الجمهـــورية الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

وزارة التعلـــيم العـــالي والبحث العلمـي

جامـــــعة عباس لغرور خنشـــــلة

كليـــة العلـــوم الاقتصاديـــة والتسيير

والعلـــوم التجاريـــة

قسم علوم التسيير

Ministry of Higher Education and Scientific Research

Abbas Laghrour University Khenchela

Faculty of Economics Management and Commercial Sciences

Department of Management Sciences

تسيير قطاع السكن في الجزائر بين الواقع و المأمول

- دراسة حالة خنشلة -

مـذكـرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

تخصص: تسيير عمومي

إعداد الطالب:

- محمد أيمن مزاهدية

تحت إشراف الأستاذ:

- د. كريم زرمان

لجنة المناقشة

اسم ولقب الأستاذ	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
محمد بوقلعة	أستاذ محاضر –ب–	جامعة عباس لغرور خنشلة	رئيسا
كريم زرمان	أستاذ محاضر –أ–	جامعة عباس لغرور خنشلة	مشرفا ومقررا
ميلود بن مسعودة	أستاذ محاضر –أ–	جامعة عباس لغرور خنشلة	مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر و عرفان

الحمد الله الذي وفقني للعمل في هذا البحث بإخلاص لوجهه الكريم وإتمامه وييسّر لي تخطي كل العقبات فكان خير معين.

أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ الفاضل الدكتور زرمان كريم على إشرافه على هذا البحث وعلى كل مساعداته

كما أتقدم بالشكر إلى كل أساتذتي و أخص بذلك الأستاذ صالح دندن و الأستاذ شيبان سمير و الأستاذ نزاري رفيق و الأستاذة عظيمي دلال

كما أشكر كل من ساعدني على تخطي مشاكل البحث

كما أتقدم بالشكر إلى كل من ساعدني من عمال ومسؤولين في الهيئات والإدارات التي اتصلت بها أثناء البحث

الإهداء

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه كما يحب ربنا ويرضى .

أتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذي الدكتور زرماخ كريم حفظه الله و رعاه .

كل الشكر والتقدير إلى الأستاذة سعيدة و الأستاذة نهاد

كل التحيات إلى أصدقائي : باديس – رضا – سيف الدين – زياد – فيصل – غيلاس – أكرم - ضياء الدين و رياض

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى كافة دكاترة الكلية

و كل الشكر والتقدير إلى صديقي و أخي زعزاع سهيل على كل المساعدات والمجهودات المبذولة خلال المسار الجامعي مع تمنياتي له بدوام التوفيق والنجاح

.

فهرس المحتويات

شكر وعرفان

إهداء

فهرس المحتويات

فرهس الجداول

فهرس الأشكال

فهرس الصور

مقدمة:.....أ

الفصل الأول: المفاهيم وأطر النظرية

تمهيد:..... 6

المبحث الأول: مفاهيم مرتبطة بالسكن..... 7

المطلب الأول: تعريف السكن والمسكن:..... 7

المطلب الثاني: تعريف الإسكان: 10

المطلب الثالث: أنواع السكن..... 12

المبحث الثاني: مفهوم الحق في السكن..... 15

المطلب الأول: الحق في السكن من خلال المواثيق الوطنية:..... 16

المطلب الثاني: الحق في السكن من خلال النصوص الدستورية:..... 17

المبحث الثالث: مفهوم أزمة السكن 18

المطلب الأول: تعريف أزمة السكن: 18

المطلب الثاني: تاريخ أزمة السكن:..... 18

خلاصة الفصل:..... 22

الفصل الثاني: تحليل وضعية السكن في السياسة الجزائرية

تمهيد:..... 24

المبحث الأول: تحليل وضعية السكن في الجزائر: بين الخلفيات والتوجهات الحديثة. 26
المطلب الأول: مرحلة قبل سنة 1990:سياسة سكنية فتية واحتكار الدولة للإنتاج السكني. 26
المطلب الثاني: السياسات السكنية ووسائل الإنجاز 30
المطلب الثالث: لحظيرة السكنية في الجزائر: 40
المبحث الثاني: السكن التطوري: صيغة جديدة للسكن في الجزائر..... 42
المطلب الأول: السكن التطوري بالجزائر: 42
المطلب الثاني: مراحل وأشكال ظهور السكن التطوري بالجزائر:..... 43
المطلب الثالث: السكن التطوري في إطار مشروع البنك العالمي للإنشاء والتعمير 46
خلاصة الفصل الثاني 63

الفصل الثالث: دراسة تحليلية حول وضعية السكن التطوري في بلدية خنشلة

تمهيد:..... 65
المبحث الأول: السكن التطوري بمدينة خنشلة: خصائص عامة..... 66
المطلب الأول: البرنامج الاستعجالي للقضاء على السكن غير اللائق لعامي 1995و1996:تجربة بحجم كبير..... 66
المطلب الثاني: برامج السكن المدعم: إدماج عام للملكية وتحسين نوعية البناء..... 67
المبحث الثاني: السكن التطوري بمدينة خنشلة: عرض مجالي 69
المطلب الأول: الإطار المجالي والعقاري:..... 70
المطلب الثالث: نماذج حول مشاريع الدولة في مجال السكن– دراسة حالة مدينة خنشلة– 76
خلاصة الفصل الثالث..... 79
خاتمة:..... 82
قائمة المصادر والمراجع: 86

فهرس الجداول:

الجدول رقم 1: يمثل نصيب قطاع السكن ضمن المخططات التنموية..... 28
الجدول رقم 2: يمثل قيمة دعم الدولة حسب فئات المداخيل..... 38
الجدول رقم 3: خصائص الحظيرة السكنية خلال فترات التعداد..... 40
الجدول رقم 4 : يمثل مصادر تمويل عمليات التدخل..... 45
الجدول رقم 5 : الدخل الشهري الموافق لمل فئة مهنية اجتماعية..... 72
الجدول رقم 6 : معدلات شغل الغرفة خلال مراحل توسع السكن التطوري الفردي..... 73

فهرس الأشكال:

الشكل رقم 1 : يمثل قيمة استثمارات قطاع السكن ضمن المخططات التنموية..... 29
الشكل رقم 2 : توزيع الفئات الاجتماعية في تحصيصي الدراسة..... 73
الشكل رقم 3 : وضعية إشغال المساكن بتحصيصي الدراسة..... 74

فهرس الصور:

صورة رقم 1: التنظيم الخطي للمساكن بتحصيص طريق العيزار..... 74
صورة رقم 2: تغيير في واجهة مسكن تطوري في تحصيص طريق العيزار 75
صورة رقم 3 : توضع المباني في تحصيص السكن التطوري المتجمع..... 75
صورة رقم 4 : المواصفات الهندسية للبناية في تحصيص مسى رداح..... 76

مقدمة

مقدمة:

يعد السكن قطاع حساس لمكانته الكبيرة والمحورية بدليل أنه أصبح هاجس الذي يشغل بال كل مواطن وكل دولة باعتباره معيار لاستقرار وتطور الدول لذا توليه اهتمام بالغ , كونه المحرك الأساسي للاقتصاد الوطني والدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات بطرق مباشرة وحتى غير مباشرة كالصناعة والز ارعة والسياحة والنقل والخدمات كلها مرتبطة بمسألة الإسكان , ينعكس الإسكان على الإنتاجية بصفة عامة .

ونتيجة لذلك بذلت الحكومة الجزائرية مجهودات معتبرة لتوفير اكبر عدد من السكنات في ظل الطلبات المتزايدة بشكل كبير نتيجة النمو الديمغرافي وتسارع وتيرة التحضر وتضخم المدن , الذي لا يخفى انعكاساته السلبية على أكثر من مستوى وخصوصا الإقتصادي والاجتماعي اللذان يؤثران على الجانب السياسي للبلاد , والملاحظ تفاقم الأزمة في الآونة الأخيرة حيث اتخذت السياسة السكنية الجزائرية بعد آخر حيث عرفت إصلاحات مست معظم القطاعات أهمها قطاع السكن وعلى هذا حاولت السلطات جاهدة لحل هذا المشكل وذلك بوضع مبادئ لسياستها السكنية .

في إطار سياسة الدولة عرفت معظم المدن الجزائرية الإصلاحات في قطاع السكن الذي ظهرت فيه عدة صيغ سكنية منها الإجتماعي , الترقوي العمومي والمدعم , البيع بالإيجار ,الريفي ... والجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بدخل المواطن الجزائري سعيا نحو تحسين وتطوير السكن و إخضاعه للشروط العلمية وهذه الأخيرة تتطلب تضافر جهود كل من الدولة والقطاع الخاص .

الإشكالية

تعيش بلدان العالم الثالث أزمة السكن بتعقيداتها كمعضلة بوجهين مختلفين مقارنة بالبلدان الصناعية، فإن استطاعت البلدان الصناعية تخطي هاجس العجز الكمي في عدد المساكن ببلوغ التوازن بين العرض والطلب فانحصرت أزمة السكن في الجانب النوعي، فبلدان العالم الثالث تتخبط في العجز الكمي الذي هيمن عن الجانب النوعي للسكن نتيجة النمو الديموغرافي السريع من جهة والوضع الذي ورثته من الحقبة الاستعمارية من جهة أخرى خاصة ما تعلق بالعجز الكبير في عدد السكنات.

فجاءت نماذج سكنية موحدة تستجيب وفقط للحاجات البيولوجية الإنسانية متجاهلة الفوارق الناتجة عن إختلاف وتنوع الحاجات الإنسانية الأخرى أو البيئات السابقة للأفراد , فإسكان أكبر عدد ممكن بأقل التكاليف القاعدة السائدة المعتمدة من طرف سلطات هذه البلدان فأصبحت نماذج السكنات لا ترتقي إلى أن تكون أكثر من ملجأ .

لقد أعطت الجزائر الأولوية لقطاع السكن عن باقي القطاعات لما له من أهمية حيث أنه يعتبر من القطاعات الرئيسية التي ترتكز عليها السيادة الوطنية , نظرا لما له من أهمية اجتماعية و اقتصادية وحتى سياسية لذا تسعى الدولة جاهدة لتوفير المسكن لأفراد المجتمع , خاصة في ظل تزايد الطلب على السكن الناتج عن النمو الديمغرافي المتزايد الذي أدى لظهور أزمة سكنية ,وهذا ما جعل الدولة تبحث عن حل لهذا المشكل فتبنت مجموعة من البرامج والمخططات الخاصة بها و قد نصت في طياتها على مجموعة مبادئ تهدف من خلالها الى ضمان السير الجيد لسياستها السكنية .

من هذا المنطلق تم تحديد التساؤل الرئيسي المتمثل في :

ما مدى نجاعة السياسة السكنية في الجزائر لحل مشكلة السكن ؟

بعض التساؤلات الفرعية :

- ما هي أسباب تعاقب الصيغ المختلفة للسكن هل لأجل التنويع أو فشل سابقتها ؟
- ما هي إختلالات وتطلعات السياسة السكنية

الفرضيات :

- للبرامج والمخططات المدرجة ضمن السياسة السكنية أثر كبير للحد من أزمة السكن
- قد يكون تعاقب الصيغ المختلفة للسكن دليل على النية الصريحة للسلطات العمومية في القضاء على الأزمة من خلال التنويع لتمكين مختلف شرائح المجتمع من الحصول على سكن لائق .
- كثرة الصيغ السكنية ساهمت في انتاج مضاعف لكمية الوحدات السكنية.
- غياب الدراسات حول السكن من الناحية الكيفية والنوعية بخصوص الأوضاع الإجتماعية والإقتصادية وحتى السياسية لبلدية خنشلة.

أهمية موضوع الدراسة:

- يرتبط الموضوع بالعديد من المجالات ليصبح الموضوع ليس فقط توفير وحدات سكنية بل تعدى لأبعاد أخرى منها :
- الأهمية الإجتماعية للمسكن في توفير مسكن صحي وآمن.
- الأهمية الإقتصادية في توفير مسكن يتناسب مع دخل المواطن.

- الأهمية السياسية في غياب المسكن يهدد الإستقرار السياسي للدولة وينعكس سلبا على المجتمع

أسباب اختيار الموضوع :

تم الإختيار نتيجة للإعتبارات التالية :

- يعتبر السكن قطاع محوري يرتبط به نجاح القطاعات الأخرى .
- الإهتمام الزائد بهذا الموضوع باعتباره موضوع رئيسي يمس قطاع السكن جوانب استراتيجية وحساسة .
- التعرف على مسار السياسة السكنية في الجزائر خاصة برامج التمويل ومحاولة تقييمه.
- التعرف على مدى فاعلية هذه السياسة في حل أزمة السكن .
- أزمة السكن موضوع يمس الفرد والمجتمع والدولة .
- الرغبة في ابراز خبايا الموضوع .

أهداف الدراسة :

- معرفة الجوانب التفصيلية المحددة للسكن
- إلقاء الضوء على أهم نظم تمويل السكن.
- معرفة أهم السياسات السكنية المتبعة في الجزائر.
- تشخيص الواقع المعاش ضمن مختلف الصيغ السكنية في بلدية خنشلة

منهجية البحث :

تم وضع منهجية قصد الوصول لتحليل شامل للسياسة السكنية بين الإختلالات والتطلعات حالة بلدية خنشلة عن طريق الإلمام بجميع العوامل المتعلقة بها و تحديد الأخطاء المرتكبة في الصيغ السكنية و إعطاء إرشادات و توصيات لتجنب ذلك مستقبلا و للقضاء على أزمة السكن وفق خطط مستقبيلة

ينقسم العمل إلى مرحلتين

المرحلة الأولى – البحث النظري –

يضم فصلين :

- الفصل الأول : مفاهيم وأطر نظرية.
- الفصل الثاني: تحليل وضعية السكن في الجزائر بين الخلفيات و التوجهات الحديثة، تم الإطلاع على مختلف المراجع التي تخدم الموضوع من قريب أو من بعيد من خلال دراسات سابقة مقالات و مجلات أو كتب وتم استعمال شبكة الأنترنت كوسيلة سريعة لجمع المعلومات

المرحلة الثانية – البحث التطبيقي –

يضم فصل واحد

- الفصل الثالث : تحليل وضعية السكن في بلدية خنشلة بين السابق و التوجهات المستقبلية

الفصل الأول

المفاهيم وأطر النظرية

تمهيد:

يعتبر توفير السكن من الإنشغالات التي تشغل بال الأفراد والدول سواء كانت متقدمة او نامية، هذا ما جعلها تعتبر معيار تقاس به الأمم حيث كل دولة تسعى جاهدة لتوفير السكن لمجتمعها نظرا لأهميته البالغة في تحقيق الإستقرار وتو فير الأمن والسالم وبناء جيل سوي..

يعد مجال السكن قاطرة من قاطرات التنمية الإقتصادية والإجتماعية والثقافية لذا أقرت الدولة في المراسيم والقوانين وكل إجراءاتها المتعلقة بالسكن على حق الفرد في السكن كونه يعد ضرورة أساسية للاستقرار النفسي والاجتماعي الذي ينعكس بصورة آلية على جميع الميادين والقطاعات .

نظرا لأن السكن عمود السياسة السكنية تطرقنا خلال هذا الفصل لبعض المفاهيم المرتبطة بالسكن ولأهميته على مختلف الأصعدة والحق فيه ومفهوم أزمة السكن كدلالة على الواقع المعاش

المبحث الأول: مفاهيم مرتبطة بالسكن

خلال العقدين الأخيرين ظهرت العديد من الدراسات والأبحاث التي تتناول تعريفات السكن من خلال الظروف والتغيرات التي تحدث في العالم حيث أن قطاع السكن له أثر كبير على مختلف النشاطات والقطاعات فهو ذو أهمية بالغة.

المطلب الأول: تعريف السكن والمسكن:

أولا: من الناحية اللغوية:

المسكن من السكن والسكون حيث أن:

المسكن هو مقر الإقامة المنزل، الدار أو المأوى المكان المهيأ للسكن في مجتمع معين لتأمين استقرار الحياة...[1]

السكون أي ثبوت الشيء بعد تحركه يستعمل في الإستيطان، نقول نذهب لسكن فلان أي مكان استوطنه فلان.[2]

ثانيا: اصطلاحا:

السكن هو الإيواء والانتفاع قال تعالى" جعل من بيوتكم سكنا"[3]

للمسكن مرادفات مثل: البيت والدار والمأوى تعتبر مكان إقامة ومكان استقرار الإنسان فهو مكان النزول أي الحلول بالمكان والتوطن فيه، تختلف المساكن باختلاف ظروف وثقافة كل بلد، فهي من أهم أشكال الثقافة المادية للمجتمع .[4]

فالمفهوم البسيط للمسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له.

---

[1] حمد زكي– معجم مصطلحات العلوم الإجتماعية – مكتب لبنان – 1996 – ص 65.

[2] أبراهيم يوسف: إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، سنة 1992 ص 4

[3] سورة النحل، الآية 79 برواية ورش.

[4] حمد زكي –معجم مصطلحات العلوم الإجتماعية – مكتب لبنان – 1996 – ص 65.

نتطرق لبعض التعاريف المتعلقة بمصطلحي السكن والمسكن نخص بالذكر ما قاله بعض المختصين في الموضوع:

بيار جورج:

السكن لا يقدم وظيفة عضوية فقط بل يعتبر عنصر أساسي للارتباط بين الفرد والأسرة والوسط الإجتماعي ويعتبر أساس صناعة نموذج الإنسانية.

ميستر براي:

المسكن يعتبر المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصية الفرد حيث أنه عامل يؤثر في الصحة النفسية والجسدية والاجتماعية.[1]

في رأي نذير عبد الله بن معطي وتعليقه على مفهومي السكن والمسكن فإن: "التعريف الأول يعد المسكن مال يستجيب لحاجة اجتماعية" أما التعريف الثاني: "يعتبر السكن، إضافة إلى كونه يؤدي وظيفة اجتماعية إلا أنه يتميز بدور اقتصادي هام".[2]

بينما يرى **أنيزون** أنه منذ عدة سنوات يتداول مصطلح السكن للدلالة على كونه مال إستهلاكي لا يستحق إنتاجه اهتماما خاصا، حيث يتعلق الأمر بنشاط غير إنتاجي بطبيعته".[3]

أشار **الصادق مزهود** في كتابه ان السكن لا يقوم في فضاء بل في مجال معين يمكن تعريفه من الناحية الجغرافية حيث أنه يقدم وظيفة هامة من الوظائف الحضرية أو الريفية يحتل مكانا جغرافيا محددا بالزمان والمكان من الضروريات الملحة للإنسان من أجل الانطلاق لممارسة نشاطاته.

كما يمكن تعريف السكن على أنه المؤسسة المستقرة التي تسود فيها العلاقات الإجتماعية الإنسانية، وهو الذي يكفل تماسك الأسرة ورقيها وفيها يتضح شخصية كل فرد منها بذاته وكيانه ويمارس حياته الخاصة، فالسكن شكل من أشكال الثقافة المادية ومجال لتحقيق الأهداف الإنسانية الفردية والعائلية.

---

[1] حسين رشوان:مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2002، ص . 95

[2] Nadir Abdellah BENMATTI « L'habitat du tiers monde cas de l'Algérie – S.N.E.D 1982 P19.

[3] محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية قسم التنظيم السياسي والإداري بجامعة الجزائر، سبتمبر 2001، ص، 5

ومنه فما يهمنا نحن من كل ذلك هو أن السكن يتضمن المسكن مهما كانت طبيعته، شقة أو قصر وما يتضمن من مساحة وحدائق وغيرها، كما يمتد ليشمل مجموع التجهيزات الإجتماعية والإقتصادية وكل المنشآت التي تمنح قابلية للحياة في مكان السكن، ويتأثر بالعوامل التالية: الدين الإجتماعي والثقافي، الموقع والمناخ .

المفهوم الذي يتطلع له إنسان هذا العصر حتى يعيش باستقرار هو اعتبار المسكن الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد عبر السكن الذي يعيش فيه باعتباره كائنا يسعى لتحقيق المزيد من الرفاهية في مختلف مجالات الحياة.[1]

حيث أن النظرة القديمة للمسكن على أنه مجرد مأوى لم تعد لها اعتبار في عصرنا الحالي بسبب التطور الذي وصل له الإنسان من الجانب العلمي والإقتصادي والإجتماعي وهذا التقدم والتطور الحاصل في شكل المساكن جعل المهتمين يصفون أشكال هذه المساكن مع ما يناسبها مع متطلبات الإنسان الحديث .

من هذه التصنيفات ما جاء في الموسوعة العربية العالمية، حيث يطلق على المسكن الآمن والمريح، السكن القياسي هو الذي يتوفر على الاحتياجات للعيش الصحي السليم كالتهوية، التدفئة، توفير ما يلزم من الاستخدامات الماء البارد والساخن أيضا الكهرباء وأهم عامل هو المساحة الكافية لكل فرد للشعور بالخصوصية.

توفر المسكن على الظروف المذكورة أعلاه يؤدي للعمل المثمر وتقدم مفيد.

وأي اختلال في تلك الظروف يعتبر المسكن دون القياس أي غير صحي سواء مباني رديئة مهدمة مزدوجة أو غير صحية يأثر تأثيرا بالغا في مردود الأسرة ونمط معيشتها ومظاهر سلوكياتهم.[2]

إن المسكن هو الوحدة السكنية في التجمع العمراني يتكون غالبا من غرف سكنية مركزة في ثلاث أجزاء رئيسية هي:

1- جزء النوم: يشمل حجرات للوالدين والأطفال وحتى الضيوف.

2- جزء الاستقبال: يشمل حجرات الصالون والمعيشة والجلوس والإطعام.

3- جزء الخدمة: يشمل حجرات المطبخ والحمامات والسلالم والممرات والمداخل

[1] J.E.Havel Op . Cit P .113.

[2] الموسوعة العربية العالمية – ص 13

المطلب الثاني: تعريف الإسكان:

يعتبر مجال ذو نظام متداخل وهو دراسة تتطلب تطبيق علم الإجتماع والإقتصاد المنزلي والعمارة والتصميم الداخلي وعلم السياسة وعلم النفس والقانون.[1]

نتطرق لتعاريف بعض التعاريف الخاصة بالإسكان:

تعريف إبرامز للإسكان:

يقول " بأن الإسكان ليس مجرد مأوى بل جزء من نسيج الحياة الإجتماعية في المجاورة وفي المجتمع ككل وفي نفس الوقت يلمس أوجه كثيرة من التنمية والأنشطة الإقتصادية.

