



جامعة الحاج لخضر – باتنة 1



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية

# السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال

دراسة مقارنة حول السكن الاجتماعي بين الجزائر وفرنسا

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم السياسية  
تخصص: تنظيمات سياسية وإدارية

إعداد الطالب: يحيى حكيمة

تحت إشراف: أ.د. عمر مرزوقي

## أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
أ.د. باي أحمد	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيساً
أ.د. عمر مرزوقي	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مشرفاً ومقرراً
أ.د. زدام يوسف	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	عضواً مناقشاً
أ.د. غربي عزوز	أستاذ التعليم العالي	جامعة المسيلة	عضواً مناقشاً
أ.د. ساحلي مبروك	أستاذ التعليم العالي	جامعة أم البواقي	عضواً مناقشاً
د/ بوقنور اسماعيل	أستاذ محاضر (أ)	جامعة قالمة	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية: 2021-2022



UNIVERSITE HEDJ LAKHDAR- BATNA 1



Faculté de Droit et de Sciences Politiques

Département de Sciences Politiques et Relations Internationales

# La Politique de l'Habitat en Algérie

## Après l'Indépendance

Etude Comparative sur Le Logement Social

Entre l'Algérie et la France

Thèse Présentée pour : l'Obtention d'un Doctorat Sciences en Sciences Politiques

Spécialité : Organisation Administratives et Politiques

Elaboré par : YAHIAOUI Hakim

Directeur de thèse : MERZOUGUI Omar

### Membres du jury :

Nom & Prénom	Grade	Université d'Origine	Qualité
BEY Ahmed	Prof Enseignement supérieur	Université Batna 1	Président
MERZOUGUI Omar	Prof Enseignement supérieur	Université Batna 1	Encadreur & Rapporteur
ZEDDAM Youcef	Prof Enseignement supérieur	Université Batna 1	Membre
GHERBI Azzouz	Prof Enseignement supérieur	Université Msila	Membre
SAHLI Mebrouk	Prof Enseignement supérieur	Université Oum El Baouaki	Membre
BOUGUENNOUR SMAIL	Maitre conférence (A)	Université Guelma	Membre

Année Universitaire : 2021-2022

# شكر وتقدير

الحمد لله على نعمه وتوفيقه لنا لإنجاز هذا العمل،

كما أتقدم أولاً بجزيل الشكر وامتناني العظيم إلى أستاذي الفاضل عمر مرزوقي على قبوله أولاً بتشرفي من خلال إشرافه على هذه الأطروحة، وثانياً على كل ما لقينته منه من رحابة صدر وعميق تفهم، فله مني أصدق التحيات وأنبها على كل ما قدم لي من نصائح ثمينة وما أسدى إلي من توجيهات قيمة، فله مني عظيم الشكر والعرفان،

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة والتحكيم لقبولهم وتفضلهم بمناقشة هاته الأطروحة،

1 وأتوجه بخالص شكري وتقديري إلى كافة العاملين بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة باتنة

وإلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل

الطالب: **يحيوي حكيم**

# الإهداء

إلى والدي الكريمين أطال الله في عمرها،

إلى زوجتي العزيزة أدامها الله تاجا فوق رأسي،

إلى بناتي وأبنائي حفظهم الله ورعاهم،

إلى أخواتي الكريمات،

إلى كل معلم وأستاذ كنت يوما تلميذا له وخاصة المعلم الرشيد رحمه الله ، المعلم عبد الرحمان والأستاذ بوقارة أطال الله في عمرهما،

إلى السيد بلعياط أحمد المدير العام للصندوق الوطني للسكن،

إلى كل زملائي وزميلاتي في الصندوق الوطني للسكن،

إلى كل الأصدقاء الذين أخص بالذكر منهم: منصور لخضاري، مغراوي لقمان، علي قوق، جمال لكحالي، الزوير مخلوفي، ياسر

مهداوي ، موسى السوري، سمير بن عزوز، هشام قليل، الطيب علوشي.

الطالب: يجاوي حكيم

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

# المقدمة

### مقدمة:

تعتبر السياسة العامة السكنية أحد فروع السياسة العامة للدولة تهتم بأحد القطاعات الهامة التي لها علاقة مباشرة بحياة المواطنين وهذا انطلاقا من اعتبارها عامل تنمية من جهة، بحيث لا يمكن لأي خطة تنموية أن تنجح لأي بلد ما، ما لم تصاحبها سياسة رشيدة في مجال السكن والبناء والتعمير بهدف ضمان استقرار المواطن الذي يعتبر عامل بشري ثابت ومحرك أساسي في مختلف قطاعات التنمية، ومن جهة أخرى مؤشر للسلم الاجتماعي من خلال اعتبار فشل السياسة السكنية المؤدي إلى العجز في إنتاج وتوفير السكن سببا مفعرا للأزمات الاجتماعية والسياسية والأمنية.

إن النظام السياسي الجزائري وعلى غرار بعض الدول وانطلاقا من البعد الاجتماعي الذي يجد مرجعيته الفكرية والفلسفية في بيان أول نوفمبر، أولى عناية خاصة لهذا القطاع بعد الاستقلال وخاصة في مطلع الألفية الجديدة بالنظر لما توفرت عليه من راحة مالية ساعدت على إطلاق عدة مخططات تنموية خماسية قائمة على تنويع الصيغ السكنية المتعلقة بعرض السكن بالإضافة إلى الاعتماد على الشراكة الأجنبية في إنتاج السكن محاولة من الدولة للتحكم في المتغيرات التي تحكم معادلة العرض والطلب والوصول في النهاية إلى القضاء النهائي على مشكل السكن من خلال سياسة سكنية تأخذ بعين الاعتبار مختلف الأبعاد.

إلا أن الواقع على واقع قطاع السكن في الجزائر يلحظ عدة اختلالات على مستويات التخطيط والانجاز والتوزيع والتقييم تجسدها مختلف الاحتجاجات اليومية للمواطنين إن على مستوى عدم الاستفادة من الحصص السكنية المسجلة ضمن مختلف البرامج المسطرة لفائدة كل بلدية، أو بعد كل عملية توزيع للسكنات على مستوى لجان الدوائر أو بسبب انعدام المرافق الضرورية المدمجة ضمن الأحياء الجديدة الموزعة مما حولها إلى أحياء مراقدة، وهو ما يضع صانع ومنتفذ السياسة السكنية في مواجهة تساؤلات جوهرية منطقية حول مواطن الخلل التي أدت إلى قصور هذه السياسة في معالجة أزمة السكن.

وعلى ضوء ما سبق تعالت أصوات لخبراء ومهنيين في القطاع للاستلها من بعض التجارب الأجنبية مع مراعاة طبيعة المجتمع الجزائري، التي أدت إلى القضاء على أزمة السكن بدرجات متفاوتة، ولعل التجربة الفرنسية في إدارة وتسيير صيغة السكن الاجتماعي تحمل في طياتها بعض العناصر القابلة للتجسيد في الجزائر من حيث حلحلة أزمة السكن والتحكم في مختلف أبعادها وكذا القضاء على المضاربة بصفة نهائية والتي تمثل أحد الأسباب الرئيسية في خلق مشكل السكن في الجزائر، وهذا من خلال الاعتماد على عناصر

## المقدمة

التقاطع والاختلاف بين التجريتين وبناء نموذج وطني يراعي فيه الخصوصيات الثقافية والحضارية للمجتمع الجزائري.

### أهمية الدراسة :

### الأهمية العلمية:

تتمثل أهمية الموضوع العلمية في محاولة تطبيق المناهج العلمية في دراسة العناصر المختلفة للموضوع، دراسة موضوعية وفق منطق علمي صارم مبني على الأحكام التقريرية والبعد عن الأحكام القيمية بهدف الوصول إلى المعرفة العلمية المجردة من خلال الوقوف على النقائص الموضوعية المؤدية إلى تشخيصا لقصور في السياسة العامة السكنية في الجزائر وكذا القيام بمقارنة بين التجربة الفرنسية والتجربة الجزائرية في إدارة وتسيير ملف السكن الاجتماعي.

### الأهمية العملية :

تهدف هذه الدراسة إلى محاولة الوقوف على واقع السياسة السكنية في الجزائر، بالبحث والدراسة والتحليل والتقييم لمختلف المراحل التي تمر بها لتثمين الجانب الايجابي والوقوف على النقائص الموجودة حتى تقدم على شكل أرضية لصانع القرار على مستوى الوزارة المعنية لاتخاذ الإجراءات المناسبة، والاستفادة من التجارب الناجحة في هذا المجال في العديد من الدول مثل فرنسا.

### مبررات اختيار الموضوع :

### المبررات الذاتية:

من بين أهم الأسباب الذاتية التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع هي مساري المهني في قطاعي السكن والجماعات المحلية وكذا من موقع مسؤوليتي على رأس المديرية الولائية للصندوق الوطني للسكن بولايات ورقلة، تيسمسيلت، الأغواط، ميلة والمدينة، المكلف بتسيير مختلف الاعانات والأغلفة المالية الضخمة المرصودة لتمويل مختلف البرامج بالإضافة إلى عضويتي لعدة لجان توزيع على مستوى الدوائر وكذا لجان الطعن على مستوى الولايات، الشيء الذي أثار في الرغبة في البحث عن مواطن الخلل وأوجه القصور التي تجعل أزمة السكن أزمة حقيقية أم أزمة مصطنعة.

### المبررات الموضوعية :

تتلخص هاته الأخيرة في محاولة البحث عن الأسباب الموضوعية والعلمية المؤدية لإنتاج العلاقة العكسية بين المجهودات الضخمة التي تبذلها الدولة للوصول على الأقل إلى التحكم في تناقضات ملف السكن وبين النقائص المسجلة على مستوى المنتج النهائي الشيء الذي يضع مساعي الدولة على المحك ويمس بأهم

## المقدمة

عنصر من عناصر علاقة الثقة القائمة بينها وبين المواطن وهذا من خلال المقارنة بما تحقق في فرنسا في هذا المجال.

### أهداف الدراسة :

إن الهدف الرئيسي من الدراسة هو محاولة القيام بالدراسة والتحليل للسياسة العامة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال والقيام بدراسة مقارنة بين التجربة الجزائرية والفرنسية في مجال السكن الاجتماعي بالإضافة إلى محاولة الوقوف على النقائص المسجلة واقتراح الحلول الممكنة لتمكين المسؤولين صناع القرار على مختلف المستويات من اتخاذ الاجراءات اللازمة لتصحيح مواطن الخلل.

### الإشكالية :

- في ظل الطفرة النوعية التي شهدتها الجزائر في مجال السكن من خلال إطلاق برامج كبيرة ورصد مبالغ مالية ضخمة وتنويع الصيغ السكنية كمحاولة للاستجابة لطلبات غالبية شرائح المجتمع، هل يمكن للدولة الجزائرية التحكم في تداخلات ملف السكن بشكل يؤدي إلى القضاء النهائي على أزمة السكن على المديين المتوسط والطويل اعتمادا على صيغة السكن الاجتماعي بصفة أساسية في ظل نمط الإنتاج والتوزيع الحالي أم يجب تطويره بالجوء إلى تجارب أجنبية ولا سيما التجربة الفرنسية.

حيث يتفرع عن الإشكالية الرئيسية إلى مجموعات إشكاليات تنطرق في مجملها إلى بيان المحاور الكبرى للموضوع كالتالي:

- ما هو تعريف السياسة السكنية وما موقعها من السياسة العامة للدولة؟
- ما هي أهم المحطات التي مرت بها السياسة في الجزائر؟
- كيف تأثرت السياسة السكنية بالتوجهات العامة للنظام السياسي الجزائري؟
- ما هي أهم الفواعل المتدخلة في مسار السياسة السكنية؟
- ما هي الهيئات المشرفة على مراقبة تنفيذ وتقييم السياسة السكنية؟
- ما هي حدود الدور الذي تساهم به المجالس المنتخبة في دورة السياسة السكنية؟
- هل يؤدي تنويع عدد الصيغ السكنية إلى الوصول إلى مختلف الشرائح الاجتماعية؟
- ما هي أهم الصيغ السكنية المطروحة من طرف الحكومة في سوق السكن؟
- كيف تؤمن الدولة مصادر تمويل مختلف البرامج السكنية المسطرة؟

## المقدمة

- ما هي حدود التقاطع - أوجه الشبه والاختلاف- بين التجربة الجزائرية والفرنسية في ما يخص تسيير صيغة السكن الاجتماعي من خلال مختلف الأبعاد؟
- هل يمكن لمراجعة نمط تسيير السكن الاجتماعي (العمومي الإيجاري) المساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن في الجزائر؟
- ما هي أهم الاختلالات المسجلة في قطاع السكن في الجزائر؟
- ما هي أهم البدائل والحلول المطروحة لإدارة نوعية ملف السكن في الجزائر؟
- ما هي الآفاق المستقبلية للنهوض بقطاع السكن في الجزائر؟

### الفرضيات:

#### الفرضية الرئيسية:

في ظل واقع قطاع السكن في الجزائر، لا يمكن للدولة الجزائرية، لا من خلال التجربة الوطنية المتراكمة منذ الاستقلال ولا من خلال اللجوء إلى تجارب خارجية، التحكم التام في إدارة ملف السكن بشكل يؤدي إلى القضاء النهائي على أزمة السكن.

#### الفرضيات الفرعية:

- لم تتطور السياسة السكنية بعد الاستقلال بالتوازي مع تطور حركية المجتمع الجزائري.
- تأثرت السياسة السكنية بالتوجهات العامة للنظام السياسي الجزائري.
- لا يوجد دور مؤثر للجماعات المحلية في التأثير على رسم معالم السياسة السكنية.
- كلما قامت السلطات العمومية بتنويع مختلف الصيغ السكنية سيؤدي ذلك إلى الوصول لمختلف الشرائح الاجتماعية.
- كلما اعتمدت الدولة على الخزينة العمومية كمصدر أساسي غير مستقر لارتباطه بالمداديل البترولية لتمويل مختلف البرامج السكنية المسطرة يؤدي إلى اختلال في تجسيد هاته الأخيرة.
- لا يوجد دور رقابي فعال للهيئات المشرفة على مراقبة وتنفيذ وتقييم السياسة السكنية.
- الاعتماد على التجارب الأجنبية يؤدي إلى القضاء على أزمة السكن في الجزائر
- يكمن الخلل في رسم وتنفيذ السياسة العامة السكنية في عاملي التعبير عن الحاجيات الفعلية للمواطنين من برامج السكن وأجال ونوعية الانجاز.
- لا توجد آفاق مستقبلية واضحة المعالم في ظل واقع القطاع،
- عدم حاجة السلطات العمومية لمشاركة القطاع الخاص في إنتاج السكن الاجتماعي، إدارته وتسييره،

## المقدمة

- سوء التوزيع والمحاباة والمحسوبية عند توزيع السكن كلها عوامل ساهمت في تفاقم أزمة السكن.
- تحمل أحكام الإطار القانون المنظم لعملية التوزيع السكن العمومي الإيجاري تناقضات تساهم في عرقلة جهود الدولة في توفير السكن الاجتماعي.
- يساهم المواطن من خلال سلوكياته السلبية في تفاقم أزمة السكن في الجزائر.
- رفع شعار تملك السكن العمومي الإيجاري عن طريق التنازل عنه لفائدة المستفيدين منه كما جرى بداية سنوات الثمانينات يقضى على أزمة السكن.
- صيغة السكن العمومي الإيجاري صيغة مثلة للقضاء على أزمة السكن في الجزائر.
- استنساخ التجربة الفرنسية في إنتاج وإدارة السكن الاجتماعي يساعد في القضاء على أزمة السكن.
- يوجد أوجه شبه واختلاف بين التجربة الجزائرية ونظيرتها الفرنسية في ما يتعلق بصيغة السكن الاجتماعي من حيث التطور التاريخي، التعريف، التمويل، الانتاج، مختلف المتدخلين في العملية الانتاجية، بالإضافة إلى التوزيع والتسيير.

### حدود الدراسة :

يتمحور مجال الدراسة من الناحية الزمنية على التركيز على جهود الدولة في مجال السكن بعد الاستقلال إلى يومنا ( 1962 - 2021 ) هذا مع التوقف عند أهم المحطات الهامة التي مرت بها من خلال التركيز على مطلع الألفية الثانية نظرا للمناخ المستقر نسبيا الذي مرت به الجزائر إن على مستوى وفرة الموارد المالية أو على مستوى استقرار التوازنات الكبرى للاقتصاد مما خلق ثقة نسبية لدى الشركاء الأجانب تشجيعهم على المغامرة للاستثمار في سوق السكن في الجزائر.

أما من الناحية المجالية، فإن حدود الدراسة تتنوع بين المجال الوطني والأجنبي من خلال التطرق إلى التجربة الجزائرية ومقارنتها بنظيرتها الفرنسية في ما يخص برنامج السكن الاجتماعي.

### الإطار المنهجي:

سيتم اللجوء في هذه الدراسة أولا إلى المنهج التاريخي من خلال التطرق إلى مختلف المراحل التي مرت بها السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال وفق منطقتي تحليلي لمختلف المحطات وكيفية تأثرها بالتوجهات العامة للنظام السياسي الجزائري بالإضافة إلى المنهج الوصفي التحليلي لتحليل المعطيات المتعلقة بكل العناصر المطروحة للبحث في الموضوع وفي الأخير المنهج المقارن من خلال محاولة المقارنة بين النموذج الفرنسي والجزائري فيما تجربة السكن والاجتماعي.

### الإطار النظري:

سيعتمد الباحث جملة من المقاربات النظرية في تحليل الموضوع على رأسها الاقتراب الوظيفي والاقتراب النسقي، ففيما يخص الاقتراب الوظيفي ورغم أن غابريال ألموند رائد البنائية الوظيفية في علم السياسة من خلال نشره لأول عمل له في عام 1956 و ذلك في مقال حمل عنوانه " النظم السياسية المقارنة " اعتمد على هذا الاقتراب لتحليل النظم السياسية إلا أن الباحث التمس من خلال لجوئه إلى الاقتراب الوظيفي إلى محاولة تطويعه واستعماله في وصف وتحليل السياسة السكنية في الجزائر على وجه الخصوص كجزء من النسق العام المتمثل في السياسات العمومية، وذلك من خلال التعامل مع عدة وحدات متدخلة في مسار السياسة السكنية بالتأثير والتأثر للحصول على المنتج النهائي المتمثل في السكن.

أما ما يتعلق بالاقتراب النسقي، فقد اعتمد الباحث على المفاهيم الجديدة التي أدخلها دافيد أستون إلى حقل الدراسات السياسية والتي بنى عليها إطاره التحليلي في محاولة لتحليل الوحدة الأساسية في موضوع البحث والمتمثلة في السياسة السكنية ، حيث تمثل بدورها مخرجا فرعيا من مخرجات السياسة العامة للدولة الجزائرية ، والتي تتأثر بالبيئة المحيطة بها (الخارجية) والداخلية المكونة لها من خلال تفاعلها وتأثرها بالتدخلات المحتملة لمختلف الفاعلين على رأسها الإدارة ، المجالس المنتخبة ، فعاليات المجتمع المدني، النقابات الخ..

ومن بين المفاهيم الأخرى المقتبسة من هذا الاقتراب ، اعتمد الباحث على مفهوم الحدود من خلال المقارنة التي تمت بين صيغة السكن الاجتماعي الإيجاري في الجزائر والسكن ذو الإيجار المعتدل في فرنسا . كما تم الاعتماد أيضا على فكرة المدخلات في شكل مطالب جماهيرية للحصول على السكن ومحاولة دراستها على مستوى الهيئات المعنية وتحويلها إلى مخرجات في شكل برامج سكنية مكونة من مختلف الصيغ كمحاولة للوصول إلى أكبر قدر من الشرائح الاجتماعية على اختلاف مداخيلها ومستوياتها الاجتماعية.

### أدبيات الدراسة :

- كتاب " السياسة السكنية. النظرية والتطبيق تأليف الدكتور عبد الفتاح ياغي .دار النشر: المنظمة العربية للتنمية الإدارية ، حيث يدور موضوع هذا الكتاب حول السياسات العامة السكنية ودراساتها انطلاقا من اعتبارها حقل علمي معرفي يدرس ويهتم به الكثيرون من طلاب وأساتذة الإدارة العامة وإدارة الأعمال والاقتصاد ، بالإضافة إلى المهتمين بهذا الحقل من سياسيين وموظفين ومديرين وقادة.

## المقدمة

- كتاب "تحليل السياسات- مدخل جديد للتخطيط في الأنظمة الحكومية - للدكتور أحمد مصطفى الحسين : الذي حاول من خلاله تقديم منظور جديد للتخطيط الحكومي كنشاط عملي و دراسة أكاديمية ، و يتمثل هذا المنظور في مدخل تحليل السياسة العامة الذي يعتبر حقلا جديدا في مجال العلوم الاجتماعية.
- دراسة الدكتور " فهمي خليفة الفهداوي "في كتابه"السياسة السكنية- منظور كلي السكن والإسكان : -" يحتوي على 388 ص وخمس فصول، يرى أن السياسة السكنية هي طريق الحكومة في التعبير عن فعلها و نشاطها ووجودها للاستجابة لحاجيات المواطنين، وأن المعرفة الجيدة تكون من خلال الإحاطة بمعالمها، و أسرارها، و آلياتها ، و إشكالاتها ، وكل متغيراتها ، و قواعد صناعتها ، و ظروف مخرجاتها ، خاصة وأن قوام السياسة السكنية يكمن في تفاعلها البيئي و المجتمعي.
- كتاب « LA CRISE DU LOGEMENT EN ALGERIE : DES POLITIQUES D'URBANISME MESADAPTEES » لمؤلفه Martin Lalonde يحتوي على 150 صفحة وفصلين، بحيث يتعرض هذا الأخير إلى السياسة السكنية قبل الاستقلال وبعد الاستقلال بالدراسة والتحليل الدقيق من خلال الوصف الدقيق لتفاصيل المراحل خاصة بعد الاستقلال بحيث يقسمها على حسب التوجه العام للنظام السياسي وكذا نقاط ضعف السياسة السكنية والتي كانت نتاج خيارات النظام السياسي بعد الاستقلال.
- كتاب « LE LOGEMENT SOCIAL » لمؤلفه Jean Marc Stébé الصادر عن مجموعة -Que sais- je » الصادر بتاريخ 2013.10.09 يحتوي على 228 صفحة و 08 فصول، حيث يتطرق إلى حظيرة السكن المسيرة من طرف مؤسسة السكن نو الإيجار المتوسط HLM والمقدرة بحوالي 4.5 مليون وحدة سكنية لاستقبال 12 مليون نسمة وهذا ما يكشف أهمية السكن الاجتماعي في الحظيرة العقارية في فرنسا ودور هاته المؤسسة في اقتصاد السكن، كما يشير الكاتب إلى الأزمة التي مر بها السكن الاجتماعي من خلال التفجير المتصاعد للمستأجرين، تدهور حالة البنايات، وتمييع العلاقات الاجتماعية بحيث يقترح إعادة التخطيط لصيغة السكن الاجتماعي وتحليل مختلف المفاهيم المرتبطة به.
- كتاب « la modernité des HLM : 90 jours d'engagement des offices pour un habitat solidaire » ، يبين الكاتب من خلال مؤلفه الدور المحوري الذي تلعبه دواوين HLM منذ 90 سنة في مجال التعمير والهندسة، بحيث يتطرق إلى واقع واستمرارية هاته الأخيرة في التاريخ الوطني للسكن بداية من مساهمتها في بناء ما دمرته الحرب الى غاية تدخلها في مجال السكن العصري للأجراء. كما يعتمد الكتاب أيضا على فكرة اللامركزية في نشاط دواوين HLM في تدعيم وتطوير دورها في مجال السكن.

### هندسة الدراسة - :

على ضوء ما سبق، سنحاول من خلال هذه الأطروحة التطرق في الفصل الأول إلى الإطار العام النظري والفلسفي للسياسات العمومية وأهم النظريات التي تمت صياغتها في هذا المجال وكذا أهم المنظرين في هذا الحقل بالإضافة المراحل التي مر بها تطور مفهوم السياسات العمومية، بالإضافة إلى أهم الجوانب النظرية المتعلقة بالسياسة السكنية التي تعتبر كما سيتم التطرق إليها، كفرع من أفرع السياسة العامة، وكذا عناصر عامة متعلقة بالسكن في حد ذاته في محاولة لتشكيل نظرة عامة عن السكن من خلال التعريف، الاشكال، الأنواع والرهانات . أما في الفصل الثاني، نحاول بحث أولاً أهم المراحل التي مرت بها السياسة السكنية بعد الاستقلال مع الإشارة إلى تأثير التوجه العام للنظام السياسي الجزائري على السياسة السكنية المعتمدة حسب كل مرحلة ، بالإضافة إلى أهم الصيغ السكنية المطروحة من طرف الدولة والتي تحاول من خلالها الوصول إلى أغلب الشرائح الاجتماعية حسب إمكانياتها المادية وظروفها المعيشية، كما تم التطرق إلى أهم المتدخلين في رسم وصياغة، تنفيذ ، مراقبة وتقييم السياسة العامة من مختلف الفاعلين المحليين والمركزيين. وفي الفصل الثالث، نتطرق إلى دراسة مقارنة بين السكن الاجتماعي في الجزائر وفرنسا بحكم الروابط التاريخية وتأثر صانع السياسات العامة في الجزائر بنظيره الفرنسي في المحاكاة النسبية في اعتماد التوجه الاجتماعي من خلال طرح منتج السكن الاجتماعي كاستجابة لحاجيات الفئات الأقل دخلاً، من خلال التطرق بنوع من التفصيل للسكن الإيجاري العمومي الشائع تسميته بالاجتماعي في الجزائر وكذا السكن ذو الإيجار المعتدل (الاجتماعي أيضاً) في فرنسا وفي الأخير محاولة عقد مقارنة بواسطة اللجوء لعدة مؤشرات مقارنة للوقوف على أوجه الشبه والاختلاف بين التجريبتين اللتين تلتقيان من حيث المبدأ ولكن تختلفان من التجسيد.

