع العام و القطاع الخاص ، إلا ان ما تم ملاحظته من خلال سياسة السكنية و شبكة العمرانية المنتهجة من غداة الاستقلال فان الدولة آنذاك لم تولي أهمية كبيرة لقطاع السكن كباقي القطاعات الأخرى مما ولد ازمة ووضعاً سكنياً مزمياً عانت منه العديد من الفئات الاجتماعية هذا العجز تفاقم مع مرور الزمن و أصبح كابوس يعيش فيه المجتمع الجزائري ، وهذا راجع بطبيعة الحال الى مسألتين مهمتين ألا وهما : أولا النمو الديموغرافي و الثانية الهجرة المتزايدة نحو المدن ، مما تطلب على الدولة وضع برامج سكنية تلبي طلب المتزايد على السكن ، حيث تميزت هذه الصيغ بطابع الاجتماعي وكذلك التنوع في العرض من حيث النوعية والكم ، فهناك مشاريع موجهة للمدن و أخرى موجهة للمناطق الريفية حتى تكون هناك توازن بين عرض و الطلب ، و بطبع كان العامل المشترك هو دعم الدولة المتواصل في تمويل هذه البرامج ، وهذا ما تطرقنا إليه خلال هذه الدراسة مع تتبع الكرونو تاريخي لطبيعة السياسة السكنية وصولاً الى الصيغ السكنية المطروحة .

نتائج الدراسة:

من خلال ما تم تقديمه خلال هذه الدراسة تم التوصل الى عدم قدرة السلطات الجزائرية بما فيها قطاع السكن على الخصوص في تلبية الطلبات المتزايدة على الصيغ السكنية خصوصاً السكنات الاجتماعية و اقتصر تمويل هذه السكنات عن طريق الخزينة العمومية ، بما في ذلك المشاركة الضعيفة للخواص في انجاز وتسيير

السكنات مما تسبب في ضعف المؤسسات التابعة لهذا القطاع ، كما ان لغياب التأطير القانوني و التنظيمي و ضعف التحفيزات المالية و الإدارية و غياب الوعاء العقاري أثر كبير في عدم قدرة الدولة على تحقيق أهدافها و ترتيب أولويتها للحد من هذه المشكلة .

التوصيات والاقتراحات:

- 1- ضرورة توفير وعاء عقاري والمواد البناء المحلية
- 2- عمل على الاستفادة من تجارب الدول الناجحة في مجال السكن تكون تتشابه في الظروف والإمكانيات
- 3- التركيز على الشفافية والعدالة الاجتماعية والترشيد في توزيع السكنات خصوصا الاجتماعية.
- 4- دعم البناء الذاتي والريفي للتقليص من تضخم المدن.
- 5- التزام مؤسسات البناء والإنجاز بالوقت المحدد لتقديم المشاريع السكنية
- 6- عمل على البحث عن بدائل تنموية لإنشاء بنك السكن يخصص للفئات ذوي الدخل المنخفض ومعدوم.

المراجع :

- ابتسام حاوشين. (02 ماي، 2010). السياسة السكنية في الجزائر الواقع وأفاق. مجلة العلوم الاقتصادية، 14 (1)، الص ص 67-94.
- القانون التنفيذي 93-84. (23 مارس، 1993). المتعلق بالسكنات الاجتماعية و طريفة تمويلها. الجريدة الرسمية.
- المومن عبد الكريم. (01 مارس، 2013). برامج السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر. مجلة دفاتر الاقتصادية، 4 (1)، ص ص 25+46.
- جمال جعيل. (26 ديسمبر، 2014). سياسة تنوع الصيغ السكنية ، هل يحل أزمة الاسكان في الجزائر؟ مجلة الاقتصاد الصناعي، 4 (2)، الص ص 93-114.
- سليمان الياس، و سفيان بن عبد العزيز . (12 جوان، 2015). إشكالية أزمة السكنية و تأثيرها على مخططات التنمية في الدول العربية - حالة مدينة الجزائر -. التكامل الاقتصادي، 3 (2)، الص ص 138-157.
- صلاح الدين عمراوي. (2009). السياسة السكنية في الجزائر . مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير . باتنة ، كلية الديموغرافيا .
- عبد الحميد دليبي. (2007). دراسة العمران و السكن و الاسكان . عين مليلة : دار الهدى .
- عبد اله قادية. (30 مارس، 2019). آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري. مجلة الحقوق و التطور العالمية، 6 (2)، الص ص 70-90.
- لمياء فائق. (2006). السكن التطوري في مدينة خنشلة -الانعكاس على المجال و على الانتاج السكاني -. مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير . قسنطينة ، كلية علوم الأرض و التهيئة العمرانية .
- نبيل ادريس. (01 جوان، 2017). السياسة السكنية في الجزائر أهداف و الصيغ المعتمدة. مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، 6 (2)، الص ص 626-637.
- نعمون ايمان. (29 ديسمبر، 2019). سياسة السكن و التنمية المستدامة في الجزائر. مجلة الأبحاث الاقتصادية والادارية، 13 (2)، الص ص 409-430.
- وكالة الأخبار النهار. (2014). البرامج السكنية مشروع مليون و 900 ألف وحدة سكنية 2010-2014. الجزائر العاصمة: النهار اونلاين.