يلعب دورا كبيرا في النمو الإقتصادي والحضاري للمجتمع، لكون المساكن أماكن إقامة وقد تكون في نفس الوقت أماكن الإنتاج – محل، ورشة، عيادة –كما يساهم الإسكان في توفير فرص عمل وتنمية المدخرات والاستثمارات، وفي زيادة إنتاج المجتمع بتوفير الراحة والإستقرار اللازمين للتقدم.[2]

– أهمية السكن:

إن السكن له أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره عنصر ضروري لا يمكن الاستغناء عنه، غير أننا يمكن أن نحصر أهميته في عدة جوانب أساسية أهمها ما يلي:

3-1- الأهمية الحيوية والبيولوجية للسكن:

يعتبر السكن بالنسبة للأفراد ضرورة حيوية، فهو يشبع حاجات مرتبطة بحياة الفرد وبقائه، كحاجته للغذاء، النوم، الراحة...أي ضرورة حيوية وبيولوجية لا يمكن للإنسان أن يتخلى عنها أو يعيش بدونها.[3]

[1] حفيظ ليليا : المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري (دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 – المدينة الجديدة علي منجلي).

[2] كتاب الدكتور عبد الحميد دليمي: دراسة في العمران – السكن والإسكان –2007 – ص40

[3] محمد عزوز : مشكلات الإسكان الحضري (المناطق الحضرية المختلفة لمدينة سكيكدة نموذجا –) مذكرة نيل شهادة الماجيستير – علم الاجتماع والديمغرافيا جامعة منتوري – قسنطينة – 2006 – ص 10 .

3-2- الأهمية الإجتماعية والتربوية والأمنية للسكن:

إن للمسكن أهمية بالغه على المستوى الإجتماعي قد ينعكس بصورة مباشرة على حياة الفرد الإجتماعية والتربوية وحتى الأمنية وقد يؤدي فقدان السكن إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه الأخلاق الاجتماعية والدينية والأمنية وغيابه يشكل أزمة سكنية بالمعنى الحرفي له مقدار يخص الحركة الإجتماعية الواسعة الآفاق.[1]

على اعتبار السكن هو ذلك المأوى الذي يحمي الأفراد والأسر من قساوة العوامل الطبيعية كما يحميه من المخاطر والاعتداءات كالسطو والسرقة وغيرها من الممارسات التي يكون مصدرها الفئات المنحرفة والجماعات المتطرفة، كما يعتبر السكن المكان الذي يمارس فيه الإنسان نشاطاته الخصوصية ويحس داخله بالراحة والأمن.

للسكن اثر اجتماعي على الفرد بحيث يسمح للإنسان بممارسة نشاطات الإجتماعية والثقافية في المحيط الذي يسكن فيه باعتباره مخلوق اجتماعي لا يمكنه العيش لوحده، كما أن للسكن دوره وأثره التربوي بحيث تمارس فيه الأسرة تربية أطفالها وفق طريقتها الخاصة التي تراها مفيدة كمستقبل أطفالها لتسهيل عمليه تكييفهم مع مجتمعهم وتحميهم من عوامل الإنحراف الذي يمكن أن يتعرضوا له.[2]

3-3- الأهمية الإقتصادية للسكن:

إن الدراسات الإقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الإقتصاد الكلي أدرك العالقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات الأخرى من جهة فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيارات مادية ومالية للمجتمع وفقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الإقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل بصفة دورية، وكذلك دافع لرفع إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء وعليه فإن إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل اكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة والبسيطة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية والمتقدمة، كما نجد ان تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها ان تستخدم اكبر قدر ممكن من

[1] السيد عبد العاطي السيد، علم الإجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، القاهرة، ج 2، 2003، ص 238

[2] محمد عزوز : مشكلات الإسكان الحضري) المناطق الحضرية المختلفة لمدينة سكيكدة نموذجا (– مذكرة نيل شهادة الماجيستير – علم الاجتماع والديمغرافيا جامعة منتوري – قسنطينة – 2006 – ص 10 .

الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجال لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة وبهذا الصدد نجد أن صناعه مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.

ونظرا لأهمية السكن كسلعة أساسية في المجتمع فان المؤسسات العامة في الدولة تشارك الوحدات الإقتصادية الخاصة في إنتاجه، وتقوم الحكومات أيضا في غالب الأحيان بدعم هذه السلعة.[1]

يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70% من مجموع النشاط الصناعي العمراني، ويشغل 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 وبين 25 إلى 33% من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة.[2]

3-4- الأهمية السياسية للسكن:

تظهر الأهمية السياسية للمسكن كونه أصبح يتصدر قائمة الإستراتيجيات السياسية المتبناة حيث إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة. وتتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطي اهتماما كبيرا لمشكل السكن في برامجها الإنتخابية، بل أصبحت من احد الوعود الأولى للناخبين، ولم يعد مشكل السكن وطنيا، بل أصبح من المشاكل العالمية التي تعاني منها كثير من الدول، أصبح مقياس للتطور الإقتصادي والاجتماعي للأمم.[3]

المطلب الثالث: أنواع السكن:[4]

إن سكن هو عبارة عن مبنى مشيد ومثبت على اليابسة أو الماء بصفه دائمة أو مؤقتة مكون من مواد البناء، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف يستخدم للسكن له مدخل أو أكثر يؤدي من الطريق عام أو خاص إلى جميع أو اغلبيه مشتالته.

---

[1] االستاذين: عبد الرزاق سالم – نذير بوسهوة: الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وأفاق بعنوان أفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية –24/23 ماي 2012 – بجامعة الدكتور يحي فارس المدية – ص من 5 إلى 6.

[2] Jean Peythieu، OP Cit، P1

[3] عيسى بوراوي : دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر) دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH مذكرة نيل الماجيستير، علوم إقتصادية، جامعة الحاج لخضر – باتنة – 2014 – ص 11 .

[4] بن جدو فاطمة الزهراء – المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات (ولاية غليزان كنموذج) رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر في علم الإجتماع، علوم إجتماعية، جامعة عبد الحميد إبن باديس – مستغانم – 2014 – ص 16

للسكن أنواع منها:

1-السكن الفردي:

هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة يكون عموديا، يمكن ان يكون ذو نوعين:

أ- **منعزل:** اي مفتوح على جميع الواجهات مستقل عموديا وافقيا.

ب-مجتمع: اي له واجهه محدودة مستقل عموديا فقط.[1]

2- سكن نصف جماعي:

هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي وهو عبارة عن خلايا سكنية مركبة ببعضها البعض عن طريق الجدار او السقف، تشترك في الهيكلة وفي بعض المجالات الخارجية ولكنها مستقله في المداخل.[2]

3- السكن الجماعي:

عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عده مساكن لها مدخل مشترك وهو اقل تكلفة من الناحية الإقتصادية من السكن الفردي او النصف جماعي وهو عبارة عمارات تتكون من اكثر من طابق واحد فيه درج داخلي يخدم جميع طوابق في المبنى.[3]

4- السكن الشرعي:

يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق القوانين المحددة لعقد الملكية، رخصه بناء، شهادة مطابقة، رخصة التقسيمات.[4]

5- سكن غير شرعي:

ا- سكن قابل للتسوية: ليس له رخصة بناء، وليس مخالف لقوانين التعمير يمكن تسوية وضعيته وهذا بتسهيل عملية اجراء التسوية.

---

[1] المرجع السابق، ص 16

[2] نفس المرجع، ص 16

[3] نفس المرجع، ص16

[4] نفس المرجع، ص 17

ب- سكن غير قابل للتسوية: قد يكون مخالف لقوانين التعمير وليس له تراخيص، اي بنايات غير مبرمجة في مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير.[1]

6- سكن حضري:

هوسكن يتعلق لتكييف البناءات الى حياة عمرانية الدقة هو نوعان:

جناح: هو سكن فردي يسمح بخلق المحافظة على المساحات الخضراء ويسمح بتواجد الريف في المدينة.[2]

تخصيص: التجزئة هي وسيلة عمرانية تهدف الى توفير السكن الفردي الحضري الأفقي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني ويهدف الى الحد من انتشار السكان الفوضوي،اذ يتحصل المواطن على قطعة ارض متوفرة على جميع شبكات ويقوم ببناء مسكنه وفق القانون والمحدد لكيفية تحضير رخصة البناء والتجزئة وتوضع مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد.

7- السكن الريفي:

يتم إنجازه في إطار ترقية الريف، مثال بوجود الأسقف المائلة المعالجة بالقرميد، أي مندمج من الوسط من حيث الشكل ومواد البناء.[3]

8- السكن الشبه ريفي:

هذا السكن يوجد بسبب التنقلات الإستثمارية الفلاحية في المدينة وهذه النشاطات كثيرة في الدول السائرة في طريق النمو وهي بالأحرى تخلط وتجاور الأحياء القصديرية التي تشغل وضعيات عامة للعزلة .

9- السكن غير لائق :

يوجد في دول العالم الثالث خاصة وهي سكنات تحتل مساحات متروكة لم تعمر من أجل عدة أسباب غير صحية أو خطيرة أو ذات انحدارات قوية..

[1] المرجع السابق، ص 17

[2] المرجع السابق، ص 17

[3] المرجع السابق، ص 17

المبحث الثاني: مفهوم الحق في السكن

السكن الملائم حق من الحقوق التي يجب توفيرها لكل فرد بوصفه من مقومات المستوى المعيشي اللائق يعتبر عاملا أساسيا للتمتع بالحقوق الإقتصادية والإجتماعية والثقافية ولا يجوز أن يقتصر النظر إليه على أنه مجرد مأوى أساسي إنما ينبغي توسيع أفق النظر وتعزيز الأطر الوطنية من طرف الدول لإعمال هذا الحق بما في ذلك التصدي للمخاطر المباشرة التي تهدد السكن، ووضع السياسات والممارسات لتلبية الإحتياجات المتعلقة بالسكن على المدى الطويل مثل التغير السكني، منها تنظيم عملية توفير المأوى من قبل القطاع الخاص.[1]

سعت الدولة الجزائرية لتكريس هذا الحق وذلك بإدماجه ضمن سياستها المتبعة، بعد استرجاع السيادة الوطنية تصدر الحق في السكن واجهة الخطاب السياسي نظرا لما خلفه الإستعمار جراء الدمار الذي كانت تقع فيه جميع القطاعات وخاصه قطاع السكن وكذلك طبيعة الظروف الإجتماعية والسياسية المتدهورة التي تبعثها لاحقا أزمة صيف 1962 حيث تم توفير تسهيلات في عمليات توفير السكن للمواطنين وقد ظهر ذلك في القانون المدني حيث نجد ذلك في:[2]

المادة 855 (نطاق حق الإستعمال وحق السكن ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق).[3]

المادة 856 (لا يجوز التنازل للغير عن حق الإستعمال وحق السكن إلا بناءا على شرط صريح أو مبرر قوي).[4]

المادة 857 (تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين وذلك مع مراعاة الأحكام المتقدمة).[5]

[1] الشبكة العالمية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية

[2] مذكرة شهادة الماستر : السكن الترقوي العمومي بمدينة بسكرة واقع وأفاق 2019 / 2020 – ص 8

[3] القانون المدني – الجزائر 2007 – ص 141

[4] نفس المرجع السابق – ص 141 .

[5] نفس المرجع السابق – ص 141 .

المطلب الأول: الحق في السكن من خلال المواثيق الوطنية:

1- من خلال ميثاق الجزائر 1964:

ينص الميثاق أن:

- المساكن المتروكة من طرف الأوربيين أصبحت لا تكفي ويجب إنجاز 75 ألف مسكن جديد في المدن و65 ألف مسكن في الأرياف .
- مساكن مقبولة في أجل قصير لجميع الأسر إلا أن مبادرة كهذه قد تستنفذ الموارد الوطنية
- التأكيد على ضرورة التحكم في التوسع الحضري أي وجود رقابة مختصة .
- القضاء على السكنات القصديرية وبيوت الصفيح تدريجيا يعتبر عمل يحتاج جهود كبيرة وأموال طائلة.[1]

2-من خلال الميثاق الوطني 1976:

جاء خلال هذا الميثاق:

- ضرورة توفير سكن محترم ومريح وفق الحد الأدنى من شروط السكن العصري
- إزالة الأكواخ والأحياء القصديرية تعتبر إزالتها من مؤشرات زوال البؤس وانتشار الثروة.
- إنجاز مجموعة أعمال في ميدان إعتراف الدولة بأزمة السكن ووجوب تسويتها.
- زيادة عدد السكان في مختلف الجهات فرض وضع برنامج واسع للسكان يمكن من حل هذه الأزمة.[2]

3- من خلال الميثاق الوطني 1986:

ينص الميثاق أن:

[1] ميثاق الوطني لجبهة التحرير الوطني سنة 1964

[2] الميثاق الوطني لجبهة التحرير الوطني سنة 1976

- نفس مبادئ التي نص عليها ميثاق 1979 فيما يخص مشكلة السكن حيث تعد قضية السكن وستبقى من أهم الإنشغالات لدى الدولة، حيث أن الأخيرة تقدم مساعداتها لكل من يريد بناء مسكن سواء عائلي في إطار فردي أو جماعي .

- إنشاء مدن جديدة يعتبر وسيلة لاستغلال المجال الجغرافي خاصة الهضاب العليا والصحراء والمناطق الريفية مع ضرورة إدماج المباني الجديدة مع مجموعات مهيئة تحتوي سكنات وتجهيزات تربوية ومرافق خدماتية في إطار التهيئة الحضرية للمجال مع احترام المجال الفلاحي والمجال التراثي كما نص الميثاق على إعادة الإعتبار لموارد البناء التقليدية المحلية.[1]

المطلب الثاني: الحق في السكن من خلال النصوص الدستورية:

لا يوجد نص دستوري صريح لحق السكن إلا الدستور سنة 1976 والمادة رقم 33 في

إطار الفصل الثالث ينص على ما يلي:

- الدولة مسؤولة عن حياة كل مواطن فهي تكفل استيفاء حاجياته المادية والمعنوية خاصة المتطلبة بالكرامة والأمن .

اختفت المادة بحلول دستور 1989 تحت تأثير التحولات الإقتصادية والسياسية الذي يعبر عن حصر الدولة للفئة الأكثر حرمانا ما يسمى بالسكن الإجتماعي المدعم أساسا من خزينة الدولة.

[1] الميثاق الوطني لجبهة التحرير الوطني لسنة 1986 .

المبحث الثالث: مفهوم أزمة السكن

المطلب الأول: تعريف أزمة السكن:

تختلف التعاريف بإختلاف الأبعاد التي ترتبط بها، فهي تعبر عن حالة تسيطر عليها ظاهرة ندرة المسكن المتاح والملائم للأفراد، ومن ثم تصبح المشكلة بمثابة نتيجة الأزمة عن نقص الإنشاءات السكنية او توقف عن عمليات البناء بسبب ارتفاع تكاليف العمالة ومواد البناء اللازمة او توجيه الإستثمار لأغراض أخرى .

تأثر سلبا ليس فقط على الوضع الإجتماعي فحسب وانما على الوضع الإقتصادي والسياسي للبلد، ويبقي التحدي الذي يواجه الحكومة يتجلى في صياغة سياسة اسكانية ناجعة تؤدي لإستفادة المواطنين من السكن اللائق وبتكلفة معقولة.[1]

المطلب الثاني: تاريخ أزمة السكن:

أولا: عالميا:

بدأت في الظهور عقب الثورة الصناعية لأول مرة في العالم الغربي حيث ازدحمت المدن والحواضر بالمصانع وعمالها وبات من الضروري توفير سكن للعمال والذي حدث بمدينة لورل بالولايات المتحدة الأميركية، وعلى إثر الحرب العالمية الأولى نشأ نقص كبير في المساكن مما أدى بعض الدول لإنشاء قوانين تحض على السكنات الشعبية ومنها:

- فرنسا سنة 1992 ذلك بواسطة التسليف العقاري.
- كما على الإتحاد السوفياتي أزمة سكنية قبل ثورة 17 أكتوبر فكان القسم الأكبر من اليد العاملة يقطن في أكواخ وغرف الأقبية الرطبة ولم يكن لدى 50 % من السكان غرف سكنية خاصة وكانت المدن المركزية تحتلها الطبقة البرجوازية

[1] عبد الرزاق سلام , نذير بوسهوة , " آفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية " , ورقة بحث مقدمة الى الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق , كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير , جامعة يحي فارس , المدية يومي 23,24 ماي 2012 , ص 7 .

أما الدول العربية فالنمو الحضري المتسارع الذي شهدته معظم الدول النامية خلال النصف الثاني من القرن العشرين لمشكلات إقتصادية، اجتماعية وديمغرافية وغيرها ومن إفرازات النمو الحضري المتسارع ظهور عشوائيات حول أطراف المدن.

حسب ما كشفته دراسة للمعهد العربي فالعشوائيات لم تقتصر على الدول العربية ذات المشاكل الإقتصادية فقط وإنما على الدول العربية ذات الدخل المرتفع والمتوسط.[1]

ثانيا: أزمة السكن في الجزائر:

تعود أزمة السكن لنهاية سبعينات القرن الماضي، مع تفاوت في حدة الأزمة في العقد الأخير مر خلالها حوالي 35 وزير استلموا حقائب وزارة الإسكان في البلاد.

عرفت الجزائر بعد الإصلاحات صيغ سكنية مختلفة ومتعددة الهدف منها المس بجميع فئات المجتمع من ذوي الدخل الضعيف للمتوسط للجيد منها.

لكن .. تعددت الصيغ والأزمة تزداد حدة ما يطرح التساؤل كيف للحكومة ان تطلق صيغ جديدة في حين أنها تغرق في مشاكل الصيغ السابقة، كيف سيتم حل هذه المعضلة، وكم من الوقت سوف تستغرقه لإتمام هذه البرامج ؟

لا يمكن إنكار ما قامت به الجزائر طيلة عقود من الإنجازات السكنية الضخمة، استفاد منها الملايين من المواطنين، لكن الأزمة متواصلة كيف لمختلف الصيغ المطروحة حاليا ان تعجز عن حل هذه الأزمة

بالنظر لإحصائيات وزارة السكن لعدد السكنات التي أنجزتها خلال 20 سنة الماضية:

عرف إنجاز ما يفوق 03 ملايين و600 ألف وحدة سكنية من مختلف الصيغ

قدر المبلغ المالي الذي رصد لهذا البرنامج ب: 5.8مليار دولار

تم إستهلاك منها: 4.6 مليار دولار

- سكن عمومي إيجاري 30 % ------- 1.176.000 سكن

[1] ملخص أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية جامعة الجزائر – تخصص تنظيم سياسي واداري بعنوان سياسة السكن في الجزائر

- سكن ريفي 38 % ---------- 1.583.000 سكن
- سكن اجتماعي تساهمي وترقوي مدعم 11%... 456 ألف سكن
- سكن بيع بالإيجار " عدل " 6% ..... 156 ألف سكن
- سكن إلزامي " وظيفي " 1%..... 43 ألف سكن
- سكن ترقوي حر 3%..... 138 ألف سكن
- سكن بناء ذاتي 11%..... 448 ألف سكن

فيما صرحت الوزارة ان قوام البرنامج المسجل خلال الخماسي 2017-2019 يفوق 2مليون

وحدة سكنية في شتى الصيغ، بالإضافة للصيغتين الجديدتين:

- LPA خصص لها 120 ألف وحدة على المستوى الوطني.
- LLP خصص لها 70 ألف وحدة " السكن الإيجاري الترقوي " للمتزوجين فقط .

كل هذه البرامج التي تضم مئات الآلاف من الوحدات السكنية والغلاف المالي الضخم خلال 20 سنة الماضية ولم تتمكن من إنهاء الأزمة في البلاد.

صرح رئيس المجمع الجزائري لخبراء البناء والمهندسين المعماريين عبد الحميد بوداود: " العديد من المعيقات تحول دون تحقيق المشاريع السكنية "

حيث اعتبر أن إطلاق الصيغ السكنية بعشرات الآلاف من الوحدات السكنية في كل مرة وهي لا تزال لم تنتهي من المشاريع التي أطلقتها منذ سنوات ليست بالخطوة المدروسة ولكن هناك العديد من المعيقات انتقد فيها :

- غياب الأوعية العقارية

لا وجود لمؤسسات البناء والمقاولاتية التي بإمكانها انجاز الكم الهائل من السكنات التي تعتزم الدولة إطلاقها، التي قال أنها لا تتعدى حوالي 24 ألف مؤسسة بين خاصة وعامة.

- سكنات تغيب عنها الجودة .

- أعاب نوعية السكنات المنجزة لغياب المراقبة والمتابعة
- غياب الردع لمن لا يحترم شروط البناء ومعايير الإنجاز كما هو منصوص عليها في دفتر الشروط .
- عدم الاستعانة بالمختصين من مهندسين عمرانيين، معماريين، عمال من خريجي معاهد التكوين المختصة.
- انتقد أيضا البيروقراطية وتعنت الإدارات في المعاملات مع شركات المقاولاتية وغياب المراعاة للمقاولين .....
- والعديد من الثغرات والمعيقات والخطوات غير المدروسة .