الفصل الأول:  
مقاربة مفاهيمية عامة  
للدراسة

**المبحث الأول:**  
**في السياسات العامة**

**المبحث الأول: في السياسات العامة**

انطلاقاً من اعتبار السياسة السكنية جزءاً من السياسات العامة للدولة، أي هي خاصة بقطاع من القطاعات الهامة، ارتأى الباحث الانطلاق في هذا البحث من الكل إلى الجزء، ما يعني التطرق أولاً إلى الإطار المفاهيمي العام لموضوع السياسات العامة وصولاً إلى السياسة السكنية كمنتج قطاعي للسياسة العامة للدولة وفي الأخير مناقشة السكن كمخرج من بين مخرجات السياسة السكنية.

حيث تمثل السياسات العامة واجهة مركزية لنشاط الحكومات سواء تعلق الأمر بتوزيع المداخل أو التي تهتم بجباية الضرائب، قيادة السياسة الخارجية، ضمان أمن المواطنين، التأثير في توجهات الشركات والمؤسسات، تنظيم النشاط الإداري وضمان تغطية إعلامية للنشاط الحكومي وهذا من خلال تحليل كيفية تدخل الحكومات على المستوى المحلي والوطني والدولي، بحيث يقترح هذا التحليل رؤياً متجددة وواقعية لنشاط الدولة في المجتمع ويبين بصورة جلية دولا الفواعل غير الحكومية في مثل الجمعيات وجماعات المصالح في صناعة وإنتاج القرارات العمومية.

وعلى ضوء ما سبق، كان من الواجب تقديم عرض للإطار العام النظري والعلمي الذي يتحكم في أي باحث في حقل السياسات العامة عموماً والسياسة السكنية على وجه الخصوص ومختلف المفاهيم المرتبطة بها. بحيث يتم التعرّيج على ماهية السياسات العامة من خلال ذكر مختلف التعاريف التي تطرق للسياسات العامة، العناصر الأساسية المكونة للسياسات العامة، أصنافها، صناعتها ضمن بيئة محيطة بها ومؤثرة فيها، مختلف المتدخلين في صناعتها، وكذا مختلف مستويات السياسات العامة.

**المطلب الأول: ماهية السياسات العامة: Qu'est-ce qu'une politique publique ?**

على غرار علم الاجتماع وعلم السياسة، يتعمق أحياناً علم السياسات العامة، خاصة عندما يتعلق الأمر بالتحليل، اتجاه دور السلطات العمومية وهو ما يمثل عدم الثقة بين رجل السياسة وعالم السياسة، حيث عبر عنه الفيلسوف وعالم الاجتماع الفرنسي RAYMOND ARON (1905-1983) في تقديمه لكتاب عالم الاجتماع الألماني « le savant et le politique » (1864 - 1920) MAX WEBER. بالعبارة التالية " إن اختصاص العلم هو البحث عن الحقيقة بدون قيد أو شرط، أما مهمة السياسي فهي العمل على عدم السماح بقول الحقيقة على الإطلاق".

وكثير من التخصصات العلمية، يقع تخصص السياسات العامة في مفترق طرق هاته التخصصات مثل القانون، الاقتصاد، التسيير، علم الاجتماع، علم السياسة وعلم النفس، بحيث يستلهم منها المفاهيم الأساسية. وهي تخصصات مطلوبة للصياغة النهائية لتخصص السياسات العمومية.

لكن باعتبار السياسات العامة كعلم للدولة في حالة نشاط أو فعل، فهي الفرع الحديث جدا من العلوم السياسية متعدد الاختصاصات. فقد أكد عالم الاجتماع والسياسة الألماني PIERRE MULLER (1950) أن فكرة السياسات العامة مصدرها أنجلوسكسوني، التي عرفت تطورا هاما في أمريكا خاصة في بدايات الخمسينات، حيث قدم التعريف التالي للسياسة العامة: " محاولة للتصرف في مجال اجتماعي معين يمر عبر تحديد الأهداف والتي تتحد بدورها انطلاقا من تعريف المشكلة، توقع نتائجها، الحلول المطروحة<sup>1</sup>. بما معنى أن السياسات العامة تقدم في شكل برنامج عمل حكومي في قطاع من القطاعات الاجتماعية في مجال جغرافي معين.

حيث تسمح السياسات العامة بانسجام السياسات القطاعية مع الكلية أو العامة. كما اعتبر PIERRE MULLER أن مصدر السياسات العامة المعاصرة ترجع تاريخيا إلى القرن 19 مع ظهور فكرة تقسيم العمل الاجتماعي وكذا تجميع مختلف المكونات المهنية لكل قطاع بحيث تم الانتقال من منطق الإقليم إلى منطق القطاع، الشيء الذي تم من خلاله ظهور الإرهاصات الأولى للسياسات العامة كوسيلة لإدارة وتسيير التناقضات ما بين القطاعات. كما قدم الباحث الفرنسي YVES MENY (1943) وعالم الاجتماع السويسري JEAN CLAUDE THOENING (1940) تعريفا للسياسات العامة يتمثل في أنها " برنامج عمل للسلطات العمومية " <sup>2</sup>. لكن هذا التعريف أقصى مختلف الفواعل الأخرى.

بالإضافة إلى تعريف الكاتب PATRICE DURAND " تظهر السياسات العامة كأثر واضح لنظام يتشكل حول مشكل نوعي يمس السلطات العمومية ويتطلب ردة فعلها<sup>3</sup> " وعرف عالم السياسة الألماني KARL FRIEDRICH (1901-1984) السياسات العامة<sup>4</sup> على أنها "مجموعة من القرارات الحكومية التي تشمل ما يجب فعله، أو ما لا يجب فعله حسب معطيات ضمن سياق معين".

وقد عرفها الكاتب البريطاني JAMES ANDERSON (1936-2007) على أنها " منهجية عمل موضوعي متبعة من طرف عدة عوامل لمعالجة وحل مشكل موجود أو مسالة لها أهمية كبرى<sup>5</sup>. أما عالم السياسة الفرنسي DOMINIQUE CHAGNOLLAUD (1956)، فقد عرف السياسات العامة بأنها " عبارة عن منتج لنشاط سلطة تتمتع بالقوة العمومية والشرعية الحكومية".

<sup>1</sup>Pierre Muller, *les politiques publiques*, France : Presses universitaires de France, 8<sup>eme</sup> Ed, 2009, pp 28-59.

<sup>2</sup>YvesMeny et Jean-Claude Thoenig, *Politiques publique*, France: Presses Universitaires de France,1989, p 130.

<sup>3</sup> Patrice Duran et autres, «*Enjeux, controversies et tendances de l'analyse des politiques publiques* », Revue française de sciences politiques, 1996, n° 46-1, pp 96-133.

<sup>4</sup>Carl Joachim Friedrich., «*Public policy and The Nature of Administrative Responsibility*» Toronto : Francis E. Rourke, 1984, p. 318.

<sup>5</sup> James Anderson, *Public Policy Making* , New York : CBS College Publishing, 1981, P2.

كما تم تعريفها أيضا " العلاقة بين الوحدة الحكومية وبيئتها وهي تقرير أو اختبار حكومي للفعل أو عدم الفعل"<sup>1</sup> . وهي أيضا " مجموعة من القرارات يتخذها فاعلون معروفون بهدف تحقيق غرض عام"<sup>2</sup>.

أما السياسات العامة لدى عالم السياسة الكندي DAVID EASTON (1917-2014) المعروف بمؤلفه المعنون بـ POLITICAL SYSTEM فهي " توزيع للقيم (الحاجيات المادية والمعنوية) أو التخصيص السلطوي للقيم لكل المجتمع بطريقة سلطوية مرة من خلال القرارات والأنشطة الإلزامية الموزعة لتلك القيم في إطار عملية تفاعلية بين المدخلات والمخرجات والتغذية العكسية"<sup>3</sup>.

كما يمكن تعريف السياسات العامة بأنها " كل تصرف أو قرار تقوم به الحكومة أو من يمثلها للتدخل في شؤون المجتمع وحل المشاكل التي تواجه الدولة داخليا وخارجيا"<sup>4</sup>

وأخيرا عرفها الدكتور الفرنسي GRILLES MASSARDIER (1965) من خلال مدخل مادي " تتمثل في قدرة وعلى ما سبق من تعاريف، يمكننا تقديم تعريف شامل للسياسات العامة يتمثل في أنها أداة من أدوات الدولة للتعبير عن تصرفها اتجاه أفراد المجتمع في ما يخص تنظيم حاجياتهم اليومية وقضاء حاجاتهم وحل المشاكل المطروحة التي تواجههم وكذا الاستجابة لتطلعاتهم وآمالهم المستقبلية.

### المطلب الثاني: مراحل نشأة السياسات العامة:

ظهرت في نهاية الستينات وبداية السبعينات، الدعوة إلى ضرورة التركيز على تحليل مخرجات النظام السياسي في الدول الغربية خاصة منها السياسة العامة، حيث ظهرت الحاجة إلى تحليل بعض المشكلات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية ومحاولة صياغة السياسات المعالجة لها، ومنذ ذلك الحين وعلى مدار عشرين عاما حدث الكثير من التطور والتطوير في منهجية البحث المرتبطة بالسياسات العامة كحقل معرفي له ملامحه المستقلة كأسلوب للتحليل يستعمل من طرف بعض العلوم الاجتماعية الأخرى بحيث يمثل نقطة التقاء بين العديد منها مثل الاقتصاد والسياسة والاجتماع والإدارة<sup>5</sup>.

فقد كان من نتائج الجهود الفكرية لأعوام الخمسينات من القرن العشرين بروز مصطلح علم السياسة العامة بطابعه الفكري والتجريبي بفضل الجهود الفكرية لعالم الاجتماع الأمريكي هارولد لاسويل HAROLD 1902 - 1978 DWIGHT LASSWELL، الذي قدم من خلال كتابه " السياسة: من يحصل على ماذا، متى وكيف" أسسا للعمليات التبادلية وتوزيع القيم المتضمنة في رسم السياسات العامة وتنفيذها.

<sup>1</sup> جيمس أندرسون، صنع السياسات العامة، ترجمة عامي الكبيسي، عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، 2010، ص 14.

<sup>2</sup> وصال عز اوي، السياسة العامة دراسة نظرية في حقل معرفي جديد، بغداد: مركز الدراسات الدولية، 2001، ص 33.

<sup>3</sup> الفهداوي، المرجع السابق، ص 33.

<sup>4</sup> عبد الفتاح ياغي، السياسة العامة، دبي: جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2009، ص 17.

<sup>5</sup> سلوى شعراوي جمعة وآخرون، تحليل السياسة العامة في الوطن العربي، القاهرة: مركز دراسات واستشارات الإدارة، 2004، ص 23.

كما ارتبطت نشأة السياسات العامة مع بداية ظهور الدول والأنظمة الحكومية التي تعتمد على دور المؤسسات الحكومية في تطبيق السياسة وخصوصاً بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية وحصول غالبية الدول على استقلالها، حيث ساهم هذا العامل على توفير مجموعة من الاستراتيجيات على تطبيق الخطط الحكومية من خلال التركيز على دور الحكومة في بناء مجتمع حضاري يوفر أسس الحياة الكريمة والمناسبة لأفراد المجتمعات.

وعليه، مر مخاض نشأة السياسات العامة بثلاث مراحل رئيسية متمثلة في ما يلي:

### 1. المرحلة الأولى: تتميز هاته المرحلة بحصر الاهتمام بالسياسات التي تنتهجها الحكومات والقوى

المساهمة في بلورة السياسات وتأثيرها على المجتمع من خلال التطرق إلى :

- البناء المؤسسي،

- التركيز على التبريرات التي تقدمها الحكومات في صياغتها لسياساتها،

- دراسة الترتيبات الهيكلية لتنفيذ سياساتها،

- صلاحيات الجهات الرسمية وواجباتها،

- اختصاصات الرئيس والبرلمان والمحاكم،

- أعمال السلطات الثلاث (تشريعية، تنفيذية وقضائية).

أي أن هاته المرحلة اتسمت بصب جل الاهتمامات والمجهودات الفكرية على السياسة في حد ذاتها ولم تتناول بالتفصيل والتحليل المؤسسات والقطاعات الحكومية والعلاقات القائمة بينهما. كما لم تعتمد إلى فهم

وتحليل السلوك السياسي وكل العمليات المصاحبة في صنع السياسات العامة<sup>1</sup>.

### 2. المرحلة الثانية:

هاته المرحلة محددة زمنياً ما بين الحربين، حيث عرف مفهوم السياسة العامة تطوراً تدريجياً متأثراً بالإنتاج الفكري للمدرسة السلوكية، بحيث انتقل الاهتمام من وصف المؤسسات الدستورية إلى التركيز على مختلف الأنماط السلوكية والأفعال التي تقوم بها هاته الأخيرة مثل:

- تحليل أعمال الحكومة،

- دراسة القواعد النفسية والاجتماعية لسلوك الأفراد والجماعات،

- دراسة محددات التصويت في مختلف النشاطات السياسية،

<sup>1</sup> فهمي خليفة الفهداوي، السياسة العامة: منظور كلي في البنية والتحليل، عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، 2007، ص 27.

- عمليات التوزيع المختلفة،

- السلوك الصدامي بين مختلف السلطات.

لأنه ورغم ما عرفته السياسة العامة من تطور في هاته المرحلة إلا أن العناية بمضمون أو محتوى السياسة العامة ظل موضوعا عارضا.

### 3. المرحلة الثالثة:

لقد كثر الاهتمام بموضوع السياسة العامة في هاته المرحلة من خلال التركيز على مفهومها وكيفية بلورتها ونتائجها وأساليب تنفيذها ضمن إطار تحليلي مع تحديد الأولويات والإمكانيات المتوفرة، والمناداة بتدخل الدولة في كمحرك للنشاط الاقتصادي وإعادة بناء الاقتصاد وتوجيه الموارد المختلفة للاستجابة لحاجيات المواطنين كالتعليم، الصحة، المواصلات، توفير فرص العمل، تنظيم التجارة، إقامة قواعد صناعية وهو ما يتعدى إمكانيات القطاع الخاص. أي نهوض الدولة بمختلف مؤسساتها وتطويرها للاضطلاع بدورها المجسد في صياغة السياسة العامة.

كما أن جل الدول النامية التي حصلت على استقلالها بعد الحرب العالمية الثانية سعت إلى التدخل المباشر في بنائها الاقتصادي وتحقيق التنمية الهادفة إلى تحسين الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية المتردية والإشراف المباشر في وضع وتنفيذ العديد من السياسات العامة الشاملة التي تمس مختلف قطاعات المجتمع، وهو ما جعل السياسة العامة ذات أهمية متقدمة في سلم اهتمامات المجتمعات<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: العناصر الأساسية المكونة للسياسات العامة:

لقد أجمل الدكتور فهمي خليفة الفهداوي<sup>2</sup> مكونات أو العناصر الأساسية المشكلة للسياسات العامة في المطالب المختلفة، القرارات السياسية، إعلان محتويات السياسة العامة، مخرجات السياسة العام، أثر السياسة العامة.

أ. المطالب المختلفة: يمكن اختصارها في كل ما يقدم على طاولة المسؤولين، بمعنى أن كل المطالب المعبر عنها من طرف مختلف مكونات المجتمع والتي تعتبر بشكل آخر مدخلات النظام<sup>3</sup>، هاته المطالب ذات أبعاد مختلفة، فنجد منها السياسية المتعلقة بالحريات الأساسية والمشاركة في الحياة العامة، علاقة الأفراد بالنظام السياسي الخ....، ومنها الاقتصادية والاجتماعية والمتضمنة تحسين الظروف المعيشية

<sup>1</sup> الفهداوي، مرجع سابق، ص 29.

<sup>2</sup> الفهداوي، المرجع السابق، ص 45.

<sup>3</sup> أندرسون، المرجع السابق، ص 25.

للمواطن من خلال الرفع من القدرة الشرائية وتوفير مختلف ظروف العيش الكريم وكذا الاهتمام بالطبقات الاجتماعية الهشة، توفير السكن اللائق والعمل لكل أفراد المجتمع. بالإضافة إل المطالب ذات البعد الهوياتي والثقافي بالنسبة للمجتمعات المتعددة الإثنيات.

كل هاته المطالب تطرح إما عن طريق قنوات منظمة ورسمية مثل البرلمان، الأحزاب والجمعيات، وإما يعبر عنها بطرق عنيفة كالثورات والمظاهرات. فلا يجد المسؤولين بدا من دراستها وتحليلها ومحاولة الاستجابة لها في حدود هامش الحركة التي يتوفر عليها النظام.

وقد عبر عن هاته العملية عالم السياسة والقانوني الفرنسي DOMINIQUE CHAGNOLLAUD " إن المطالب الاجتماعية هي مجموعة المشاكل الظاهرة والتي تستدعي نقاش عام أو بالأحرى تدخل السلطة السياسية الشرعية أو بمصطلح آخر مجموعة النخبة المتمثلة في (النقابات، الإدارات العمومية، المؤسسات السياسية) وكل المواطنين المنظمين والذين يعرفون المشكل جيدا لأنهم هم الذين في الميدان ويلاحظون فوارق بين ما هو كائن وبين ما يمكن أن يكون عليه وضعيتهم وما يجب أن تكون عليه".

#### ب. القرارات السياسية:

وهي كل ما يصدره المسؤولون الحكوميون المخولين قانونا<sup>1</sup>، أي أنه بعد دراسة وتحليل المطالب ذات الأبعاد المختلفة داخل المؤسسات الرسمية للدولة كالبرلمان بغرفتيه، وعرضه على النقاش العام من خلال ممثلي الشعب وبعد المصادقة عليه من طرف الأغلبية، تترجم هاته العملية في قرارات حكومية على شكل قوانين، مراسيم تنفيذية أو رئاسية الخ... للبدء في عملية التنفيذ مثل المناقشة والمصادقة على قوانين المالية أو تحديد السياسة العامة للسكن التي تترجم في شكل برامج سكنية قابلة للإنجاز أو أي مجال آخر يهم المجتمع بصورة مباشرة.

وهنا نسجل وجود شبه صراعات في بعض الدول وخاصة النامية منها بين المؤسسات المخولة بصنع القرارات السابقة الذكر كما في الحالة الجزائرية بخصوص الصراع الظاهر بين مؤسستي الرئاسة والحكومة من جهة ومن جهة أخرى صراع خفي مع مؤسسة الجيش عبر مختلف المراحل التي مر بها النظام السياسي الجزائري بعد الاستقلال<sup>2</sup>.

إضافة إلى ما سبق، فقد ذكر عالم الاجتماع السويسري JEAN CLAUDE THOENING أن هذا المكون يتمثل في قرارات تخصيص الموارد المالية، البشرية والرمزية كاستجابة لمختلف المطالب المعبر عنها من مختلف

<sup>1</sup>الفهداوي، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup>ناصر جابي وآخرون، كيف يصنع القرار في الأنظمة العربية، مصر: مركز دراسات الوحدة العربية، ط1، 2010، ص 74.

فئات المجتمع، حيث يدخل في إطار عام لنشاط السلطات العمومية من خلال تجانس وتكامل بين مختلف الإجراءات والقرارات المتخذة حتى تعطى للسياسة المتبعة معنى.

### ج. إعلان محتويات السياسات العامة:<sup>1</sup>

يتجسد هذا الإعلان الخاص بمحتويات السياسة العامة في الخطابات المختلفة لمختلف المسؤولين وعلى مختلف مستويات المسؤولية السياسية والإدارية، الإعلانات الرسمية أو مختلف التفسيرات التي توضح بعض الجوانب غير المفهومة في جانب من جوانب السياسة العامة بالإضافة إلى التصريحات الحكومية.

### د. مخرجات السياسات العامة :

وهي مرحلة هامة جدا وحساسة مع ما يتطلب من المسؤولين تهيئة الظروف والبيئة المناسبين لضمان إخراج قابل لتنفيذ السياسة العامة وتهيئة مختلف طاقات المجتمع لإنجاحها من خلال ضمان تحليل دقيق ودراسة معمقة عن طريق إشراك جميع المستويات الإدارية والسياسية في إنضاجها وإخراجها في قالب مقبول من الجميع حتى تستجيب للمتطلبات المعبر عنها والآمال المعقودة عليها. لأنه حسب عالم الاجتماع السويسري السابق الذكر، فإن لكل سياسة عامة جمهور مكون من الأفراد، الجماعات، المنظمات.<sup>2</sup>

### د. نتائج السياسات العامة:

وتتمثل أساسا في النتائج المتحصل عليها والأهداف المحققة سواء كانت المقصودة أو غير المقصودة إثر إعداد الخطة العامة للسياسة العامة.

وتمثل نتائج السياسة العامة مقياسا حقيقيا في الحكم على مصداقيتها ونجاحتها وآثارها الإيجابية أو السلبية . كما أن النتائج مهما كانت فهي تعبير واضح عن طبيعة المؤسسات والهيئات وطرق إعداد السياسة العامة، وكذا المكلفون بتنفيذها، بحيث تخلف تداعيات إيجابية كانت أم إيجابية تساعد على تطوير وتنمية المجتمع في مختلف المجالات أو نتائج مدمرة لبنية المجتمع فترهن مستقبله ومستقبل الأجيال القادمة.

### المطلب الرابع: المستويات المختلفة للسياسات العامة:

تنقسم السياسات العامة إلى ثلاث مستويات تتمثل في المستوى الكلي، الفرعي، والجزئي:

أ. المستوى الكلي: السياسة العامة الكلية هي السياسة الرئيسية للدولة في مجال معين مثل السياسة الاقتصادية أو النقدية للدولة، السياسة السكنية، السياسة التعليمية. بالإضافة إلى السياسة العامة الكلية تكون نتاجا لمشكلة عامة وهي المشاكل التي تثير نقاشا وتأثيرا واسعا وشاملا لكل أفراد المجتمع.

<sup>1</sup>الفهداوي، المرجع السابق، ص 120.

<sup>2</sup>أندرسون، المرجع السابق، ص 20.

ب. **المستوى الجزئي:** يشير هذا المستوى إلى السياسات العامة الخاصة بكل جزء من أجزاء السياسات الكلية، فمثلا السياسات العامة الخاصة بالتعليم، تتضمن سياسات جزئية خاصة بالتعليم الإبتدائي، المتوسط والثانوي ، بالإضافة إلى السياسة الجزئية الخاصة بالمناهج المتبعة في التعليم والسياسة الخاصة بالتوظيف. كما يمكن تعريف السياسات الجزئية بأنها سياسات لا تحظى إلا باهتمام شريحة معينة من المجتمع

ت. **المستوى الفرعي:** يخص هذا المستوى السياسات ذات الطبيعة الوظيفية والتنظيمية الخاصة بقطاع من القطاعات التي تهم المجتمع في حياته اليومية.

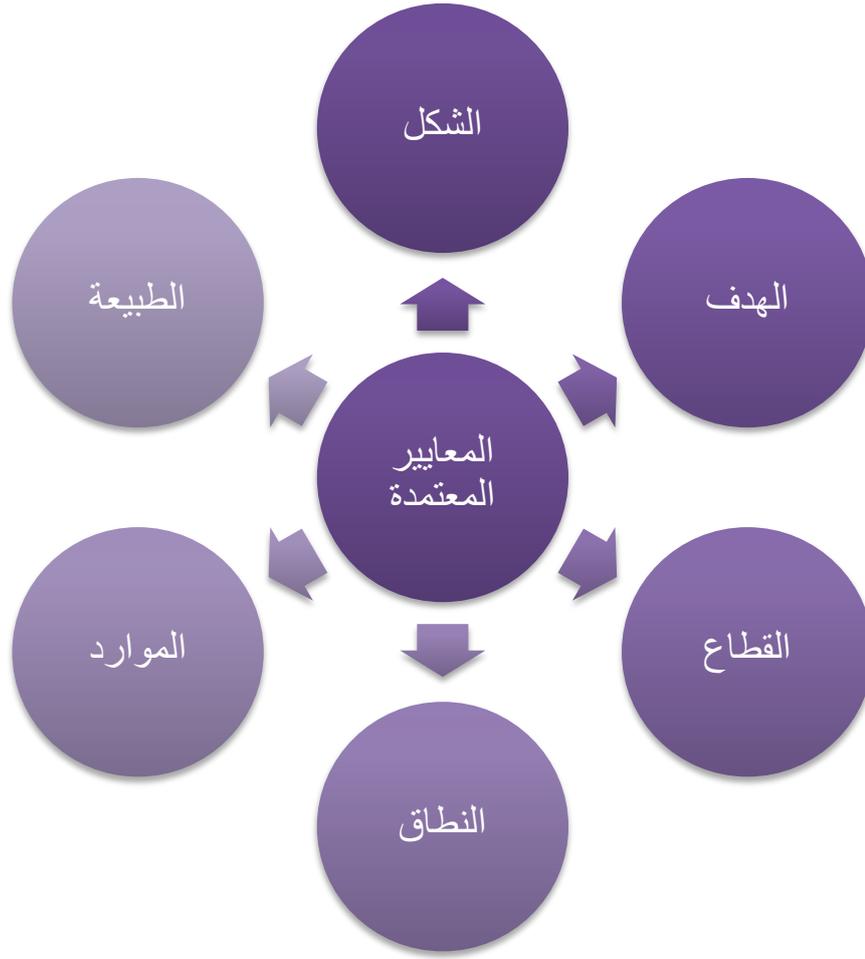
#### **المطلب الخامس: خصائص السياسات العامة:**

لقد حدد مركز إعداد القادة للقطاع الحكومي بمصر خصائص السياسات العامة في العناصر التالية:

- أنها تتناول قضايا ومسائل ومشكلات تهم المصلحة العليا،
- الطابع الإلزامي للجميع بغض النظر عن مشاركتهم في صناعتها أم لا،
- عملية معقدة،
- عملية هادفة ومقصودة،
- تنتج مخرجات ذات طبيعة عملية ولها آثار،
- مستقبلية، بحيث تهتم بوضع توجيهات لفترات طويلة،
- تتضمن استخدام أفضل وأمثل لتوظيف الإمكانيات والموارد المتاحة،
- تؤثر وتتأثر بالبنية المحيطة بها والتي تتكون من البيئة الجغرافية ، الاجتماعية ، الاقتصادية والسياسية.