أعاب الخبير على كثرة القوانين التي لا تطبق على أرض الواقع كالمدن الجديدة اعتبرها مشاريع على ورق.....[1]

[1] رزيقة .خ – مقالة ملف أزمة السكن www.eldjazaironline.net

خلاصة الفصل:

من خلال ما تطرقنا له نلاحظ أن مفهوم السكن يتغير تبعا للمجال الموجود فيه وأن السكن يتطور بتطور الدولة حيث له ارتباط بالتنمية التي تهدف لتحقيق الرفاهية والأمن للأفراد، نجد أن الإسكان لم يعد يسعى لتقديم مسكن للأفراد فقط بل هو جملة من الحقائق المتمثلة في مجموعة من العوامل التي تندرج تحتها مجموعة من الشروط والأسس ويعكس الحياة الإجتماعية للفرد ومدى اهتمام السلطات بمواطنيها من خلال توفير الحق فيه الذي ضبطه التشريع العمراني بشكل ضعيف مما رفع من حدة الأزمة مع مرور الوقت

الفصل الثاني

تحليل وضعية السكن في السياسة الجزائرية

تمهيد:

امتازت سياسة المستعمر في ميدان التعمير باحتلال الأراضي والمواضع الإستراتيجية الصالحة للتعمير لإقامة المنشآت العسكرية وسد احتياجات المعمرين من السكن والتجهيزات فأنتجت أنماط مباني خاصة أغلبها فردية، بينما كانت الأراضي غير الصالحة للتعمير والمهمشة من نصيب الأهالي لإقامة البيوت القصديرية حيث ظهرت أول هاته الأحياء عام 1930[1] بالمدن الكبرى الجزائر قسنطينة بسبب الأزمة الزراعية والفقر، بالإضافة إلى المحتشدات التي أقامها المستعمر لسكان القرى والأرياف قصد مراقبتهم وفصلهم عن الثورة حيث بلغ معدل التحضر 25 % عام 1954[2]، ولكي يفشل الاستعمار الثورة إعتمد على سياسة التهدئة تمثلت في مجموعة إصلاحات اجتماعية واقتصادية ضمن مخطط قسنطينة 1958 على مدى 5 سنوات، من هاته الإصلاحات إهتمامه بقطاع السكن من خلال التسطير لبناء 220000 سكن حضري و110000 سكن ريفي وغداة الاستقلال فشل هذا المشروع وتعطلت ورشات الاستعمار أين عرفت المدن موجة نزوح كبيرة بسبب شغور الحظيرة السكنية للمعمرين وعودة مئات الآلاف من المجاهدين واللاجئين والمعتقلين الذين أرادوا الاستفادة من ثمار الاستقلال من توفير للسكن ومختلف التجهيزات واستمرت هاته الموجة لعدة سنوات كنتيجة حتمية لمخلفات الاستعمار الذي عمل طوال مدة تواجده على تفقير الأرياف، ضف إلى ذلك سياسة المخططات الاقتصادية التي اعتمدت أساسا على التصنيع وبالتالي توفير الشغل وما يتبعه من توفير للخدمات " تعليم – صحة... " بالمجان حيث ارتفعت نسبة التحضر من 31.4 % عام 1966 إلى 40 % عام 1977[3].

في هاته الفترة انصبت اهتمامات الدولة الفتية على إنشاء هيئات ومؤسسات الدولة ووسائلها لتحقيق السيادة فأولت الاهتمام بقطاع المحروقات وتأميم البنوك والمناجم وبناء الاقتصاد الوطني من خلال مخططات التنمية الاقتصادية حيث أولت الاهتمام بالقطاع الإنتاجي بإقامة الأقطاب الكبرى الصناعية ومن جهة أخرى تسارعت دواليب الزيادة السكانية وموجات الهجرة المستمرة بمعدل 170000 شخص للسنة[4] أين بدأت تظهر بوادر التركز الحضري وما ينجز عنه من مشاكل حيث ظهرت أزمة السكن لعدم كفاية الحظيرة السكنية الموروثة والجديدة بعد استكمال ورشات المستعمر وعدم قدرة الدولة على إرجاع الفلاحين إلى الريف بإعادة بناء القرى الفلاحية وتوزيع الأراضي والثروة الزراعية أين طغى منطق المدنية والتحضر، وعدم اهتمام الدولة بقطاع السكن من خلال استثمارات معتبرة كل هاته العوامل كانت أسباب العجز المطروح حيث ارتفع معدل شغل المسكن من 6.83 عام 1977 إلى 7.54 عام 1987 وانتشرت الأحياء الفوضوية والقصديرية وتعقدت ظروف

[1] Rapport sur la ville Algérienne ou le devenir urbain du pays ،2003.

[2] Rachid Hamidou: Le logement un défi.opu. 1989.p29.

[3] Rapport sur la ville Algérienne ou le devenir urbain du pays.OP.ciT

[4] التعداد العام للسكان والسكن لعامي ، 1977، 1987.

الحياة بالمدن هذا ولم يحتل ملف السكن الأولوية ضمن اهتمامات الدولة إلا متأخرا بعد فترة اهتمام بطيئة وضعيفة.

سنتطرق في هذا المبحث إلى عرض خصائص السياسة السكنية بالجزائر قبل وبعد1990 وبإبراز الأهداف، الوسائل، طرق التمويل والإنجازات ثم تقييمها بالتعرض إلى آثارها الكمية والنوعية على الحظيرة السكنية الوطنية وصولا إلى ضبط أهم العوائق التي تحد من حيوية القطاع وإلى مسببات الأزمة، وهذا من خلال التطرق إلى:

المبحث الأول: تحليل وضعية السكن في الجزائر: بين الخلفيات والتوجهات الحديثة.

المبحث الثاني: السكن التطوري في الجزائر

المبحث الأول: تحليل وضعية السكن في الجزائر: بين الخلفيات والتوجهات الحديثة.

شهد قطاع السكن استفاقة تدريجية واهتمام بطيء من طرف الدولة التي أدخلته ضمن أولويات إهتماماتها بعد أن تفطنت لدوره في الحياة الاجتماعية للسكان بل وفي الحياة الحضرية والتنمية الوطنية.

في هذا الجزء من الدراسة سنتطرق إلى مختلف التطورات التي شهدها القطاع قبل وبعد 1990.

المطلب الأول: مرحلة قبل سنة 1990:سياسة سكنية فتية واحتكار الدولة للإنتاج السكني.

-أ- المخططات السكنية:

- المخطط الثلاثي 1967 – 1969: قطاع السكن غائب ضمن أولويات الدولة الفتية.

هو مخطط تنمية اقتصادية للبلاد كنتيجة حتمية للوضع الذي تركه الاستعمار بعد الحرب حيث بلغت نسبة البطالة 70 % عام 1964[1] وانخفاض المستوى المعيشي والصحي للجزائريين لذلك كان هدف المخطط توفير أكبر قدر ممكن من مناصب الشغل لتحسين المستوى المعيشي للمواطنين حيث بلغت قيمة الاستثمارات الإجمالية 9117 مليون دج[2] نصفها موجه للقطاع الصناعي أما قطاع السكن فقد احتل المرتبة السادسة بنسبة 4.52 % من مجموع الاستثمارات متمثلة في إعادة بناء القرى المخربة وبرامج السكن الريفي للتنمية الريفية والتعاونيات الزراعية.

أما فيما يخص السكن الحضري فقد تم استكمال ورشات المعمر من خلال اللجنة الوزارية المكلفة بالسكن التابعة لوزارة الأشغال العمومية والبناء وتم برمجة 15843 سكن، تم تسليم 10770[3] سكن، ورغم ارتفاع معدل التحضر بين سنة " 1966 – 1967 " بـ 4 % فقد تم انجاز 12101 سكن حضري بين سنتي1967 و1963.[4]

---

[1] أ .محمد الهادي لعروق: محاضرة من مقياس التهيئة الحضرية، السنة الثالثة تهيئة حضارية.

[2] Rachid Tamin : L'urbanisme et l'habitat à Constantine, DEA, université de L'Ille, 1982.

[3] Rachid Tamin : L'urbanisme et l'habitat à Constantine, Op.cit.

[4] Rachid Sidi Boumediene: Les politiques de l'habitat de L'Algérie Indépendante Evolution des politiques 1962 – 1982, Séminaire International sur les politiques d'habitat dans les payes socialistes des tières Monde Kleve (R.F.A), 16-21 Mai 1985. p33.

- المخطط الرباعي الأول 1970 – 1973:تتحرك الدولة في مجال السكن مع اهتمام خاص بالسكن الريفي:

أعطيت الأولوية لاستثماراته للقطاع الصناعي حيث توطنت المراكز الصناعية في المدن الكبرى وضواحيها وشكلت أقطاب جذب لسكان الريف، لم تكن هذه المناطق الصناعية مرفوقة ببرامج إسكان مما أدى إلى نمو حضري متسارع وتشبع للحظيرة السكنية وانتشارالبيوت القصديرية والبناء الفوضوي بالمدن، واحتل قطاع السكن المرتبة السادسة بنسبة5 %، 5من مجموع الاستثمارات بوتيرة انجاز سنوية أحسن مقارنة بالمخطط السابق، كما استحوذ القطاع الزراعي على اهتمام خاص من خلال الاهتمام بالسكن الريفي فقد ارتبط تطوره بنجاح التنمية الفلاحية وتعاونيات الثورة الزراعية حيث سطّر انجاز 40000 سكن ريفي تم تسليم 24000 سكن[1]، أما فيما يخص السكن الحضري فقد تم برمجة 4500 سكن تم انجاز 1800 سكن وحددت أهداف المخطط بتحقيق وتيرة انجاز سنوية بـ 21600 سكن ريفي وحضري وتوفير التجهيزات الاجتماعية القاعدية.

المخطط الرباعي الثاني 1974 – 1977:قطاع السكن يستفيد من ارتفاع استثماراته وتقدم مرتبته ضمن اهتمامات الدولة.

قدرت قيمة الاستثمارات في هذا المخطط ب 121.2[2] مليار دينار أعطيت الأولوية للاستثمار في الصناعة الثقيلة التحويلية بهدف إنشاء أكبر عدد من مناصب الشغل حيث أن نصف سكان المدن والتجمعات شبه الحضرية في سن العمل لهم وظيفة أو نشاط مهني.

أما فيما يخص قطاع السكن فقد ارتفعت استثماراته حيث بلغت 7.5 من مجموع الاستثمارات وأهم ما يميزه هو وضع الوسائل القانونية للبلديات من أجل إنشاء الاحتياطات العقارية، بالنسبة لبرامج السكن الحضري فقد برمج انجاز 90000 سكن بهدف تحقيق وتيرة انجاز سنوية بـ 100000 سكن، أما فيما يخص برامج السكن الريفي فقد كانت مكثفة مقارنة بالبرامج الحضرية نظرا لديناميكية برامج البناء الذاتي وإنشاء القرى الاشتراكية.

عموما عرفت برامج السكن ارتفاعا محسوسا في البرمجة والتوزيع حيث ارتفع رقم الأعمال من 6.5 مليار دينار سنة 1973 إلى 11.2 مليار سنة 1975 وتم توزيع 22463 سكن عام 1977.[3]

[1] Rachid Hamidou: Le logement un défi.opu.op.ciT.p29et 30.

[2] Rachid Hamidou: Le logement un défi.opu.op.CIT.p32et 33.

[3] Rachid Sidi Boumediene: Les politiques de l'habitat de L'Algérie Indépendante Evolution des politiques 1962 – 1982, OP.CIT. p34.

- المخطط الخماسي الأول: 1980-1984:قطاع السكن يحتل مكانة متقدمة ضمن إهتمامات الدولة.

بلغت قيمة استثمارات هذا المخطط 400.6 مليار دينار، امتاز بإصلاحات عميقة على الاقتصاد الوطني وإعادة هيكلة المؤسسات الاقتصادية واستدراك التأخر المتراكم عن الفترات السابقة وقدر الاستثمار الموجه لقطاع السكن ب 100.5[1] مليار دينار بنسبة 25% من مجموع الإستثمارات السابقة وزع كالآتي:

- 70.5 مليار دج للسكن الاجتماعي.

- 22 مليار دج للسكن الريفي: برمجة 150000 سكن وتشجيع البناء الذاتي الريفي.

- 8 مليار دج وجه للتجهيزات الاجتماعية الجماعية.

وسعت الدولة لتحقيق وتيرة انجاز بـ 100000 سكن للسنة.

- المخطط الخماسي الثاني: 1985-1989: الدولة تلجأ إلى طرق جديدة لتمويل السكن واللجوء إلى الترقية العقارية.

عرفت هاته الفترة أزمة مالية بسبب إنهيار أسعار البترول مست الخزينة العمومية لذا قامت الدولة بالتخلي عن مشاريع وتعطيل أخرى كما عرفت الفترة أزمة سكن حادة دفعت بالدولة إلى التخلي عن أملاكها العقارية ببيع كل مساكنها من الحظيرة الموروثة أو من البرامج الايجارية الاجتماعية وأنشأت لهذا الغرض الديوان الوطني للسكن العائلي، كما لجأت إلى الترقية العقارية لتمويل وانجاز المشاريع السكنية ووجهت تسهيلات للمرقين والخواص من خلال تشجيع القروض وتخفيف الإجراءات، ويمكن تلخيص ما تقدم في الجدول التالي:

الجدول رقم 1: يمثل نصيب قطاع السكن ضمن المخططات التنموية

المخططات التنموية	إجمالي الاستثمارات "دج"	استثمارات قطاع السكن "دج"	نسبتها المئوية %
المخطط الثلاثي	**9,117 مليار**	**413 مليون**	**%4,52**
المخطط الرباعي الأول	**27,63 مليار**	**1,52 مليار**	**%5,5**
المخطط الرباعي الثاني	**120 مليار**	**9 مليار**	**%7,5**
المخطط الخماسي الأول	**400,6 مليار**	**100,5 مليار**	**%25**

من خلال الجدول نلاحظ ما يلي:

[1] Rachid Tamin : L'urbanisme et l'habitat à Constantine, DEA, op. CIT

- زيادة قيمة الاستثمارات الإجمالية من مخطط إلى آخر.

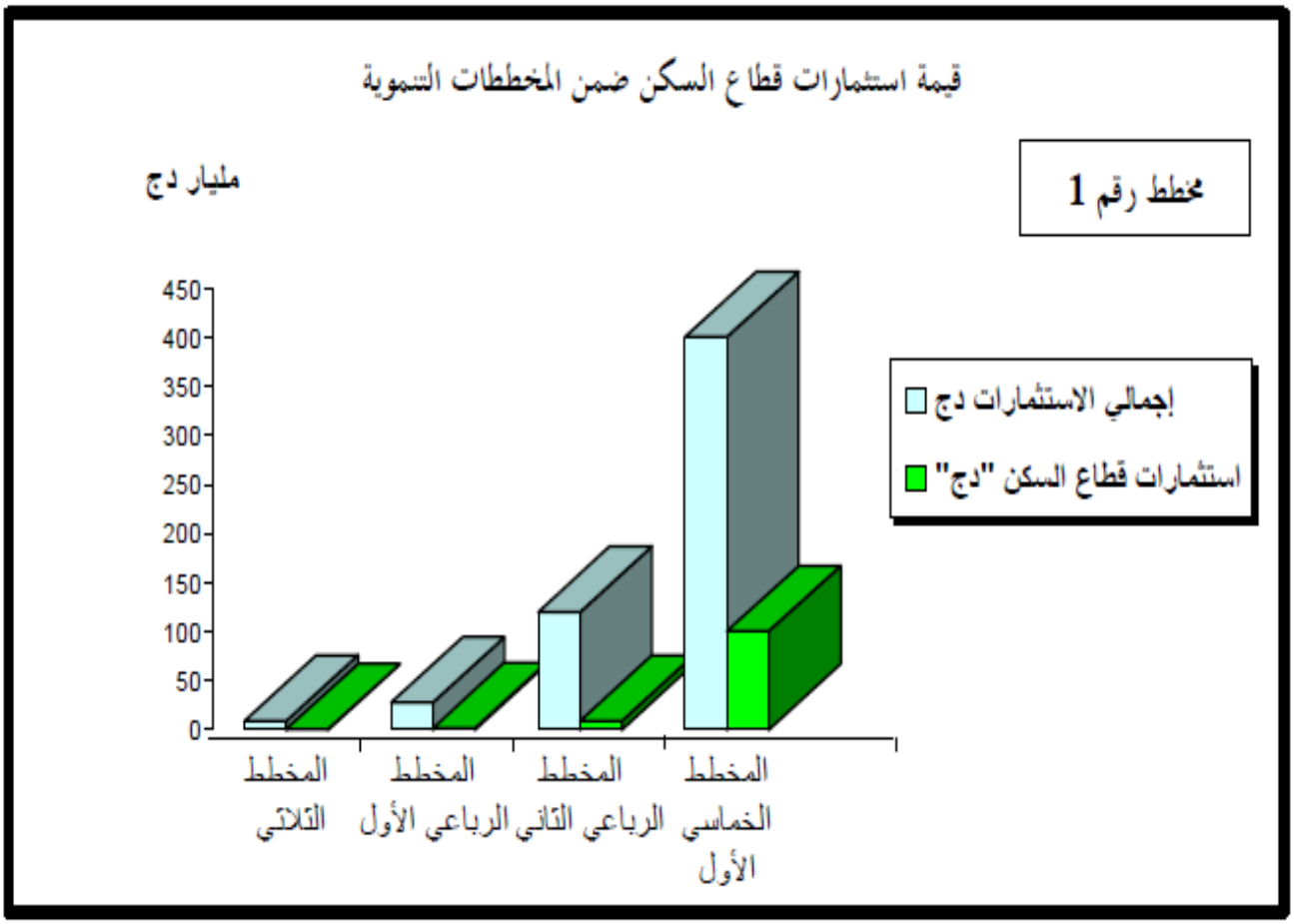
- زيادة قيمة الاستثمارات الموجهة للسكن من مخطط إلى آخر.

- ارتفاع استثمارات السكن بشكل ضخم خلال المخطط الخماسي الأول مقارنة بالمخططات الأخرى أين فاقت إجمالي الاستثمارات في المخطط الثلاثي والرباعي الأول وقاربت إجمالي المخطط الرباعي الثاني.

نستطيع القول أن قطاع السكن لم يحتل مكانته من بين اهتمامات الدولة إلا خلال المخطط الخماسي الأول أين وجهت له عناية خاصة وواضحة من خلال قيمة الاستثمارات الضخمة وهذا لتفطن الدولة لدوره في التنمية العامة للبلاد.

لكن وبالرغم من هاته المجهودات يبقى الفارق بين العرض والطلب لاستفحال الأزمة وتعدد أوجهها بسبب التأخر في المعالجة وابتدائيتها التي ما فتئت أن انتكست من خلال الأزمة المالية التي عرفتها البلاد أين عرفت توجهات جديدة ومغايرة في قطاع السكن وفي كل القطاعات الأخرى.

الشكل رقم 1 : يمثل قيمة استثمارات قطاع السكن ضمن المخططات التنموية



المطلب الثاني: السياسات السكنية ووسائل الإنجاز

1- السياسات السكنية:

- تعريف:

« السياسة السكنية هي مجموعة المقاييس والوسائل المعتمدة من طرف السلطات العمومية من أجل أقلمة العرض السكني مع الطلب، حيث تجمع المقاييس التنظيمية، البحوث التقنية والاقتصادية والميكانيزمات المالية لتوجيه بناء المساكن »[1].

وعليه يمكن تمييز ثلاث سياسات متباينة للإنتاج السكني، متمثلة فيما يلي:

- **سياسة السكن الاجتماعي: المفهوم في حالة التبلور**

شكل السكن الاجتماعي العرض السكني المسيطر خلال فترة ما قبل التسعينات، موجه للإيجار ومطلب أغلبية السكان، اعتبرته الدولة منتوج اجتماعي وليس اقتصادي إذ كانت لها مقاربة اجتماعية محضة فقد كان جزء مهم من السياسة الاجتماعية التي اتبعتها البلاد منذ الاستقلال وعليه فقد كان من الأولويات للقضاء على الأزمة السكنية أين أولته اهتمام كبير إذ تعدى دوره من الاستجابة لاحتياج اجتماعي إلى ركيزة لسياسة تنموية أساسها التصنيع حتى الثمانينات إلى عنصر بنيوي للمجال مع نهاية الثمانينات.

احتكرت الدولة إنتاج السكن الاجتماعي عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري " OPGI "ابتداء من سنة 1973 وتكفلت بكل جوانبه من حيث التمويل، الانجاز، التوزيع، كما احتكرت الجماعات المحلية التعاملات العقارية لصالح الدولة.

- **سياسة الترقية العقارية: في إطار هيمنة الدولة**

ظهرت الترقية العقارية في السبعينات مع ظهور فكرة التوفير من أجل الحصول على مسكن لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP الذي يقوم ببناء المساكن وتمويلها بنسبة 80%[2] من مجموع التكاليف عن طريق قرض يسدد على مدى 20 سنة، يهدف إلى تطوير الأملاك العقارية الوطنية بإنجاز العقار بغرض بيعه أو إيجاره لسد الحاجيات الاجتماعية أول ما تعتمده الوعاء العقاري المناسب، رأس المال أو الاستثمار، كلفة

[1] Pierre Merlin, Françoise choy : Dictionnaire de L'urbanisme et de L'Aménagement, presses Universitaire de France, 1ere édition, Mars 1988.

[2] Said Boucheneb : Le Logement en Algérie Entre produit Social et produit Marchand, Colloque International, Laboratoire SEDET, Paris 19-20 et 21 Mai 1999.

المشاريع، أسعار البيع وبالتالي نسب الفوائد فهي نشاط تجاري يعطي أولوية إنجاز السكن للنمط الجماعي وشبه الجماعي ويهدف إلى تلبية حاجيات السكان، وتماشيا مع قدرة فئات عريضة من المجتمع.

بعد تحرير سوق العقار نهاية الثمانينات وخضوعه لقانون العرض والطلب ارتفعت أسعارالعقار المبني وغير المبني وأسعار مواد البناء، وبصدور قانون 86-07 مؤرخ 1986/03/04 الخاص بالترقية العقارية والذي تزامن مع الأزمة الاقتصادية وانخفاض الموارد المالية للبلاد أستهلكت الأموال المدخرة من طرف" CNEP " مما شكّل خطرحقيقي على قطاع الترقية العقارية، فقلّة أموال البناء أو المدخرات وارتفاع كلفة المشاريع حسب سعر السوق يقلص الأرباح وبالتالي يؤدي إلى التخلي على عدد كبير من طلبات السكن وبالتالي تراجع وركود مشاريع الترقية العقارية، وأمام هاته الوضعية ولتخفيف العبء المالي على الدولة قامت بفسح المجال للمتعاملين الخواص والمؤسسات العمومية البنكية عن طريق تقديم تسهيلات للاستثمار في هذا القطاع.

2- وسائل تجسيد السياسات السكنية:

لتجسيد سياساتها السكنية اعتمدت الدولة على ثلاث وسائل ضخمة في حجمها وفي استثماراتها كما إعتبرتها وسائل تنظيمية للمجال الحضري وتتمثل هذه الوسائل في:

المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN

هي عبارة عن برامج مخططة ظهرت مع بداية المخطط الرباعي الثاني وقد تضمن القرار الوزاري رقم 355 والصادر في 19-02-1975[1] إجراءات قيام هذه المناطق السكنية التي تنجز إجباريا لمّا يستفيد مركز حضري من برنامج سكني يفوق 1000 سكن كما يمكن انجازها على أساس مشروع بحجم 400 سكن وقد يصل إلى 12000 سكن بكثافة متوسطة بـ 29 مسكن/ الهكتار[2] تترجم البعد الاجتماعي لسياسة التنمية الاقتصادية والتوازن الجهوي لتحسين المستوى المعيشي للأفراد ورغبة التحكم في التطور والنمو السريعين في الولايات المتروبولية حيث برمجت برامج معتبرة تهدف إلى السيطرة على توسع المدن، والهيكلة المثلى للمجال الحضري أين استفادت الولايات التي ارتقت إلى رتبة ولاية من جزء مهم من هذا البرنامج لتنمية طاقات إستيعابها لمواجهة الأعباء الجديدة المترتبة عن الترقية الإدارية والوظيفية.

أنجزت هذه المناطق في إطار المخططات الاقتصادية الوطنية، المخططات الولائية والمخططات البلدية للتنمية PCDويتولى الدراسة التقنية الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية والانجاز فقد تولته عدة شركات

[1] آسيا ليفة: السياسات المتبعة في المدينة الجزائرية منذ 1962) حالة قسنطينة): فعاليات الملتقى الوطني أزمة المدينة الجزائرية، 2003.

[2] أ محمد الهدي لعروق: التوسيع الحضري وإنتاج المدينة في الجزائر حالة مناطق السكن الحضري الجديدة، جامعة منتوري – قسنطينة – حوليات و.ب.إ.ع.ع، مجلد رقم 3، 1999

ومؤسسات وطنية للبناء، كما صممت لها شبكة نظرية للتجهيزات تشتمل على التجهيزات الأساسية للحياة الحضرية لخلق مجال وظيفي بها، تتميز بالعصرنة باستعمال تقنيات البناء المتطور كالسابق التجهيز، ضمان سرعة الانجاز.

إلا أن هذه الوسيلة لم تحقق كل التجهيزات الأساسية لسكانها فجعل منها أحياء مراقد ذات علاقة دورية مع مركز المدينة الأم، وذات مظهر عمراني هجين ورتيب بعيد عن الثقافة الوطنية.

تحصيصات البلدية:

ساهمت في تشكيل المحيط الحضري والنمو العمراني بشكل كبير، ظهرت كوسيلة لإنجاز السكن الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني ضمن مخططات التعمير التوجيهية "PUD "تدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية لاستخدامها لأغراض عامة أو تقوم البلدية بتقسيم وتهيئة الأرض من خلال مخطط التجزئة وهو ما يعرف بتحصيصات البلدية التي احتلّت الأماكن الشاغرة بالأحياء وأطراف المدن.

يخضع التحصيص لقوانين التعمير والبناء الضابطة لمعايير التوقيع بالنسبة للمحاور الرئيسية، المظهر العمراني وتنظيمه وهيكلته وهندسته المعمارية، كما يخضع لعناصر تنظيمية توضح مورفولوجية السكن الفردي وهي شكل الأرض المخصصة للتحصيص، موضعها، شبكة المحاور الموجودة وتقسيم القطع، توزع البناء اعتمادا على شروط رخصة البناء المسلمة من مديرية التعمير والبناء والمحددة بخصائص هندسية وتقنية ومرتبطة بمدة انجاز معينة باحترام النوعية المعمارية

واحترام المساحات وعدم تجزئة الحصة الواحدة، واحترام القيم المحددة لمعامل الاستيلاء ومعامل شغل الأرض وهي شروط تسليم شهادة المطابقة عند نهاية البناء.

في نهاية الثمانينات ومع بوادر الأزمة الاقتصادية عرفت السلطات المحلية أزمة تمويل للقيام بمخططات التجزئة وتهيئة الأرض بالشبكات الرئيسية وتوفير ما يلزم من التجهيزات.

المجموعات السكنية الكبرى:

هي نوع من عمليات البناء من الحجم الكبير تجمع 500 مسكن على الأقل في شكل مجموعات أسمنتية " عمارات " متوسطة الارتفاع ذات شكل هندسي يكاد يكون موحد مما أعطاها صفة الرتابة وتتوفر على جميع الشبكات التقنية لكنها تفتقد للتجهيزات الموافقة وتفتقر لأدنى مظاهر الحيوية.

المدن الجديدة:

أمام تسارع دواليب التعمير والتشبع الحضري في الشريط الساحلي للبلاد الذي يمثل 65% من إجمالي السكان على مساحة تقدر بـ: 4 %من المساحة الإجمالية مقابل70%[1] من البنية الحضرية الوطنية وما تمثله من إخلال للتوازن وتهديد للموارد بفعل الثقل الديموغرافي الكبير والتعمير الفوضوي والسريع لجأت الدولة إلى انتهاج وسيلة المدن الجديدة كمحاولة لإعادة التوازن إلى البنية الحضرية بنقل ثقل السكان من الساحل إلى الداخل وهذا ضمن سياسة تهيئة جهوية ووطنية لمحاولة استرجاع التوازن الإقليمي وبعث التنمية في المناطق المحرومة في الجنوب والهضاب العليا حيث تم برمجة 14 مدينة جديدة لأفق عام 2025 منها 10على الأقل سيتم انجازها في الهضاب العليا لجعلها مركزا هائلا للنشاط والسكن لكونها مقر لاستقطاب الفائض السكاني الموجود بالساحل ولكونها مقر لمؤسسات اقتصادية صناعية وبالتالي تدعيم دورها الإقليمي من خلال دورها في التنمية الاقتصادية وكذلك الاجتماعية.

- التمويل:

1)- 1966 -1970:

هناك جانبان للتكفل بالتمويل الذي يكون في شكل قروض تمنح لديوان الترقية والتسيير العقاري:

- خزينة الدولة: بنسبة 50 % ويسدد القرض على مدى 40 سنة بنسبة فوائد تقدر بـ 1 %

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: بنسبة 50 % ويسدد القرض على مدى 20 سنة بنسبة فوائد قدرها 4.75 %

2)- 1971 -1979:

- **سكن اقتصادي:** يمول بنسبة 100 % من الخزينة، يسدد على مدى 40 سنة بنسبة فوائد 1%

- **سكن جيد:** يمول بنسبة 75 %من الخزينة و25 % من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط يسدد على مدى 20 سنة بنسبة فوائد 4.75 .%

- **سكن راقي:** يمول بنسبة 100%من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.[2]

[1] الشريف رحماني، الجزائر غدا: ملفات التهيئة العمرانية، وضعية التراب الوطني واسترجاع التراب الوطني.

[2] Rachid hamidou : le logemunt un défit ,opu.op. CIT P395.

3)- 1980- 1990:

تمول البرامج بنسبة 100 % من طرف الخزينة وفوائدها قدرها 1 %على مدى 40 سنة وذلك كل 4 سنوات.

- بقي ص.و.ت.إ لغاية 1990 مجرد محاسب للخزينة أي وسيط بينها وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري ودوره محدود جدا في تسيير الأموال المحولة بينهما والتي يوفرها كلما طُلب منه ذلك في شكل قروض.

- رغم كل ما اتخذته الدولة من تدابير لتجنيد مختلف الوسائل المالية لتوفير السكن فإن الوضعية زادت تدهورا نهاية الثمانيات بتدني الإمكانيات المالية، نقص الاستثمار الخاص في مجال السكن واتساع الفرق بين العرض والطلب.

تميزت المرحلة ما قبل 1990 بمعالجة السكن بنظرة قطاعية منفردة عن القطاعات الأخرى وسخرت له الدولة بكونه المحتكر الوحيد لإنتاجه وتوزيعه برامج ومشاريع ضخمة الأمر الذي لم يمكن التحكم فيه من جميع النواحي بقلّة الخبرة وعجز الخزينة العمومية فانجر عنه فرق بين المشاريع السكنية المقررة والمنجزة وبتراكم العجز ازدادت الهوة بين العرض السكني والطلب الكبير أين أخذ السكن أبعادا خطيرة خاصة بالمدن الكبرى.

مرحلة بعد سنة 1990:العمل وفق مبدأ اللامركزية

عرفت البلاد تغير التوجه السياسي والاقتصادي وشهدت انقطاعا مع الماضي في كل القطاعات بما فيها قطاع السكن والعقار والتهيئة ولتساير تطورات المرحلة الجديدة كان لزاما وضع إصلاحات تشريعية لتكريس مبدأ اللامركزية من خلال تغير تدخل الدولة والجماعات المحلية في المجال العمراني الذي أصبح يخضع لمنطق السوق الحرة وحرية الملكية الخاصة من خلال نصوص وقوانين تشريعية أهمها:

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

- قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 وضع أدوات جديدة ووسائل للتهيئة والتعمير ويسهل التعاملات العقارية للحصول على الأراضي القابلة للتعمير.

- المرسوم التنفيذي الخاص بالنشاط العقاري رقم 1993/03 المؤرخ في:1993/03/01 الذي رسم آفاق لتطوير الترقية العقارية أين فتح سوق العقار للمتعهدين العقاريين العموميين والخواص في إطار قانوني.

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

3- الإستراتيجية الوطنية للسكن:

أ- إنعاش السكن:

- من خلال التعليمة الوزارية رقم 01 المؤرخة في: 31 ماي 1994 الخاصة بإنعاش السكن يهدف إلى ضرورة إعداد المخطط المحلي للسكن كأداة تشاورية وتعهدية بين الإدارة المركزية والجماعات المحلية لتأطير تدخل الدولة في ميدان السكن ولتجسيد سياسة وطنية تهدف إلى تحسين العرض السكني وتحسين العرض العقاري.

- تطبيق قانون التوجيه العقاري وتطبيق أدوات التهيئة والتعمير لتحقيق التنمية المحلية.

- تنظيم سوق العقار والتسيير العقاري والتشجيع للدخول في اقتصاد السوق.

- معالجة الأنسجة القائمة على تراب البلديات من خلال عمليات التنظيم والتحسين الحضري والقضاء على السكن الغير لائق .

- توجيه السكان ذوي الدخل المتوسط والضعيف إلى أنواع معينة من العرض السكني ورفع قيمة الدعم المالي للسكن سواء كان حضري أم ريفي.

من خلال قانون رقم 04-05 المؤرخ في: 14 أوت 2010[1] والمتعلق بالتهيئة والتعمير يهدف إلى تعيين شروط البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، وتصنيف المناطق المعرضة للزلازل وتحديد قواعد البناء عليها، و إعداد ملف مشروع البناء الخاضع لرخصة البناء من طرف مهندس معماري معتمد أمر إلزاميا لجميع البناءات وهذا من أجل الحفاظ على الأرواح والممتلكات بإنتاج سكن سليم على أرض صالحة للتعمير.

ب- الإنتاج السكني:

من توجيهات الإستراتيجية الوطنية للسكن زيادة الكم في الإنتاج السكني بوتيرة 100ألف سكن/ للسنة وفقا لأشكال سكنية متنوعة التمويل وازدادت هاته الوتيرة لتصل إلى 200 ألف سكن/ للسنة مسطرة ضمن مشروع المليون سكن أو الميقا سكن ما بين عام "2009 -2014"[2].

ج- التسيير العقاري:

من خلال وضع نظام دعم لسهولة الحصول على ملكية مسكن عن طريق الإيجار لصالح المستأجرين لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري.

---

[1] الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية: العدد 51 الموافق ل 5 أوت 2010

[2] جريدة الخبر، مقال بعنون: تكفلة مشروع 1 مليون مسكن تتجاوز 10 ملايير دولار، ل 18 جويلية 2010.

تحفيز أصحاب السكنات الشاغرة على كرائها أو بيعها وبالتالي المساهمة في التخفيف من أزمة السكن في البلاد.

- إنشاء مرصد وطني للسكن تتوفر به كل المعلومات الخاصة بالمساكن والمباني.

التنازل على الأملاك العقارية للدولة و OPGIالمستغلة قبل 1 جانفي 2010 تطبيقا لقانون المالية 2011-2012 حسب المرسوم التنفيذي المؤرخ في 7 أوت 2009 حيث وضعت ما يقارب 600 ألف سكن[1] عمومي للبيع ويستفيد المشتري بتخفيض من 5 إلى 10 % حسب طريقة الدفع.

د)- تنوع العرض السكني:

ظهرت أشكال سكنية جديدة حاولت الدولة من خلالها إدخال متعاملين جدد وأساليب أخرى للتمويل من أجل إثراء سوق الطلب بمختلف العروض التي قد يجد فيها المواطن اختياره وفقا لموارده المالية وأضخم مشروع عرفته هاته الفترة هو مشروع المليون سكن على مدى 5 سنوات (2014-2009 في إطار مشروع الإنعاش الاقتصادي عبر كل الوطن.

ستسلم كأقصى تقدير عام 2019 تم إنجاز 385[2] ألف سكن موزعة حسب الصيغ إلى:

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

وخلال الـ5سنوات المقبلة سيتم إنجاز 690

ألف سكن موزعة حسب الصيغ إلى:

- 120 ألف سكن اجتماعي .
- 215 ألف سكن تساهمي.

[1] جريدة الشروق، مقال بعنوان: 600 ألف سكن عمومي معروضة للبيع، لـ 26 فيفري 2010.

[2] جريدة آخر ساعة، مقال بعنون: مليون و75 ألف مسكن بميزانية 555 مليار دينار لـ 9 جانفي 2011

- 80 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار.
- 275 ألف سكن ريفي.

بمجموع مليون و75 ألف سكن وقد جندت كل مؤسسات البناء حوالي 22 ألف مؤسسة[1] وشركات البناء، مكاتب الدراسات، المقاولين مع التوصيات باستعمال التقنيات الحديثة في الإنجاز للتقليل من التكاليف وآجال الإنجاز، وتشجيع الاستثمار في هذا القطاع لإعطاء دفع للإنتاج الوطني.

* **السكن الإجتماعي:** هو سكن ممول إجمالا من أموال الدولة، يبلغ متوسط حجمه 3 غرف بمساحة مسكونة مقدرة بـ 60 م.[2]

يبقى السكن الاجتماعي أحد مهام واهتمامات الدولة أمام فتح الباب للمستثمرين العموميين والخواص يوجه للفئات المحرومة أو ذات الدخل المحدود التي لا تسمح لها مواردها بتسديد إيجار مرتفع أو الحصول على سكن مملك وتعيش ظروف سكنية غير لائقة، بشرط عدم الاستفادة المسبقة من مسكن أو أرض للبناء أو دعم مالي من الدولة حسب المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1 فيفري 2011 المحدد لشروط وإجراءات الاستفادة من المساكن العمومية ذات الطابع الاجتماعي المعروضة للإيجار.

* **السكن التساهمي:**

هو نمط انتقالي تتطلبه الفترة الحالية من السكن الاجتماعي إلى السكن الترقوي حيث أنه موجه للفئات ذات الدخل المتوسط التي لا يحق لها الاستفادة من سكن اجتماعي وليست لها الإمكانيات للحصول على سكن ترقوي مملك.

يعرف السكن التساهمي كسكن أنجز انطلاقا من دعم الدولة الموجه للحصول على الملكية بتطبيق المرسوم التنفيذي 304-1994 المؤرخ في: 04 أكتوبر 2004 المحدد لقوانين وشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن CNLوكيفية دعمها المالي للأسرة.

يقدم الدعم من طرف CNL كقيمة مالية غير قابلة للتسديد لصالح المستفيدين وتضبط وفقا لدخل المستفيد مضاف له دخل الزوجة حسب الجدول التالي:

[1] جريدة البلاد، مقال بعنوان: وزير السكن يكشف 22 ألف مؤسسة مستعدة لمشروع المليون سكن ل 19 ماي 2019.

[2] http://www.mhv.gov.dz.

الجدول رقم 2: يمثل قيمة دعم الدولة حسب فئات المداخيل

الصنف	المداخيل الشهرية	مبلغ الإعانة
01	2.5 * SNMG المداخيل الشهرية <	500.000 دج
02	2.5 SNMG < المداخيل الشهرية < 4 SNMG	450.000 دج
03	4 SNMG < المداخيل الشهرية < 5 SNMG	400.000 دج

المصدر: الصندوق الوطني للسكن

*** السكن البيع بالإيجار:**

ظهر هذا الشكل من العرض السكني طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2011[1] الذي يحدد شروط وطرق الحصول على مساكن منجزة من أموال عمومية عن طريق البيع بالإيجار وهو موجه للفئات المتوسطة الدخل التي لا يتجاوز مدخولها 5 أضعاف المدخول الوطني المتوسط المضمون SNMG ويقدم طلب الاستفادة على مستوى وكالة تطوير وترقية السكن AADL ، تقدم شروط الأهلية لهذا المسكن وتدفع القيمة الابتدائية بحوالي 25 % كحد أدنى من سعر المسكن والباقي تدفع على مدة 20 سنة.[2]

يتكون هذا البرنامج من 50 % شقق من نوع F3 بمساحة 70م، و50% شقق من نوع F4بمساحة 85م، شرع في عملية البيع بالإيجار لأول مرة في أوت سنة 2011 ببرمجة 55000 سكن طبقت كمرحلة أولى في 4 ولايات هي: عنابة، قسنطينة، الجزائر، وهران، وقد تمت البرمجة على مرحلتين:

الأولى بـ 20 ألف سكن ستسلم في مارس 2013 والثانية بـ 35 ألف سكن ستنطلق في سبتمبر 2013 وتسلم في أوت 2014، كما برمج 65 ألف سكن أخرى بمدة إنجاز24 شهر، حيث يساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بـ 81 مليار دج كقروض بنكية يمنحها المستفيدون وتشارك الدولة بـ 42.4 مليار دج لأشغال التهيئة وحددت قيمة مساهمة المستفيدين بـ 27 مليار دج.[3]

[1] مديرية السكن والتجهيزات العمومية.

[2] جعار عايدة: إستراتيجية السكن التطوري، نماذج عن تفاعلات اجتماعية ومجالية للعملية بولاية قسنطينة، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض 2013، ص 32.

[3] جعار عايدة، نفس المرجع، ص 32.

د- العرض الترقوي:

*** السكن الترقوي:**

يدخل السكن الترقوي ضمن النشاط العقاري الذي يعرف بمجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية بغرض البيع أو الإيجار وذلك لفائدة المتعامل في النشاط العقاري وفق المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ 93/03/01 الذي أعطى حرية وإمكانية أوسع لهذا الأخير بإعطاء النشاط العقاري الصفة التجارية، وبتحرير سوق العقار أعطيت الفرصة لدخول الخواص في المجال ويفضل هذا النشاط السكن من النوع مسكن ترقوي بإقحام البنوك في الجماعي والنصف جماعي وقد تم إنجاز 45 ألف عملية تمويلية وبتحفيزات عديدة كالضمانات التشريعية والتسهيلات الضريبية.

التمويل:

مع بداية التسعينات عرف تمويل السكن الحضري الاجتماعي والترقوي عدة عقبات فبنقص مداخيل الخزينة العمومية وارتفاع قيمة الأموال اللازمة لمتابعة البرامج وبالدخول في منطق اقتصاد السوق جعل الدولة تنسحب تدريجيا وتتخلى عن جزء مهم من دورها كالموزع الرئيسي والوحيد للسكن بوضع طرق وأنظمة جديدة للتمويل.

تراجعت الخزينة العمومية وحل محلها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يضمن التمويل من أمواله الخاصة للسكن الاجتماعي بعد عجز دواوين الترقية والتسيير العقاري على تسديد ديونهما تجاهه وبزيادة أعباء الانجاز بسبب تطور مصاريف السكن الاجتماعي لحجمها الكبير عرف الـ CNEP مشاكل مالية هددت توازنه المالي بسبب ظهور عجز مالي لتمويل المشاريع وتراجع المدخرين على الادخار لإشراك نظام تمويل السكن الترقوي والاجتماعي ضف إلى ذلك قوانين السوق التي تفرض أنه لكل منتوج سعره الخاص أين أصبح من الضروري البحث على هيئات وأنظمة جديدة للتمويل، أما فيما يخص السكن الترقوي فقد تم إقحام البنوك للمشاركة في الاستثمار بكثافة حيث تحول CNEPسنة 1997 إلى بنك للسكن يمول 80%[1] من سعر المسكن كما يعطي قروض لغرض الحصول على مسكن أو بنائه، ووضع القرض الشعبي الجزائري CPA خطتين للتمويل: تمويل أصحاب المشاريع الترقوية من خلال قرض الترقية العقارية CPI وتمويل الحاجزين من خلال القرض العقاري CIالذي يساعد على الحصول على مسكن ترقوي.

[1] نوال زيتوني : إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق، الآليات، الفاعلون، التكاليف، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض 2013 ، ص 63 ، 61

المطلب الثالث: لحظيرة السكنية في الجزائر:

الحظيرة السكنية الوطنية هي نتاج حظيرة موروثة ونتاج عمليات تدخل الدولة والخواص في تجسيد السياسة السكنية المرتبطة بمنهج أو فكر إيديولوجي معين، ويبين التطور السريع لمدننا أهمية الزيادة السكانية وحجم الحظيرة السكنية المتكونة وزيادة الضغط الحضري على السكن والتجهيزات العمومية وعلى عناصر الرفاهية في هذا الجزء من الدراسة سنتطرق إلى مميزات الحظيرة السكنية.

1 –**الحظيرة السكنية: بين الانجازات وأزمة السكن.**

– أ – تطور الحظيرة السكنية:

تبلغ الحظيرة السكنية الوطنية حاليا حوالي 4.5مليون وحدة سكنية ورثت الجزائر حوالي نصفها بما يقارب 2 مليون [1]وحدة سكنية عن الفترة الاستعمارية، يحتل منها النمط الفردي الصدارة بنسبة 76.37 % يليه النمط الجماعي بنسبة 16.68، % ثم النمط غير اللائق بنسبة 6.95% ، وتجدر الإشارة إلى أن النمط الجماعي في ارتفاع مستمر بسبب تركيز الجهود عليه في إطار الدعم الحكومي للفئات العريضة من المجتمع، كما نلاحظ انخفاض مستمر للبناء غير اللائق بسبب جهود الدولة في القضاء عليه ببرامج خاصة بإزالة البيوت القصديرية وتعويضها بسكن جماعي اجتماعي، أما فيما يخص معدلات إشغال المسكن تبقى أكبر من حجم متوسط الأسرة بسبب عدم احتواء البرامج السكنية للزيادة السكانية المستمرة.[2]

الجدول رقم 3: خصائص الحظيرة السكنية خلال فترات التعداد.