#### **المطلب السادس: أنواع السياسات العامة:**

تنقسم السياسات العامة إلى أنواع كثيرة منها السياسات التعليمية، التوزيعية، وقائية الخ...، لكن قبل التطرق إلى أنواعها، وجب الإشارة إلى معايير تقسيم أنواع السياسات، حيث نلخصها في الشكل التالي:



الشكل رقم 1: العناصر المعتمدة في إعداد السياسة العامة

المصدر: مركز إعداد القادة للقطاع الحكومي بمصر

وقد عدد العالم السياسي JEAN CLAUDE THOENING، أربع أنواع للسياسات العامة<sup>1</sup>.

1. **السياسات التنظيمية: REGULATIVE POLICY** : وهي السياسات المنظمة لتصرفات الأمر من خلال فرض قواعد ملزمة مثل قانون المرور.
2. **السياسات التوزيعية: DISTRIBUTIVE POLICY** : تتمثل في منح وتوزيع الثروة من طرف السلطات العمومية كالأموال المادية، التنظيمات القانونية، الرخص لإنجاز المشاريع.
3. **سياسات إعادة التوزيع: REDISTRIBUTIVE POLICY**: تقوم على تنظيم إعادة توزيع المداخل في المجتمع للتكفل بالطبقات الهشة حسب معايير معينة وهي سياسة تهدف إلى الحفاظ على الأمن الاجتماعي Social Security.

<sup>1</sup> Theodore Lowi T.J., *Four Systems of Politics and Choice*, Florida: Public Administration Revue, Vol.32, 1972, pp (298-310).

4. **السياسات المؤسسية: CONSTITUTIVE POLICY**: وهي السياسات التي تحدد القواعد التي تقوم

عليها السياسات المؤسسية التي تهدف إلى ترقية ومرافقة التحول المؤسسي للدولة والمجتمع.

**المطلب السابع: أدوات السياسة العامة**: يرتبط نجاح السياسات العامة المتمثل في تحقيق أهدافها والتي من

أجلها تم إعدادها وتنفيذها، بتحولها من مجرد أفكار إلى إنجاز وتجسيد مشاريع في الميدان. بحيث تؤثر

على سلوكيات الأفراد المعنيين بها وتسعى لتغيير الظروف الاجتماعية لهم ، وبغية تحقيق هذا التأثير يتبنى

صانعو السياسات العامة مجموعة من الأدوات والوسائل والخطط المتوفرة والتي منها:

- مختلف القوانين القانونية الملزمة،

- الخطط والبرامج والمشروعات والأنشطة التي تقوم بها الدولة لفائدة أفراد المجتمع،

- الإعانات المالية ودفع الأجور وفرض الضرائب: المتمثلة في مختلف أوجه الإنفاق المخصصة

ضمن ميزانية معينة بالإضافة إلى زيادة موارد الدولة عن طريق فرض ضرائب لأجل دعم وتشجيع والتأثير

في بعض سلوكيات أفراد المجتمع وتمويل مشاريع معينة،

- الإقناع عبر مختلف القنوات: بحيث يعتمد نجاح أي سياسة عامة على رضا الناس والقبول بها.

وقد ذكر JEAN CLAUDE THOENING بعض الوسائل المستعملة في السياسات العامة من خلال اتخاذ بعض

الإجراءات تخص المجالات<sup>1</sup> التالية مثل:

- الموارد المالية (الميزانية)،

- الموارد البشرية،

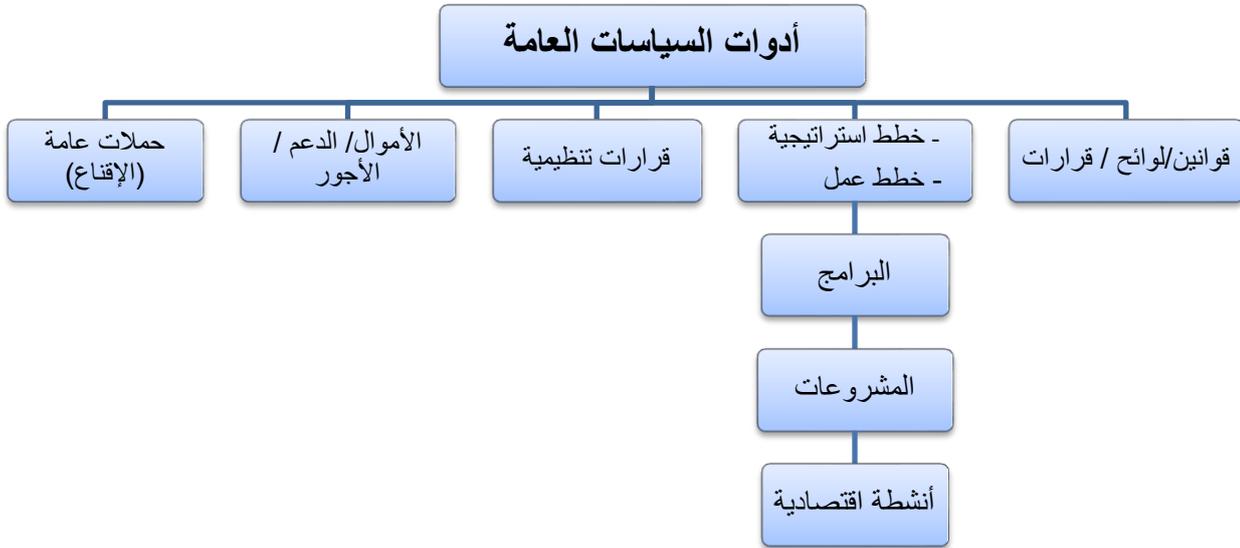
- القوانين والتنظيمات المختلفة،

- الدعم الإقتصادي،

- الحملات الإعلامية والتحسيسية للتخفيف من الأعباء خاصة الضريبية منها،

كما يمكن اختصار هاته الأدوات في الشكل التالي:

<sup>1</sup>Jean-Claude Thoenig , *politiques publiques* , France: PUF, Paris, 1985, pp (1-26)



الشكل رقم 2: أدوات السياسات العامة

المصدر: 1989: Meny(Yves) et Thoenig(Jean-Claude), *Politiques publique*, France: Presses Universitaires de France, 1989.

### المطلب الثامن: ديناميكية عملية صنع السياسات العامة :

قبل التطرق إلى هذا العنصر الهام في هذا الفصل التمهيدي، وجب علينا التطرق إلى البيئة المحيطة بالسياسة العامة بحيث تؤثر في العملية برمتها وكذا التعرّيج على الأطراف الفاعلة في صناعتها.

حيث ينطلق الكاتب JAMES ANDERSON من افتراض أن السياسة العامة لا تكون ذات فعالية وكفاءة<sup>1</sup> ما لم تراعي الظروف البيئية المحيطة بها، ويركز على نوعين من التغيرات ذات التأثير النوعي في صياغة وإعداد السياسات العامة، يتمثل المتغير الأول في الثقافة السياسية السائدة وهي مرتبطة أساساً بمستوى الوعي السياسي، بحيث توجد ثلاث أنواع من الثقافة السياسية: الثقافة السياسية المحدودة، ثقافة الإذعان، ثقافة المشاركة ولكل صنع من هاته الأصناف له تأثير متباين في صنع السياسات العامة.

والمتغير الثاني يتمثل في التغيرات الاجتماعية والاقتصادية المرتبطة هي أيضاً بأهمية النشاط الاقتصادي وكذا الطبيعة الاجتماعية والنفسية المكونة لأفراد المجتمع.

<sup>1</sup> أندرسون، مرجع سابق، ص 30.

كما أن لطبيعة صناعات السياسات العامة دور حاسم في نوعية المنتج النهائي لها وكفاءتها وفعاليتها، لذا وجب علينا طرح السؤال التالي: من هي الأطراف الفاعلة والتي لها دورا حاسما في صناعة السياسة العامة؟. إن النوع الأول من الأطراف الفاعلة في صناعة السياسة العامة هم الرسميون، فماذا يقصد بالرسميين؟.

يمكن اختصار **الأطراف الرسمية** أو صناعات السياسات العامة الرسميين في:

- السلطة التشريعية،
- السلطة التنفيذية،
- الجهاز الإداري.

أ. **المشروعون (السلطة التشريعية):** حيث يظهر الدور الهام للهيئة التشريعية في صياغة السياسة العامة في الدول الديمقراطية من خلال عرض تفاصيل الخطة العامة للنقاش العام، أما في الدول الخاضعة للنظم الفردية أو التسلطية فيتضاءل هذا الدور بمقدار الوعي السياسي للأفراد.

ب. **السلطة التنفيذية:** يوجد في أغلب النظم السياسية الصراع بين السلطة التنفيذية والتشريعية، لكن في أغلب الأحيان يحسم الصراع لصالح الهيئة الأولى من خلال هيمنتها على معظم السياسات العامة وخاصة الموارد المالية والوسائل القانونية وهو ما يجسد فكرة الحكومات التكنولوجية المكلفة برسم وتنفيذ السياسات العامة وليس الحكومات الائتلافية المتعددة الألوان السياسية.

ت. **السلطة القضائية:** أو المحاكم كما ذكر الكاتب JAMES ANDERSON بالنسبة لدور هذا الطرف في رسم وصناعة السياسات العامة تخضع كما سبق ذكره لبنية وطبيعة النظام السياسي، بحيث يسجل الدور الفريد من نوعه لقضاة الولايات المتحدة الأمريكية في صناعة السياسة العامة المتمثل في تفسير السياسات ومراجعة النصوص القانونية وتعديلها في حالات الضرورة. أما في الدول النامية، فدور القضاة ينعدم ولا يكاد يذكر.

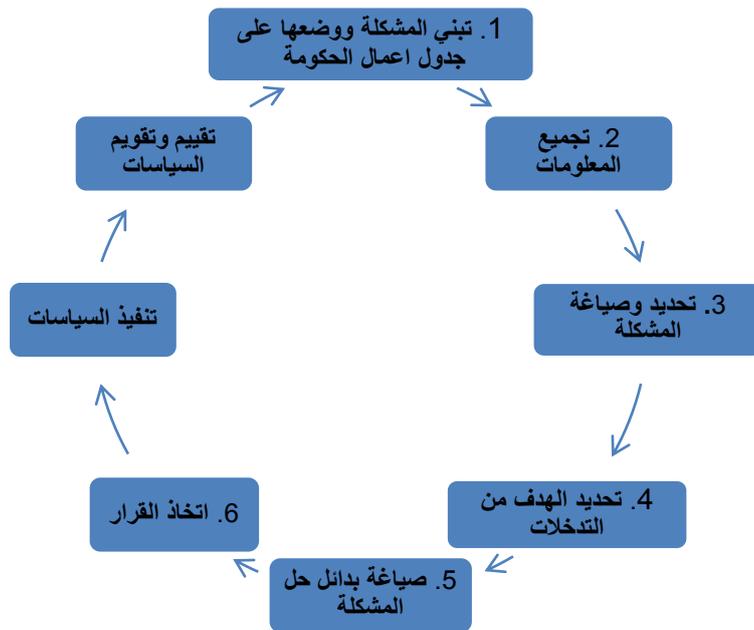
ث. **الجهاز الإداري:** ونفس الشيء بالنسبة لدور الجهاز الإداري، فهو يختلف باختلاف النظم الإدارية في أي دولة من حيث حجم ودرجة التعقيد والهرمية الإدارية ونطاق الإشراف المنوط بها وكذا درجة الاستقلالية. إن من بين الأهداف الرئيسية لأي سياسة عامة، تحسين أداء مختلف القطاعات الاجتماعية وتغيير واقعها للأحسن وتطوير الدول. حيث يتوقف تحقيق هاته الأهداف بصفة رئيسية على نوعية صياغة الخطة العامة منذ البداية وفعالية تنفيذها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Ali Bouriche, *Analyse des Politiques Publiques*, revue des sciences humaines, n° 17 n° 01, Juin 2006, pp 85-87.

وعليه فقد اكتست صناعة السياسات العامة أهمية قصوى من خلال ترابط مختلف المراحل التي تمر بها وتأثر كل واحدة منها بالأخرى. حيث تبدأ العملية بإحساس الحكومة وشعورها من خلال أجهزتها وقنواتها المختلفة بوجود خلل أو مشكلة في قطاع من القطاعات مثل السكن أو أي أزمة مجتمعية أخرى، ما يتطلب التدخل لعلاج هذا الخلل وإيجاد الحل المناسب باتخاذ إجراءات معينة

ضمن سياسات معينة لضرورة المرحلة وذلك بتوافر الإرادة السياسية والنوايا الطيبة لدى جهاز صنع القرار. أما الطرف الثاني المتدخل في صناعة السياسة العامة هم **الأطراف غير الرسمية** المتمثلة في جماعات المصلحة (الضغط)، الأحزاب السياسية، المواطنون بصفتهم الشخصية عن طريق تكوين الرأي العام أو المشاركة في الانتخابات. حيث أنهم لا يتمتعون بأي سلطة قانونية تعطيهم الحق في صناعة قرارات معينة أو إنتاج سياسات معينة وهذا بالرغم من أهمية المواطنين خاصة في الدول المتقدمة.

على ضوء هذا العرض المتضمن للبيئة المؤثرة وكذا الأطراف الفاعلة في صناعة السياسات العامة، نتطرق الآن إلى مختلف المراحل التي تمر بها صناعة السياسة العامة، ونطرح السؤال التالي: كيف تتفاعل السلطات العمومية مع شعوبها؟. إن الإجابة على هذا السؤال تقودنا إلى عرض مختلف المراحل التي تمر بها صناعة السياسات العامة وهي عملية تبين لنا نوعية الطريقة التي تتصرف بها الأنظمة السياسية سواء كانت ديمقراطية أو سلطوية في تعاملها أو استجابتها من عدمها مع حاجيات وتطلعات وآمال شعوبها الحاضرة والمستقبلية. وعليه تقدم مختلف المراحل التي تمر بها هاته العملية في الشكل التالي:



الشكل رقم 3 : المراحل التي تمر بها عملية صنع القرار

المصدر : Massardier (Gille), *Politiques et Actions Publiques*, Paris: Editions Dalloz, 2003.

كما عددها الكاتب الفرنسي CHARLES GOFFIN مراحل السياسة العامة<sup>1</sup> في ما يلي:

- وضع المشكلة على جدول أعمال الحكومة،
- تحضير فعل وتصرف الحكومة،
- مسار اتخاذ القرار،
- التنفيذ،
- التقييم.

### 1. المرحلة الأولى: تحديد المشكلة وتبنيها ووضعها على جدول الحكومة:

تعرف المشكلة من خلال ارتباطها مباشرة بقضية أو بموقف معين أو حاجات مطلوبة من المجتمع، ومنه فهي محددة مكانيا وزمانيا وقد تمتد زمانيا، كما أنها قابلة للدراسة والنقاش والحل<sup>2</sup>. إذن فالمشكلة العامة هي الدافع الرئيسي لصناع القرار في السياسة العامة للتحرك بسرعة وفي الوقت المناسب للاستجابة لمختلف المطالب والحاجيات<sup>3</sup>.

كما أن المشكلة تعني حسب الكاتب مجموعة المشاكل والقضايا المطروحة والتي لها ميزة العموم بمعنى أنها تطل شريحة واسعة من المجتمع مثل المشاكل المتعلقة بالأمن والصحة والتعليم والسكن والشغل. إن تحديد وتعريف المشكلة يعد من بين أهم المراحل والخطوات في مسار رسم وصناعة السياسة العامة، فالمشكلة هي الإطار الفكري الذي يساعد على وصف واقع معين وعلى تنظيم الجهد الهادف لفهم وتغييره من حال لحال<sup>4</sup>.

### 2. المرحلة الثانية: الأجندة السياسية (جدول الأعمال):

وهي قيام الحكومات بإدراج أهم القضايا أو المطالب العامة المطروحة والأكثر إلحاحا من طرف أفراد المجتمع في جدول يسمى جدول أعمال السياسة العامة أو ما يسمى بأجندة سياسة الحكومة والتي تتطلب عملية مناقشة عامة يترتب عنها اتخاذ قرارات رسمية مناسبة استجابة لكل المطالب المطروحة<sup>5</sup>.

### 3. المرحلة الثالثة: صياغة السياسات العامة: هي عبارة عن بلورة مسودة السياسات من قبل السلطة

التشريعية وهي مهمة ذات طابع فني إجرائي وهي مرحلة مهمة جدا لأنها تحدد الإطار والمضمون، وهي قناة رئيسية لتحديد الملامح النهائية لخطة السياسة العامة.

<sup>1</sup>Charles G., *les politiques publiques*, Note présentée au séminaire des 3 et 4 Avril 2007, Université de PAU

<sup>2</sup>حسن أبشر الطيب، الدولة العصرية دولة مؤسسات، القاهرة: الدار الثقافية للنشر والتوزيع، 2000 ص 25.

<sup>3</sup>أحمد مصطفى الحسيني، *تحليل السياسات*، مدخل جديد في التخطيط في الأنظمة الحكومية، دبي: مطابع البيان التجارية، 1994، ص 25.

<sup>4</sup>ثامر كامل محمد الخزرجي، *التنظيم السياسي الحديثة والسياسة العامة*، عمان: دار مجدلاوي للنشر والتوزيع، ط1، 2004، ص 161.

<sup>5</sup>الذعمي السائح، *مفهوم صنع السياسة العامة ومراحلها*، مجلة الأستاذ ع 2016/11 ص 163-164.

كما أن أهمية هاته المرحلة تكمن في إدخال تعديلات عن طريق إدراج نصوص أو عبارات في أي لائحة أو قانون<sup>1</sup>.

#### 4. المرحلة الرابعة: تبنى وتنفيذ السياسات العامة:

تمثل هاته المرحلة مرحلة التنفيذ الفعلي للسياسة العام، فبعد تبنيتها والمصادقة عليها، تصبح المقترحات والمشاريع واللوائح المعبرة عن مضمونها، جاهزة لوصفها خطة سياسة عامة، وهو ما يعني اختزال حجم الصراعات والنقاشات واختلاف الآراء بطريقة واقعية ومرضية للجميع، تطبيقاً لمبدأ الأغلبية خاصة في الدول الديمقراطية.

#### 5. المرحلة الخامسة: تقييم السياسات العامة: هناك فرق بين تقييم السياسة العامة وتقييمها وهو خلط

يقع فيه كثير من الباحثين ، أو بالأحرى محاولة الدمج بين المصطلحين، مصطلح التقييم هو المصطلح الأكثر شيوعاً وانتشاراً، وهو ما يعني بالإضافة إلى قيمة الشيء تصحيح أي اعوجاج فيه. أما مصطلح التقييم، فيدل على إعطاء قيمة للشيء فقط أي تقدير الشيء وتثمينه دون الحاجة إلى تقييمه من خلال تعديل أي خلل فيه.

أما تقييم السياسات العامة، فهي عملية تحليل عدد من السياسات أو البرامج أو المشروعات والبحث عن الجوانب الإيجابية فيها والجوانب السلبية، ووضع نتائج هاته التحليلات في إطار منطقي، بحيث يعد التقييم المرحلة الأخيرة في مسار السياسات العامة.

كما يؤدي التقييم، إلى إعادة الدورة التي تبدأ بمشكلة ثم البحث عن البدائل ثم المفاضلة بينها لتقرير وتعديل ما هو صالح منها والعكس للبقاء والاستمرار<sup>2</sup>

وقد حدد البروفيسور الفرنسي<sup>3</sup> JEAN PIERRE BATTESTI أهداف عملية التقييم الخاصة بالسياسات العامة<sup>4</sup>:

- إعتقاد رؤية مشتركة للسياسة العامة عامة على أساس معايير واضحة خاصة ب:
- الأهداف المحددة،
- منطوق وكيفيات التدخل،
- الأدوات المستعملة.

<sup>1</sup> اندرسون، المرجع السابق، ص 15.

<sup>2</sup> فهيمي خليفة الفهداوي، مرجع سابق، ص 309.

<sup>3</sup> جين بيار باتيستي Jean Pierre Batesti بروفييسور معتمد للآداب العصرية ، خريج المدرسة الوطنية للإدارة بفرنسا ومعهد الدراسات السياسية بران ومفتش علم بوزارة الداخلية وتهيئة الإقليم

<sup>4</sup> Jean P,B « *Cadrage méthodologique de l'évaluation des politiques publiques patronales* » Guide », IGF, France , 2002

- إعادة تعريف هاته السياسة لتشكيل رؤية جماعية للمستقبل. كما حدد نفس البروفيسور مرحلتين أساسيتين في تقييم السياسات العامة:
- أ. **التشخيص**: تهدف هاته المرحلة إلى تقييم الفعل العمومي للسلطات العمومية ACTION PUBLIQUE المتمثلة في السياسات والبرامج، لتثمين قيمتها بالمراعاة لبعض المعايير مثل الملاءمة، الفعالية، الفاعلية خاصة بهدف جلب معارف جديدة للمساعدة على اتخاذ القرار وتوضيح الرؤى أثناء النقاش العام من خلال:
  - ملاءمة الأهداف وهرميتها LA PERTINENCE DES OBJECTIFS،
  - ترابط الأهداف LA COHERENCE DES OBJECTIFS،
  - الفعالية L'EFFICACITE و الفاعلية L'EFFICIENCE،
  - قابليتها للدعم والمساندة من طرف جميع الأطراف LASOUTENABILITE،
- ب. **تحضير سيناريوهات بديلة للإصلاح**: وهنا يوصي الكاتب بتوصيتين أساسيتين:
  - مراعاة عامل الوقت كمتغير محدد،
  - ضرورة وجود المشاورات الملائمة وكذا الترابط بين العملية التقييمية والقرار السياسي.

**المبحث الثاني:**  
**مدخل عام للسياسة السكنية**

لقد عرفت السياسة السكنية تطورا كبيرا منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، فقد مثلت انعكاسا لكل مرحلة من المراحل<sup>1</sup> التي مرت بها الجزائر أو بالأحرى النظام السياسي الجزائري، وكانت معبرة عن ظروف كل مرحلة وانعكاسا للتوجه العام للسياسة العامة للدولة، لكن قبل التطرق بالتفصيل لهاته الجزئيات الهامة في هذا الموضوع يجدر بنا أولا وقبل كل شيء التطرق إلى تعريف السياسة السكنية وعلاقتها بالإسكان، بالإضافة إلى موقعها أو موقع السكن عبر مختلف الدساتير التي عرفتتها الجزائر بعد الاستقلال.

### المطلب الأول: تعريف السياسة السكنية<sup>2</sup>:

تعرف السياسة السكنية على أنها " المجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة من خلال وضع الوسائل وآليات التدخل في سوق السكن بهدف ضمان وتحقيق التوازن العام بين عرض وطلب الوحدات السكنية في إطار احترام معايير السعر والكمية المحددة".

كما تعرف السياسة السكنية أيضا على أنها من بين الأدوات الهامة بيد الدولة للتنظيم الاقتصادي والاجتماعي من خلال اعتبارها من بين المكونات البنوية للنشاط العمومي للدولة على أساس أن قطاع السكن يعبئ مختلف المتدخلين المتخصصين في إنتاج الأراضي المخصصة للبناء، التسيير، وتوزيع السكنات وكذا توفير أفضل نمط من أنماط شغلها من طرف الساكنة بهدف اندماجها في أقاليمها التي يعيشون فيها".

من خلال التعريفين السابقين، يمكن أن نستشف بعض الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية والتي من أهمها:

1. الأهمية الاستراتيجية للسياسة السكنية في التنمية الاقتصادية،
2. الطابع الاجتماعي للسياسة السكنية من خلالها ترقيتها لمبدأ الحق في الحصول على سكن لفائدة كل الطبقات الاجتماعية.
3. تعمل السياسة السكنية على الحد من الاختلالات الموجودة في التوزيع المجالي والجغرافي للسكان وإزالة الفوارق التنموية بين الأقاليم للوصول إلى تحقيق مبدأ التوازن الجهوي.
4. عقلنة استغلال الموارد الاقتصادية الطبيعية والصناعية المرتبطة بالسياسة السكنية مثل الأراضي الموجهة للبناء.

كما أن السياسة السكنية من الأدوات السياسية للدولة في تدخلها لتهيئة الإقليم وكذا خدمة التنمية على المستوى الوطني<sup>1</sup> من خلال التغلب على النزوح الريفي عن طريق التثبيات الجغرافي للسكان (السكن الريفي أو القرى الاشتراكية) لخدمة الفلاحة من جهة وضمان توزيع جغرافي أمثل للمواطنين من جهة أخرى،

<sup>1</sup>Mohamed Cherif BENARBIA (et autres), *la question du logement à Alger*, OPU, Alger, 1976 p 29.

<sup>2</sup> Jean Pierre LEVY et Yankel FIJALKOW, *les politiques du logement*, politiques publiques 2(2010) p 113.

بالإضافة إلى إنشاء مراكز صناعية كبرى مجهزة بكل وسائل الراحة على رأسها السكن لضمان إنتاجية العمال ومساهماتهم في رفع وتيرة الإنتاج وتجسيد التنمية الوطنية، كما أن الدولة تتدخل في ضمان التوازن الجهوي عن طريق السياسة السكنية من خلال تسطير برامج تنمية طموحة ومركزة يحتل فيها السكن المكانة الرئيسية بهدف تطبيق سياسة تنمية متوازنة ترمي لإزالة الفوارق الجهوية وضمان تساوي حقوق الاستفادة من الرفاهية لكل المواطنين.

كما تعرف أيضا على أنها "مجموعة من التدخلات الحكومية التي لها تأثير حاسم وقابل للقياس والمراقبة على أداء قطاع السكن"<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى التعريف<sup>3</sup> الذي قدمه كل من بيار مارلان Pierre Marlin وفرنسوا شوي Francois Choy من خلال اعتبارهما السياسة السكنية " مجموعة منتظمة من المقاييس والوسائل المعتمدة من طرف السلطات العمومية من أجل أقلمة العرض السكني مع الطلب في ظل احترام السعر والكمية الموجودة، وهذا من خلال توليفة تجمع بين المقاييس التنظيمية، البحوث التقنية والاقتصادية، الميكانيزمات المالية الموجهة لبناء السكن" على حياته الشخصية والمهنية والاجتماعية بصفة عامة، هذا دون إغفال الجانب السياسي لقطاع السكن باعتباره أحد الربوع العقارية<sup>4</sup> والحضرية التي توزعها حكومات بعض الدول ومحدد لطبيعة العلاقة التي تربط الحاكم بالمحكوم.

تحديد أهداف دقيقة تمس مختلف الجوانب المحيطة بقطاع السكن كونه حاجة حيوية لمعيشة الفرد إلى اعتباره قاطرة القطاعات التنموية الأخرى، وكذا عامل مهم في حياة المواطن الاجتماعية.

### المطلب الثاني: الأهداف العامة للسياسة السكنية

#### الفرع الأول: الأهداف الحيوية:

وهي أهداف أساسية لا يمكن الاستغناء عنها من خلال وجوب توفير سكن لائق لكل مواطن وعائلته، حيث يدخل في إطار مسعى الدول والحكومات للقضاء على أزمة السكن ضمن مقاربة تراعي القدرة الشرائية للمواطنين، شروط الحصول على ملكية السكن و كذا جودة ونوعية السكن المعروض. كما تأخذ الحكومات ضمن السياسات السكنية المسطرة الإمكانيات المالية المتوفرة ووسائل الإنجاز بالإضافة إلى أنها تخضع لطبيعة النظام السائد في تحديد الأهداف الأساسية والحيوية للسياسة السكنية.

<sup>1</sup> مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1977.02.09، العدد 12، ص 209-209.

<sup>2</sup> Edward CY Yiu, *introduction to housing policy*, Hong kong : chinese university, 2010, P 55

<sup>3</sup> Pierre Merlin, Francois choy, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, France : presse universitaire de France, 2<sup>ème</sup> édition, Mars 2009.p 290

<sup>4</sup> Safar Zitoun Madani, *les politiques de l'Habitat et d'aménagement urbain en Algérie ou l'urbanisation de la rente pétrolière*, UNESCO, Beirouth, 2009, P30.

**الفرع الثاني: الأهداف الاقتصادية:**

يعتبر قطاع السكن قطاع محرك لجميع القطاعات الاقتصادية، لذا فقد حدد واضع السياسة السكنية أهدافا اقتصادية لها تتمحور حول تنمية القطاع وربطه بالقطاع المالي من خلال القروض البنكية المقدمة للقطاع، بالإضافة إلى علاقته بالصناعة لتوفير مواد البناء الضرورية لإنجاز مختلف المشاريع السكنية وعمليات التهيئة وكذا التجهيزات الضرورية، وكذا توفير اليد العاملة وخلق فرص تشغيل وتقديم قيمة مضافة لمداخل الدولة ومساهمته في رفع معدل التنمية ومشاركته في الناتج الداخلي الخام.

**الفرع الثالث: الأهداف الاجتماعية:**

تهدف السياسة السكنية إلى إزالة الفوارق الاجتماعية بين مختلف الطبقات الاجتماعية من حيث العمل على توفير سكن لائق للجميع وحسب الامكانيات المادية للفرد وكذا العمل على تحقيق الاستقرار النفسي والاجتماعي للمواطن، حيث تسطر السلطات العمومية ضمن السياسة السكنية مختلف البرامج السكنية وتنويع العروض السكنية (الأنماط والصيغ السكنية) حتى تمس جميع الشرائح الاجتماعية وهذا من خلال تقديم الدعم المالي المباشر كإعانات مباشرة أو التمويل الكلي للسكن في ما يتعلق السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي).

حيث تمثل الأهداف الاجتماعية أساس كل السياسات العمومية بعد الاستقلال كنوع من الاعتراف بالدور الذي لعبه الشعب الجزائري في تحقيق الاستقلال ولا سيما في قطاع السكن كثمرة من ثمار الاستقلال.

**الفرع الرابع: الأهداف البيئية:**

انتشرت في الآونة الأخيرة الأحياء الخضراء كتجربة رائدة في مجال السكن في الجزائر، أحياء صديقة للبيئة معتمدة على مواد بناء ملائمة للبيئة وكذا موارد متجددة كاستعمال الطاقات المتجددة (الطاقات الشمسية فيتزويد البرامج السكنية بالطاقة الكهربائية وهي طاقة متجددة ونظيفة غير مكلفة تساعد في خفض تكلفة إنجاز السكن. حيث تهدف السياسات السكنية إلى الاستفادة من العناصر البيئية المحيطة في إنجاز برامج السكن من ماء وطاقة شمسية ومواد بناء محلية. وهو توجه جديد تحاول الدولة الجزائرية اللجوء مثلا للطاقات البديلة مثل الطاقة الشمسية لربط المشاريع السكنية مثل السكن الريفي أين يلاحظ عدم وصول الطاقة الكهربائية الريفية، بالطاقة الكهربائية المستمدة من الطاقة الشمسية في سعيها لتعميم استخدام هاته الأخيرة وتخفيض تكاليف التوزيع.

**الفرع الخامس: الأهداف الثقافية:** إن واضع السياسة العامة يأخذ بعين الاعتبار الخصائص الثقافية والحضارية المتنوعة في صياغته للبرامج السكنية ونوعية السكن المعروض، من خلال تكييف نمط وطبيعة

السكن مع الخصائص الثقافية لمكونات المجتمع الجزائري وكذا الفوارق الجغرافية بين الشمال والجنوب وهذا حتى لا تتعارض السياسة السكنية مع عادات وتقاليد أبناء كل منطقة وعدم إغفال الخصوصيات الثقافية والمناطقية.

#### الفرع السادس: الأهداف السياسية:

تعتمد بعض الحكومات وخاصة منها الديكتاتورية والتسلطية التي تنظر للسكن كمصدر لعلاقة سياسية زبونية وليست سلعة وجب عليها توفيرها لصالح المواطن ضمن سوق عقاري واضح المعالم والأهداف تحكمها معايير اقتصادية من خلال إنجاز وتقديم سكن في صورة رشوة سياسية للمواطن في مقابل سكوته على الأوضاع السياسية ومهادنته والمشاركة في الانتخابات وكذا مظاهر التأييد وغيرها ومن صور علاقات الولاء القاتلة لروح المواطنة<sup>1</sup>.

كما يمكن حصر أهداف السياسة العامة السكنية في الجزائر في النقاط التالية:

- إعادة تعريف كفاءات تدخل الدولة ونشاط السلطات العمومية،
- تخفيض الفارق بين العرض والطلب من خلال اتخاذ سلسلة من الإجراءات الجريئة على مستوى التسيير والتمويل والانجاز والتمويل والرقابة وكذا على منح واستغلال العقار ووسائل الإنجاز والدراسات،
- تنويع السوق العقاري وتشجيعه خارج الفضاء الحكومي وكذا طرح صيغ سكنية بتكلفة وأجال إنجاز مقبولة،
- تنظيم وتنشيط كفاءات تدخل مختلف المتعاملين في ما يخص الحصول على العقار والتمويل،
- تطوير صناعة حقيقية في مجال البناء،
- إعادة تعريف نمط تسيير وتنظيم المدن.
- المطلب الثالث: المعايير المعتمدة في تحديد السياسة السكنية:

تقوم الحكومات عند القيام بإعداد سياساتها العامة في مجال السكن بالاعتماد على مجموعة من المعايير التي تعتبر عناصر أساسية في توجيه طبيعة السياسة السكنية وتحديد محاورها الكبرى، ومن بين أهم المعايير المعتمدة:

الفرع الأول: المعيار الديمغرافي: يعتبر المعيار الديمغرافي من أهم المعايير المعتمدة في تحديد وصياغة الخطوط العامة للسياسة السكنية من خلال الأخذ بعين الاعتبار التركيب الديمغرافي<sup>2</sup> للمجتمع وكذا حركة وتنقل أفراد المجتمع بين المناطق الريفية والحضرية وكذا العدد النسوي للمواليد والوفيات وكذا نسبة الزواج وحالات الطلاق والتركيب العمرانية للسكان ، عدد سكان المدن (الحواضر) والأرياف وهو ما يحتم على

<sup>1</sup> ناصر جابي، في السكن كعلاقة زبونية الجزائر، القدس العربي، 2018.04.22

<sup>2</sup> بن نعمان جيلالي، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، الجزائر: المؤسسة الوطنية للكتاب، 1980، ص 20.

الحكومات الاعتماد على نظام استراتيجي لدراسة التكيف مع النمو والتطور السريع للنمو الديمغرافي ومحاولة تلبية حاجيات مختلف الطبقات الاجتماعية في مجال السكن دون إغفال حق الأجيال المستقبلية في تمكينها من نفس الحقوق.

**الفرع الثاني: المعيار الاقتصادي:** يلعب المعيار الاقتصادي دورا هاما في تحديد السياسة العامة للدولة من خلال الرجوع إلى الوضع الاقتصادي العام سواء بالنسبة للدولة في ما يتعلق بالوضع المالي وحجم الميزانية ومدى قدرتها في تمويل مختلف البرامج السكنية، بالإضافة إلى بعض المعايير الاقتصادية بمدخيل الأفراد ونسبة البطالة ومدى قدراتهم المالية في الحصول على سكن أو على الأقل المساهمة في شراء مسكن سواء من السوق العقارية الحرة أو من مختلف البرامج المسطرة من طرف الدولة ممولة كلياً أو جزئياً من خزينة الدولة.

#### **الفرع الثالث: المعيار السياسي:**

تلعب طبيعة النظام السياسي وفلسفته في إدارة الحكم دورا حاسما في صياغة المحاور الكبرى في إعادة السياسات السكنية وكيفية رؤيته لطرق الاستجابة لتلبية حقوق الأفراد ما فيها الحق في السكن المكفول دستوريا. وكذا درجة ترتيب قطاع السكن ضمن سلم الأولويات التنموية للدولة، وكمثال على ذلك، فقد تبنى النظام السياسي الجزائري بعد الاستقلال استراتيجية بناء نظام اجتماعي بخلفية إيديولوجية لمختلف السياسات المتبناة وعلى رأسها قطاع السكن، بحيث تعتبر سياسات مجسدة للمحتوى الاجتماعي والإنساني لبرامج الثورة التحريرية في مجال السكن<sup>1</sup>

#### **المطلب الرابع: الدعائم السبع التي تقوم عليها السياسة السكنية في الجزائر<sup>2</sup>:**

أولا: قسم الكاتب بارتراوند رينو الدعائم السبع التي تقوم السياسة السكنية في الجزائر إلى ثلاث مجموعات أساسية:

**الفرع الأول: هيكلية وتثبيت الطلب:** وذلك من خلال اتخاذ الإجراءات التالية من طرف الدولة:

- تحسين حقوق
- الملكية والاختيار بين الحصول على الملكية والإيجار، كل حسب قدرته المالية ووضعه الاجتماعي،
- تطوير الأنظمة المالية الرهينة ودمجها في النظام المالي من خلال تشجيع القروض العقارية الموجهة لشراء سكنات جديدة أو إعادة تهيئتها أو توسيعها،

<sup>1</sup> Zitoun Madani SAFAR, *le logement en Algérie : programmes, enjeux e, tensions*, Conflictuelle méditerranée, 2012/02(n°81), pp 133-153.

<sup>2</sup> Bertrand Renaud, *Politique de l'Habitat : l'expérience internationale*, séminaire sur la politique de l'habitat en Algérie, Alger, 21-22 décembre 2002.

- تطوير نظام الإعانات المالية المحددة والمستهدفة لفئة معينة من المواطنين الذين يتوفرون على شروط معينة، بحيث يكون هذا النظام مبني على الإعانات الموجهة للأشخاص، وهو ما يتم تجسيده من طرف الحكومة بداية من النصف الثاني من تسعينيات القرن الماضي ممثلة في صيغة السكن التطوري *logement évolutif*.

**الفرع الثاني: عصريّة وتنظيم العرض:** وذلك من خلال:

- وضع سياسة تعمير قائمة على قواعد السوق حتى تتمكن من توفير عرض للعقار (الأرضيات) الموجهة لاستقبال المشاريع السكنية والتجهيزات العمومية المرافقة لها،
- تطوير وتنسيق مختلف التنظيمات والقوانين وكذا تهيئة العقار والبناء والترقية العقارية حتى يتمكن قطاع السكن من تحقيق الوثبة المطلوبة في إدارة وتسيير السكن،
- دعم نشوء صناعة خاصة بالبناء الفعال وكذا صناعة عقارية تنافسية مرنة بهدف إشراك القطاع الخاص في رفع التحدي في مقابل تراجع دور الدولة الاحتكاري في عمليات الإنتاج السكني في كل
- مراحلها والاكتفاء فقط بتنظيم السوق السكني.

**الفرع الثالث: تسيير السياسة السكنية:**

من خلال العمل على تطوير الإطار التنظيمي والمؤسسي لاتخاذ القرار والتسيير للسياسة الوطنية للسكن وتنفيذها على المستوى المحلي، حيث أن ديناميكية ونشاط المستويات المحلية ( الولاية والبلدية في الحالة الجزائرية) تعتبر مقياسا حاسما في نجاح ونجاعة أي سياسة سكنية في إطار لامركزية كل الخطوات المتعلقة بالسياسة السكنية من مختلف مخرجاتها في شكل برامج وخطوط تمويل ومؤسسات إنجاز وهيئات رقابية.

**الفرع الرابع: إنتاج السكن للجميع:**

تعمل الدولة الجزائرية من خلال السياسة السكنية على فكرة توفير السكن لجميع المواطنين على اختلاف طبقاتهم الاجتماعية ومستوياتهم المعيشية وقدراتهم المالية على المساهمة في تمويل السكن، لذا قررت السلطات العمومية على تنويع الصيغ السكنية المعروضة في السوق السكني والتي تمس مختلف الشرائح الاجتماعية الضعيفة والفقيرة إلى الغنية والميسورة الحال مرورا بالطبقة المتوسطة.

**الفرع الخامس: إعادة تهيئة الحظيرة السكنية وامتصاص السكنات الهشة:**

وهي من بين أهم الدعائم والمرتكزات التي تقوم عليها السياسة السكنية، على اعتبار أنها تقوم على الإنتاج المتزايد للوحدات السكنية لتلبية احتياجات المواطنين ولكن دون إغفال ما هو موجود من حظيرة سكنية خاصة القديمة منها من خلال إطلاق برامج إعادة تأهيل السكن الهش والسكنات القديمة بهدف كبح جماح الطلب

المتزايد على السكن هذا من جهة ، ومن جهة أخرى عدم تفسير الروابط الاجتماعية والنفسية بين الأفراد مابين الفضاء المجالي مع ما يترتب عن عمليات الترحيل دون إعادة تأهيل الإطار المبني القديم لأحياء جديدة من الاكتظاظ والمشاكل الاجتماعية التي لا حصر لها.

#### الفرع السادس: تحسين الإطار المعيشي:

لا تستقيم أي سياسة سكنية إلا بقيامها على برامج تنموية تمس الإطار المعيشي للمواطن وليس مجرد بناء سكنات بلا روح وتفقدت إلى ابسط المرافق العمومية من تجهيزات تجارية وإدارية وتربوية وترفيهية مما يحولها إلى أحياء مرقد فاقدة للحبوية والنشاط والروح الحضارية، هذا بالإضافة إلى إطلاق برامج لإعادة التحسين الحضري الذي يمس كل الجوانب المتعلقة بحياة الفرد داخل فضاءه أو مجاله السكني.

#### الفرع السابع: تحقيق التوازن بين المجال الجغرافي:

إن تحقيق التوازن التنموي بين مكونات المجال أو الفضاء الجغرافي للدولة يمثل أحد ركائز السياسة السكنية لما لها من علاقة بالتوزيع العادل للبرامج السكنية وتجنب الحركة السكانية بين المدن في ما بينها وبين المدن والريف، وهو الشيء الذي يخلق أزمة سكن وتركز الساكنة في مجال جغرافي حضري ضيق، أضف إلى ذلك التوازن الجهوي بين المجال الجغرافي الذي له علاقة مباشرة بالأمن الوطني والاستقرار الجماعي والتنمية الاقتصادية.

#### المطلب الخامس: إنتاج السكن في ضوء السياسة السكنية:

تعتمد السياسات السكنية في إنتاجها للسكن على ثلاث ميكانيزمات أساسية تعكس التوجه العام لها متأثرة بكل مرحلة من المراحل التي تمر بها وفقا للتوجه السياسي والاقتصادي العام للدولة ، بالإضافة إلى توفير مختلف الشروط المالية والتقنية والعقارية المساعدة على الإنتاج السكني الكمي والنوعي المستجيب لتطلعات مختلف الطبقات الاجتماعية وآمالها في الحصول على سكن لائق تتوفر فيه جميع ضرورات الحياة النفسية والمادية والاجتماعية والحضرية.

#### الفرع الأول: البعد الاجتماعي للسكن الاجتماعي كعنصر هام للتضامن الوطني:

يعتبر السكن بصفة عامة وصيغة السكن الاجتماعي (الاجباري العمومي) خاصة واجهة سياسية، بل أصبح السكن في الجزائر رهان سياسي كبير يمكن من خلاله تلمس طبيعة نظام الحكم وإدارة الشأن العام، حيث صنف ضمن الثوابت الهامة للانسجام الاجتماعي والتوازن الجهوي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Rapport annuel, « *Etat des droits de l'homme en Algérie* » commission nationale consultative des droits de l'homme, 2008, P12.

لقد اعتمدت الدولة الجزائرية في صياغتها للمحاور الكبرى للسياسة السكنية وخاصة ما تعلق منها بطرق وميكانيزمات إنتاج السكن على البعد الاجتماعي للثورة الجزائرية في توفير سكنات لكل المواطنين اجتماعية وشبه اجتماعية إن صح القول متمثلة في السكن الإيجاري العمومي (الاجتماعي) ، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الترقوي المدعم بصيغته الأولى والثانية، السكن بصيغة البيع بالإيجار (عدل)، السكن التطوري، وهي كلها أنماط سكنية ذات طابع اجتماعي يراعي القدرات المالية لمختلف الطبقات الاجتماعية. من خلال إشراك المرقين العقاريين في إنجاز مشاريع السكن وكذا مساهمة المواطنين في تمويل سكناتهم وكذا دور المؤسسات البنكية في ضمان خطوط تمويلية ممثلة في قروض عقارية، بالإضافة إلى عامل السلم والاستقرار الاجتماعي من خلال توفير سكنات لائقة ضمن محيط سكني عصري تتوفر فيه كل شروط الراحة والسكنية، ما يعني الحق في مستوى عيشي مناسب وعدم التمييز في تلبية من خلال توفير شرط العدالة بين جميع الطبقات الاجتماعية وكذا بين مختلف جهات الوطن<sup>1</sup>.

إن تنوع العرض السكني من مختلف الصيغ السكني المشار إليها أعلاه وإشراك البنوك وكذا المواطنين أنفسهم في تمويل جزء من سكناتهم وكذا دخول المرقين العقاريين الخواص للسوق السكني للمساهمة في إنجاز السكنات يعتبر تحول استراتيجي في مقاربة الدولة في سياستها السكنية وتخلى تدريجي عن الدور الاحتكاري والريادي لها في إنتاجها للسكن عبر مختلف المراحل من إنجار وتمويل وتوزيع، الشيء الذي خلق أزمات هيكلية خطيرة مست قطاع السكن، هذا بالإضافة إلى التغيير المفاهيمي الذي طرأ على نظرة الدولة لمفهوم السكن وانتقالها من اعتباره منتج ذو طابع اجتماعي ورهانات ذات نكهة سياسية إلى سلعة اقتصادية تخضع لقواعد السوق (العرض والسكن) بالنسبة لجميع الصيغ السكنية المطروحة حالياً.

#### الفرع الثاني: الترقية العقارية : بؤادر التخلي التدريجي للدولة في احتكار عملية إنتاج السكن:

تعتبر الترقية العقارية من بين الميكانيزمات التي اعتمدت عليها الدولة الجزائرية في إنتاجها للسكن، بحيث تعتبر إحدى عمليات إنتاج وتطوير السكن وتحسين الإطار المعيشي عن طريق المنافسة البعيدة عن سلوك الاحتكار والمركزة التي كانت سمات أساسية لسياسة السكن إبان العشرين اللتان تلت الاستقلال.

كما انه ونظرا للطلب المتزايد على السكن وأمام عجز الدولة لتلبية جزء كبير من هذا الطلب جراء انكماش الموارد المالية جراء الصدمة البترولية الثانية لسنة 1986، قررت الدولة اللجوء للترقية العقارية كشكل جديد

<sup>1</sup>Rapport présenté par RAQUEL ROLNICK, *le logement convenable en qu'élément du droit à un niveau suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard*, conseil des droits de l'Homme UN, 19 session, point 03, établi le, 11.12.2011.

من أشكال إنتاج السكن وميكانيزم لإشراك المدخر في سعيه للحصول على سكن ووضع رؤوس الأموال الخاصة لخدمة الترقية العقارية<sup>1</sup>.

فقد كانت البداية من سنة 1986<sup>2</sup> تجسدت مشاريع الترقية العقارية في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن وهذا بصفة أساسية، واستثناء في مشاريع تخص محلات تجارية ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي عارية nues أو مهياً واقعة ضمن النسيج العمراني وضمن حدود مخططات التعمير<sup>3</sup>، حيث اعتبر هذا النص الأساس القانوني للترقية العقارية التي تهدف لتطوير الأملاك العقارية الوطنية، وقد تم سنه مع تحرير سوق العقار في الثمانينات وكذا الأزمة الاقتصادية والمالية التي ضربت البلاد، بهدف تخفيف العبء المالي على الدولة في تمويلها للبرامج السكنية وفتح المجال للمتعاملين الخواص والبنوك لولوج سوق السكن عن طريق تقديم تسهيلات إدارية وامتيازات جبائية للاستثمار في هذا القطاع الهام<sup>4</sup> وبالنظر إلى الظروف التي دفعت لهذا التوجه، لم يستطع هذا النص القانوني مجازة النسق العام لتوجه الدولة بحيث لم يتم إنجاز سوى 12000 سكن سنة 1992 وهو رقم ضعيف مقارنة بحجم رهان الدولة عليه في

الدفع بوتيرة الإنجاز وتحرر الدولة من عبء ووطأة أزمة السكن. وعليه فقم تم سن قانون جديد للترقية العقارية سنة 2011<sup>5</sup> ليمثل إطارا جديدا لا يحصر نشاط الترقية العقارية في إنجاز محلات تجارية ذات طابع سكني، حرفي (مهني) وصناعي وإنما تعدها إلى إدخال مفاهيم جديدة للترقية العقارية تتمثل في البناء، التهيئة، الإصلاح الترميم العقاري، التجديد العمراني، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة والتدعيم. وهذا نظرا لأهمية الترقية العقارية وخاصة في ما يخص تقديم مفهوم دقيق للترقية العقارية ودور المرقين العقاريين والمقاولين في دورة إنجاز البرامج السكنية.

### الفرع الثالث: التجزئات كآلية للتوزيع العادل للبرامج السكنية على المجال الجغرافي الوطني:

لقد اعتمدت الدولة الجزائرية على آلية التخصيصات خاصة في المناطق الواقعة في الهضاب العليا والجنوب أين تطرح إشكالية العقار بأقل حدة، في إنتاج السكن ومحاولة منها لتخفيف من أزمة السكن المطروحة بشدة خاصة في المناطق الشمالية الواقعة على شريط ساحلي لا يتعدى عرضة 100 كلم هذا من جهة، ومن جهة أخرى محاولة منها للقضاء على ظاهرة النزوح الريفي أو على الأقل التقليل من حركة الهجرة الداخلية نحو المناطق الشمالية من خلال ترقية وتنمية المناطق الداخلية والهضاب العليا والجنوب وتسطير برامج

<sup>1</sup>Khaled Chorfi, *le fait urbain en Algérie :de l'urbanisme d'extension à l'urbanisme en discussion. Cas de Sétif Algérie 62-2014 (thèse doctorat)*, Sétif : université FARHET ABBAS, 2019, p 53.

<sup>2</sup>القانون رقم 07-86 المؤرخ في 1986.03.04 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 10 مؤرخة في 1986.03.05 رقم المادة 01 ص 351

<sup>3</sup>BOUCHENEB Said, *le logement en Algérie entre produit social et produit marchand (colloque international)*, Paris : laboratoire SEDET, 19-20 et 21 Mai 1999, P47.