التعداد العام للسكن والسكان	الحظيرة السكنية	نسبة المساكن حسب نمط البناء			معدل إشغال المسكن TOL فرد / مسكن	حجم متوسط الأسرة TMM فرد / أسرة
		العمارات	الفردي	غير لائق		
1966	1482100	7,8	80,9	10,30	6,10	5,91
1977	2290600	8,30	82,40	9,30	6,83	6,65
1987	3037900	14,87	77,01	8,12	7,54	7,09
1998	4102640	16,68	76,37	6,95	7,14	6,58

[1] جريدة الخبر، مقال بعنوان: 2 مليون وحدة من الحظيرة السكنية تتطلب الترميم لـ 18 جويلية 2010.

[2] جريدة الخبر، مقال بعنوان: تكلفة مشروع 1 مليون سكن تتجاوز 10 ملايير دولار لـ 18 جويلية 2010

حجم الحظيرة السكنية:

قدرت الحظيرة السكنية الوطنية بـ 4.5 مليون سكن أنجز قرابة نصفها في حدود 2 مليون سكن قبل الاستقلال وتتراوح حالتها بين 400.000 مسكن غير لائق منها 120.000 قصديري، 800.000 مسكن في حالة تقهقر، وباحتساب عدد البنايات المهددة بالإنهيار يصل العجز الإجمالي إلى 1 مليون و200 ألف مسكن، هاته الوضعية تتطلب إنجاز 800.000 مسكن حتى سنة 2000 وتحقيق وتيرة سنوية للإنتاج 200.000 مسكن للسنة بين عام 2014 و2009 لتحقيق معدل إشغال للمسكن بـ 6 فرد للمسكن

التركز السكاني:

اشتدت أزمة السكن بالخصوص بالحظائر الكبرى أين الثقل السكاني الكبير حيث تقلص نصيب السكان من العرض السكني نتيجة التشبع التدريجي لها حيث تقلصت عدد المساكن الموجودة في خدمة 1000 ساكن بـ 182 مسكن إلى 164 ثم 128 ف 129 مسكن خلال سنوات 1962، 1966، 1987، 1994 على التوالي، كما عرفت الحالة العامة لإشغال المسكن اختلافا بين 46.77 % من المساكن تشغلها أسر بحجم 4 أفراد فأقل و39.54 % من المساكن يشغلها أسر بحجم 9 أفراد فأكثر و17.65% من المساكن تعاني اكتظاظا بأسر ذات حجم 12 فرد، وهذا يوضح أن معدل شغل المسكن غير مقبول لفئة عريضة من السكان.كارتفاع معدل شغل المسكن والغرفة نتيجة لعدم التوافق بين حجم المسكن وحجم الأسرة ارتفاع معدل شغل المسكن.[1]

[1] Conseil National Economique et Social ،contribution au projet de stratégie national de L'habitat ، Rapport n° 2 Octobre 1995

المبحث الثاني: السكن التطوري: صيغة جديدة للسكن في الجزائر

إن انتشار السكن الفوضوي وغير اللائق في المدن الجزائرية له ارتباط مباشر بعجز واضح ومستمر في البرامج السكنية لاحتواء الزيادات السكانية وموجات الهجرة المستمرة طوال عقود وساعد في ذلك غياب دور التهيئة الحضرية في تسيير وتنظيم المجال الحضري فكان أن أصبحت هاته الظاهرة سمة من سمات المدن الجزائرية وصفة من صفات تعميرها أين انتشر التعمير الفوضوي بالموازاة مع التعمير المخطط واستفحلت ظاهرة التحصيصات غير الشرعية التي تعمر فوضويا مما أحدث تشوهات بالنسيج العمراني للمدن وعجز متواصل في تلبية حاجيات السكان مما استوجب تدخل الجماعات المحلية لاستيعاب هاته الحاجيات الضرورية، واحتل هذا القطاع غير الشرعي عجز الدولة في تلبية السكن وعرض فرص البناء.

المطلب الأول: السكن التطوري بالجزائر:

قبل التطرق إلى مراحل ظهور السكن التطوري بالجزائر كسياسة لابد من التطرق لمفهوم هذا المصطلح ولبعض التجارب الأجنبية التي سبقتنا في تطبيقه.

1- تعريف السكن التطوري

- أ – نبذة تاريخية:

ارتبط مفهوم السكن التطوري بتطور المسكن في المجال والزمان وبالتحولات والتدخلات المنجزة على سكن ابتدائي لتوسيعه والاستفادة من مجالات جديدة سواء كان هذا التوسع أفقيا أو عموديا بزيادة مستويات أخرى، الفكرة موجودة منذ القدم عند بعض الحضارات أين يتم تكييف استعمال المجال مع مستجدات حياة الأفراد في توفير المجال والموارد اللازمة لذلك.

كما يتضمن مفهوم التطورية أعمال تغيير السكن الذي يمثل حجم نشاط مهم في التطور بتوسيع حجم مجالات وزيادة مساحة السكن وفي بعض الحالات إعادة التوزيع الداخلي للسكن ويتميز بمرونة وبساطة مخططات السكن الأصلية ومخططات التدخل والتوسيع.

وبتطبيق مبدأ هذا السكن في أنه يجب أن يتأقلم ويتطور بتطور مكونات الأسرة وإحتياجاتها وبالتالي فهو يطبق على النمط الفردي وحتى النمط الجماعي أين عرف رواجا كتجربة في أوروبا خلال فترة من نهاية الخمسينات إلى نهاية السبعينات، وعرف هذا السكن عدة تطبيقات في العديد من دول العالم.

بفرنسا Montereau Surville 1969 – 1971تجربة:

في فرنسا منذ الخمسينات والباحثين مجتمعين حول ضرورة تجريب السكن التطوري ومن بين المشاريع الكثيرة المعمولة من طرف المهندسين كانت هاته التجربة الأولى في فرنسا وتقوم على فكرة إنجاز بناية تجريبية في منطقة Surville Monterauأين المساكن سوف تهيئ طبقا لإرادة المستأجرين ومظهر البناية الخارجي كلاسيكي كأي بناية، حيث يقوم كل ساكن بوضع مخطط سكنه تحت إشراف مهندس

معماري ومختص في علم الاجتماع كمراقب وهذا من أجل رفع نسبة نجاح المشروع، وتم ذلك خلال ورشة استمرت 3 أشهر بهدف الإدراك الجماعي والفهم الجيد للمخطط حيث تم توزيع وثيقة تتضمن وتشرح 11 مخطط مقترح من طرف مهندسين وكان الهدف المقصود هو تمكين تبني بين مخطط السكن والأسرة حيث أنه لا يوجد أي سكن يشبه الآخر.

الملاحظة الأهم هي أن الأسرة استطاعت إنجاز مخططات مرتبطة بإحتياجاتها وبنمط عيشها وتعكسه درجة التغيير في المخططات الأصلية.

الملاحظة الثانية هي الانعكاس الاجتماعي لهذا النمط السكني فعملية الإسكان ذو تحديد ذاتي يجعل الأسرة أكثر اجتماعا.

بعد زيارة المكان عام 1985 أي بعد 14 سنة من تحقيق التجربة وجد أن أقلية من السكان الأصليين مازالوا في مساكنهم بينما فضل الباقي العيش في عمارات كلاسيكية، وبالرغم من هاته الظروف فإن المؤجرين الجدد قبلوا هاته المساكن دون مشاكل كما وكيفا ومتوقع أن يكون تداولها بين 3 و5 سنوات وهنا طرحت الإشكالية: ما مدى إعادة استعمال سكن مشخص من طرف مؤجرين جدد ؟ وقد تلت هاته التجربة عدة تجارب أخرى سواء على النمط الجماعي أو النمط الفردي والقاسم المشترك بينهما هو البحث المتواصل لتوفير نقاط وعناصر إنجاح المشروع التطوري.

المطلب الثاني: مراحل وأشكال ظهور السكن التطوري بالجزائر:

– أ– السكن التطوري بالجزائر:

السكن التطوري هو جزء من العرض السكني ونوع من أنواع السكن الاجتماعي الموجه للفئات الاجتماعية المحدودة الدخل،

يستلزم هذا المسكن تطورا في الزمان والمكان انطلاقا من نواة ابتدائية تتماشى مع إحتياجات المستفيد على قطعة أرضية بمساحة كافية لاستقبال سكن عائلي حيث تحقق هاته الخلية الابتدائية القابلة للتوسع الأفقي والعمودي وحدة مجالية وتجانسا في المظهر مع مختلف الأنوية المجاورة

فكرة السكن التطوري مبنية على أساس ضرورة عقلنة المصاريف المالية الداخلة في إنجاز التحصيص والمساكن التطورية وكذا في الإعانة المخصصة للأسر، هذه الأخيرة مدعوة إلى تطويره فيما بعد وفقا لتوجيهات دفتر الشروط.

عرف ظهور هذا النمط من البناء في الجزائر إضافات وتحسينات في جانبه القانوني حيث عدلت الخصائص المتعلقة بالمواصفات التقنية، التمويلية

- تقييم التجربة الأولى التي بعثت سنة 1995
- تحديد فئات اجتماعية معينة لهذا النمط
- تمهيد الدولة لإنسحابها من الإنتاج السكني في إطار اقتصاد السوق ودعمها للأسر الضعيفة المدخول.
- البحث عن ميكانيزمات جديدة لتمويل السكن الاجتماعي.[1]

1- السكن التطوري كوسيلة للقضاء على السكن غير اللائق:

ظهر هذا النوع من السكن في إطار التعليمة الوزارية المؤرخة في 1 أوت 1995 والمتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق، حيث تم مناقشة موضوع السكن غير اللائق في 27 سبتمبر 1994 من طرف الحكومة وتم تقييم حجم هذه الظاهرة في المناطق الحضرية في إطار المخطط المحلي للسكن لكل الولايات، وهذا من أجل الشروع في برنامج القضاء ومعالجة الظاهرة على المدى المتوسط وأمام أهمية الحظيرة الواجب معالجتها وخصوصية كل موضع تم تحديد الأولويات والتدخلات كالآتي:

- تهديم كلي للمباني غير اللائقة والقصديرية كونها مؤقتة وغير صحية.
- معالجة المناطق التي لها ازدواجية بين السكن غير اللائق والسكن الفوضوي القابل لإعادة الهيكلة.
- تحسين مناطق السكن غير الشرعي في حالة أن وضعية البنايات بها مقبول وتتطلب تحسينا في شروط الاتصالية والربط بالشبكات.

ومراعاة للخصائص الاجتماعية الاقتصادية للأسر المقيمة بهذه المواضع تم تبني عملية بناء مساكن على نفس المواضع أو قريبة منها حسب الصيغة التطورية حيث تتكون هذه المساكن من خلية قاعدية بمساحة 40 م غرفة ومطبخ ومجموعة صحية قابلة للتوسع على مساحة إجمالية للقطعة تتراوح بين 100 و150 م مجهزة بمختلف الشبكات ويتوجب على المستفيدين من هذه العملية المساهمة في عملية تجهيز التحصيص.

[1] http:// www.urbanisme.equipement.gouf.fr/ L'habitat évolutif du mythe aux réalité.htm ،la France ،les premier expérience revisitées.

أما عن المناطق التي فيها مساكن غير مجهزة فيتم تجهيزها بالهياكل القاعدية حسب العجز الموجود في حدوده القصوى مع إحترام قوانين الفن المعماري والتفضيل إنشاء دروب للمشاة على طرق السيارات شبكة صرف صحي موحدة وغيرها من العمليات التقنية الاقتصادية.

تتولى المصالح المعنية للولاية تسوية مشكلة العقار من خلال تسوية استخدام الموضع في حالة كونه ملك لعائلات تسكن نفس الموضع من جهة والحصول على حصص أرضية للبناء على أراضي ملك للدولة أو تابعة للوكالات العقارية المحلية من جهة أخرى، بتطبيق التخفيضات المحددة من طرف القانون وفي كلتا الحالتين لابد من التأكد من الملكية. [1]

التمويل:

شرع في عملية القضاء على السكن غير اللائق وفي عمليات التحسين الحضري سنة 1995 عبر مختلف الولايات التي تعرف انتشارا كبيرا لظاهرة السكن غير الصحي وتم تغطيتها ماليا من موارد مختلفة وبطريقة متدرجة لذا فقد تم إعداد تنظيم يحدد مصدر المخططات المالية وكيفية استعمالها بصفة متكاملة وهي موضحة في الجدول كالآتي:

الجدول رقم4 : يمثل مصادر تمويل عمليات التدخل

مجـــالات التدخـــل	التمـــــويـــــــل
دراسة الربط بالشبكات والتهيئة	1- تدخل الدولة عن طريق مساهمة قطاعية، المخطط المحلي للتنمية "PCD" ميزانية الولاية أو البلدية.
أشغال الربط بالشبكات	1- مساهمة الدولة عن طريق مساهمة قطاعية، المخطط البلدي للتنمية "PCD" ميزانية الولاية أو البلدية، "FONAL" ، "FCCL" أشغال ذات منفعة عامة في إطار الشبكة الاجتماعية. 2- تمويل خارجي.
تعويض البنايات المهدمة	1- مساهمة الدولة لصالح الأسر ضعيفة المدخول. 2- الحصول على قروض CNEP للأسر القادرة على التسديد. 3- مشاركة مباشرة: ادخار الأسر، العمل، مواد البناء ... وأشغال المنفعة العمومية في إطار الشبكة الاجتماعية.
مساكن للتحسين	1- قرض CNEP للأسر القادرة على التسديد. 2- مشاركة ومساهمة خاصة.
الحصول على أرض (تنظيم الملكية أو الحصول عليها)	1- مشاركة خاصة.

المصدر: التعليمة الوزارية رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995 .

[1] التعليمة الوزارية رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

تسير الوسائل المالية المسخرة من طرف الدولة والمبلغة إلى الولايات من طرف المصالح المعنية والجماعات المحلية ومصالح اللامركزية، وتفوض رئاسة المشروع إلى متعاملين عموميون لرفع قدرة تدخل الإدارة ""OPGI، "EPLF"، AADL"، AFL"، "مؤسسات أخرى).

كيفية الاستفادة:

تخصص الدولة دعما ماليا للأسر ذات الدخل الضعيف التي سيتم تهديم مبانيها وتعويضها حيث تستفيد من 200.000 دج كإعانة مجسدة في إنجاز بداية مسكن أوفي مواد بناء وعلى المستفيد في هذه الحالة أن يساهم كيد عاملة. ولما يكون في متناول الأسر الحصول على قروض من CNEPوتكملة دعم الدولة يتم إنجاز المسكن من طرف المستفيد نفسه أو من طرف صاحب المشروع الذي يؤمن التركيبة المالية للعملية.

فبمشاركة الأسر تحت مختلف هاته الأشكال يساهم في توسيع دائرة تدخل الدولة إلى أكبر عدد ممكن من المواطنين، أما الأسر التي لا تملك أموالا وموارد مالية لإكمال أشغال البناية فيتم توجيههم إلى مساكن اجتماعية منجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI [1]

تقييم العملية:

تعتبر تجربة السكن التطوري تجربة جديدة للجماعات المحلية في التصرف بكامل الحرية في تلبية متطلبات السكان

بالإضافة إلى استعمال الموارد الموجودة والتحكم في التكلفة الوحدوية إلا أن تقييم العمليات القائمة في عدد من الولايات يبين أن هناك عجز في تحقيق الأهداف المسطرة خاصة فيما يتعلق بنضج عمليات الانجاز في جانبها الهندسي وعدم تطابق المظهر التقني والهندسي للمقاييس اللازمة لذلك " المساحة المسكونة، الكلفة، ..."[2]

المطلب الثالث: السكن التطوري في إطار مشروع البنك العالمي للإنشاء والتعمير

التعريف بالمشروع:

في إطار البحث عن موارد مالية لتمويل المشاريع السكنية خاصة منها برامج القضاء على السكن القصديري يساهم اتفاق قرض رقم 4361 الموقع في 9 جويلية 1 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير في تمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولايةهي:

[1] التعليمة الوزارية رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

[2] التعليمة الوزارية رقم 01 / spMالمتعلقة بكيفيات تنفيذ دعم الدولة للسكن، حالة سكن تطوري، المؤرخة في 8 أفريل 1997

الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، عنابة، بليدة، تيبازة، بويرة، مدية، مسيلة، قالمة، سكيكدة، وتبسة. بحيث يهدف هذا المشروع إلى التغطية المالية لعمليات تهيئة الأراضي، وبناء سكنات تطورية، وإعادة تأهيل المواقع السكنية غير الجاهزة، وتحضير المواقع الاحتياطية الموجهة للعائلات ذات الدخل الضعيف، كما يهدف إلى التقوية المؤسساتية للمشروع من خلال تدخلات الصندوق الوطني للسكن، وزارة السكن، المديريات المحلية التي تعمل على تحضير المشروع وتسييره وتحضير التركيبة المالية لذلك، بالإضافة إلى التنسيق فيما بينها ومراقبة العمليات. كما تشرف هاته الهيئات على إنشاء بنك المعطيات حول السكان والسكن. ويحقق المشروع كذلك تغطية الاحتياجات الطارئة خلال إنجازه.

جوانب تسيير المشروع:

من أجل المحافظة على مصالح الدولة، يكلف كل الصندوق الوطني للسكن "CNL " ومديريات التعمير والبناء "DVC "للولايات المعنية تحت مسؤولية وزارة السكن وفي حدود إختصاصاتها بالتنسيق مع الوزارات المكلفة بالمالية والميزانية الداخلية، والجماعات المحلية والبيئة وسلطات أخرى مختصة بتنفيذ العمليات الضرورية للإنجاز، متابعة ومراقبة المشروع. [1]

الفاعلين وآليات الدعم:

إن عملية إنجاز التحصيصات الاجتماعية وبناء مساكن تطورية عملية مركبة تتدخل فيها عدة أطراف لكل دوره حسب المهام والتوجيهات المحددة على المستوى المركزي. تعمل هاته الهيئات بصفة متكاملة وبدون تداخل في الواجبات والأعباء لتحقق سياسة تنمية حضرية متناسقة، ومن أجل القضاء على جيوب الفقر والمحافظة على مصالح المواطن والدولة.

-المتدخلين:

تؤمن وزارة السكن تدخلاتها من خلال مديريات التعمير والبناء المعنية بالعملية وتسهر على الإشراف وتجسد البرامج والتعاقد مع المؤسسات المالية للتغطية المالية وتصريف الدعم، وتمثل الجماعات المحلية الفاعل الأساسي في تشكيل الصورة الحضرية للمدن.

ويمكن تصنيف الفاعلين والهيئات المتدخلة في تهيئة التحصيصات الاجتماعية وإنجاز السكن التطوري إلى:

[1] المرسوم الرئاسي رقم 98 / 414 المؤرخ في 4 ديسمبر 1998 المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 4391 أ.ل الموقع في 9 جويلية 1998، بواشنطن (د س) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية.

أ- رئيس المشروع:

أ- 1 -مديرية التعمير والبناء

تشرف مديرية التعمير والبناء على برامج السكن التطوري من خلال تحديد الحجم الفيزيائي للبرامج، الإختيار والحصول على مواضع العمليات، إعداد العقود مع الصندوق الوطني للسكن لتمويل المشاريع من خلال مساعدة الدولة، بالإضافة إلى مهام أخرى قد تفوضها إلى رئيس المشروع المفوض، يقوم مقامها ويشرف هو الآخر على:

التنسيق العام للبرنامج وتسييره، الحصول على الأراضي من أملاك الدولة أو من البلديات.

- بعث دراسات تقنية واحترام الشروط الهندسية والعمرانية، المصادقة على الدراسات والوثائق المعدة من طرف صاحب المشروع واختيار مؤسسات الانجاز على أساس معيارالنوعية، المدة، والكلفة.

- انجاز ملفات رخصتي التجزئة والبناء لدى المصالح المعنية والمختصة.

- إمضاء عقود الدراسة والأشغال، إعداد التركيب المالي للمشروع ودعم الدولة ومشاركة المستفيد

- احترام تنظيم السوق العمومي لكل صفقة أو عقد لازم لإنجاز البرنامج.

- التحقق ومراقبة المهام المؤمنة من طرف رئيس المشروع.

- إصلاح الخلافات القائمة بين مختلف المتدخلين.

- مراقبة وضعية الأشغال قبل عملية الدفع.

- التأكد والسهر على أن تكون الدراسات التقنية والترقبات المالية مصادق عليها بواسطة موافقة واحدة بين رئيس المشروع المفوض ورئيس المشروع.

- إشراك صاحب المشروع في اختيار مؤسسات الانجاز وفي التسليم المؤقت والنهائي للأشغال. [1]

ب ديوان الترقية والتسيير العقاري

- الديوان مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يعد تاجر في علاقاته مع الغير ويخضع لقوانين وقواعد القانون التجاري.

[1] عقد تفويض رئاسة المشروع لإنجاز 400 سكن تطوري على مستوى ولاية خنشلة» :DLEP

في إطار تجسيد السياسة الإجتماعية للدولة تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا، ويكلف الديوان بترقية البنايات والإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه بتسيير الأملاك العقارية المسندة إليها، تحديد شروط وكيفية التكفل بهذه المهمة عن طريق تحديد إتفاقية نموذجية وتوضع بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.

رئيس المشروع المفوض

-وكالة تحسين وتطوير السكن AADL:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي1991 ، أنشأت من طرف وزارة السكن مهمتها الإشراف على المشاريع السكنية والقيام بأعمال التهيئة وبيع المساكن كما تقوم بالترويج لسوق العقار وتطويره بالإضافة إلى العمليات التالية:

- القضاء على السكن غير الصحي وإنشاء مساكن تطورية مدعمة من طرف الدولة لصالح الطبقات ذات الدخل المحدود.

- تحديث الأنسجة القديمة ومعالجة الأنسجة الفوضوية عن طريق عمليات إعادة الهيكلة

التنظيم والإتصالية وتهيئة المجالات الشاغرة لمنع تكوين وانتشار البناء والأنوية العشوائية .

- تغيير البيئة الحضرية وإنشاء مدن جديدة.

- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها وتعميقها قصد تطويرها.