<sup>4</sup>المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993.03.01 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخ في 1993.03.03

<sup>5</sup>القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011.02.17 المحدد للقواعد التي تنظم النشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 مؤرخة في 2011.03.06، المادة 03 ص 05.

تنموية في كل المجالات بهدف تشجيع المواطنين على الاستقرار وخلق حركة هجرة معاكسة من الشمال إلى الجنوب من خلال مشاريع تحفيزية تمس كل مناحي الحياة وعلى رأسها السكن.

لقد ظهرت فكرة التخصيصات بموجب الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20.02.1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية والذي يخول للبلديات امتلاك الأراضي التي تدخل في محيطها العمراني مع تعويض أصحابها، بحيث تتكفل الدولة ماليا وتقنيا بأشغال التهيئة، الطرق والشبكات المختلفة، تهيئة المساحات الخضراء وتقييم التخصيص في إطار مخططات التجزئة وإعادة بيعها وهو ما يجعل من الجماعات المحلية ممثلة في البلدية مرفي عقاري، حيث تم توزيع 140000 قطعة أرضية ما بين 1975 و 1990 لمشاريع المنفعة العامة والبناء الفردي وهذا على المستوى الوطني<sup>1</sup>. كما أجبرت الدولة سنة 1981 كل بلدية على تهيئة وتوزيع 200 قطعة أرضية<sup>2</sup> في إطار تخصيصات والتي تعرف على أنها<sup>3</sup> " كل تقسيم أو تجزئة ملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة بهدف إنجاز مباني لنشاط معين سواء كان ذو استعمال سكني أو مهني.

لقد قامت الدولة بإنشاء تجزئات اجتماعية<sup>4</sup> كأحد الأساليب لإنتاج السكن وتطوير العرض العقاري لولايات الجنوب والهضاب العليا حيث قدر عددها بـ 1330 تجزئة اجتماعية موزعة على مستوى 29 ولاية بمساحة إجمالية تقدر بـ 23000 هكتار مكونة من 248000 قطعة أرضية على ان يرتفع العدد حسب الطلب إلى 1450 تجزئة تشمل 352000 قطعة أرضية.

أما بخصوص الطبيعة القانونية لهاته القطع فهي تابعة للأملك الخاصة للدولة ومهيأة بموارد الخزينة العمومية أي على حساب الدولة والتنازل عنها يتم بالدينار الرمزي مخفضة بنسبة 95 % عن قيمتها التجارية الحقيقية، بحيث تخص التهيئة أشغال فتح المسالك، شبكات المياه الشروب، شبكات الصرف الصحي، شبكات الكهرباء والغاز، كما تم تخصيص تخصيص غلاف مالي إضافي يقدر بـ 98 مليار دينار موزعة على سنوات 2020 و 2021 و 2022 لاستكمال أشغال التهيئة التي أسندت لمديريات الهندسة والتعمير والبناء على المستوى الوطني باعتبارها صاحبة مشروع منتدب.

<sup>1</sup>BOUCHENEB, *op.cit.*, P56.

<sup>2</sup>Sidi Boumediène Rachid, *les politiques de l'Habitat de l'Algérie indépendante:Evolution des politiques 62.88*, Paris : la découverte, 1986.

p 120.

<sup>3</sup>المرسوم التنفيذي رقم 176.91 المؤرخ في 1991.05.28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المادة 07 الجريدة الرسمية العدد 26 ص 964.

<sup>4</sup>محضر اجتماع مجلس وزاري مشترك المنعقد بتاريخ 2019.05.05، بوابة الوزارة الأولى، الرابط: <http://www.premier-ministre.gov.dz/ar/> تاريخ الزيارة 2019.11.16.

كما تضاف لهاته الامتيازات ، إمكانية الاستفادة من إعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة تقدر بـ 1 مليون دج بالنسبة للولايات الجنوبية و 700000 دج بالنسبة للولايات الهضاب العليا وهذا بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 10-236 المحدد لمستويات الإعانة<sup>1</sup>.

وعلى ضوء ما سبق، تعتبر التجزئات الاجتماعية إحدى عروض إنتاج السكن وهي صيغة من الصيغ المطروحة حالياً في سوق السكن وهي صيغة صيغة واعدة تلبي طموحات غالبية الشرائح الاجتماعية من جهة ومن جهة أخرى تعيد التوازن للتوزيع المجالي والسكاني على الإقليم الوطني.

#### المطلب السادس: كيف يكون تدخل الدولة ضابطاً للسياسة السكنية (أدوات التدخل):

تقوم الدولة في رسم وصياغة وتنفيذ سياسيتها السكنية على مجموعة من الأدوات والوسائل حتى تجعل من خطة السياسة العامة قابلة للتطبيق والتجسيد على نحو فعال لمخرجاتها النهائية في شكل برامج مرفقة بكل التجهيزات العمومية التي تمثل المرافق الحيوية والمشكلة للفضاء أو المجال الحضري للمواطنين. كما تتوزع هاته الأدوات بين أطر قانونية وتنظيمية ووسائل إنجاز وكذا أدوات ضريبية ووسائل مالية ، بالإضافة إلى الوسائل التنظيمية للمجال الحضري والتخطيط المجالي.

#### الفرع الأول: الأطر القانونية والتنظيمية المتعلقة بقطاع السكن<sup>2</sup>:

تلجأ الدولة إلى سن مجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية المحددة لجميع الجوانب التي تمس بقطاع السكن من حيث الإنتاج (الإنجاز) والتوزيع والاستغلال، الملكية، الإيجار، وتنظيم التمويل وسوق السكن بشكل عام، بحيث تقوم الدولة بالاعتماد على هاته الأطر القانونية لتوجيه قطاع السكن وجهة السياسة العامة للنظام السياسي والاقتصادي، بحيث تهدف في نهاية المطاف إلى توفير السكن للجميع من خلال القضاء على أزمة السكن أو محاولة التخفيف منها والتحكم في ظروف تطورها.

#### الفرع الثاني: وسائل الإنجاز (المؤسسات العمومية كأداة للإشراف على إنجاز المشاريع السكنية)

تتدخل الدول في تنفيذ سياسيتها السكنية من خلال إنشاء مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، بحيث تحل محل الدولة في الإشراف على إنجاز المشاريع السكنية وتعمل بصفة صاحب مشروع مندوب لحساب الدول حتى تحقق بعض من آثار الدور الاحتكاري للدولة لسوق السكن منذ الاستقلال، وقد اكتسبت هاته الأخيرة خبرة مقبولة في مختلف مراحل الدورة الإنتاجية للسكن وعلى رأسها دواوين الترقية

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 28.09.2019 المنتم للمرسوم التنفيذي رقم 10.235 المؤرخ في 05.10.2010 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة ممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخ في 29.09.2019.

<sup>2</sup>Jean-Paul LACAZE, *les politiques du logement*. France : édition Flammarion, 1977, pp (28-29)

والتسيير العقاري<sup>1</sup> مؤسسة ترقية السكن العائلي والتي تحولت إلى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية<sup>2</sup>، الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه - عدل-<sup>3</sup> إن مؤسسات الإنجاز المذكورة أعلاه، هي مؤسسات عمومية متخصصة في قطاع السكن تلعب دورا المرفي العقاري لفائدة الدولة لتجسيد مشاريعها وبرامجها السكنية بمختلف أنماطها وكذا ضمان عملية تسيير هاته المشاريع.

أما في ما يخص وسائل الإنجاز، فقد اعتمدت الدولة بصفة أساسية على شركات إنجاز وطنية بالدرجة الأولى والتي منها شركة كوسيدار COSIDER وهي مؤسسة إنجاز متعددة مجالات الإنجاز ذات سمعة وامتداد دوليين مختصة في إنجاز الأشغال الكبرى لعدة قطاعات من بينها إنجاز المشاريع الكبرى للسكن والتجهيزات العمومية، تم إنشاؤها بتاريخ 1979.01.01 بحيث تعتبر أكبر مجمع وطني في مجال البناء والري والأشغال العمومية.

بالإضافة إلى الشركة ذات أسهم باتيجاك<sup>4</sup> BATIGEC (شركة الإنجازات والترقية العقارية) التي تم إنشاؤها بتاريخ جوان 2004 بتعداد عمالي يقدر بـ 3000 عامل، بحيث تدخل ضمن قائمة المؤسسات الوطنية التي ساهمت التخفيف من حدة مشكل السكن التي يعاني منه أغلبية الجزائريين، كما تعتبر فرة للمجمع الوطني باتيميتال BATIMETAL المتخصصة في البناء المعدني.

إن مؤسسة باتيجاك ورغم حداثة تأسيسها مقارنة ببعض مؤسسات الإنجاز الأخرى في مجال السكن، إلا أنها استطاعت أن تحجز مكانا مميزا لها في مجال البناء وأصبحت أداة فعالة في خدمة السلطات العمومية، لكن تم بيعها للشركة البلجيكية ELECTROTERM INTERNATIONAL والتي أعادت بيعها لمجمع كوندور في إطار خوصصة الشركات العمومية التي شرعت فيها الحكومة عام 2003.

كما تجدر الإشارة إلى المؤسسة الوطنية للبناء التي كانت تعمل تحت مرة الجيش الشعبي الوطني DNC/ANP ، حيث كانت تعد زهرة الاقتصاد الوطني وفخر مؤسسات الإنجاز في الجزائر طيلة العشريات الثلاث التي تلت الاستقلال.

لقد تم إنشاؤها بتاريخ في شهر ديسمبر من عام 1963، لتتحول ما بين 67-77 إلى أقوى مؤسسات البناء والهندسة بما فيها دمج النشاطات التكميلية الصناعية في البناء بتعداد عمالي يفوق 50000 عامل ممثلة

<sup>1</sup> الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 23.10.1976 يتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية العدد رقم 12 ص 229.

<sup>2</sup> Résolution n° 05/92 du 22.01.2009 portant sur la réorganisation des entreprises de promotion familiale (EPLF). La mise en œuvre de la restructuration des Entreprises Publiques Economiques-EPLF, a donné naissance à l'entreprise ENPI, par voie de fusion absorption.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991.05.12 المتضمن إحداث وكالة لتطوير السكن وتحسينه، الجريدة الرسمية العدد 25 ص 888.

<sup>4</sup> Site de société : batigec.dz/quissommes.nous/présentation.html, 20.01.2020 تاريخ زيارة الموقع:

العمود الفقري لقطاع البناء في الجزائر وأداه فعالة في يد الدولة لتجسيد سياستها السكانية ، وفي سنة 1994 تم حلها نهائيا. هذا بالإضافة إلى مؤسسات إنجاز أخرى جهوية أو ولائية نذكر منها:

- مؤسسة سوناتيبا SONATIBA ،
- إيكوتاك ECOTEC ، المؤسسة الوطنية لأشغال البناء بقسنطينة،
- أسنبي ترابال SNB TRAPAL المؤسسة الوطني للبناء والأشغال العمومية،
- سوريكال SORECAL المؤسسة الجهوية للبناء بالجزائر العاصمة التي تم إنشاؤها بتاريخ 1968/07/08 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 434/68 ، وحلت سنة 1998.

ولعل من بين الأسباب، التي سنتطرق إليها لاحقا، والمتعلقة بفشل مؤسسات الإنجاز الحالية العمومية والخاصة ، الوطنية والأجنبية في مجارة تحديات الدولة في محاولتها للقضاء على أزمة السكن هي التصفية المشبوهة من خلال بيع وحل والتنازل عن المؤسسات العمومية العملاقة الناشطة في مجال البناء والسكن والتي تعد مفخرة المؤسسات والشركات العمومية<sup>1</sup>.

#### الفرع الثالث: الدور المزدوج للضريبة لتوجيه السياسة السكنية:

تلجأ الدولة للضريبة كأداة من أدواتها في تنفيذ السياسة العامة للسكن وتوجيهها الوجهة التي تخدم الصالح العام والتخفيف من حدة أزمة السكن والقضاء عليها على المدى البعيد.

تستعمل الضريبة على وجهين، فمن جهة تستعمل كأداة للمشاركة في تخفيض كلفة السكن وجعله في متناول قطاع عريض من المواطنين<sup>2</sup> وذلك باتخاذ جملة من التحفيزات الضريبية المعتبرة والمتمثلة في ما يلي:

- الإعفاء من حقوق تحويل الملكية لعقود البيع على السكنات التابعة للدولة،
- إعفاء الأرباح الناتجة عن عمليات بناء السكنات الاجتماعية والترقوية والريفية في ما يخص الضريبة على الدخل العام IRG والضريبة على أرباح الشركات IBS،
- تطبيق نسبة 19% على نشاط البناء،
- تخفيض الرسم على رقم الأعمال (07%).

إن هاته الإجراءات التحفيزية المتخذة من قبل السلطات العمومية ذات الطبيعة الضريبية والمالية (تسهيل الحصول على القروض التمويلية) وكذا تخفيض سعر العقار التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجه لاستقبال المشاريع السكنية إلى نسبة 95% تهدف إلى منح مزايا للمرقين العقاريين وتشجيعهم للاستثمار أكثر في قطاع السكن من خلا إنجاز سكنات للعائلات ذات الدخل المتوسط.

<sup>1</sup>Amel bledi, *dans le cimetière des fleurons de l'économie nationale*, EL-WATAN, 19.05.2009.

<sup>2</sup>Rédaction nationale, *Problème de logement en Algérie : les solutions fiscales ne régleront rien* , LIBERTE, 06.04.2010.

كما تستعمل الضريبة من خلال رفعها كأداة لمحاربة ظاهرة المضاربة وتبييض الأموال من خلال فرض ضريبة مرتفعة على السكنات الشاغرة والتي تقدر بـ 2.5 مليون سكن شاغر<sup>1</sup> وذلك لدفع ملاك هاته السكنات الشاغرة لكرائها والمساهمة في تخفيف وطأة أزمة السكن على المجتمع الجزائري، حيث يقدر الطلب السنوي على السكن بـ 400000 طلب مقابل 100000 سكن منجز سنويا وهو ما يمثل عجزا بـ 300000 وحدة سكنية تعمل الدولة على تداركه من خلال الرفع من الضريبة على السكنات الشاغرة كأحد الأساليب المعتمدة لتغطية العجز المسجل من خلال استعمال الأدوات الضريبية بهدف زيادة العرض السكني وتنشيط وضبط السوق العقاري.

#### الفرع الرابع: الإعانات المالية المقدمة من طرف الدولة:

تقوم الدولة في إطار استراتيجيتها السكنية على تقديم إعانات مالية موجهة أساسا لبناء مسكن جديد أو تهيئة أو توسعة مسكن ، وهنا يتعلق الأمر بالإعانة المالية المباشرة الموجهة للسكن الريفي أو غير المباشرة عن طريق منحها للمقرنين العقاريين بالنسبة لصيغتي التساهمي والترقوي المدعم، وهي إعانات مالية غير قابلة للاسترجاع تدخل في التركيبة المالية لكلفة السكن وتمنح وفق شروط معينة وتقدر بـ 700000 دج و 1 مليون دج تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن الذي يتصرف لحساب الدولة<sup>2</sup>.

وقد تكون الإعانات المالية من أدوات السياسة السكنية غير المباشرة مثل القروض العقارية ذات الفائدة المخفضة والتي تتحمل الخزينة العمومية فارق الفائدة الحقيقية لصالح المواطنين الذين يلجؤون لهذا النوع من القروض لتمويل إنجاز سكناتهم أو تخفيض سعر التنازل عن قطع الأراضي المشكلة للتجزئات الاجتماعية والريفية إلى نسبة 95% ، أي التنازل عنها بأسعار رمزية بعيدة عن قيمتها التجارية الحقيقية، بالإضافة إلى تهيئتها كلية من موارد الخزينة العمومية تهدف السلطات العمومية من خلال هاته العملية إلى تطوير العرض العقاري لولايات الهضاب العليا والجنوب<sup>3</sup> خصوصا محاولة إعادة التوزيع المجالي للتوزيع السكاني والعدالة في توزيع برامج التنمية لتحقيق التوازن الجهوي.

**الفرع الخامس: الوسائل التنظيمية للمجال الحضري (أدوات التعمير):** اعتمدت الدولة الجزائرية في تدخلها ضمن السياسة السكنية على وسائل تنظيمية تقنية والتي هي من دعائم السياسة الحضرية التي تعتبر أعم وأشمل، بحيث يمكن حصر هاته الأدوات في ثلاث أجيال من المخططات<sup>4</sup>:

<sup>1</sup> Site ELKERIA, *Etude comparative sur l'évolution des prix dans le marché immobilier locatif entre 2011-2015*, date de visite 30.05.2019.

<sup>2</sup> موقع الصندوق الوطني للسكن : <http://www.cnl.gov.dz/> تاريخ الزيارة : 12.11.2019

<sup>3</sup> "دراسة ملفي التجزئات الاجتماعية بالجنوب والهضاب العليا والمحلات غير المستقلة" وكالة الأنباء الجزائرية، الرابط: <http://www.aps.dz/ar/algerie/70483-2019-05>

16.11.2019، تاريخ الزيارة : 06-08-31-23

<sup>4</sup>Chorfî, *Op.cit*, p 60.

- 1962-1974 : المخططات التوجيهية للتعمير PUD الموروثة عن الاستعمار،
- 1974-1989 : PUD و PUP مخططات التعمير والتخطيط وهو ما يعرف بالجيل الأول لأدوات التعمير،
- 1990-1914 : المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير PDAU ومخططات شغل الأراضي POS وهي بمثابة الجيل الثاني المطبقة إلى يومنا هذا.

حيث لجأت الدولة لهاته الأدوات من خلال مستويين للتدخل على غرار نظيرتها في فرنسا<sup>1</sup>:

1. المستوى الأول: من خلال الاعتماد على عدة مخططات لتهيئة الإقليم:
    - المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)<sup>2</sup> : المحدد للتوجهات الكبرى في مجال استعمال المجال الجغرافي الوطني،
    - المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (SRAT): يغطي هذا المخطط لعدة ولايات فقط،
    - مخطط تهيئة الولاية (PAW): المحدد لوصفات شغل المجال في الولاية أو في جزء منها.
  2. المستوى الثاني: ويتعلق هذا المستوى بالتهيئة والتعمير ويشمل أدوات التعمير المتمثلة في ما يلي:
    - مخطط التعمير التوجيهي (PUD)<sup>3</sup> : للمساعدة على تسجيل التنمية الحضرية للبلديات في إطار السياسة العامة للتنمية،
    - مخطط التعمير المؤقت (PUP): نفس وظيفة المخطط السابق،
    - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)<sup>4</sup>: أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الإقليم،
    - مخطط شغل الأراضي (POS): وهو مخطط للتعمير يحدد الأشكال الحضرية للنسيج العمراني.
- لقد لعبت أدوات التعمير المشار إليها أعلاه وتلعب حاليا دورا حاسما في لتدخل الدولة في إدارتها وتهيئتها للإقليم الوطني وتنظيم المجال الحضري بمختلف مكوناته، بحيث تحتل مواقع البرامج السكنية والتجهيزات العمومية المرافقة لها جزء أساسي ضمن مخططات شغل الأراضي خاصة. هذا دون نسيان الإشارة إلى المخططات العصرية الحضرية (PMU)<sup>5</sup> وكذا مناطق السكن الحضرية الجديدة<sup>6</sup> بهدف مواجهة النقائص

<sup>1</sup>Jean-Paul LACAZE, *introduction à la planification urbaine : imprécis d'urbanisme à la française*, Paris : le Moniteur, 1979, p 200.

<sup>2</sup> القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27.01.1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 05 المؤرخ في 28.01.1987 ص 149 .

<sup>3</sup> Circulaire n° 1181/PUD/du 16.11.1974 portant sur la procédure d'instruction et d'approbation des PUD.

<sup>4</sup> القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01.12.1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخ في 02.12.1990 ص 1652.

<sup>5</sup> Instruction ministérielle n° 14801 du 08.12.1975 relative au plan moderne de l'urbanisme.

<sup>6</sup>Circulaire n°00335/MTPC/1975 du 19.02.1975 portant création des zones d'habitation urbaines nouvelles.

المسجلة في مجال تهيئة مختلف البرامج السكنية والتجهيزات العمومية المقررة في إطار مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية وكذا إنتاج العقار القابل للتعوير.

### المطلب السابع: العناصر الأساسية التي تبنى عليها الرؤية الشمولية للسياسة السكنية<sup>1</sup>

إن أي سياسة سكنية يجب أن تبنى على رؤية شمولية وواقعية بعيدا عن السياسوية والديماغوجية أخذا بعين الاعتبار العناصر التالية:

**الفرع الأول: المعالجة الموازية لقضايا التخطيط العمراني:** لا يمكن بناء وصياغة سياسة سكنية بعيدا عن السياسة الحضرية المتبناة من قبل الدولة في مجال التخطيط العمراني والحضري والريفي على حد سواء لإقليم الدولة من خلال مراعاة عنصر التوازن الجهوي لتوزيع مخططات التنمية بما فيها السكنية ، حيث أن سوء التخطيط الحضري الناتج عن سياسات معينة في هذا المجال وبفعل عدم فعالية أدوات التعوير وتنظيم الإقليم، ينتج عنه تيهان السياسة السكنية وعد واقعتها من خلال عدم استجابتها للخصائص المجالية والثقافية والمناخية لإقليم الدولة.

إن التخطيط الحضري يعني بكافة مناحي الحياة في منطقة حضرية معينة ويشمل عدة تخصصات مثل الإدارة والسياسة والقانون والاقتصاد وعلم الاجتماع والهندسة والبيئة وغيرها وتشكل مناحي الحياة الاجتماعية النقل والإسكان والصحة والتعليم والمرافق الترفيهية والخدماتية.

إذن هو أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة لكافة قطاعات وفئات المجتمع من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستعجلة<sup>2</sup>.

وعليه، وبما أن التخطيط الحضري يتضمن إنجاز مشاريع سكنية بكل المرافق العمومية المرافقة لها مما يخلق محيط سكني متوافق مع نفسية وحاجيات المواطن وتجنب مشاريع الأحياء المراقدة التي تعتبر مدنا جديدا أو توسعة للمجال الحضري الموجود المفترق لأي معايير الحياة بعيدا عن احترام المعايير المحددة من طرف الدولة عن طريق أدوات التعوير ولا سيما PDAU و POS .

### الفرع الثاني: الحد من المضاربات العقارية:

إن من بين أهم أسباب أزمة السكن في الجزائر هي المضاربة العقارية، سواء في سوق البيع أو الشراء أو فيما يتعلق بسوق الكراء، وهي ممارسات أضرت كثيرا بحقوق المواطنين البسطاء ذوو القدرات المالية لضعيفة ذلك بفعل انعدام أو ضعف الميكانيزمات القانونية الصارمة والرادعة ضد مثل هاته الممارسات الناتجة عن عدة عوامل أهمها السكنات الشاغرة والتي تبلغ حسب بعض الإحصائيات 2.5 مليون سكن<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>ACHY Lahcene, *Algerian housing : the roots of failure* , Al Hayet, january 24,2012.

<sup>2</sup> عادل عامر، التخطيط الحضري في تنمية المدن الجديدة، دنيا الوطن، 2017.05.28

لذلك، فإن نجاح السياسات السكنية في القضاء على أزمة السكن أو على الأقل توفير سكن لائق لكل مواطن أو القضاء على ممارسة المضاربة في مجال العقار التي جعلت من سوق السكن تحت رحمة مجموعة قليلة من المضاربين الذين أدوا بممارساتهم إلى إغراق العقار في فوضى المضاربة مما أدى إلى التهايب أسعار القطع الأرضية الصالحة للبناء وكذلك الشقق ما ساهم بشكل كبير في تعميق أزمة السكن وزيادة معاناة المواطن في رحلته للبحث عن سقف يأويه بسبب التهايب أسعار العقار ( المضاربة هي محاولة الاستفادة من ندرة العقار الصالح للبناء (أراضي/شقق) وعدم التوازن بين العرض والطلب الذي تعرفه السوق العقاري.

#### الفرع الثالث: التصدي للسلوكيات الاحتكارية لمواد البناء الموجهة للسكن<sup>2</sup>:

إن الممارسات الاحتكارية سبب مباشر في فشل أي سياسة سكنية وانكماش سوق السكن وضعف نشاط ورشات البناء لمختلف المشاريع السكنية من طرف الدولة، بالإضافة إلى النشاطات الاقتصادية والتجارية المتعلقة بالقطاعات الأخرى باعتبار أن قطاع السكن متداخل مع عدة قطاعات أخرى وهو قطاع استراتيجي ومحرك لعجلة الاقتصاد الوطني.

وعليه، وفي إطار سياسة سكنية طموحة وواقعية في نفس الوقت، يجب على الحكومة التدخل لتنظيم سوق مواد البناء وعلى رأسها الحديد والإسمنت والرمل بهدف توفيرها بالكميات المطلوبة لإنجاز البرامج الحكومية الهادفة لتوفير سكن لائق لكل المواطنين وكذا القضاء على سلوكيات المضاربة والاحتيايل في بيع هاته المواد حتى لا يؤثر على السعر النهائي للسكن وجعله في متناول المواطنين.

#### الفرع الرابع: منح التسهيلات الائتمانية:

بحيث تكون عبر خلق المنافسة بين المؤسسات المالية الموفرة للقروض العقارية كيف ذلك؟ حيث تكون بتخفيف إجراءات المنح من طرف البنك المركزي لفائدة البنوك التجارية، وهي أموال نقدية يمنحها البنك المركزي على شكل قروض قصيرة وطويلة الأجل في حدود التنظيمات المعمول بها، ويقصد بالتسهيلات التخفيف من إجراءات الاقتراض الخاصة بقطاع السكن لتمويل مختلف البرامج المسطرة من طرف الدولة، لأن جل المتعاملين الاقتصاديين سواء كانوا مقاولين أو عقاريين أو مستوردين لبعض مواد البناء يشتكون من ثقل الإجراءات البنكية في منح القروض الموجهة للاستثمار في هذا القطاع وهو ما يشكل عائقا كبيرا في تجسيد مختلف المشاريع السكنية والتجهيزات العمومية المرافقة لها.

<sup>2</sup>قوانين عرقية تحكم سوق العقار والوكالات العقارية في قفص الاتهام، مقال نشر في جريدة الجزائر الجديدة بتاريخ 2011.06.17 ، الرابط: <https://www.djazaress.com/eldjadida/12726> تاريخ الزيارة : 26.11.2019.

<sup>2</sup>توال.حفصي.بفضل انخفاض أسعار مواد البناء وتوفيرها، ورشات البناء تنتفخ، جريدة المساء، 2009.02.10

**المبحث الثالث:**  
**عموميات حول السكن**

**المطلب الأول: البعد الدولي للسكن**

إن السكن كحق ومن منطلق حق أي شخص في مستوى معيشة مقبول يحفظ ويصون له كرامته، فإن موضوع السكن له بعد دولي، وهو ما يعني أن كل البشر على مستوى المعمورة يتشاركون في هذا الحق ولا يمكن الاستغناء عنه خاصة مع التطور المتسارع الذي تعرفه البشرية، بحيث يتجسد هذا البعد في المادة رقم 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان والتي تنص على " أن كل شخص له الحق في مستوى معيشي معين يكفي لضمان الصحة والرفاهية له ولأسرته وخاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن والعناية الطبية والاجتماعية الضرورية.....".

أما بالنسبة للسكن في حد ذاته Logement والمحيط الذي يعيش فيه الإنسان Habitat يمثلان مشكلا ذو بعد دولي، خاصة في الدول المتخلفة، حيث استرعت هاته الظاهرة اهتمام العالم من خلال ندوة الأمم المتحدة حول " المنشآت الإنسانية Etablissements humains " بفنكوفر ، بالإضافة إلى تجدد هذا الاهتمام عام 1996 من خلال الدورة الثانية للأمم المتحدة " Habitat\_2 " من خلال المصادقة على الاستراتيجية وعلى الأهداف الجديدة على المستوى الدولي تحت شعار " سكن لائق للجميع " حيث تم إعداد مخطط عمل جديد طبقا لوضعية كل دولة وكذا طبيعة شعوبها.

إن السكن يشكل حاجة أساسية وضرورة حيوية للإنسان، حيث يلبي ثلاث حاجيات أساسية:

- الحماية ضد الرياح، الأمطار، الثلج والشمس،
- الحماية ضد المعتدين مثل اللصوص وقطاع الطرق،
- حماية الحياة الخاصة ضد المتطفلين والمزعجين.

**المطلب الثاني: مفاهيم ومصطلحات مفتاحية**

1. **السكن:** Habitat لقد عرف المهندس والمؤرخ السويسري (1926-2000) Christian Noberg-Schulz هذا المصطلح بما يلي " موضوع السكن أكثر من الحصول على سقف وبعض الأمتار " ومنه فإن السكن هو كل مشكل من منزل logement، امتدادات خارجية، التجهيزات والامتدادات الداخلية، أماكن العمل الثانوية. كما يرجع أصل كلمة Habitat إلى اللغة اللاتينية " habitus " حيث تتضمن ديمومة فكرة مكان يحتاج لبعض الأمور التقنية والمادية لضمان قوته وديمومته في الزمان والمكان وحفظ الأشخاص المستقرين فيه من كل الأخطار الخارجية التي تهدد حياتهم وتقضي على وجودهم، وعليه فالفكرة الأساسية التي يقوم عليها السكن لا تمثل سقف فقط أو سكن أو بيت، ولكن هو كل منتظم اجتماعي يسمح للإنسان أن يلبي احتياجاته

الفيزيولوجية، الروحية والعاطفية ويحميه من العناصر العدوانية الخارجية ويضمن له تكامل الشخصية، كما يعمل السكن على إدماج الحياة الشخصية والعائلية في المظاهر الاجتماعية والجماعية<sup>1</sup>.

ويعتبر السكن كذلك " ذلك الحيز المكاني الذي تتجسد من خلاله الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة<sup>1</sup>."

إن السكن عبارة عن حق وهو إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة، كما أن للسكن خاصية مزدوجة، بحيث يشمل استثمار مكلف Investissement couteux وفي نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة<sup>2</sup>. « Un bien de consommation durable.

كما يعرف أيضا من خلال le Dictionnaire LAROUSSE على " أنه جزء من المحيط يعرف مجموعة من العوامل الفيزيائية والتي من خلالها يعيش الفرد، مجموعة من السكان أو نوع من الأنواع الأخرى". بالإضافة إلى أن السكن Habitat هو كيفية شغل مجال جغرافي معين من طرف الإنسان لأهداف الإقامة والسكن، ويتشكل من السكن الجماعي والفردى<sup>3</sup>.

وتقدم موسوعة ENCARTA 2018 تعريفا للسكن " مجال إقامي ومكان للنشاطات الخاصة للراحة، العمل، وإعادة خلق جو للحياة العائلية مع امتدادها للنشاطات العامة والتبادلات الاجتماعية واستعمال مختلف التجهيزات واستهلاك مختلف الخدمات"، وقد عرفت الكاتبة وعالمة الاجتماع الفرنسية PertaSerfatyGarzon (1944) السكن بكيفيات شغل واستعمال الأفراد والأسر والجماعات لفضائهم السكني<sup>4</sup>.

كما يتميز السكن بخصائص اقتصادية واجتماعية من خلال اعتباره البيئة المناسبة للادخار لكل طبقات المجتمع واستثمار هاته المدخرات في بناء أو تهيئة أو توسيع السكن سواء كان فردي أو اجتماعي<sup>5</sup>.

2. **تعريف المسكن** LE LOGEMENT يعرف قاموس LAROUSSE السكن بأنه المنزل وهو المكان الذي يسكن فيه الإنسان، كما يعرفه BOBFROMES (1989) " السكن هو المكان الذي يستطيع الناس التعبير عن إحساسهم ويعبرون فيه عن شخصيتهم ويستطيعون التعبير عن هويتهم بطريقة مثلى". ويعرفه عالم الاجتماع الجزائري رشيد حميدور في كتابه Le logement : un défis 1989 " يشكل السكن نقطة الانطلاق لكل حياة اجتماعية بأكملها".

<sup>1</sup>Valvac Havel, « *habitat et logement* », presse universitaire de France. France, 1968 p.10

<sup>2</sup>Jean peythien, le financement de la construction du logement, France : édition sirey, 1991 pp 3-4

<sup>3</sup>Le Dictionnaire LAROUROUSSE, consulté le 10/12/2018.

<sup>4</sup>Serfaty.Garzon, Chez soi, les territoires de l'intimité, France : Armond colin, 2003 P61

<sup>5</sup>دليلة زرفة، سياسات السكن والإسكان، جامعة وهران، أطروحة دكتوراه 2016 ص 42.

ومن منطلق أن السكن يوفر الأمن والكرامة والاندماج مع بقية المجتمع، تضيف <sup>1</sup> Maryse Bresso حتى قبل الأجر الذي يضمن العيش، فإن إعادة الاندماج في المجتمع يمر حتما عبر مسكن logement لائق وفقدانه يعني التهميش الحتمي <sup>2</sup>.

كما تجدر الإشارة إلى الفرق بين السكن (المنزل) logement والإسكان Habitat، بحيث يعتبر السكن منتج والإسكان خدمة، حيث أن المجال المنتج من طرف السكن تقدم مستويات مختلفة من الخدمات، محلات تجارية موازية، خدمة نوعية للنقل العام، حدائق...

### المطلب الثالث: الرهانات المختلفة للسكن:

يقع السكن في مفترق طرق عدة مجالات اجتماعية، سياسية واقتصادية أين يشكل نقطة انطلاق لحياة إنسانية بأكملها، بحيث يضمن لكل عائلة نوع من الحياة الكريمة والاستقرار بالإضافة إلى أنه يمثل مضمون ملموس لسياسة التنمية المتبعة من طرف الدولة.

كما يمثل السكن بالنسبة للفرد كما للعائلة والجماعة، حاجة ملحة وهامة بنفس القدر والقيمة أو ربما يقع في المقام الأول من حيث سلم أولويات الحياة مثل الغذاء واللباس والتعليم <sup>3</sup>.

إن السكن رهان ذو أبعاد مختلفة، يتعدى بكثير موضوع تلبية حاجيات الاستقرار والأمن وممارسة شخصية الفرد في حيز جغرافي ومكاني محدد، بحيث يمثل رهان حيوي، اجتماعي، اقتصادي وسياسي كما سبق ذكره.

### الفرع الأول: السكن كرهان حيوي:

إن الكثير من المفكرين والمختصين يعتبرون السكن في الوقت الحالي كرهان حيوي في حياة الفرد والجماعة، أي يرقى إلى مستوى الحق الدستوري ما يعني توفره على نفس القيمة لحقوق أساسية أخرى مثل الحرية والمساواة، لكل مقيم على التراب الوطني لأي دولة ويملك بالطبع مكان ملائم للسكن فيه، وهذا نابغ من الأهمية القصوى التي يحظى بها السكن في حياة الأفراد والمجتمعات.

### الفرع الثاني: السكن كرهان على المستوى الاجتماعي:

يتجسد هذا الرهان من خلال التنظيم الداخلي للسكن المترجم للمعايير الثقافية والاجتماعية السائدة والمرتبطة بثقافة معينة لمجتمع معين عبر التاريخ، هذا التنظيم الداخلي يعكس ثمرة التطور التاريخي للمجتمعات والثقافات. إن التنظيم المجالي الداخلي أو الخارجي للمنزل الغربي يختلف تماما ولا يتناسب بالضرورة مع طريقة عيش المجتمعات الأخرى لما يعكس من قيم أخلاقية وثقافية ودينية يرتبط بها الفرد والمجتمعات <sup>4</sup>.

<sup>1</sup> ماري بريسون (Marye Bresson) عالم اجتماعي ولدت سنة 1967 بفرنسا وبروفيسور بجامعة باريس، متخصصة بالعلاقات الاجتماعية والمهنية

<sup>2</sup> « *Le logement dans tous ses états* », Direction de l'habitat et de l'urbanisme et de paysage. www.valtouraine.habitat.fr date de visite : (16.12.2018)

<sup>3</sup> Bouamrane, *Op.cit*, p13.

<sup>4</sup> Choay, *Op.cit*, p466

كما أن هذا الرهان يعتمد على فكرة أن السكن من الناحية الاجتماعية هو غاية ووسيلة، غاية من حيث الحصول على الاستقرار والحماية ووسيلة لممارسة نشاطات ومحاولة بلوغ أهداف أخرى في الحياة<sup>2</sup>. إن الوسائل المخصصة للرهانات الاجتماعية في إطار السياسات العامة والنشاطات الحكومية المتعلقة بالسكن تنقسم بصفة أساسية إلى ثلاث كفاءات:

**أ. من الناحية الكمية:** التي تعتمد على مضاعفة حجم العرض (الإنتاج) أين يكون حجم عرض السكن لا يستطيع تلبية كثافة الطلب.

**ب. من الناحية الاقتصادية:** الحرص على ضرورة أن يكون العرض المتوفر مقبول ماليا حتى تتمكن مختلف الشرائح الاجتماعية التقدم للحصول على السكن.

**ج. من الناحية النوعية:** وهي الطريقة التي تهدف إلى كون العرض المتوفر من السكن مقبول ويلبي مجموعة من المعايير التي تضمن لأي مسكن أن يكون لائقا ومتكيف لاحتياجات الفرد<sup>1</sup>.

وعلى ضوء ما سبق، فإن الرهانات الاجتماعية للسكن تتعدى مجرد تلبية الحاجة إلى السكن لكل أفراد المجتمع كضرورة ملحة ولكن أصبح في المجتمعات المعاصرة له نفس المرتبة مع بقية الحقوق مثل الصحة والتعليم، بحيث يلعب السكن دورا متقدما وأساسيا لتنمية وتطور الفرد في صحته وأمنه وفي خاصيته وكذا حياته الاجتماعية والعائلية، إنه مكان كبير لتأكيد شخصية الفرد في علاقاته الاجتماعية والمكانة التي يحتلها في المجتمع.

كما أن هاته الرهانات تنطلق من فكرة الحاجة إلى سكن من خلال السماح لأي فرد طوال حياته إتمام مسار سكني يتناسب مع تطور أماله وحاجياته<sup>1</sup>.

**الفرع الثالث: الرهانات الاقتصادية للسكن:** يظهر هذا الرهان من خلال الاستثمارات العمومية ذات الأهمية الكبيرة التي تخصصها الدول في قطاع السكن خاصة في الجزائر مثل صيغة السكن الاجتماعي على وجه الخصوص وهو ما يمثل رأسمال عقاري هام جدا<sup>2</sup> ويمثل مداخيل سنوية هامة من خلال البيع بالتنازل أو الكراء، وكذا تشغيل اليد العاملة وخلق القيمة المضافة التي تشكل مداخيل إضافية للخزينة العمومية.

إن السكن يمثل إحدى الأدوات الهامة لتنظيم السياسة الاقتصادية الوطنية، حيث يشكل العقار الموجه للسكن إحدى المجالات الأساسية للنشاط الخاص بالصناعة المتعلقة بقطاع البناء الذي يعتبر بدوره أحد القطاعات الهامة للاقتصاد الوطني.

<sup>1</sup>Jean Claude duriant, *quelques enjeux urbains des politiques de l'habitat aux marché du logement*, Revue d'économie financière Année 2006 n° 86 pp.199-212.

<sup>2</sup>Bousbaa, *Op.cit.*, p 15

إن قطاع البناء يشغل قوة عاملة هائلة تتعلق بالسكن وبنائه وتحسينه، صيانته وتسييره، وهو ما جعل من السكن منتج اقتصادي ومالي<sup>1</sup> حيث نجد أن كل العناصر المشكلة لهذا الرهان دورة متكاملة من ضخ الأموال الضخمة، تشغيل اليد العاملة بأعداد كبيرة، توفير مداخيل ضريبية هائلة. وهو ما يجعل لقطاع السكن وزن كبير وتأثير واضح في السياسات العامة للدول وفي تحديد ميزانيتها ومحاولة خلق توازن بين القطاعات. بالإضافة إلى أن الرهانات الاقتصادية ترتبط مباشرة بضرورة إعطاء دعم ثابت من طرف الدولة لقطاع السكن انطلاقاً من حساسية التحولات التي تمس مختلف جوانب قطاع السكن عموماً في ما يخص التشغيل، كما يبرر قدراً كبيراً من المساعدات الضريبية وكذا الإعانات الموجهة للسكن.

#### الفرع الرابع: الرهانات السياسية للسكن:

يظهر هذا الرهان من خلال الأهمية الكبيرة التي توليها السلطات العمومية في تحضير وصياغة السياسة العامة للدولة والمكان التي يحظى بها قطاع السكن ضمن سلم أولوياتها، وهو ما يترجم من خلال الميزانيات المخصصة لهذا القطاع على اعتبارها متغير حاسم في تحديد أهمية أي قطاع.

الفرع الخامس: الرهانات البيئية للسكن: إن للسكن والتعمير بصمة إيكولوجية قوية وكذا استهلاك كبير للطاقة، حيث يتجه السكان في الدول الغنية إلى البحث عن مستوى أعلى من الرفاهية في سكناتهم، لكنهم وبسبب شيخوخة السكان، يضطرون للعيش في ساحات صغيرة وهو عكس ما يحصل في الدول الفقيرة أين نجد أن عدد السكان مرتفع مع ما يمثله هذا الوضع من استهلاك قوي لمختلف المنتجات الطاقوية وهو ما يؤثر بشكل مباشر على وضعية البيئة.

#### الفرع السادس: الرهانات العمرانية:

إن من بين المقومات الهامة للسياسات العمرانية هو السكن، حيث يمثل أحد أهم عناصر الإطار المبنى CADRE BATI وبصورة أكثر شمولية هو أحد أهم عناصر إطار الحياة الحضرية وكذا المناطق الريفية. إن هاته الرهانات تتجلى في الوزن المعتبر الذي أخذته بداية من سنوات التسعينات والتي تتمحور حول مسائل الاختلاط الاجتماعي، إعادة التجديد الحضري وكذا البيئة بصورة عامة. كما يمكن اختصار هذا الرهان في دور السكن كأداة لخدمة المسائل الحضرية والاجتماعية<sup>2</sup>.

المطلب الخامس: أنواع السكن TYPES DU LOGEMENT قبل الحديث عن أنواع السكن، يجدر بنا أولاً تناول الفرق بين الوسط الحضري والوسط الريفي، بحيث يعرف الوسط الحضري بالكثافة الهامة للسكان

<sup>1</sup>Duriant, *Op.cit.*, p 230

<sup>2</sup>Mathildacarodier, *les politiques locales de l'Habitat : Enjeux actuels et à venir*, France : Université Jean morat .2012

والوظائف والمهن الممارسة في الإقليم، بالإضافة إلى النشاطات الثقافية والاجتماعية الحاضرة في الوسط الحضري، كما يمكن إشراكه في مفاهيم مثل المدينة ومراكز سكنية.

أما الوسط الريفي، فهو خاص بالمناطق التي تقع خارج المراكز العمرانية، بحيث نأخذ بعين الاعتبار السكان، الإقليم ومختلف موارد الريف، أين يمكن إنتاج عدة مواد أولية في الوسط الريفي. كما أن أهم المميزات الرئيسية له هي طبيعة العلاقة مع الطبيعة والاقتصاد والفلاحة.

وبخصوص الحالة الجزائرية، يسجل نوعين من السكن، السكن الريفي والسكن الحضري الذي ينقسم إلى عدة صيغ والتي منها العمومي الإيجاري، التساهمي، البيع بالإيجار، الترقوي المدعم، الترقوي الحر، الترقوي العمومي والتي سيتم ذكرها بنوع من التفصيل أثناء هذا العرض.

### الفرع الأول: السكن الحضري :

يظهر السكن الحضري في أغلب دول العالم، بحيث يواجه هذا الأخير لشغله من طرف النشاطات السكنية في مجال حضري معين حسب كفاءات خاصة ومختلفة الاستهلاك وشغل الأرض وتوزيع الأحجام المبنية الأحجام المبنية مميزة عن طريق استعمال المساحة المبنية مرتفعة نسبيا وكذا التنظيم والهيكلية معقدة للأشياء والأماكن المبنية<sup>1</sup>.

كما تعرفه دائرة المعارف المالية بما يلي: " السكن الحضري هو السكن الذي يقع في وسط المدينة أو في المناطق الحضرية وهو عكس السكن الريفي، وعليه فإن السكن الحضري هو المنطقة التي يعيش فيها الرجال والنساء تنظيم حياتهم بطريقة مركزة إلى أبعد الحدود وكذا قريبهم من وسائل القرار مثل العمل، الإيواء، العلاج والغذاء<sup>2</sup>.

على هذا يمكن تقديم تعريف للمدينة وهو ما قدمه عالم الاجتماع الفرنسي Yves Grafmeyer<sup>3</sup> المتخصص في الديناميات الحضرية " المدينة هي إقليم وسكان في نفس الوقت، إطار مادي ووحدة للحياة الاجتماعية، تظهر للأشياء المادية وهي عقدة العلاقات بين المواضيع الاجتماعية"<sup>4</sup>.

**الفرع الثاني: السكن الريفي:** Habitat rural لقد عرف السكن الريفي نقلة نوعية ابتداء من سنة 2002، حيث عرف إعادة انطلاق هذا النوع من السكن كمحاولة من الدولة لإعادة إعمار الأرياف وتهيئة الساكنة فيها وخاصة مع ما عرفه الريف الجزائري من تدمير جراء الأحداث الأليمة التي عرفتها الجزائر.

<sup>1</sup>Jean – claude Bolay, *Habitat urbain et partenariat social : Vers une redéfinition des rôles et des pratiques dans les pays du Sud*, Italie : Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, 1999, p 01.

<sup>2</sup>Nizar fassi, *Encyclopédie financière*, www.rachat du crédit.com date de visite 13.12.2018.

<sup>3</sup>يف قرافماير Yves Grafmeyer : بروفييسور فخري بجامعة ليون 2 وعالم اجتماع فرنسي متخصص في الديناميات الحضرية مثل الإستيطان، أنماط العيش، استعمال المدن وكذا مسارات التنشئة الاجتماعية في الوسط الحضري بالإضافة على العلاقات بين المسارات المهنية، الحركية الاجتماعية والمسارات الإقامية للأفراد.

<sup>4</sup>Jean Marc stédé et Hervé, *Apprendre, penser et définir la ville*, sociologie urbaine, 2010, p 15.

وعليه، يعرف السكن الريفي على أساس وظيفته وهي الفلاحة وتربية الحيوانات أي أن السكن الريفي وحسب المختص في الجغرافيا الإنسانية<sup>1</sup> Henri Cavallès (1870-1951) " هو ورشة عامل الفلاحة"<sup>2</sup>، وحسب دائرة المعارف المالية دائما، فقد تم تعريف السكن الريفي على انه منزل ريفي فردي يقع بمقاطعة أو إقليم تابع في غالب الأحيان إلى الوسط الريفي وسمي أيضا بمنزل الريف أو منزل القرية مع أو بدون نشاط فلاح، كما يستعمل في أيامنا هاته كإقامات ثانوية مستعملة لأيام العطل<sup>3</sup>

### المطلب السادس: أشكال السكن في الجزائر:

تتنوع أشكال السكن في الجزائر باختلاف الجغرافيا والتنوع السكاني والتنوع الثقافي، بحيث تتوفر الجزائر على غرار أغلب بلدان العالم على ثلاث أشكال من السكن تتمثل في السكن الفردي، السكن الجماعي، السكن نصف الجماعي.

**الفرع الأول: السكن الفردي:** ما يعني منزل، فيلا، جناح أي شكل آخر موجه للسكن من طرف عائلة واحدة، بالإضافة إلى مساحة غير مبنية موجهة للحديقة وموقف السيارات، كما يتكون من طابقين أو ثلاثة ومساحة اقل من 120 م<sup>2</sup>، قابل للتوسعة بناء على الامتدادات الطبيعية للأرضية مثل المساحة، الحدائق، موقف السيارات<sup>4</sup>.

**الفرع الثاني: السكن الجماعي:** إن السكن الجماعي هو السكن الأكثر كثافة في المناطق الحضرية بحيث يتطور للأعلى على أكثر من مستوى، أما المساحات الجماعية مثل مساحات التوقف، المساحات الخضراء التي تحيط بالعمارات، السلام والمصاعد فهي مستعملة من طرف جميع السكان، كما أنه من بين مميزاته علوه الكبير متجاوزا المستوى الأرضي + 3 طوابق. ويعتبر هذا النوع من السكن كثير العدد عموما في المناطق الحضرية بالإضافة إلى شكله الذي يحتوي على عدة سكنات في عمارة واحدة<sup>5</sup>، كما أن في هذا النوع من السكنات تبدأ خصوصية الأفراد القاطنين من نقطة الدخول إلى الوحدة السكنية Appartement أما في حالة الارتفاع الكبير فيتخذ طابع ناطحات السحاب.

**الفرع الثالث: السكن النصف جماعي:** ويسمى أيضا السكن الوسيط Habitat intermédiaire بحيث يعطي هذا النوع من السكن قدر ممكن من النوعية لتجمع من السكنات، كما يمثل مجموعة من السكنات ذات تجاوز أفقي وعمودي يتجاوز المستوى الأرضي + طابقين ذات مدخل فردي بالإضافة إلى مساحة خاصة

<sup>1</sup> هنري كفايلاس Henry Cavallès (1870-1951) بروفيسور بجامعة باريس متخصص بالجغرافيا الإنسانية من بين مؤلفاته les naufrageurs de la France

<sup>2</sup> Cavailles.Henri, *Comment définir l'habitat Rural*, Annales géographie, n°258, 1936, p 562.

<sup>3</sup> Encyclopédie financière. *Op.cit*, p 78.

<sup>4</sup> Larousse, version numérique sur le site, <http://www.larousse.fr/encyclopedie/nom-commun-nom/habitat/75164>, date de visite le 12.02.2019.

<sup>5</sup> Saadi Abdelghafour et autres, *L'habitat collectif et semi collectif*, exposé n°02, université Mouloud Maameri, Tizi ousou, 2017.

خارجية على شكل حديقة أو سطح، كما عدد سكنات هذا النوع ينحصر بين 20 و40 سكن في الهكتار الواحد<sup>1</sup> وهو أكثر كثافة من السكن الفردي مع محاولة ضمان حد أدنى من الخصوصية.

**تعريف السياسة السكنية:** *Définition de la politique de l'Habitat* إن السياسة السكنية هي تعبير عن إحدى المستويات الكلية للسياسة العامة للدولة، كما سبق الإشارة إليه في الفصل التمهيدي، حيث تمس مجال معين يهم جميع أفراد المجتمع، وعليه فإن السلطات العمومية تولي أهمية كبيرة لهذا المجال من المجالات التي تمس انشغالات كل المجتمع.

فقد تم تعريفها على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة بهدف توفير الوسائل وآليات التدخل في سوق السكن من أجل ضمان التوازن بين العرض والطلب في إطار احترام معيار السعر والكمية المحدودة"<sup>2</sup>.