-الوكالة العقارية المحلية AFL

الوكالة مؤسسة محلية عمومية أنشأت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 86-04 الصادر في 1986/01/07 وزادة من صلاحيتها إصدار المرسوم التنفيذي 40/90 الصادر في 1990/12/22 حيث تقوم الوكالة بالعمليات العقارية وبتسيير وتنظيم عقارات البلدية، تسوية الوضعية العقارية للأراضي التي تدخل في إطار التهيئة كما تشرف على متابعة وإنجاز التحصيصات الترقوية والإجتماعية العمومية، تؤسس الوكالة مواردها المالية من إعانات البلدية، الدولة أو خبرات تقوم بها هيئات الدفع[1]

[1] المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن

هيئات الدفع

-الصندوق الوطني للسكن

الصندوق مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أنشأ بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن لإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، يتمتع الصندوق بشخصية معنوية وإستقلال مالي يمارس الوصاية عليه الوزير المكلف بالمالية، المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن وإدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكان.

حساب الخزينة العمومية FONAL:

الصندوق هو مؤسسة مالية وحساب جاري بالخزينة العمومية أسس بمقتضى المادة 196 من قانون رقم 87-20 يوم 23 ديسمبر 1987 ويحدد المرسوم التنفيذي رقم 218/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 كيفيات عمل الحساب الخاص رقم 302-050 «FONAL »

يقوم الصندوق بصرف الأموال المتعلقة بسياسة دعم الدولة للسكن خاصة فيما يخص المصاريف المرتبطة بالدراسات العمرانية والتهيئة وبدراسات البحث المتعلقة بالسكن.

كما يقوم بتقديم المساعدات ومشاركة الدولة فيما يخص الحصول على العقار وإنجاز السكن الريفي والسكن الحضري ذو الطبيعة الإجتماعية، بالإضافة إلى تمويله لعمليات تحسين الإطار المبني والحصول على الملكية وعلى الإنجاز بالإضافة إلى ذلك وحسب المرسوم التنفيذي رقم 98-313 الذي يؤكد على العناصر السابقة بالإضافة إلى الدعم والمساعدة في التهيئة والتجهيز بالشبكات في التحصيصات وللسكن الموجه للتمليك في إطار القضاء على السكن غير لائق.

-الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP

الصندوق مؤسسة مالية أنشأت سنة 1964 تحت وصاية وزارة المالية، لها القدرة على تمويل المشاريع السكنية من خلال مصدر ادخار الموفرين لأموالهم في هذه المؤسسة، وأشرف على تمويل السكن الاجتماعي بالتعاون مع الخزينة العمومية قبل الانفتاح على اقتصاد السوق.[1]

[1] المرسوم التنفيذي رقم 94 / 111 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي رقم 149/91 المؤرخ في 12 ماي 1991

السكن العمومي الايجاري:

السكن العمومي الايجاري يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري. وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة و/أو غير صحية.

السكن العمومي الايجاري يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا او الذين يقطنون في ظروف هشة و/أو غير صحية.

من يحق له تقديم طلب الحصول على السكن العمومي الإيجاري؟

لا يمكن التقدم للحصول على السكن العمومي الايجاري الشخص الذي:

- يحوز على ملكية عقار موجه للسكن.
- يحوز على ملكية ارض موجهة للبناء.
- من استفاد من سكن عمومي إيجاري، او سكن اجتماعي تساهمي، او سكن ريفي او سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار.
- أو كل مستفيد من إعانة من طرف الدولة في إطار شراء او بناء سكن أو توسيع سكن ريفي وتخص هذه الشروط أيضا زوج أو زوجة صاحب الطلب.

من يحق له الاستفادة من سكن عمومي إيجاري؟

- لا يمكن الاستفادة من السكن العمومي الايجاري إلا من يقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدي خمس سنوات وان لا يتعدي الدخل الشهري للعائلة 24 ألف دينار.[1]
- كما يجب ان يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الاستفادة.

كيف يتم طلب الحصول من السكن العمومي الايجاري؟

[1] المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم الموافق لـ 23 أفريل 2021.

طلب الحصول على السكن العمومي الايجاري يكون في استمارة خاصة وتكون مرفوقة بملف يحتوي على الوثائق التالي:

- شهادة ميلاد أصلية رقم 12
- شهادة الحالة العائلية بالنسبة للمتزوجين
- شهادة إقامة أو أية وثيقة أخرى تثبت الإقامة. كشف الراتب أو أية شهادة تثبت المدخول او عدم امتلاك أي مدخول.
- شهادة سلبية لصاحب الطلب وزوجته او زوجها مستخرج من مصالح أملاك الدولة.
- تشريح شرفي يتعهد فيه صاحب الطلب ابنه مطلع على كل شروط الاستفادة من السكن، وانه لم يسبق له ان قدم طلبا من قبل للحصول على سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.
- طلب الحصول على السكن يتم إيداعه على مستوى لجنة الدائرة المختصة، وتسلم لصاحب الطلب وصل إيداع يتضمن رقم وتاريخ التسجيل.
- الطلب مسجل وفق رقم تسلسلي في دفتر تسجيل خاص، ومصدق عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري

الأملاك المعنية بالتنازل:

كل السكنات العمومية الإيجارية والمحلات التجارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

السكنات الغير المعنية من التنازل:

- الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية (ولاية، البلدية).[1]
- السكنات المنجزة من أجل تسيير مصالح الهيئات العمومية التابعة للدولة (المادة 112 من قانون المالية سنة 1992).
- – الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.

[1] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق لـ 28 شوال 1438 هـ الموافق لـ 07 أكتوبر 2020 . العدد رقم 10.

المستفيدين من هذه العملية:

- كل الأشخاص الطبيعية ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الجزائري (الشاغلين الشرعيين) الذين لم يستفيدون من:
- شراء ملك عقاري من الدولة.
- إعانة مالية من الدولة مؤكدة من طرف الصندوق الوطني للسكن).)CNL
- **ثمن التنازل:**
- تقيم ثمن التنازل من طرف مفتشيه أملاك الدولة المخصصة إقليميا وفق القاعدة التالية:
- ثمن التنازل = (مساحة المسكن 12000 xدج/متر مربع xمعامل المنطقة xمعامل المنطقة الفرعية x نسبة القدم.
- خصم مبلغ بدل المدفوع من طرف طالب الاقتناء منذ تاريخ شغل السكن موضوع التنازل.

كيفيات الدفع:

- يدفع ثمن التنازل إما فورا أو بالتقسيط في أجل أقصاه 20 سنة حسب صيغة الدفع.

الامتيازات:[1]

- تطبيق نسبة تخفيض تقدر بـ 10% من ثمن التنازل في حالة الدفع الفوري.
- احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن، كما هو مبين في شهادة استيفاء الإيجار المسلمة من طرف الهيئة المسيرة.
- تعويض مبلغ الضمان في حالة الدفع بصيغة الدفع الفوري.
- دفع أولى بنسبة 5% من ثمن التنازل، يتضمن مبلغ الضمان المدفوع.
- تخفيض في مبلغ التنازل قدره:
- 7% عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث (03) سنوات أو تساويها.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 14 – 2019 الموافق لـ 15 جويلية 2020.

- 5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث (03) سنوات أو تقل عن خمس (05) سنوات أو تساويها.
- يخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ 1% في السنة.
- المترشح المجاهد أو ذوي الحقوق في الحالتين يستفيد من تخفيض قدره 40 % من ثمن التنازل إذا لم:
- يستفيد من سكن عمومي إيجاري، أو قطعة أرض مخصصة للبناء من الدولة أو الجماعات المحلية.
- يستفيد من إعانة مالية من الدولة خاصة بالسكن.
- (مرسوم تنفيذي رقم 07-10 المؤرخ في 11 جانفي 2007).
- يتم الدفع على مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.
- يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلب الشراء في أجل شهر واحد ابتداءا من تاريخ استلام التبليغ.

الطعن:

- توجه الطعون المحتملة ضد قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية في أجل شهر واحد ابتداءا من تاريخ استلام التبليغ.[1]

النصوص التنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 المعدل، جاء تطبيقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002.
- تجدر الإشارة إلى أن أحكام هذا المرسوم انتهت أجال سريان مفعوله في 31 ديسمبر 2010.
- لكن تبعا لقرار الحكومة، تم تمديد أجال إيداع الطلبات الاقتناء إلى غاية 31 ديسمبر 2017 بموجب المرسوم 13-153 المؤرخ في 15 أفريل 2013.
- من جهة أخرى، يجدر بتذكر أن بموجب المقرر المؤرخ في 14 ماي 2013، تم إجراء تخفيض سعر التنازل المرجعي للمتر المربع الذي انخفض من 14000 دج إلى 12000 دج قصد تحفيز المستأجرين المعنيين من أجل اقتناء سكناتهم.
-

[1] المرسوم التنفيذي رقم 08 – 142 المؤرخ في 11 ماي 2020، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

النصوص التنظيمية المرجعية :

الصيغ السكنية في الجزائر:

- **أنواع الصيغ السكنية.**

اعتمدت الجزائر على مجموعة من الصيغ السكنية وهذا كله من أجل الحد أو القضاء على الازمة الكبيرة التي واجهتها الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى اليوم بحيث حددت الدولة الشروط والكيفيات التي بموجبها يستطيع المواطن الحصول على سكن لائق يحفظ كرامته وهذه الصيغ هي:

- السكن الموجه للبيع بالإيجار.
- السكن الترقوي المدعم.
- السكن العمومي الإيجاري
- السكن الترقوي العمومي.
- السكن الريفي.
- السكن الاجتماعي الإيجاري.

- **السكن الموجه للبيع بالإيجار.**

جاء طبقا المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم الموافق لـ 23 أفريل 2001.

هو صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.

سعر السكن بصيغة البيع بالإيجار يحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرضية إضافة إلى تكاليف التسيير التقني والإداري, التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية.[1]

[1] المرسوم التنفيذي رقم 10 – 235 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2020.

شروط البيع بالإيجار:

- يتاح البيع بالإيجار لكل شخص وزوجه لا يملك أو لم يسبق له أنيتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ 24000 دج ويساوي 6مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ولا يملك أولم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء, أو عقار ذا استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

من هم المستفيدون ؟

- لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه في الإجراءات القانونية الخاصة بذلك إلا مرة واحدة لنفس الشخص.
- يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 بالمئة من ثمن المسكن.
- ويتعين عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخيل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن يضاف إليها مصاريف التسيير والتحيين في حدود المدة المتفق عليها بين طرفي العقد؛
- وفي كل الحالات يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز 25 سنة؛
- يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزع على الأقساط الشهرية المتفق عليها.

السكن الترقوي المدعم:

طبقا لما جاء في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق لـ 28 شوال 1431 هـ الموافق لـ 07 أكتوبر 2013 . العدد رقم 10.

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري وفق مواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقا.

يوجه إلى طالبي السكن المؤهلين قانونيا للاستفادة من إعانة الدولة، ويخص متوسطي الدخل، حيث يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية, قرض ميسر عند الاقتضاء وإعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة.

شروط الاستفادة من هذا النوع من السكن :

الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون والتي:

- لا تملك عقار موجه للسكن؛
- لا تملك قطعة أرض قابلة للبناء؛
- لم تستفد من السكن العمومي الإيجاري, السكن الاجتماعي التساهمي, السكن الريفي والسكن المقتنى في إطار البيع بالإيجار.
- لم تستفد من إعانة الدولة في إطار شراء, بناء أو تهيئة مسكن، هذه الشروط تنطبق أيضا على زوج طالب السكن.

إن مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم, تحدد كما يلي:

700.000دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة (01) الآجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

400.000 عندما يتجاوز الدخل (04)مرات الأجر الأدنى الوطني المضمون ويكون أقل أو يساوي (06) مرات الأجر الأدنى الوطني المضمون.

يتضمن الدخل راتب طالب السكن يضاف إليه راتب الزوج عند الاقتضاء.[1]

- **السكن الترقوي العمومي.**

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 14–2003 الموافق لـ 15 جويلية 2014.

يمثل السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة من السكن, تستفيد من دعم الدولة، وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم و أزواجهم (06)مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و(12) الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون.

[1] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق لـ 28 شوال 1443 الموافق لـ 07 أكتوبر 2021 ، العدد 53 ، المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم 1443 الموافق لـ 23 أفريل 2021.

شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي:

- لا يجب على المرشحين للاستفادة من هذه الصيغة أن يمتلكوا أو يكونون قد امتلكوا ملكية تامة لا هم ولا أزواجهم.
- عقار ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة.
- قطعة أرض صالحة للبناء.
- لم يستفيد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي.

ملف الاكتتاب لسكن ترقوي عمومي:

- طلب شراء السكن الترقوي العمومي, مصادق عليه(وثيقة) تسلم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية؛
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية؛
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم(12) صالحة للاستعمال.
- شهادة عائلية؛
- شهادة العمل بالنسبة للأجراء أو شهادة تثبت مزاولة مهنة لغير الأجراء.
- الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء أو التصريح بالدخل 20 بالنسبة لغير الاجراء.
- تصريح شرفي موقع من قبل الطالب ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي يقر فيه أنه لم يستفد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي, قطعة أرض أو مساعدة من الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي(وفق النموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية "

السكن الريفي:

طبقا المرسوم التنفيذي رقم 10–235 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2010.

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية, ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين, ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي.

تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة في توفير قطعة أرض تكون ملكه, ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال، للاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي يجب توفر بعض الشروط.

من يحق له الاستفادة من إعانة الدولة لبناء السكن الريفي؟

كل شخص طبيعي يقيم في البلدية إو يزاول نشاط في الوسط الريفي ,يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي.

يقدر مبلغ الإعانة ب 1000.000دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة (أدرار– تمنراست – إليزي– تندوف– الأغواط – بسكرة – بشار– ورقلة – الوادي و غرداية.) 700.000دج بالنسبة لباقي الولايات.[1]

شروط الاستفادة من السكن الريفي :

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي (06) مرات الدخل الأدنى للأجر الوطني المضمون.
- لم يستفيد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن؛
- لا يمتلك ملكية تامة لسكن, أي سكن ذو استعمال سكني.
- لا يملك أرض للبناء ماعدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

كيف يمكن الحصول على إعانة الدولة لبناء سكن ريفي؟

للحصول على إعانة الدولة يجب تقديم ملف يحتوي على:

طلب الإعانة المالية لبناء سكن ريفي(استمارة من الصندوق الوطني للسكن) في نفس هذه الاستمارة يوجد:

- المعلومات الخاصة بالطالب وزوجه.
- تصريح بالمداخيل.
- تصريح بعدم الملكية العقارية و الاستفادة من إعانة الدولة؛
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم(12) للطالب وزوجه بالنسبة للمتزوجين.
- نسخة عن بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- وثيقة تثبت مداخيل الطالب وزوجه؛
- وثيقة تثبت الإقامة.
- وثيقة تثبت مزاولة نشاط في الوسط الريفي.
- وثيقة تثبت الاستحواذ على قطعة أرض صالحة للبناء.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 10–235 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2010.

السكن التساهمي:

طبقا الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق لـ 28 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2001، العدد 53، المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم 1422هـ الموافق لـ 23 أفريل 2001.

هو سكن يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL في ميدان الدعم المالي للأسرة.

و يستهدف عرض السكن المدعوم أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة من الدولة.

ماهو السكن الإجتماعي التساهمي؟

هو برنامج أعد من طرف الدولة ليستفيد من السكن الذين هم بحاجة له، وسمى بسكن اجتماعي لأنه له شروط يجب ان تتوفر في الشخص الذي يريد الاستفادة من هذا السكن.[1]

شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي:

- كل مواطن لم يستفيد من سكن اجتماعي؛
- كل مواطن لم يستفد ولا يملك قطعة أرض أو سكن.
- كل مواطن دخله الصافي العائلي لا يفوق 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون (أي 72000دج) شهريا.

ويسمى تساهمي لأن الدولة والمواطن المستفيد يساهمان في بناء هذا السكن.

الدولة تساهم بهبة تقدم للمستفيد عن طريق الصندوق الوطني للسكن, وتهب لهم حسب الدخل الشهري العائلي.

الدخل حتى 72000دج الدعم 700.000دج والباقي يقدم من طرف المستفيد على شكل دفعات أو قرض بنكي.

[1] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق لـ 28 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2001، العدد 53، المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم 1422هـ الموافق لـ 23 أفريل 2001.

ملف الترشح للحصول على سكن تساهمي:

- طلب الحصول على إعانة الدولة/استمارة الحصول- من الصندوق الوطني للسكن مصادق عليها (02) نسخة؛
- صورة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة ميلاد للزوج(ة).
- شهادة عمل للمترشح(ة) وللزوج(ة) مؤرخة بأقل من 06 أشهر أو صورة طبق الأصل للسجل التجاري مصادق عليها بالنسبة للتجار.
- شهادة عائلية أو بطاقة شخصية للعازب(ة).
- بطاقة الإقامة؛
- شهادة عدم الملكية العقارية للمترشح(ة).وللزوج(ة) مستخرجة من المحافظة العقارية لمقر الإقامة وكذا من مكان الازدياد.
- كشف الراتب السنوي (مع تحديد الفترة) للمترشح(ة) وللزوج(ة) أو كشف المداخيل السنوية بالنسبة للتجار.

بالنسبة للزوج(ة) غير العامل(ة) :[1]

- شهادة عدم العمل.
- شهادة عدم الانخراط مستخرجة من طرف الصندوق الوطني للتأمين للأجراء.
- شهادة عدم الانخراط مستخرجة من طرف الصندوق الوطني لغير الأجراء.

المراسيم التنفيذية الخاصة بالصيغ السكنية:

السكن العمومي الإيجاري :

المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

[1] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق لـ 28 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2001، العدد 53، المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم 1422هـ الموافق لـ 23 أفريل 2001.

السكن الاجتماعي العمومي:

المرسوم التنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 26 شوال عام 1431هـ الموافق ل 05 أكتوبر 2010.

المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 يحدد قواعد منح السكن الإجتماعي.

السكن الترقوي:

المرسوم رقم 86-07 الصادر في 04مارس 1986 يحدد كيفيات الحصول على السكن الترقوي .

السكن البيع بالإيجار:

المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر بتاريخ 23 أفريل 2001 يحدد كيفيات الحصول على هذا النوع من السكن.

السكن الترقوي العمومي:

المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15جويلية 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات الحصول على السكن الترقوي العمومي، السكن الريفي، المرسوم.

خلاصة الفصل الثاني

إن الحظيرة السكنية الوطنية هي نتاج سياسات امتازت بغياب الإستراتيجية الواضحة المدروسة وتتسم بالقطاعية والظرفية وقلة الاحترافية فأنتجت أزمة متعددة الأوجه يطبعها غياب دور التهيئة في التخطيط والتسيير الحضري للمجال السكني وبالتالي السكن أين أضفى النمو السريع وغير المراقب للمدن إلى إحداث تشوهات عمرانية لم تنعكس على النمط العمراني فحسب بانتشار البناء الفوضوي وغير اللائق وتقهقر نوعية الإطار المبني بزيادة حالات التقادم والتقهقر بل تعدته إلى نوعية الحياة الحضرية برمتها بتغييب النشاطات ومعظم التجهيزات وبالتالي إنتاج مجالات غير وظيفية وغير متوازنة.

بعد تكريس مبدأ اللامركزية والدخول في اقتصاد السوق تغير دور الدولة ومجال تدخل الفاعلين العموميين والخواص وكان لزاما على الدولة تغيير نظرتها إلى قطاع السكن ووضع قواعد لسياسة وطنية من خلال إستراتيجية لجعله قطاعا أكثر ديناميكية وربطه بعدة قطاعات حيوية كونه منشط لحركة الأموال لتحويله إلى منتوج سهل الاقتناء بزيادة دعم الدولة للقطاع وتسهيل الإجراءات للمتعاملين العقاريين، والبحث عن مصادر مالية أخرى بتنشيط دور البنوك والهيئات المالية وتعتمد محاور هاته الإستراتيجية على زيادة الإنتاج السكني، تنويع العرض السكني لإثراء سوق الطلب بمختلف العروض إنعاش السكن من خلال تحسين العرض السكني والعقاري، التدخل على مناطق السكن غير اللائق بعمليات التنظيم والتحسين الحضري بهدف استبدال الفوضى والسكن غير اللائق بسكن لائق في مجال منظم ومجهز لتحسين مستوى معيشة السكان بإنجاز تحصيصات اجتماعية لتمويل السكن التطوري لصالح الفئات الاجتماعية المحدودة الدخل في سياق مشاريع السكن الاجتماعي، وقد عرف هذا النمط السكني عدة إضافات وتحسينات ليشمل أكبر عدد من المستفيدين من دعم الدولة.

الفصل الثالث

دراسة تحليلية حول وضعية السكن التطوري في بلدية خنشلة

تمهيد:

طبق في مدينة خنشلة نمطين من السكن التطوري أولاهما الفردي الذي يتميز بتهيئة تحصيصات اجتماعية اقتصادية بنواة سكنية تتطور وتتوسع أفقيا ثم عموديا لتكوين مسكن بطابق واحد وقد احتل هذا النمط تحصيص ضمن آخر توسعات المدينة جنوبا وطبق من خلال برامج خاصة بالقضاء على السكن غير اللائق وتمثل الأغلبية وبرامج مدعمة، وثانيها السكن التطوري المتجمع والذي يتميز بنمط نصف جماعي طبق في سياق دعم الدولة للأسر المحدودة الدخل.

المبحث الأول: السكن التطوري بمدينة خنشلة: خصائص عامة

تقتضي منا هاته الدراسة التعريف بمختلف البرامج التطورية التي استفادت منها المدينة سواء كانت تهدف إلى القضاء على السكن غير اللائق أو كانت مدعمة، والتعرض للخصائص العامة لهاته البرامج من حجم وتوزيع وإبراز ميكانيزمات التمويل والدعم وعليه سنتعرض في هذا العنصر إلى:

المطلب الأول: البرنامج الاستعجالي للقضاء على السكن غير اللائق: تجربة بحجم كبير.

المطلب الثاني: برامج السكن المدعم: إدماج عام للملكية وتحسين نوعية البناء.

المطلب الأول: البرنامج الاستعجالي للقضاء على السكن غير اللائق لعامي 1995و1996:تجربة بحجم كبير.

استفادت بلدية خنشلة عام 1995 في إطار عملية القضاء على السكن غير اللائق وتحسين مستوى حياة السكان من برنامج استعجالي بنمط سكني جديد يدخل الحظيرة السكنية للولاية لأول مرة حيث برمج 400 مسكن تطوري اجتماعي فردي على مستوى الولاية كانت من نصيب بلدية خنشلة لصالح سكان المناطق غير اللائقة وقد أدت هاته العملية إلى تحويل السكان إلى مساكن صلبة وقارة في مجال منظم وأكثرملائمة للوظيفة السكنية.

كما استفادت المدينة عام 1996 من 147 مسكن تطوري في نفس إطارالبرنامج السابق للقضاء على السكن غير اللائق وتحسين مستوى حياة السكان.

تتميز هاته المساكن التطورية بأنها فردية تتكون من غرفة ومطبخ ومجموعة صحية (مرحاض، حمام) في شكل نواة ابتدائية غير كاملة التجهيز الداخلي حيث تقتصر على الأشغال الكبرى فقط دون

تلبيس ولا تبليط ودون طلاء وهي قابلة للتوسع الأفقي والعمودي لإنشاء مسكن بطابق واحد، وقدرت مساحة الحصص الأرضية الاجتماعية ب 100 م وبمساحة مبنية مقدرة ب 39.17 م

أما كلفة الخلية القاعدية فهي 200000 دج وهي موجهة للإيجار، أشرفت مديرية البناء والتعمير على العملية كرئيس مشروع وكمرقي أين تقوم بأشغال الإنجاز باختيار المقاولين ومكاتب الدراسات عن طريق الإعلان عن مناقصة والمتابعة حتى نهاية الأشغال، وتتحصل على دعم الدولة الموجه من الخزينة العمومية عن طريق هيئة ال"FONAL "والمقدرة بـ 200000 دج كدعم لإنجاز خلية قاعدية واحدة.

المطلب الثاني: برامج السكن المدعم: إدماج عام للملكية وتحسين نوعية البناء.

إدماج عام للملكية وتحسين نوعية البناء في إطار سياسة دعم الدولة للسكن التطوري للقضاء على السكن غير اللائق واستكمالا لهذا الدعم من أجل مساعدة الأسر الضعيفة ومتوسطة المدخول في الحصول على ملكية مسكن تطوري استفادت بلدية خنشلة ابتداء من 1997 وإلى غاية 1999 من ثلاث برامج للسكن التطوري المدعم بمجموع 510 مسكن، 404 منها سكن تطوري متجمع بنمط نصف جماعي و106 الباقية سكن تطوري فردي.

البرنامج الأول:

متكون من 175 مسكن متجمع و75 مسكن تطوري فردي وهذا الأخير متكون من غرفة واحدة مطبخ ووحدة صحية كامل التجهيز وقابل للتوسع.

البرنامج الثاني:

متكون من 169 مسكن متجمع، و31 مسكن فردي وهذا الأخير متكون من غرفتين ومطبخ ومجموعة صحية كامل التجهيز وقابل للتوسع.

البرنامج الثالث:

متكون من 60 مسكن متجمع عبارة عن وحدة سكنية غيرمقسمة داخليا إلى غرف ومجالات حيوية.

وكُلِّفت رئاسة المشروع إلى مديرية التعمير والبناء في البرامج الثلاثة وقام ديوان الترقية والتسيير العقاري بدور رئيس المشروع المفوض حيث قام بدور المرقي في البرامج الثلاثة كذلك ويتم التمويل لأشغال التهيئة والربط بالشبكات طبقا للتعليمة الوزارية رقم 008 المؤرخة في: 28 أكتوبر 1996 والتعليمة الوزارية رقم 008 المؤرخة في 01 أوت 1995 والتعليمة الصادرة عن وزير السكن رقم SPM/97MH/192 المؤرخة في 20 جويلية 1997 المتعلقة بتقييم النشاط في مجال التهيئة.

كما كَلفت السلطات المحلية (البلديات) للمواضع المعنية بالعمليات بأشغال الربط بمختلف الشبكات وبإنجاز التهيئات الخارجية وتخصيص المساحات الخضراء بمشاركة السكان وجمعية الحي.[1]

[1] مديرية السكن والتجهيزات العمومية . DLEP

2-1 -خصائص العمليات:

- البرنامج الأول:

بالنسبة للسكن التطوري الفردي المساكن من نوع F1 مجهزة بغرفة واحدة ومطبخ ومجموعة صحية، المساكن كاملة الإنجاز على مساحة أرضية محددة بـ 100 م ومساحة إستحواذ مقدرة بـ 39.17 م قابلة للتوسع الأفقي والعمودي وقدرت كلفة الخلية القاعدية 400 ألف دج للمساكن مملكة، مدعمة من الدولة مبلغ 200 ألف دج، ويساهم المستفيد في عملية البناء والتهيئة حيث يتعهد عند قبوله في قائمة المستفيدين بدفع 200 ألف دج كمساهمة منه في البناء والتهيئة على مرحلتين الأولى بدفع 100 ألف دج عند بداية الأشغال و100ألف دج أخرى في المرحلة الثانية عند إنتهاء أشغال البناء .

وبالنسبة للسكن المتجمع فهو عبارة عن سكن نصف جماعي بمساحة 66.56 م وهوغير مقسم داخليا حيث يقسمه المستفيد بعد ذلك تبعا لمخطط هندسي مقترح من طرف مكتب دراسات ويتكون من غرفة إستقبال، غرفتين، مطبخ، حمام، مرحاض، وقدرت كلفة المسكن بـ 300 ألف دج

البرنامج الثاني:

بالنسبة للسكن التطوري الفردي من نوع F2 مجهزة بغرفتين ومطبخ ومجموعة صحية كاملة الإنجاز على مساحة أرضية محددة بـ 100 م ومساحة إستحواذ مقدرة ب: 56.68 م كونه موسع أفقيا في انتظار التوسع العمودي وقدرت كلفة الخلية القاعدية 550 ألف دج مدعمة من الدولة بمبلغ 300 ألف دج ويساهم المستفيد بـ 250 ألف دج في البناء والتهيئة على مرحلتين الأولى بدفع 150 ألف دج عند بداية الأشغال و100 ألف دج الأخرى في المرحلة الثانية عند انتهاء الأشغال.

وبالنسبة للسكن التطوري المتجمع فهو عبارة عن نمط نصف جماعي يحوي 4 مساكن والمسكن عبارة عن وحدة سكنية غير مفصلة إلى غرف ومجالات حيوية ويتكون من غرفة إستقبال، غرفتين، مطبخ، حمام ومرحاض وقدرت كلفة السكن 300 ألف دج[1]

- البرنامج الثالث:

يتكون من مسكن تطوري متجمع عبارة عن وحدة سكنية غير مقسمة إلى غرف ومجالات حيوية بمساحة66.56 م ويقسمه المستفيد تبعا لمخطط هندسي مقترح من طرف مكتب دراسات وقدرت كلفته بـ 300 ألف دج

[1] ديوان الترقية والتسيير العقاريOPGI

.2-2 -إختيار المستفيدين:

لقد وجهت برامج السكن التطوري المدعم للفئات المحدودة الدخل لمساعدتها على ملكية مسكن ويتم إختيار المستفيدين إنطلاقا من دراسة ملفات الطلب التي يقدموها للبلديات المعنية بالمشروع والولاية الذين يشرفون على متابعة الملفات وإنجاز التحقيق السوسيواقتصادي وبالإضافة إلى ذلك تقوم هذه الهيئات كمنسق بين الزبون والإدارة وتشرف على توزيع المساكن التطورية لصالح مستفيديها.

المبحث الثاني: السكن التطوري بمدينة خنشلة: عرض مجالي

إن نصيب بلدية خنشلة من مجموع السكن التطوري المبرمج بالولاية ككل والذي بلغ 2675 مسكن هو 944 مسكن أي ما يمثل 39.5 %من مجموع هاته المساكن وهي تتوزع على موضعين واحد يخص السكن التطوري الفردي والآخر يخص السكن التطوري المتجمع.

المطلب الأول: الإطار المجالي والعقاري:

أ)- الموقع:

أ -1 -موقع تحصيص طريق العيزار 540 مسكن تطوري فردي:

يقع التحصيص الإجتماعي 540 مسكن تطوري فردي جنوب غرب مدينة خنشلة يتربع على مساحة 331300 م يحده شمالا تحصيص 257 مسكن فردي وشرقا الطريق الولائي رقم 05 وتحصيص بابار1 للسكن الفردي ومساحات شاغرة وجنوبا 300 مسكن اجتماعي وغربا مساحات شاغرة.

يتكون التحصيص من 540 قطعة أرضية موزعة كما يلي:

- 287حصة اجتماعية موزعة لبناء 287 مسكن تطوري في إطار عملية القضاء على السكن غير اللائق.

- 147 حصة اجتماعية موزعة لبناء 147 مسكن تطوري في إطار عملية القضاء على السكن الفوضوي .[1]

- 106حصة إجتماعية موزعة لبناء 106 مسكن تطوري في إطار دعم الدولة للأسر المحدودة الدخل للحصول على ملكية مسكن تطوري .

أ-2 -موقع تحصيص موسى رداح 404 مسكن تطوري متجمع:

يقع التحصيص الاجتماعي موسى رداح شمالا غرب مدينة خنشلة يتربع على مساحة 112000 م يحده شمالا طريق ثانوي ومساحات شاغرة وجنوبا وغربا الحي الفوضوي "موسى رداح" وشرقا مساحات شاغرة.

يتكون التحصيص من 51 قطعة أرضية لبناء 404 مسكن تطوري متجمع حيث أن كل قطعة أرضية مخصصة لبناء 8 مساكن ما عدا قطعة واحدة خصصت لبناء 4 مساكن بمساحة نصف القطع الأخرى، وتمَّ توزيع هاته السكنات كما يلي:

175 مسكن تطوري لسنة 1997 .

- 169 مسكن تطوري لسنة 1998 .

- 60 مسكن تطوري لسنة 1999.

[1] مديرية السكن والتجهيزات العمومية . DLEP

وكلها في إطار دعم الدولة للأسر المحدودة الدخل للحصول على ملكية مسكن تطوري. بالإضافة إلى 51 قطعة إجتماعية يحتضن التحصيص مدرسة إبتدائية ومتوسطة وفرع بلدي بالإضافة إلى سكنات جماعية. [1]

ب- الجوار المباشر:

ب-1 -تحصيص طريق العيزار:

يقع مجال الدراسة في الجزء الحديث من التوسع العمراني لمدينة خنشلة ضمن مخطط شغل الأرض حيث نميز التحصيصات الجديدة الخاصة بالسكن والتجهيزات، ويتميز الجوار المباشر للتحصيص المعني بالدراسة بثلاثة مدارس إبتدائية، مركز الأمن الحضري، فرع بلدي، مصلًّى داخل التحصيص أما خارجه فتوجد متوسطتين، ثانوية ومتقن، ملعب جواري، قاعة رياضة، مسبح مغطى، ملعب نصف أولمبي، بالإضافة إلى الطريق الولائي رقم 05 الذي يربط التحصيص بمركز المدينة، وعدد معتبر من المحلات التجارية والمتنوعة داخل وخارج التحصيص ضمن جواره المباشر.

ب-2 -تحصيص موسى رداح:

يقع هذا التحصيص ضمن مخطط شغل الأرض الذي خصص جزء منه كمنطقة نشاطات تابعة للمنطقة الصناعية ومصنع "بروميتال"، يستفيد هذا التحصيص من مدرسة ابتدائية ومتوسطة وفرع بلدي ومحلين تجاريين فقط داخل التحصيص.

نلاحظ أن الجوار المباشر لهذا التحصيص ضعيف مقارنة مع التجهيزات الموجودة في الجوار المباشر لتحصيص طريق العيزار.

- الهيكل العقاري:

إن تسوية وضعية العقار عنصر مهم في التهيئة والتعمير الحضريين وخاصة في المشاريع الاجتماعية لتسهيل انتقاله واستعماله بطريقة شفافة وشرعية من طرف المستفيدين ومن المهم في برامج السكن التطوري التأكد من الطبيعة القانونية للعقار وتحويل ملكيته لصالح المشروع لتسهيل ملكية المسكن التطوري وبالتالي إكمال توسيعه وتطويره.

ج-1 -تحصيص طريق العيزار:

تعود ملكية هذا العقار إلى أملاك خواص وقد تم بيع هذا العقار لديوان الترقية والتسييرالعقاري حسب الإتفاقية رقم 20 007 مؤرخة في 1995/11/12 بسعر تنازل 150 دج للمتر

[1] ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

لكن هاته الأراضي عرفت صعوبة في تحديد الطبيعة القانونية لها كونها قطعة من أرض ورثة مملوكة على الشيوع مما أدى إلى تعطيل الإجراءات الإدارية الخاصة بتحضير عقد الملكية.

ج-2 -تحصيص موسى رداح:

تعود ملكية هذا العقار إلى أملاك خواص وقد تم بيع هذا العقار لديوان الترقية والتسيير العقاري حسب الاتفاقية رقم 99 405 مؤرخة في 1996/03/13 بثمن شراء 150 دج /م

لكن عرفت هاته الأرض كذلك صعوبة في تحديد الطبيعة القانونية كونها قطعة من أرض عرش مملوكة على الشيوع لمجموعة أشخاص مما أدى إلى تعطيل الإجراءات الإدارية الخاصة بتحضير عقد الملكية.[1]

الجدول رقم 5 : الدخل الشهري الموافق لمل فئة مهنية اجتماعية

الفئة المهنية	متوسط الدخل دج
احرار وتجار	22000
اطارات متوسطة	15000
موظفين	12000
عمال	9000

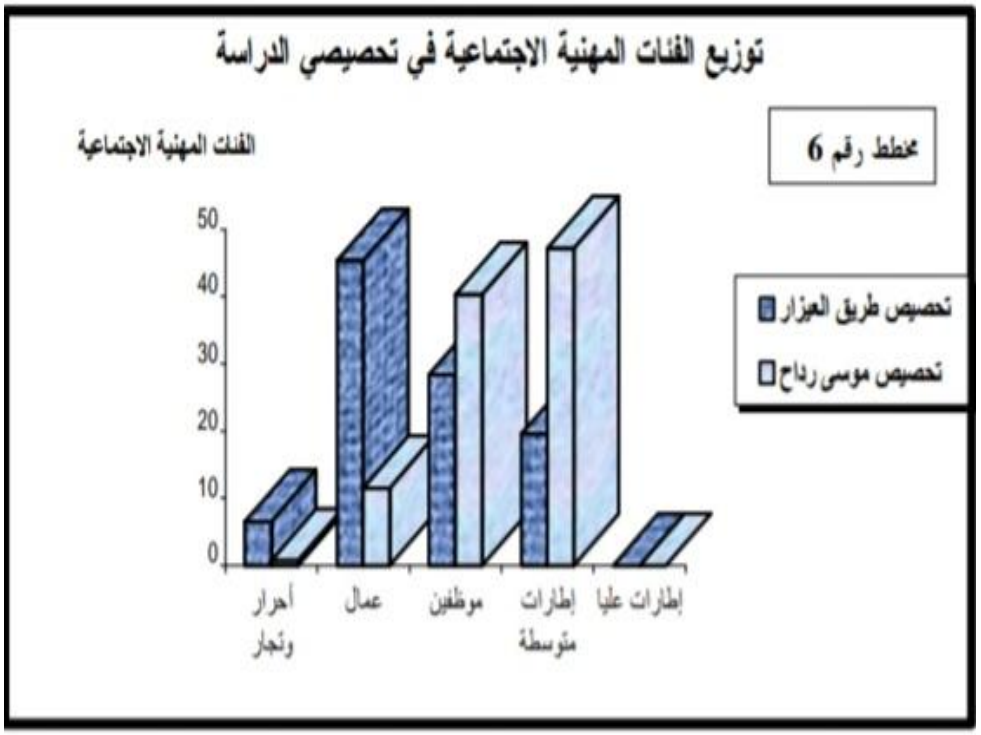
[1] ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

* الأرض المملوكة على الشياع هي أرض مملوكة من طرف عدة أشخاص هم ورثة ولم يتم تقسيمها بينهم وبالتالي أي قطعة أرضية مأخوذة منها لا نستطيع تحديد حدودها كونها غير معروفة ملك من لإشتراك مجموعة أشخاص في ملكها

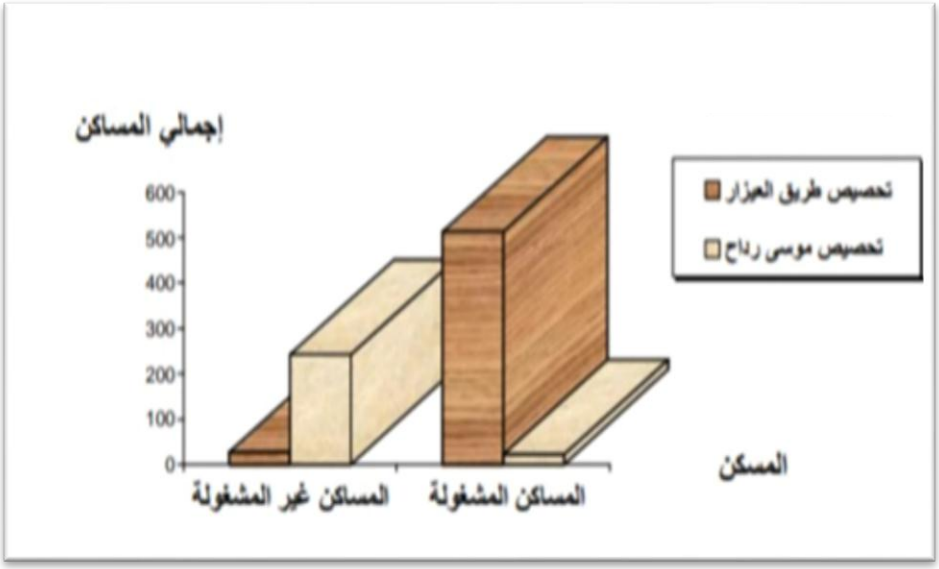
الجدول رقم6 : معدلات شغل الغرفة خلال مراحل توسع السكن التطوري الفردي

	التحصيص	طريق العيزار		
	السكن التطوري	معامل شغل الغرفة فرد/للغرفة	معامل شغل الغرفة الوطني فرد /للغرفة	معامل شغل المسكن فرد/المسكن
برامج 1995و1996 الإستعجالية وبرنامج 1997 المدعم F1	بنواة ابتدائية بـــ 1 غرفة	6.96	2	6.96
	موسع افقيا بـــ2 غرف	3.48		
	موسع عموديا ب5 غرف	1.39		
البرامج المدعمة لـــ 1998و1999بـــF2	نواة ابتدائية بـــ 2 غرف	3.48	2	6.96
	موسع افقيا بـــ 3 غرف	2.32		
	موسع عموديا بـــ7 غرف	1		

الشكل رقم 2 : توزيع الفئات الاجتماعية في تحصيصي الدراسة



الشكل رقم 3 : وضعية إشغال المساكن بتحصيصي الدراسة



صورة رقم 1: التنظيم الخطي للمساكن بتحصيص طريق العيزار

صورة رقم 2: تغيير في واجهة مسكن تطوري في تحصيص طريق العيزار

صورة رقم 3 : توضع المباني في تحصيص السكن التطوري المتجمع

صورة رقم 4 : المواصفات الهندسية للبناية في تحصيص مسى رداح

المطلب الثالث: نماذج حول مشاريع الدولة في مجال السكن– دراسة حالة مدينة خنشلة–

تم توزيع اليوم السبت بولاية خنشلة 1661 وحدة سكنية ذات طابع عمومي إيجاري لفائدة مستحقيها عبر عديد البلديات و ذلك بمناسبة إحياء الذكرى الـ59 لعيد الاستقلال.

وقد أشرف والي خنشلة علي بوزيدي بقاعة الاجتماعات الكبرى بمقر الولاية بالمناسبة على العملية الرمزية الخاصة بتسليم مفاتيح 167 سكنا عموميا إيجاريا ضمن مشروع 2000 سكن "كوسيدار" بطريق بغاي بعاصمة الولاية.

كما أشرف في ذات السياق على توزيع المفاتيح الخاصة بمشاريع 636 سكنا عموميا إيجاريا ببلدية عين الطويلة و654 سكنا ببلدية ششار و204 وحدة سكنية من ذات الصيغة ببلدية الحامة.

و وزع في نفس الإطار كذلك 280 مقرر إعانة مالية خاص بالسكن الريفي لمستفيدين ينحدرون من مختلف بلديات ولاية خنشلة.

كما أشرفت سلطات الولاية بالمناسبة على توزيع 80 عقد استفادة من قطع أرضية بالتحصيصات الاجتماعية على مستوى بلدية الرميلة بالإضافة إلى توزيع عقود البيع على التصاميم على المستفيدين ضمن حصة 500 سكن ترقوي مدعم ببلديات قايس وبوحمامة وتاوزيانت.

وطمأن والي الولاية في كلمة ألقاها بالمناسبة الحائزين على استفادات مسبقة للسكن العمومي الإيجاري ضمن مشروع 2000 سكن عمومي إيجاري ببلدية خنشلة وغيرها من المشاريع التي ما تزال في طور الانجاز عبر مختلف بلديات الولاية أن "تسليم مفاتيح السكنات سيتواصل خلال الأشهر القليلة القادمة من السنة الجارية بناء على نسبة تقدم الأشغال بمختلف الحصص المعنية بالتوزيع".

كما أكد أنه أعطى تعليمات للمسؤولين على قطاع السكن بالولاية وديوان الترقية والتسيير العقاري تقضي بضرورة المتابعة اليومية لمختلف المشاريع من أجل تسريع عملية الإنجاز والانتهاء من الربط بمختلف الشبكات من أجل توزيع السكنات ذات الطابع العمومي الإيجاري وكذا الترقوي المدعم "قبل نهاية السنة الجارية على أقصى تقدير".

وأضاف السيد بوزيدي أن مشاركة المواطنين فرحتهم في هذا اليوم العزيز على قلوب كل الجزائريين "ذكرى عيد الاستقلال" تعكس إرادة الدولة لمواصلة التزاماتها الرامية للاستجابة لانشغالات المواطنين لاسيما الفئات الهشة والمواطنين القاطنين بالمناطق النائية.