وعليه، فإن السياسة السكنية تكتسي طابعا هاما واستراتيجي موجهة لإزالة الفروق الاجتماعية من خلال تمكين مختلف شرائح الاجتماعية والفئات العمرية من الاستفادة من السكن عن طريق تنويع أنماط السكن، كما أنها أداة في يد الدولة لتحقيق التوازن الجهوي والمجالي في ما يخص السكن والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي<sup>3</sup>.

كما تعرف السياسة السكنية أنها عبارة عن "مجموعة إجراءات متخذة من طرف الدولة بهدف إسكان كل كل شرائح المجتمع، بحيث تقوم على مساعدة الأشخاص الذين لا يحوزون على موارد مالية كافية للتكفل بأنفسهم للحصول على سكن"<sup>4</sup>.

### **المطلب السابع: أهمية السكن:**

يحتل السكن بمفهومه العام أهمية كبرى في حياة الفرد والجماعات، بحيث يمس مختلف جوانب حياة الشعوب، وعليه يمكن الإشارة أهمية السكن من عدة جوانب:

#### **الفرع الأول: الأهمية الحيوية والبيولوجية للسكن:**

إن السكن كفضاء لا تقتصر أهميته على الوظيفة البيولوجية والحيوية المتمثلة في حماية الفرد من كل أشكال الأخطار الطبيعية والبشرية وكذا الحيوية وضمان ضرورات الأكل والمشرب والملبس، ولكن يعد الفضاء السكني عنصرا حاسما في ارتباط كل أفراد العائلة مع الوسط الاجتماعي الذين ينتمون له، كما أنه مكان لتجمع العائلة ولتشكيل العلاقات الاجتماعية المتولدة من خلال ممارسة النشاطات الحياتية اليومية، وهذا

<sup>1</sup> Guide de l'urbanisme et de l'habitat durable, « *Formes de l'Habitat* » p2.

<sup>2</sup> Ait Ammar Karim, *Le financement de la construction de logement en Algérie*, Alger : Mémoire fin d'études(ENA), 2014, p14.

<sup>3</sup> دليلة زرفة، *سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع*، جامعة وهران 2، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، 2016 ص 63.

<sup>4</sup> FijalkowYankel, *Sociologie du logement*, Paris : Editions la Découverte, 2016, P 120.

بغض النظر في عن مكونات السكن المادية المتمثلة في الأثاث الضروري لممارسة الحياة اليومية. كما أن الفضاء السكني يمثل تعبير اجتماعي ولا يعبر عن وظيفة بيولوجية فقط<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الأهمية الاجتماعية:

إن للسكن علاقة مباشرة بصحة المجتمع على كل الأصعدة، وصحة المجتمع صحة أفرادهِ وسلامتهم مما يجعلهم يشاركون بقوة في تحقيق النمو الاقتصادي وتقدم مجتمعاتهم، حيث يؤثر عدم توفير السكن أو ضيقه على المسارات الحياتية لأفرادهِ من الناحية البدنية والنفسية، فينتشر الانحراف وتكثر الجرائم المختلفة التي تتخر تماسك المجتمع.

كما أن الحرمان من السكن يؤخر سن الزواج مع ما ينتج عنه كما سبق ذكره من آفات اجتماعية وأمراض نفسية وأخلاقية، بالإضافة إلى ارتفاع أسعار الإيجار يؤدي إلى تآكل نسبة كبيرة من دخل الفرد ما يؤثر سلباً على مستوى معيشتهِ<sup>2</sup>.

حيث يرى G.BACHELARD أن " البيت هو واحد من العوامل المدمجة للأفكار وذكريات وأحلام اليقظة، ويمنح الماضي والحاضر والمستقبل ديناميات مختلفة ، فالبيت جسد وروح وهو عالم الإنسان الأول"<sup>3</sup>. كما أنه الإطار المناسب للحفاظ على خصوصية الفرد الأساسية من جهة، ومن جهة أخرى يسمح له بممارسة نشاطاته الاجتماعية والثقافية في المحيط الذي يشكّن ويعيش فيه.

إذن للسكن أهمية اجتماعية باعتباره حلقة وصل بين الفرد والمجتمع وإحدى آليات الدمج الاجتماعي، كما يعد من أكبر التحديات التي تواجه المجتمعات من خلال كونه بوتقة تنصهر فيها كل عوامل تطوير وتنمية المجتمع كالعامل، الإنتاج، التعليم، الصحة والتجهيزات العمومية والأمن الخ....

### الفرع الثالث: الأهمية الأمنية:

يقول المفكر الإسلامي ابن خلدون " لا أعلم أن المدن قار تتخذهُ الأمم عند الغاية المطلوبة، وتتوجه إلى اتخاذ المنازل للقرار ولما كان ذلك للقرار والمأوى وجب أن يراعي فيه دفع المضار بالحماية من طوارقها"<sup>4</sup>، إضافة إلى كونه فضاء لممارسة النشاطات الخصوصية، فهو مكان يوفر الإحساس بالراحة والأمن والاطمئنان.

ولما كان المسكن مرتبط بوجود الحياة واستمرارها في حد ذاتها، فأهميته تمكن في هاته الزاوية في قيامه بوظيفة حماية الأفراد من جميع الأخطار التي تواجههم، حيث أن الوظيفة الأولية للمسكن هي إيجاد فضاء

<sup>1</sup>Hadjadj, *Op cit*, p403

<sup>2</sup>كامل علاوي كاظم وآخرون *الإسكان والأمن الإنساني في العراق*، مجلة القرى للعلوم الاقتصادية والإدارية، 2015 مج 10، عدد خاص. ص 93

<sup>3</sup>Bachelard Gaston, *la poétique de l'espace*, Paris :PUF, 1981, p27.

<sup>4</sup> ابن خلدون عبد الرحمان، *المقدمة*، بيروت: دار الكتاب اللبناني، مج 1 ط 3، 1986، ص 636.

واق<sup>1</sup>. "كما أن المنزل قوقعة وظيفتها الأساسية الحماية من تقلبات الطقس في الخارج"<sup>2</sup> حيث أن فطرة الفرد تدفعه للحفاظ على الحياة واستمرارها ورغبته في البقاء تدفعه لرفع التحدي في وجد عوامل الطبيعة الشديدة بالإضافة إلى أهمية السكن الأمنية المتمثلة كما سبق ذكره في حماية الفرد لنفسه من خطر جنسه وخاصة السرقة، لأن البيوت لا تبنى فقط للمحافظة على طقس ثابت داخلها حماية من تقلبات الطقس في الخارج، ولكن لكي يبقى السراق خارجها<sup>3</sup>.

كما أن الفرد المحروم من السكن، يواجه أيضا تهديد خرق الفضاء الجمعي مما يحتم عليه حمايته وإبعاده عن الأخطار من خلال محاولته جعل مسكنه فضاء مغلقا<sup>4</sup>.

#### الفرع الرابع: الأهمية السياسية:

نظرا للأهمية القصوى التي يكتسبها السكن في حياة المواطنين وبناء على الرهانات المرتبطة به، فإنه يصبح مادة دسمة للإعلام وحيزا هاما في البرامج السياسية للأحزاب وذلك بهدف استمالة وكسب أصوات الناخبين في محاولة منهم لتقديم وعود للقضاء على أزمة السكن<sup>5</sup>.

بالإضافة إلى نضالها من أجل توفير لكل مواطن وكذا العمل على تسهيل الإجراءات بالتنسيق مع السلطة للحصول على قروض أو إعانات مباشرة لاقتناء سكنات محمول منها للمشاركة في التخفيف من حدة السكن والقضاء على أزمة السكن على المدى المتوسط والطويل.

<sup>1</sup>Thyssen Xavier, *Des manières d'habiter dans le Sahel Tunisien*, Paris : CNRS, 1983, p 43.

<sup>2</sup>Antoine Pierre, Jeannière Abel, *Espace mobile et temps incertains*, Paris : CNRS, 1983, p143.

<sup>3</sup>Rapoport Amos, *Pour une anthropologie de la maison*, Paris : Dunod, 1981, p81.

<sup>4</sup>PezeuMassabuan Jacques, *Espace social*, Paris : PUF, 1983, p 49.

<sup>5</sup> كامل علاوي كاظم وآخرون، مرجع سابق، ص 93.

## خلاصة الفصل الأول

وكخلاصة لهذا الفصل، يمكن القول أن السياسات العامة كعلم رغم حداثة تبقى الإطار العام الذي تنصهر فيه كل الإرادات المشكلة للجهد الوطني من مختلف التخصصات العلمية والمشارب الفكرية والقطاعات الحياتية سواء بالنسبة للسياسة العامة للدولة أو بالنسبة للسياسات القطاعية.

وعليه، فإن السياسات العامة هي كل تصرف تقوم به الحكومة أو كل قرار صادر عنها أو عن من يمثلها للتدخل في شؤون المجتمع وحل المشاكل التي تواجه الدولة داخليا وخارجيا، وهو ما يعني تميزها بطابع الإكراه الصادر عن السلطة العمومية بهدف إنفاذ القانون على الجميع لتنظيم شؤون أفرادها في علاقاتهم فيما بينهم وبين السلطة الحاكمة بالإضافة إلى علاقة الدولة ككيان مع كيانات المجتمع الدولي الأخرى.

كما تعتمد السياسات العامة على عدة عناصر مكونة لها تتمثل في وجود مطالب مختلفة الأبعاد تترجم بعد صياغتها في شكل قرارات سياسية والتي تعتبر مخرجات السياسات العامة تمس مختلف الجوانب الحياتية لأفراد المجتمع والدولة معا. بالإضافة إلى انقسام السياسات العامة إلى عدة مستويات من مستوى كلي إلى جزئي خاص بقطاع معين إلى فرعي يختص بنشاط معين داخل قطاع من القطاعات.

تتميز السياسات العامة بالطابع الكلي والعام، والإلزامي للجميع ضمن مقاربة مستقبلية هادفة لها آثار على مستقبل الأفراد والكيانات تتوقف على حسن استخدام الموارد والامكانيات المتاحة.

وتنقسم السياسات العامة إلى سياسات تنظيمية لتنظيم حياة الأفراد عن طريق الإكراه والإلزام وتوزيعية للثروة كما أنها يمكن أن تكون سياسات إعادة توزيع للثروة الوطنية بغية التكفل بالطبقات الهشة، بالإضافة إلى السياسات المؤسساتية الخاصة بعلاقة المؤسسات الدستورية فيما بينها.

تعتبر السياسات السكنية سياسة قطاعية لقطاع السكن والعمران وهي جزء من السياسة العامة للدولة لها أهدافها كما تعتمد على معايير معينة في تحديدها وضبطها.

إن السياسات العامة لأي دولة هدفها الرئيس هو تنمية كل القطاعات الحيوية التي لها علاقة بحياة أفراد المجتمع وازدهارها والسياسة العامة إن لم يكن الهدف الرئيسي منها هو توفير إطار معيشي وليس توفير وحدة سكنية فقط، إطار معيشي يحفظ للإنسان كرامته من سكن لائق يتوفر على كل مستلزمات الحياة الكريمة ضمن محيط معيشي يتوفر على كل المرافق الضرورية لحياة الفرد وليس مجرد أحياء مرافد خالية من روح الحياة.

**الفصل الثاني:**  
**السياسة السكنية كمقوم من**  
**مقومات السياسة**  
**الاجتماعية**  
**للدولة الجزائرية**

**المبحث الأول:**  
**المراحل التي مرت بها**  
**السياسة السكنية في الجزائر**  
**بعد الاستقلال**

قبل التطرق إلى مختلف المراحل التي مرت بها السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال، وجب الإشارة في هذا المبحث إلى مجموعة من النقاط الأساسية التي تساعد في فهم حيثيات وظروف كل مرحلة على حدى ومدى تأثيرها بحركية النظام السياسي وتوجهه العام:

- موقع السكن في مختلف الموانئ والدساتير بعد الاستقلال،
- التوجه السياسي والاقتصادي العام بعد الاستقلال،
- مخطط قسنطينة وامتداده بعد الاستقلال.

### المطلب الأول: موقع السكن ضمن مختلف الموانئ والدساتير بعد الاستقلال:

قبل الحديث عن المكانة التي احتلها قطاع السكن أو السكن في أول دستور للدولة الجزائرية المستقلة، وجب التعرّيج باقتضاب إلى ما نص عليه مؤتمر طرابلس المنعقد بين الفترة الممتدة بين 27 ماي و 4 جوان 1962 والذي تم من خلاله تحديد المعالم الكبرى للدولة الجزائرية في نظامها السياسي والاقتصادي والاجتماعي، حيث جاء في باب الاختيارات الاجتماعية والثقافية وجوب رفع معيشة السكان وتطوير الحياة في الريف وتوفير السكن والعمل لكل مواطن<sup>1</sup>.

### - في دستور 1963

بالنسبة لدستور سنة 1963 الذي تم إقراره في 08.09.1963 من طرف الرئيس أحمد بن بلة بعد عرضه على المجلس التأسيسي للتصويت عليه ثم عرضه على الاستفتاء الشعبي في سبتمبر 1963، وهو عبارة عن دستور برنامج بحيث غلب عليه الطابع الإيديولوجي على الجانب القانوني من خلال تبني النظام الاشتراكي الذي سينعكس لاحقا على جميع المجالات من خلال تكريسه للاشتراكية كهدف ينبغي تحقيقه خاصة في مجال السكن بحيث لم يفرد في باب الحقوق الأساسية أي مادة صريحة متعلقة السكن إلا في ما ورد في المقدمة (الدباجة) في إشارة إلى أنه من بين أهداف الثورة انتهاج سياسة اجتماعية لفائدة الجماهير والتي من بين أهدافها تحسين السكن إلا أن هذا الدستور تم تعليقه سنة 1965<sup>2</sup>.

ميثاق أبريل 1964: لقد تمت المصادقة على ميثاق الجزائر لعام 1964<sup>3</sup> من طرف المؤتمر الأول لحزب جبهة التحرير الوطني المنعقد في الفترة الممتدة من 16 إلى 21.04.1964، حيث ذكر في باب

<sup>1</sup> انعقد هذا المؤتمر بمدينة طرابلس بليبيا في الفترة الممتدة بين 27 ماي إلى 04 جوان 1962 حضرته قيادات الثورة السياسية والعسكرية كأعضاء الحكومة المؤقتة وعلى رأسهم بن يوسف بن خدة والقيادة العامة لأركان الحرب وعلى رأسهم العقيد هواري بومدين وقادت الولايات وبعض المسؤولين الذين أفرج عنهم بعد توقيع اتفاقية إيفيان الثانية، وخلال هذا المؤتمر تم تحديد المعالم الكبرى للدولة الجزائرية في نظامها السياسي (إقرار نظام الحزب الواحد في البلاد) والاقتصادي (تبني النظام الاشتراكي كوسيلة للتنمية الشاملة في البلاد) والاجتماعي (توفير الخدمات الاجتماعية من صحة وتعليم وسكن) والثقافي (محو الأمية وتطوير الثقافة في المجتمع).

<sup>2</sup> عبد العزيز بوباكير، " 19 جوان 1965: انقلاب أم تصحيح ثوري" منشورات الوطن اليوم، 2018 ص 26.

<sup>3</sup> « la charte d'Alger : ensemble des textes adoptés par le premier congrès du parti du Front de Libération Nationale – FLN- du 16 au 21.04.1964 » تاريخ الزيارة: <https://www.el-mouradia.dz/francais/symbole/textes/charte> 12.04.2020

تحقيق تطلعات الجماهير الشعبية النقطة الرابعة الخاصة بالإسكان وإعادة البناء، أن صياغة سياسة سكنية تخضع لثلاث متطلبات أساسية وتأتي على رأسها وجوب الإقرار بصعوبة أو إشكالية توفير سكنات لائقة لكل العائلات في فترة وجيزة لأن هاته المبادرات تؤدي إلى نفاذ الموارد المالية الوطنية وضرورة عدم التضحية بالمستقبل من أجل الحاضر وضرورة إدراج مشاريع مستعجلة في مخطط تنمية بطريقة تؤدي إلى التحكم في التوسع العمراني وتقادي الفوضى وكذا العمل على تسهيل الحصول على ملكية السكن لسد الحاجيات الفردية والعائلية في مجال السكن وخاصة بصيغة البيع بالإيجار وهذا ضمن مخطط اقتصادي يستغل كل الموارد المتاحة وتظافر جميع المبادرات الفردية والجماعية في بناء السكن. إلا أن هذا الميثاق لم يعمر طويلا وتم إلغاؤه أليا بموجب انقلاب سنة 1965 المشار إليه سابقا.

#### - الميثاق الوطني لسنة 1976<sup>1</sup>:

تم الاستفتاء على الميثاق الوطني لسنة 1976<sup>2</sup> بتاريخ 27 جوان 1976، حيث تم التأكيد على خيار الاشتراكية كتوجه عام وعقيدة للنظام السياسي، إلا أنه ومن خلال المواد من 39 إلى 73 الخاصة بالفصل الرابع المتعلق بالحريات الأساسية وحقوق الإنسان والمواطن، لم تتم الإشارة مطلقا إلى السكن كحق من الحقوق الواجب توفيرها للمواطن.

#### - دستور سنة 1989<sup>3</sup>:

تم اعتماد دستور عن طريق الاستفتاء بتاريخ 23.02.1989 بنسبة 73.73% ، حيث تم ولأول مرة إقرار مبدأ التعددية السياسية بدل نظام الحزب الواحد من خلال النص على نظام التعدد الحزبي بالإضافة إلى إقرار مبدأ الفصل أو فك الارتباط بين أجهزة الدولة وحزب جبهة التحرير الوطني، إلا أنه في مجال السكن ورغم ما تم النص عليه في باب الحقوق والتعليم والصحة والعمل لم يتم ذكر قطاع السكن أو الحق في السكن. كما أنه وبغض النظر عن الظروف العامة التي صاحبت أو دفعت لصياغة و إقرار هذا الدستور فهو يعبر عن التوجه العام الجديد للدولة الجزائرية والمجتمع من خلال التراجع التام عن الاشتراكية ونظام الأحادية كخيارين استراتيجيين للنظام السياسي بعد الاستقلال.

<sup>1</sup> الميثاق الوطني الجزائري هو مجموعة من النصوص إقترحها الرئيس الجزائري هواري بومدين في 1976 ، لمعالجة عدة ملامح من الحياة اليومية والسياسية للمواطنين الجزائريين، وتطور نظرة تاريخية لركائز المجتمع الجزائري.

<sup>2</sup> أمر رقم 57-76 ماضي في 05 يوليو 1976 المتضمن نشر الميثاق الوطني، الجريدة الرسمية عدد 61 مؤرخة في 30 يوليو 1976، الصفحة 890.

<sup>3</sup> مرسوم رئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 1989.02.28 المتضمن نشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 1989.02.23، الجريدة الرسمية رقم 9 مؤرخة في 1989.03.01 ص 234.

- دستور 1996<sup>1</sup>:

تم اعتماد دستور سنة 1996 عن طريق الاستفتاء الشعبي بتاريخ 1996.11.28، حيث تم الإبقاء على معظم مواد الدستور السابق، إلا أنه لم يتم إفراد مادة قانونية خاصة بالحق في السكن في باب الحقوق.

- دستور 2016<sup>2</sup>:

خلافًا للدساتير السابقة، فقد تمت المصادقة على التعديل الدستوري من طرف البرلمان في 2016.02.07 بحيث تضمنت النسخة المعدلة لدستور 2016 أكثر من مائة (100) تعديل من أهمها شروط جديدة للترشح وتولي المناصب.

إلا أنه في مجال السكن، أضيفت مادة جديدة في باب الحقوق وهي المادة 67 والتي تنص " على أن الدولة تشجع إنجاز السكنات وتعمل على تسهيل حصول الفئات المحرومة على السكن".

المطلب الثاني: التوجه السياسي والاقتصادي العام غداة الاستقلال: لقد رسم المؤتمر الذي انعقد ما بين 27 ماي و 4 ماي من عام 1962 بمدينة طرابلس الليبية المعالم الكبرى للدولة الجزائرية والتوجه العام للنظام السياسي والاقتصادي والاجتماعي والثقافي المسطر من طرف المجلس الوطني للثورة الجزائرية والذي حدد كفاءات إعادة بناء الدولة<sup>3</sup>.

فمن الناحية السياسية، تم اعتماد نظام الحزب الواحد في البلاد وتشييد الدولة على أسس عصرية وديمقراطية كواحدة من بين أولويات الاختيارات السياسية، حيث تم تكريس اختيار الحزب الواحد كحزب طلائعي وحيد في البلاد<sup>4</sup>. أما من الناحية الاقتصادية، فقد تم تبني الخيار الاشتراكي كخيار استراتيجي ووسيلة للتنمية الشاملة للبلاد وهو ما سينعكس كما سنرى لاحقا على طبيعة السياسات المنتهجة في تحديد المعالم الكبرى للسياسات التنموية والتي من بينها السكن.

بالإضافة إلى الاعتماد على تشييد ديمقراطية اشتراكية مقاومة للاستغلال في جميع أشكاله للإنسان<sup>5</sup> ورفع مستوى المعيشة للسكان وتوفير مختلف الخدمات وضمان مجانياتها ومحو الأمية وتطوير الثقافة في المجتمع.

<sup>1</sup>مرسوم رئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 1996.12.07 المتضمن نشر نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 1996.11.28، الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 1996.12.08 ص 6.

<sup>2</sup>القانون رقم 16-01 المؤرخ في 2016.03.06 المتضمن التعديل الدستوري الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 2016.03.07 ص 2.

<sup>3</sup>مؤتمر طرابلس 1962،

<sup>4</sup> المادة 23 من دستور سنة 1963

<sup>5</sup> المادة 10 من دستور سنة 1963.

### المطلب الثالث: الامتداد الزمني لمخطط قسنطينة 1958 بعد الاستقلال:

يعتبر مخطط قسنطينة<sup>1</sup> خطة تنموية اقتصادية واجتماعية خماسية تمتد من سنة 1959 إلى سنة 1963، في شكا برنامج اقتصادي تم تصحيحه من طرف الحكومة الفرنسية عام 1958 بعد وصول الجنرال شارل ديغول إلى السلطة، حيث أعلن هذا الأخير عن البرنامج المعني من محافظة قسنطينة الواقعة في الشرق الجزائري، إلا أنه وحتى ولو اعتبر ظاهريا خطة تنموية تهدف إلى محاولة الدمج الاقتصادي والسياسي والثقافي للشعب الجزائري ضمن إطار مؤسساتي استعماري للمواطنين الجزائريين كنوع من الترقية الاجتماعية من خلال التركيز على قطاع السكن إلا أن الهدف الباطن والحقيقي وراء إطلاق هذا البرنامج هو محاولة خنق الثورة الجزائرية ومواجهة عزل وإضعاف جبهة التحرير الوطني عن الشعب<sup>2</sup>. حيث تم استعماله كوسيلة للتهديئة بهدف القضاء على الثورة الجزائرية وخلق فئة من المغتربين الجزائريين يحكم من خلالها بعد أن يتمكن من تدجين الشعب الجزائري.

إن مخطط قسنطينة قائم على المحاور التالية:

- إطلاق برنامج لإنجاز 22 000 و 350 000 سكن على مدار خمس سنوات بهدف إيواء 1 مليون نسمة<sup>3</sup>،
  - إعادة توزيع 250 000 هكتار من الأراضي الزراعية على الجزائريين،
  - العمل على تمدن مليون ونصف طفل جزائري،
  - تشجيع وتفضيل الطبقات الاجتماعية الفقيرة والمعدومة للاستفادة من هذا البرنامج،
  - خلق 400 000 وظيفة جديدة من خلال إنشاء شبكة مصانع (إنعاش الاقتصاد).
- ومن خلال ما سبق، يمثل قطاع السكن حجر الزاوية والانشغال الرئيسي في هذا البرنامج الخماسي من خلال تحقيق النتائج التالية:

- إنجاز 21 600 سكن سنة 1959،

- إنجاز 28 900 سكن سنة 1960،

- إنجاز ما بين 48 000 و 67 000 سكن سنة 1963.

حيث تم تخصيص وتوجيه 80 % من السكنات المنجزة للطبقات الفقيرة جدا وهو ما يفسر الطابع الاجتماعي للبرنامج السكني على الأقل ن الناحية الشكلية كما سبق التطرق إليه سابقا<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Mokhtar Amrane , « *le logement social en Algérie* » (mémoire de magister, université MENTOURI, 2014), pp 80-81.

<sup>3</sup> Martin Lalonde .« *la crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme mésadaptées* » (Mémoire de l'obtention du grade de Maitre en sciences d'anthropologie, université de Montréal, 2010), p 35.

<sup>4</sup> Saigot.M. « *l'Habitat : conférence de presse prononcée par le Directeur des travaux publics de la délégation générale du gouvernement en Algérie* » Alger, 16.02.1960, pp 5 et 6.

إلا أنه ونظرا لنيل الجزائر لاستقلالها بتاريخ 1962.07.05، فلم يكتمل البرنامج بسبب مغادرة الأوروبيين والكوادر الادارية المشرفة عليه وكذا مؤسسات الانجاز وهي من بين أسباب ظهور بوادر أزمة السكن في الجزائر، وكذا باقي الإنجاز reste à réaliser من هذا البرنامج والذي سيشكل حصص البرامج السكنية الأولى في عهد الاستقلال، كما ستتشكل الإرهاصات الأولى لمختلف المراحل التي ستميز بها السياسة السكنية بعد في ظل الاستقلال.