وذكر ذات المسؤول بأن هذه البرامج السكنية قد صاحبها توفير العديد من المرافق التربوية والصحية وإنجاز أشغال التهيئة الخارجية التي خصص لتجسيدها غلاف مالي بقيمة 3، 53 مليار دج.

من جهتهم، أعرب مستفيدون من السكنات ذات الطابع العمومي الإيجاري لوأج عن سعادتهم بالحصول على مفاتيح سكناتهم ونهاية معاناتهم مع مشكل السكن الذي كان يؤرقهم بسبب التكاليف الباهظة التي كانوا يدفعونها كمستحقات لإيجار منازل لدى الخواص.

- الصفحة الرئيسية
- الجهوي
- 1560 سكن اجتماعي جاهز للتوزيع في 5 جويلية بخنشلة 15 يونيو 2022 عبر ثلاث بلديات والمحمل تفتك حصة الأسد

سهام. ب

ينتظر توزيع ما يقارب 1560 سنا إيجاريا عموميا عبر ثلاث بلديات بولاية خنشلة وذلك بمناسبة الاحتفالات الرسمية بستينية الاستقلال.

وفي هذا الصدد أكدت مصالح ولاية خنشلة، أنه سيتم توزيع 1.560 وحدة سكنية ذات طابع عمومي إيجاري خلال شهر جويلية المقبل، عبر بلديات المحمل وانسيغة وطامزة.

وأوضح عادل عوايجية، ملحق بديوان ولاية خنشلة، مكلف بملف السكن أنّ الأمر يتعلق بتوزيع 1.220 وحدة ببلدية المحمل انتهت الأشغال الكبرى بشأنها، في الوقت الذي يتم حاليا استكمال أشغال التهيئة الخارجية وأشغال التنظيف، وإزالة الأتربة المتراكمة في انتظار تعبيد الطرقات المتواجدة داخل المشروع السكني في أقرب الآجال.

كما سيتم ضمن ذات المناسبة توزيع 330 سكن عمومي إيجاري ببلدية انسيغة و10 أخرى بقرية "عين ميمون" ببلدية طامزة، حيث انتهت كافة الأشغال مؤخرا، على أن يتم بداية الأسبوع المقبل إتمام مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري كافة الإجراءات الإدارية والمالية التي تسبق منح العقود للمستفيدين من الحصتين السكنيتين.

وأفاد عوايجية أنّ شهر جويلية المقبل سيعرف إلى جانب توزيع 1.560 وحدة سكنية ذات طابع عمومي إيجاري عبر البلديات الثلاث، توزيع 800 إعانة مالية خاصة بالبناء الريفي لمستفيدين من مختلف بلديات الولاية، بالإضافة إلى توزيع 120 قرار استفادة من قطع أرضية اجتماعية ببلديتي طامزة وبابار.

وأشار نفس المصدر، إلى أنّ بلدية خنشلة لن تكون معنية بعملية توزيع السكنات العمومية الإيجارية خلال الاحتفالات المخلدة للذكرى الـ 60 للاستقلال، على اعتبار أنّ الأشغال لا تزال متواصلة بورشة مشروع بناء 2.000 سكن عمومي إيجاري بطريق بغاي.

خنشلة: توزيع 2350 سكنا في الفاتح نوفمبر نشر بوساطة كلتوم رابية في النصر يوم 05 - 10 - 2021
صرح مدير السكن لولاية خنشلة، أمس، بأنه سيتم توزيع 2350 وحدة سكنية في الفاتح نوفمبر، منها تسليم مفاتيح 531 وحدة سكنية كوسيدار 1، بعدما تم توزيع 1241 وحدة سكنية في 5 جويلية الفارط.

و أكد مدير القطاع خلال الاحتفال بيوم الإسكان العربي تحت شعار «مراعاة جودة الحياة من أساسيات التخطيط الحضري السليم *، المنظم من طرف مديرية السكن لولاية خنشلة بديوان مؤسسات الشباب، أن البرامج السكنية الجاري إنجازها بالولاية، تقدر بأكثر من 17 ألف و 500 وحدة سكنية بمختلف الصيغ، كما استفادت الولاية هذه السنة، من 1000 إعانة ريفية، 200 سكن عمومي إيجاري، 200 سكن ترقوي مدعم، مؤكدا على تعليمات الوالي الصارمة بضرورة تسريع وتيرة الإنجاز و الالتزام بالآجال المحددة في دفتر الشروط.

و بالنسبة للسكن العمومي الإيجاري المسجل في إطار البرنامجين الخماسيين، أكد ذات المتحدث أن الولاية استفادت من 17 ألفا و 772 وحدة سكنية، منها 5532 وحدة سكنية جاري إنجازها إلى غاية نهاية 2009، 4240 وحدة سكنية لسنة 2010، 8000 وحدة سكنية مسجلة في 2011، ليصل العدد سنة 2021 إلى 14 ألفا و 523 وحدة سكنية منتهية إلى غاية نهاية شهر سبتمبر و 4883 وحدة سكنية جاري إنجازها إلى غاية نهاية شهر سبتمبر، أما عن البرنامج الذي تم توزيع مفاتيحه على المستفيدين، فقدر ب 2681 وحدة سكنية.

أما عن السكنات الجارية بمختلف الصيغ، فقدر العدد ب 8407 وحدات سكن، السكن العمومي الإيجاري، في حين بلغ السكن التساهمي و الترقوي المدعم 1000 وحدة سكنية، أما السكن الريفي فقد بلغ 4883.

خلاصة الفصل

حقّقت تجربة السكن التطوري صيغة مجالية شرعية لكنها أضاعت إيجابياتها وسط زحم سلبياتها الناتجة أساسا عن عدم إدراك مفهوم هذا المسكن الذي يتأقلم مع الأسرة وتطورها وليست الأسرة من يتأقلم معه

وضعف التركيبة المالية للمشروع، وعدم التحكم في الدراسة السوسيواقتصادية للسكان مما أدى إلى تناقض في مبادئ هاته السياسة وبين المبادئ والواقع المجالي وغياب الخبرة في إدارة مثل هاته المشاريع بمعرفة عناصر نجاح المشروع والعناصر التي تؤدي إلى إمكانية فشله والإحتياط لها عن طريق دعم إضافي إستعجالي، ومساعدة تقنية لرفع سلبيات البناء وتحسين النوعية أدت إلى ترك المشروع يكابد مصيره عبر الزمن مما يؤدي إلى إمكانية خسارة المجال والسكن واستقرار السكان

طبق في مدينة خنشلة نمطين من السكن التطوري المتجمع والفردي الذي يمثل الأغلبية ويقع كل نمط ضمن تحصيص مستقل عن الآخر.

– وقسمت هاته البرامج الاستعجالية الخاصة بالمساكن التطورية الفردية الخاصة بالقضاء على السكن غير اللائق بنسبة 80.3 % من مجموع المساكن الفردية، وبين المدعمة الخاصة بالمساكن التطورية المتجمعة والبرنامجين الأخيرين من السكن التطوري الفردي.

– تميزت هاته البرامج بوحدة في مساحة القطع الاجتماعية واختلاف في مساحة المسكن بين المساكن الاستعجالية والمساكن المدعمة التي تحسنت أبعاد المسكن فيها وهذا بالنسبة للمساكن الفردية، أما المساكن التطورية المتجمعة فتتميز بوحدة في مساحة القطع الاجتماعية والمساكن.

– يتميز كلا التحصيصين بمؤهلات تعمير جيدة، ويقع تحصيص السكن التطوري ضمن مجال توسعات المدينة الحديثة ويتميز بجوار مباشر يحتوي على عدد من التجهيزات الضرورية تغطي احتياجات السكان وتمتاز بتنوعها خاصة إذا ما أنجزت باقي التجهيزات المبرمجة، أما تحصيص السكن التطوري المتجمع فموضعه معزول وهامشي ويتميز بحوار ضعيف من التجهيزات.

– يتميز كلا التحصيصين بتفاوت في استخدامات الأرض وتمتاز بانعدام المساحات الخضراء والمساحات العامة، وبنسبة ضعيفة من التجهيزات راجعة لقلة عددها في تحصيص موسى رداح، ولكون جزء معتبر منها مبرمج وغير منجز في تحصيص طريق العيزار، هذا ما يؤدي إلى زيادة نسبة المساحات الحرة خاصة بتحصيص موسى رداح أين تمثل نسبة عالية راجعة للفراغات البينية بين المساكن خاصة وإلى عدم إنجاز الطرق المبرمجة.

* الأرض المملوكة على الشياع هي أرض مملوكة من طرف عدة أشخاص هم ورثة ولم يتم تقسيمها بينهم وبالتالي أي قطعة أرضية مأخوذة منها لا نستطيع تحديد حدودها كونها غير معروفة ملك من لإشتراك مجموعة أشخاص في ملكها.

خـــاتـمة

خاتمة:

احتل قطاع السكن مكانة هامة ضمن مختلف استراتيجيات التنمية الإقتصادية والإجتماعية لجميع دول العالم، وذلك يرجع إلى كونه من القطاعات الإقتصادية الإستراتيجية والحساسة التي تمثل الشغل الشاغل للحكومة والمواطن، ونظرا للمشاكل الكبيرة والكثيرة التي تواجه هذا القطاع وتحد من فعاليته، تسعى الحكومات المختلفة ومنها الحكومة الجزائرية إلى النهوض بهذا القطاع، باعتمادها سياسات واستراتيجيات مختلفة تمكنها من تجاوز هذه المشاكل وإضفاء فعالية أكثر لهذا القطاع الحيوي.

وبتتبعنا لمسار السياسة السكنية في الجزائر نجد أن التمويل السكني كان مقتصرا ولفترات طويلة على المؤسسات الحكومية التي احتكرت هذا القطاع، وبعد سنة 1996 أعيد النظر في السياسة المنتهجة التي كانت بموجبها تتدخل الدولة كليا في مجال السكن، وأدخلت الدولة رؤية جديدة جعلت منها الدولة المنظم بدلا من الدولة المتعامل والمحتكر.

وسعيا من الدولة لتغطية الإحتياجات المتراكمة في ميدان السكن، اعتمدت عدة استراتيجيات وصيغ تمويلية شاملة لقطاع السكن وقامت بتجنيد الوسائل المادية والبشرية الضرورية للنهوض بهذا القطاع، حيث سمحت لجميع البنوك بتمويل قطاع السكن وجعلتها محور عملية تطوير هذا القطاع، كما قامت بإنشاء هيئات مالية لدعم هذا القطاع كالصندوق الوطني للسكن، وشركة إعادة التمويل الرهني، بالإضافة إلى إنشاء شركات تأمينية لضمان القروض العقارية، وهذا لضمان مالية وسيولة العمليات الائتمانية المتعلقة بالقروض السكنية، كما حاولت تسهيل تدخل القطاع الخاص في سوق السكن وشجعت الإستثمار فيه، وبحثت في إيجاد سبل للشراكة الأجنبية وهذا لجلب الخبرات وتنويع مصادر التمويل هذا إلى جانب أنها كلفت الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بكافة الأنشطة المتعلقة بهذا القطاع.

بالرغم من هذا التطور الذي حققه نظام التمويل السكني في الجزائر، إلا أن الجزائر لم تستطع تطويق أزمة السكن، ومواجهة الطلب المتزايد على السكن ولازالت تواجه العديد من الصعوبات في هذا المجال، وهذا يرجع أساسا إلى ضعف أداء المؤسسات التي تقوم بتمويل السكن والتي لم تكن لها القدرة على توفير التمويل اللازم لتلبية الحاجة السكنية لمختلف فئات المجتمع .

ولقد برهنت هذه السياسة مع مرور الوقت فشلها في تحقيق الأهداف المسطر ة، اذ تحولت كل المجهودات التي بذلت في هذا الميدان إلى أزمة سكنية بفعل السياسة السكنية الخاطئة التي اتبعتها الحكومة والتي زادتها تعقيدا

أبرزت التجربة استقرار أقل بالبرنامج الاستعجالي وتعود إلى النوعية الرديئة للنواة الإبتدائية وعدم قدرة السكان على تحمل مصاريف السكن، ونقص تجهيز التحصيص، فقاموا بالتخلي عن مساكنهم إما كليا بيعها أو مؤقتا بغلقها، أو التأقلم مع هذا العرض بالرجوع لمظاهر السكن الغير اللائق حيث شارف المشروع على الفشل في ظل هاته الظروف لولا تدخل الدولة بدعم إضافي للمساكن وبالرغم من هذا فالحصول على مسكن جاهز مرهون بالمدى البعيد .

أما البرامج المدعمة فعرفت وضعية أحسن راجعة لتحسين نوعية النواة الإبتدائية وصلاحيتها للإشغال مباشرة وتحسن مساحتها في البرنامج الثاني المدعم بالإضافة إلى تحسن نسبي في تجهيز التحصيص مما ساعد على رفع نسبة الإستقرار وإكمال أشغال تطور المسكن للحصول على مسكن جاهز لكن على المدى المتوسط إلى البعيد.

من العوامل المساعدة على تحسين وضعية المجال السكني وتشجيع السكان على الاستقرار توفر وسائل النقل والإتصالية الفعالة وعمليات التهيئة الخارجية التي ساعدت على التحسين الحضري وبالأخص توفير التجهيزات.

لقد كلّفت عدم دراسة المشروع وعدم دراسة الفئات السكانية مجهودات كبيرة وضياع في المال، وصورة لا تنطبق مع بنية حضرية، كما أدت إلى سلبيات كثيرة على مستويات عديدة: السكن، السكان، المجال ونقائص تمويلية وتنظيمية حيث أن هاته السياسة عرفت تناقض في مبادئها الأساسية وبين المبادئ والتطبيق على الواقع، وحققت هاته التجربة تنظيم مجالي وتحسن نسبي في معيشة السكان فجميع عناصر هاته السياسة مترابطة ومتأثرة ببعضها البعض من سكن، مجال سكني، سكان وعدم وضع قاعدة صحيحة وسليمة أدت إلى بناء غير صحيح مما يتطلب تدخلات إضافية على الميدان .

الاستنتاج العام و خلاصة الدراسة

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

الاستنتاج العام في ظل التساؤل الرئيسي للإشكالية:

ان من اهم النتائج التي يمكن ان نستخلصها من خلال دراستنا لهذا الموضوع هو ان سياسة السكن المتبعة من طرف الدولة ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية ،حيث انها لم تراعي النمو الديمغرافي السريع ،ولا القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط ،ولا حتى الامكانيات المعيشية القادرة على استيعاب و توزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة ،مما جعل في الاخير مشكل السكن لا يزال قائما .

الحلول المقترحة للحد من ازمة السكن :

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

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

2 – فرض الضرائب التصاعدية على اساس الملكية العقارية و هذا للحد من الفروقات الاجتماعية او الطبقية .

3 – اعادة الاعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

القرآن الكريم:

المراجع باللغة العربية:

القوانين والجرائد الرسمية والمواثيق:

1. التعداد العام للسكان والسكن لعامي ، 1977، 1987.
2. التعليمة الوزارية رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.
3. التعليمة الوزارية رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.
4. التعليمة الوزارية رقم 01 / spM المتعلقة بكيفيات تنفيذ دعم الدولة للسكن، حالة سكن تطوري، المؤرخة في 8 أفريل
5. الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية: العدد 51 الموافق ل 5 أوت 2010
6. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق لـ 28 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2001، العدد 53، المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم 1422هـ الموافق لـ 23 أفريل 2001.
7. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق لـ 28 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2001، العدد 53، المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم 1422هـ الموافق لـ 23 أفريل 2001.
8. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق لـ 28 شوال 1443 الموافق لـ 07 أكتوبر 2021 ، العدد 53 ، المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم 1443 الموافق لـ 23 أفريل 2021.
9. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق لـ 28 شوال 1438 هـ الموافق لـ 07 أكتوبر 2020 . العدد رقم 10.
10. ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

11. القانون المدني – الجزائر 2007 – ص 141

12. مديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP .

13. المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المؤرخ في 29 محرم الموافق لـ 23 أفريل 2021.

14. المرسوم التنفيذي رقم 08 – 142 المؤرخ في 11 ماي 2020، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

15. المرسوم التنفيذي رقم 10 – 235 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2020.

16. المرسوم التنفيذي رقم 10–235 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2010.

17. المرسوم التنفيذي رقم 14 – 2019 الموافق لـ 15 جويلية 2020.

18. المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن

19. المرسوم التنفيذي رقم 94 / 111 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي رقم 149/91 المؤرخ في 12 ماي 1991

20. المرسوم الرئاسي رقم 98 / 414 المؤرخ في 4 ديسمبر 1998 المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 4391 أ.ل الموقع في 9 جويلية 1998، بواشنطن (د س) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية.

الكتب باللغة العربية:

1. أبراهيم يوسف: إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، سنة 1992 ص 4

2. حمد زكي– معجم مصطلحات العلوم الإجتماعية – مكتب لبنان – 1996 – ص 65.

3. السيد عبد العاطي السيد، علم الإجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، القاهرة، ج 2، 2003، ص 238

4. الشريف رحماني، الجزائر غدا: ملفات التهيئة العمرانية، وضعية التراب الوطني واسترجاع التراب الوطني.

5. كتاب الدكتور عبد الحميد دليمي: دراسة في العمران – السكن والإسكان –2007 – ص40

6. حسين رشوان:مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2002، ص . 95

المذكرات والمحاضرات:

1. محمد الهادي لعروق: محاضرة من مقياس التهيئة الحضرية، السنة الثالثة تهيئة حضارية.

2. محمد الهدي لعروق: التوسيع الحضري وإنتاج المدينة في الجزائر حالة مناطق السكن الحضري الجديدة، جامعة منتوري – قسنطينة – حوليات و.ب.إ.ع.ع، مجلد رقم 3، 1999.

3. جعار عايدة: إستراتيجية السكن التطوري، نماذج عن تفاعلات اجتماعية ومجالية للعملية بولاية قسنطينة، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض 2013، ص 32.

4. بن جدو فاطمة الزهراء – المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات (ولاية غليزان كنموذج) رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر في علم الإجتماع، علوم إجتماعية، جامعة عبد الحميد إبن باديس – مستغانم – 2014.

5. عبد الرزاق سلام , نذير بوسهوة , " آفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية " , ورقة بحث مقدمة الى الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق , كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير , جامعة يحي فارس , المدية يومي 23,24 ماي 2012 , ص 7 .

6. عيسى بوراوي : دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر) دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH مذكرة نيل الماجيستير، علوم إقتصادية، جامعة الحاج لخضر – باتنة – 2014 – ص 11 .

7. محمد عزوز : مشكلات الإسكان الحضري) المناطق الحضرية المختلفة لمدينة سكيكدة نموذجا (– مذكرة نيل شهادة الماجيستير – علم الاجتماع والديمغرافيا جامعة منتوري – قسنطينة – 2006 – ص 10 .

8. محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية قسم التنظيم السياسي والإداري بجامعة الجزائر، سبتمبر 2001، ص، 5

9. مذكرة شهادة الماستر : السكن الترقوي العمومي بمدينة بسكرة واقع وأفاق 2019 / 2020 – ص 8

10. ملخص أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية جامعة الجزائر – تخصص تنظيم سياسي واداري بعنوان سياسة السكن في الجزائر

11. نوال زيتوني : إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق، الآليات، الفاعلون، التكاليف، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض 2013 ، ص 63 ، 61

الجرائد المجلات والملتقيات:

1. عبد الرزاق سالم – نذير بوسهوة: الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وأفاق بعنوان أفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية –24/23 ماي 2012 – بجامعة الدكتور يحي فارس المدية.

2. آسيا ليفة: السياسات المتبعة في المدينة الجزائرية منذ 1962) حالة قسنطينة): فعاليات الملتقى الوطني أزمة المدينة الجزائرية، .2003

3. جريدة آخر ساعة، مقال بعنون: مليون و75 ألف مسكن بميزانية 555 مليار دينار لـ 9 جانفي 2011

4. جريدة البلاد، مقال بعنوان: وزير السكن يكشف 22 ألف مؤسسة مستعدة لمشروع المليون سكن ل 19 ماي 2019.

5. جريدة الخبر، مقال بعنوان: 2 مليون وحدة من الحظيرة السكنية تتطلب الترميم لـ 18 جويلية 2010.

6. جريدة الخبر، مقال بعنوان: تكلفة مشروع 1 مليون سكن تتجاوز 10 ملايير دولار لـ 18 جويلية 2010

7. جريدة الخبر، مقال بعنون: تكفلة مشروع 1 مليون مسكن تتجاوز 10 ملايير دولار، ل 18 جويلية 2010.

8. جريدة الشروق، مقال بعنوان: 600 ألف سكن عمومي معروضة للبيع، لـ 26 فيفري 2010.

9. حفيظ ليليا : المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري (دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 – المدينة الجديدة علي منجلي).

المراجع باللغة الأجنبية:

1. Conseil National Economique et Social ،contribution au projet de stratégie national de L’habitat ،Rapport n° 2 Octobre 1995

2. France ،les premier expérience revisitées.
3. http:// www.urbanisme.equipement.gouf.fr/ L'habitat évolutif du mythe aux réalité.htm ،la
4. http://www.mhv.gov.dz .
5. J.E.Havel Op . Cit P .113.
6. Jean Peythieu ،OP Cit ،P1
7. Nadir Abdellah BENMATTI « L'habitat du tiers monde cas de l'Algérie – S.N.E.D 1982 P19.
8. Pierre Merlin, Françoise choy : Dictionnaire de L'urbanisme et de L'Aménagement, presses Universitaire de France, 1ere édition, Mars 1988.
9. .Rachid Sidi Boumediene: Les politiques de l'habitat de L'Algérie Indépendante Evolution des politiques 1962 – 1982, Séminaire International sur les politiques d'habitat dans les payes socialistes des tières Monde Kleve (R.F.A), 16-21 Mai 1985. p33.
10. Rachid Tamin : L'urbanisme et l'habitat à Constantine, DEA, université de L'Ille, 1982.
11. Rapport sur la ville Algérienne ou le devenir urbain du pays ،2003 .
12. Said Boucheneb : Le Logement en Algérie Entre produit Social et produit Marchand, Colloque International, Laboratoire SEDET, Paris 19-20 et 21 Mai 1999.