ولكن قبل الحديث عن أي مرحلة من المراحل الأساسية المؤرخة لأهم المحطات التي مرت بها السياسة السكنية والمتأثرة بالطابع السياسي لكل مرحلة من المراحل التي مر بها النظام السياسي للدولة الجزائرية، وجب التذكير في هذا المقام بمختلف التصنيفات التي عرفت هاته المرحلة من خلال التعرض لأهمها من خلال تصنيف الكاتب الكندي مارتن لالوند<sup>1</sup> Martin Lalonde في مذكرته أزمة السكن في الجزائر: سياسات عمرانية غير مكيّفة، للمراحل التي مرت بها السياسة السكنية في الجزائر كما يلي:

- مرحلة الرئيس بن بلة أحمد 62-64: المعنونة بعهد التسيير الذاتي التلقائي Auto-gestion spontanée.

- مرحلة الرئيس هواري بومدين 65-79: المطبوعة بالتأميم والتخطيط الاقتصادي،

- مرحلة الرئيس بن جديد الشاذلي 80-92: الموسومة بالعشرية السوداء: من الإسكان الاجتماعي إلى السكن الاجتماعي.

كما اقترح نفس الكاتب تصنيف ثاني على أساس اقتصادي محاولا ربط مختلف التحولات الاقتصادية التي مرت بها الجزائر وتأثير ذلك على السياسات العامة والسياسة السكنية على وجه الخصوص:

- فترة الاشتراكية: 62-82 : المتميزة بالتخطيط الحكومي (الدولاتي) الممركز جدا للاقتصاد،

- فترة الخصخصة وتحرير الاقتصاد: 82-92 وهي فترة حكم الرئيس الشاذلي بن جديد Etat instigateur

- فترة التطبيق الصارم والجذري لمخططات التصحيح الهيكلي للاقتصاد من طرف صندوق النقد الدولي 94-95 (FMI).

وهناك من صنفها<sup>2</sup> اعتمادا على سنة 1990 كسنة فاصلة بين توجهين سياسيين واقتصاديين مختلفين تم تبنيهما من طرف الدولة الجزائرية ممثلين في نظام حزب الواحد والتوجه الاشتراكي كخيارين استراتيجيين لا رجعة فيهما والتعددية السياسية والتوجه الرأسمالي واقتصاد السوق بعد سنة 1990 تحت تأثير فواعل محلية

<sup>1</sup> Lalonde, Op.cit., P 40.

<sup>2</sup> Rachid.T « L'urbanisme et l'habitat à Constantine » DEUA, université de LILLE année 1982 p 68.

وأخرى دولية، محاولا إبراز مدى تأثير التوجهين على الخطوط العامة للسياسة السكنية في الجزائر ، بحيث يمكن وصف السياسة السكنية قبل سنة 1990 بأنها سياسة فنية تتميز بالاحتكار المطلق للدولة في عملية إنتاج السكن، أما بعد نفس السنة ، فتعتبر مرحلة مجسدة حسب الكاتب لمبدأ اللامركزية في التسيير وتحريير المبادرات الخاصة في إنتاج السكن ولو بصفة محتشمة. كما يسجل في نفس المرحلة ظهور مفهوم الدولة المقاتل أو المحتكر من جديد في إنتاج السكن وبقوة خاصة في بداية الألفية الثانية (2000) مع ما رافق ذلك من وفرة مالية الناتجة عن الطفرة الكبيرة المسجلة في أسعار البترول.

أما التصنيف الثالث<sup>1</sup> ، فيعتمد على خمس عشرينات منفصلة، مفصلة كما يلي:

- 1969-1960: عشرية التوقف عن إنتاج سياسة سكنية واضحة المعالم والاهتمام بقطاعات أخرى،
- 1979-1970: عشرية الاستدراك ومحاولة امتصاص تداعيات أزمة السكن واثارها،
- 1989-1980: عشرية العمل بمبدأ "دعه يعمل دعه يمر"،
- 1999-1990: عشرية الأزمة المتعددة الأوجه وتأثيرها السلبي على قطاع السكن،
- 2010-2000: عشرية الانتعاش الاقتصادي وعودة الدولة لدورها المحوري والكامل في إنتاج السكن.

إلا أن الباحث اعتمد على تصنيف يراعي مختلف المراحل التي مرت بها السياسة السكنية من خلال التطرق لتفاصيل كل مرحلة على حدى وكذا البيئة المتأثرة بها.

#### المطلب الرابع: المرحلة الأولى: السكن ضمن مرحلة ما قبل المخططات:

للحديث عن هاته المرحلة وجب الإشارة إلى بعض الملاحظات التي بموجبها يمكن تمييز التوجه العام الذي سيعتمد في مرحلة ما بعد الاستقلال.

1. أول هاته الملاحظات تكمن في اعتقاد مسؤولي دولة ما بعد الاستقلال أن الحضيرة السكنية التي تركها الاوروبيين يمكن لها أن تستوعب حاجيات الجزائريين من السكن<sup>2</sup> وهو ما يجرنا إلى الملاحظة الثانية.
2. إن الملاحظ الثانية التي تطبع هاته المرحلة تتلخص في عدم إيلاء السلطة الجديدة أهمية كبيرة لقطاع السكن وهو ما يجسد في حجم الاستثمارات العمومية المخصصة لهذا الأخير المبينة أدناه، بحيث تم

<sup>1</sup>BouzianeSemoud et Ali Ait Amirate « *Evolution politiques et planification, production et gestion urbaines en Algérie* » Institut de recherche sur le Maghreb contemporain (IRMC), 2009, pp 135-146.

<sup>2</sup>Khaled Chorfi, « *le fait urbain en Algérie : de l'urbanisme d'extension à l'urbanisme de maîtrise* » (thèse de doctorat, université de FARHET Abbas, 2018), p66.

صب جل الاهتمام على البحث على السبل الأنجع لتحقيق الاستقرار السياسي للبلاد وتثبيت أركان الحكم الجديد<sup>1</sup>.

3. ثالث الملاحظات تكمن في الوضعية الاقتصادية والاجتماعية الصعبة غداة الاستقلال والموروثة عن استعمار دام 132 سنة وخاصة النزوح الريفي نحو المدن كمحاولة للاستفادة من مكتسبات الاستقلال خاصة في مجال السكن مما خلق أزمة خانقة في ظل عدم اكتمال البرنامج السكني الذي تم إطلاقه سنة 1959 (38 000 سكن حضري ذو الإيجار HLM ، 4 000 سكن ريفي) المعتدل في ما عرف بمخطط قسنطينة كما سبق ذكره<sup>2</sup>.

4. ضف إلى ما سبق ذكره، عدم القدرة على تطبيق برنامج طرابلس بصفة ناجحة وذلك بسبب هروب إطارات الإدارة الكولونيالية والذي أدى إلى ركود اقتصادي تام وبروز مشاكل ومطالب اجتماعية بالجملة، بحيث كان هذا البرنامج يهدف إلى تشجيع التنمية الاقتصادية وذلك من خلال تحقيق توليفة بين تنمية قطاع الزراعة وتطوير الصناعات القاعدية وذلك في إطار إيديولوجية اشتراكية على دور جد ممرکز للدولة بهدف تطوير إنشاء وتطوير قطاع عمومي قوي ليصبح دعامة لسياسة التصنيع فيما بعد عن طريق تطوير قطاع الصناعات الثقيلة وإعادة توجيه القطاع الفلاحي نحو الزراعة الصناعية الموجهة للتصدير<sup>3</sup>.

5. السياسة السكنية لثلاث محددات أساسية تتمحور في مجملها في عدم تبذير الموارد المالية الوطنية وضرورة توجيهها للقطاعات المنتجة.

6. ما عدا باقي الانجاز المتخلف عن مخطط قسنطينة في مجال السكن، لم يتم إطلاق برامج جديدة جادة تأخذ في عين الاعتبار الواقع الجديد وضرورة تلبية حاجيات المواطنين في الأرياف والمدن. حيث تم إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة للسكن سنة 1965 تحت رئاسة وزارة الأشغال العمومية والبناء لتكليفها بإتمام المشاريع السكنية غير المكتملة الإنجاز (38 000 سكن حضري ذو الإيجار HLM ، 4 000 سكن ريفي) والعمل على تحقيق وثيرة إنجاز سنوية تقدر بـ 75 000 سكن حضري و 35 000 سكن ريفي كمحاولة لرفع التحدي وتلبية مطالب المواطنين وكذا العمل تحقيق توازن بين المدن والأرياف. حيث تتلخص أهم الإنجازات في هذا المجال فيما يلي<sup>4</sup>:

<sup>1</sup> Mohamed Bouhaba, *le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement*, Paris : C.N.R.S, 1988, p52

<sup>2</sup> Lalonde, *Op.cit*, p 73.

<sup>3</sup> La Charte d'Alger 1964, p 54.

<sup>4</sup> Rachid. Hamidou, *le logement : un défi*, Alger : OPU, 1999, p30.

1. إتمام السكنات التي تركت على شكل هياكل (CARCASSE)، وهي أولى عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن بمجموع 16 661 وحدة سكنية على تنتهي كأقصى أجل سنة 1977،
  2. إتمام أشغال السكنات بصيغة الرهن العقاري الممولة من طرف صندوق الهبات الموجهة للسكن le fonds de donations de l'Habitat، وهي سكنات ذات طابع اقتصادي تم تحويل تمويلها بعد الاستقلال إلى الخزينة العمومية بمجموع 9 985 وحدة إنجاز سنة 1970،
  3. إتمام أشغال سكنات الإيجار المتوسط Habitat à loyer modéré بحصة تقدر بـ 8 303 وحدة سكنية حددت آجال إنجازها وتوزيعها بسنة 1975 كأقصى حد، وقد حددت الدولة مبالغ رمزية تدفع من طرف المواطنين كحقوق إيجار مراعاة منها للظروف المعيشية للسكان.
- إن قرار تأميم الأملاك العقارية الحضرية والفلاحية تم اتخاذه بصفة متسارعة وهو ما نتج عنه آثارا وخيمة على القطاع الزراعي وقطاع السكن، كما أن النص القانوني<sup>1</sup> الخاص بالأملاك الشاغرة والذي حاولت الدولة من خلاله تهدئة الحمى العقارية "la fièvre foncière" نتيجة التسابق للحصول على سكن خاصة في المدن الكبرى، أدى إلى ظهور ظاهرة الاحتكار والمضاربة.
7. اعتمدت الدولة الفتية غداة الاستقلال على سياسة استرجاع المجال الريفي<sup>2</sup> وكذا المجال الحضري في ما يتعلق بالسكن والصناعة وذلك من خلال المبادرة إلى تقنين نظام التسيير الذاتي التلقائي autogestion spontanée عن طريق إسناد تسيير الأراضي الفلاحية المسيرة ذاتيا إلى الديوان الوطني للثورة الزراعية مما أدى إلى تقلص دور الفلاحين (العمال) وتحولهم إلى مجرد ناخبين مجردين من أي دور حقيقي في التسيير وذلك لفائدة رؤساء ومدراء معينون كزبائن مباشرين للسلطة المركزية مما نتج عن هذا التدخل المباشر للدولة العودة القوية للنزوح الريفي نحو المدن وهو ما شكل ضغطا رهيبا على المدن وضياح الفلاحة وإهمالها كقطاع استراتيجي.
- أما في مجال السكن، فقد قامت الدولة بامتلاك السكنات المهجورة من طرف المعمرين وتحديد مبالغ مرتفعة للإيجار الخاص بالشقق<sup>3</sup> وكذا اشتراط مجموع المبالغ المالية الخاصة بالإيجار المتخلف أو غير المستوفية للسنوات الماضية، ومنه أصبحت مالكة ومسيرة للأملاك الشاغرة<sup>4</sup>، بالإضافة إلى إنشاء مؤسسات عمومية ملك للدولة أين تحول العمال في قطاعي الزراعة والصناعة إلى مجرد أجراء مجردين من أية سلطة قرار وهذا بداية من سنة 1965.

<sup>1</sup> الأمر رقم 63-88 المؤرخ في 18.03.1963 المتعلق بقانون الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية رقم 15 المؤرخة في 22.03.1963 ص 282.

<sup>2</sup> Lalonde, *Op.cit.*, p 68.

<sup>3</sup> Lalonde, *Op.cit.*, p 70.

<sup>4</sup> المرسوم رقم 66-102 المؤرخ في 06.05.1966 المتعلق بضممان انتقال ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 06.05.1966 ص 421.

إن تجربة التسيير الذاتي التلقائي بعد الاستقلال التي تم خوضها من طرف الفلاحين وعمال المصانع والذين كانوا ينشطون لدى المعمرين الأوربيين، أثبت نجاعتها من خلال الحفاظ على وتيرة الإنتاج وتمويل السوق المحلية وكذا التصدير، إلا أن اعتماد الدولة على سياسة استرجاع هاته التجارب في إطار إيديولوجية اشتراكية استبدادية موجهة نحو التخطيط المركزي واقتصاد مسير بيروقراطيا أدت إلى نتائج عكسية تماما وعمقت الهوة بين الدولة الفتية والمواطنين المتطلعين إلى الحرية والاستقلال والعيش الكريم خاصة بعد انتزاع أهم حق من حقوق الإنسان وهو حق التملك بعدما انتزع منهم من طرف الاستعمار، وتعويضه في ظل الاستقلال بالتملك الجماعي لوسائل الإنتاج والتي منها الأراضي.

وعلى العموم، لقد أدى عدم إكمال مشروع ديجول أو مخطط قسنطينة المتمثل في تسطير إنجاز 220 000 سكن حضري و 110 000 سكن ريفي<sup>1</sup> وكذا النزوح الريفي للسكان غداة الاستقلال نحو المدن الكبيرة بعد هروب الأوربيين من السكنات التي كانوا يشغلونها، ضف إلى هذا اعتماد الدولة على سياسة التصنيع من خلال اللجوء إلى استحداث أقطاب صناعية الكبرى الحاضنة لمصانع الصناعات الثقيلة، كذا توفر الشغل ومجمل الخدمات العامة، بالمقابل عدم إيلاء قطاع السكن الأهمية اللازمة رغم ما يلعبه هذا الأخير في الحياة الاجتماعية للسكان وكذا التنمية الوطنية، أدى كل هذا إلى ظهور أولى إرهابات أزمة السكن في الجزائر خاصة بعد عجز الدولة الفتية من خلال مختلف البرامج في إرجاع الفلاحين إلى الأرياف عن طريق إغراءات بناء القرى الفلاحية وتوزيع الأراضي الزراعية وهذا بسبب طغيان منطق المدينة والتحضر، وقد من بين نتائجه توفير توابل تشويه المدينة من خلال تريف المدن، الكثافة السكانية العالية في المجال الحضري وانتشار البيوت القصدية وتعقد ظروف الحياة بالمدينة<sup>2</sup>

وهذا بسبب النزوح الريفي وعودة مئات الآلاف من المجاهدين واللاجئين والمعتقلين للاستفادة من ثمار الاستقلال من مختلف المرافق والخدمات وخاصة السكن بعد حرمانهم طيلة 132 سنة من أساسيات العيش الكريم. لقد حاول مسؤولي الدولة الجزائرية الفتية الاعتماد على أنماط بناء لسكنات عصرية لإعادة إسكان الجزائريين مستوحاة من سياسيات تعمير وإسكان فرنسية طنا منهم أنهم قادرون على تغيير البنى العائلية وكذا العادات الاستهلاكية وأعراف الجزائريين وهي محاولة أدت إلى نكسة مختلف البرامج السكنية والتنمية بصفة عامة في تحقيق الأهداف المرجوة منها<sup>3</sup>.

### الحظيرة السكنية في أرقام:

1. سنة 1962<sup>4</sup>: لقد كانت الحظيرة السكنية غداة الاستقلال مشكلة من 1 950 000 وحدة سكنية مشكلة غالبيتها من الأملاك الشاغرة المسيرة بطريقة فوضوية بنسبة شغل السكن مقدرة بـ 5.6 % شخص/سكن، حيث كان عدد الجزائريين 10 ملايين نسمة.

<sup>1</sup>Hamidou, *Op.cit.*, p30.

<sup>2</sup>لمياء، فائق " السكن التطوري في مدينة خنشلة: الانعكاس على المجال وعلى إنتاج السكن " مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة: 2006 ص 19.

<sup>3</sup>Madani Safar Zitoun, *Dynamique sociales et rigidité institutionnelle ou la ville confisquée par l'Etat : le cas d'Alger*, Montréal : Collection ville et développement, Montréal, 1994, p6.

<sup>4</sup>Abdelhamid .HERAOU, « *Evolution des politiques de l'Habitat en Algérie* » (Mémoire Magister, Université Ferhat Abbas, 2012), p 26.

2. سنة 1966<sup>1</sup>: إذا أخذنا بالحسبان تطور عدد السكان مع اكتمال بعض المشاريع السكنية المتعلقة بباقي إنجاز مشروع قسنطينة، فتصبح الحظيرة السكنية كما يلي:

الحظيرة السكنية	1 980 000
عدد السكان	12 096 347
نسبة شغل المنزل TOL	6.1%
نسبة شغل الغرف TOP	2 شخص/غرفة
تشكيلة الحظيرة	25 % أكواخ وبيوت قصديرية
	3/1 تتوفر على وسائل الراحة الأساسية
	½ سكانات يتجاوز عمرها 30 سنة

الجدول رقم 13: الحظيرة السكنية بالجزائر لسنة 1966

المصدر: Annuaire statistiques de l'Algérie de diverses années, 2015, p89

وكمخلص لهاته المرحلة يمكن القول أن قطاع السكن عانى غداة الاستقلال من عدة عراقيل أدت بسطلة البلاد الفتية إلى محاولة التكيف مع المعطيات الجديدة من خلال بعض الإجراءات بهدف العمل على التحكم في قطاع السكن، ومن بين أهم العراقيل التي واجهت قطاع السكن في الجزائر غداة الاستقلال: توقف معظم ورشات الإنجاز لمعظم المشاريع السكنية بفعل هروب معظم الكوادر الإدارية والتقنية الأوربية والفرنسية على وجه الخصوص كما تمت الإشارة إليه سابقا،

- وقف خطوط التمويل لمختلف البرامج السكنية من طرف القرض العقاري الفرنسي ومنه توقف الإعانات المالية لمختلف مشاريع السكن المبرمجة سنوات (64/63/62)،

كل هاته العراقيل وغيرها حتمت على السلطة الجديدة اتخاذ جملة من الإجراءات لضمان صيرورة المشاريع السكنية وإتمام المتبقي منها وتفادي نتائج أزمة سكنية خانقة تطل من بعيد:

- إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) سنة 1964 وكلف بمنح قروض فردية بداية من سنة 1966، منح قروض وإعانات للجماعات المحلية، إنجاز سكانات جديدة،

- إنشاء اللجنة الوزارية المشتركة للسكن وقد كلفت بمهام الإشراف على إتمام إنجاز بواقي مخطط قسنطينة (المشاريع غير المنتهية) وهو ما مكن من إنجاز 37 450 وحدة سكنية اجتماعية و 870 16 وحدة سكنية ريفية وهذا رغم الإمكانيات والعراقيل<sup>2</sup>،

- إعطاء الأولوية لإنجاز سكانات ريفية سنة 1963 وذلك لمجابهة آثار الضرر والخراب الذي لحق بالمجال الريفي جراء الحرب في مقابل وجود المد في متسع بعد هروب المعمرين اعتقادا من

<sup>1</sup>Nadir Abdullah Benematti, *L'Habitat dans le tiers monde, cas de l'Algérie*, Alger : SNED, 1982, p169.

<sup>2</sup>Boubekeur Sid, *L'habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logiques industrielles*, Alger : OPU, 1986, p77.

السلطات في ذلك الحين بعدم وجود أزمة سكن في المدن، غير أن حاجيات السكن قدرت بـ 300 000 وحدة سكنية.

### المطلب الخامس: المرحلة الثانية: مرحلة المخططات التنموية والتخطيط المركزي:

لقد صادف بداية هاته المرحلة إطلاق أولى عمليات الإحصاء للسكان بعد الاستقلال<sup>1</sup> وذلك بعد إنشاء المحافظة الوطنية لإحصاء السكان سنة 1964<sup>2</sup> والتي أسفرت نتائجها عن وجود 12 096 347 نسمة بحظيرة سكنية تقدر 1 980 000 وحدة سكنية وهي مؤشرات سيكون لها تأثير على السياسة العامة التنموية المتبعة من طرف الدولة ولا سيما في قطاع السكن. كما عرفت إطلاق عمليات التأمين في قطاع المناجم والبنوك وشركات التأمين.

وعليه، فإن المخططات التنموية التي ستميز بها هاته المرحلة والمبنية على التخطيط المركزي هي تجسيد فعلي للتوجه العام الاشتراكي الذي تبنته الدول الجزائرية الفتية بعد الاستقلال وهذا بهدف خلق تنمية شاملة تمس كل أنحاء القطر الوطني، وهذا بهدف التصدي لازمة السكن التي بدأت تتفاقم بعد النزوح الريفي الكبير نحو المراكز الحضرية بغية البحث عن فرص عمل تضمن العيش الكريم بفعل سياسة التقدير والتهجير والتدمير الذي مس الفضاء الريفي والبنية الاجتماعية في، بالإضافة إلى سياسة التصنيع (الحديد والصلب والصناعات البتروكيمياوية) التي انتهجتها الدولة بغية استدراك الهوة التنموية وتحقيق القفزة النوعية في ميدان التنمية ممثلة في خلق مراكز صناعية كبرى تحتاج إلى يد عاملة وفيرة وكل هذا كان على حساب الريف والزراعة.

كما أن صاحب القرار وإلى غاية سنة 1969 لا يزال يعتقد أن الحظيرة السكنية التي تم إخلؤها من طرف الكولون الأوروبيين لا تزال كافية لامتصاص الطلب المتزايد على السكن وتلبية حاجيات السكان. إلا أن النمو المتسارع للسكان بعد الاستقلال في إطار تعويض خسائر الاستعمار البشرية وكذا النزوح الريفي كما شبق الإشارة إليه مهد لظهور الإرهاصات الأولى لازمة سكنية ستكون لها تداعيات خطيرة على النسيج والبنى الاجتماعية بالدرجة الأولى مما حدا بالمسؤولين الجزائريين بتبني خيار الاقتصاد الموجه اعتقاداً منهم أنه ومن خلال المخططات التنموية الموجهة مركزياً يمكن لهم الإلمام بكل تفاصيل القطاع من خلال تسطير وصياغة سياسة سكنية ممرزة تضمن لهم إدارة وتسيير أفضل لهذا القطاع.

وعليه، سنتعرض لكل مخطط على حدى من خلال بيان تحديات كل مخطط والمبالغ المالية المرصودة من خلاله والأهداف المسطرة من إطلاقه في مجال السكن وما هي نتائجه.

<sup>1</sup>ONS : Office National des statistiques

<sup>2</sup>الأمر رقم 297/65 المؤرخ في 1965.12.02 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لإحصاء السكان، الجريدة الرسمية عدد 101 المؤرخة في 10/12/1965 ص 1425.

**الفرع الأول: المخطط الثلاثي 1967-1969 : غياب قطاع السكن عن أولويات الدولة الفتية:**

هو عبارة عن مخطط اقتصادي لتنمية البلاد تم إعداده لمواجهة تحديات الوضع الاقتصادي والاجتماعي الموروث عن الحقبة الاستعمارية، بحيث تأتي على رأس التحديات، ارتفاع نسبة البطالة إلى 70% عام 1974، وكذا انخفاض المستوى الصحي للسكان بمبلغ إجمالي يقدر بـ 9 117 مليون دينار جزائري خصص منها النصف لقطاع السكن و 4.5% لقطاع السكن، بحيث احتل هذا الأخير المرتبة السادسة (06) من بين القطاعات التنموية فيما يخص مبلغ الاستثمارات العمومية المخصصة المرصودة لكل قطاع<sup>1</sup>، حيث تم إنجاز ما مجموعه 21 660 وحدة سكنية موزعة كما يلي ومفصلة في الجدول أدناه:

- 12 112 وحدة سكنية ريفية،

- 9 548 وحدة سكنية حضرية خاصة بصيغة العمومي الإيجاري.

السكن الريفي					
بواقي الإنجاز		عدد السكنات المنجزة طيلة عمر المخطط			
غير المنطوقة	في طور الإنجاز	المجموع	1969	1968	1967
4 810	5 273	12 112	4 846	4 141	3 125
السكن الحضري (الاجتماعي)					
بواقي الإنجاز		عدد السكنات المنجزة طيلة عمر المخطط			
غير المنطوقة	في طور الإنجاز	المجموع	1 969	1 968	1 967
13 943	10 608	9 548	5 055	2 201	2 292

**الجدول رقم 14:** الوضعية المادية للمشاريع السكنية موقوفة في سنة 1969

**المصدر:** الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية لسنوات 67-68-69، وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية الجزائر 1980

ما يلاحظ من خلال المعطيات الإحصائية الواردة في الجدول وجود عدد كبير من الوحدات السكنية في خانة بواقي الإنجاز مرحلة من سنة لأخرى وهي تمثل عدد كبير مقارنة بما تم إنجازه وهو ما يؤشر لنقص الإمكانيات وعدم قدرة الدولة الجزائرية على ضمان التحكم الجيد في ملف السكن نظرا للأسباب المتعددة التي تم ذكرها سابقا ، هذا بالنسبة للسكن الريفي الذي يتطلب إجراءات معقدة لتسيير عملية إنجازه، أما بالنسبة للسكن الحضري (العمومي الإيجاري أو الاجتماعي) فيلاحظ أن بواقي الإنجاز أكثر مما تم إنجازه وبفارق كبير جدا، مما يستنتج منه عدم قدرة الدولة الجزائرية على ضمان إنجاز حصة سنوية معينة لمجابهة الطلبات المتزايدة على السكن.

<sup>1</sup>Rachid Tamin, *L'urbanisme et l'habitat à constantine*, France : université de Lille, 1982, p35.

<sup>2</sup>Tahar. Mansour, « *les programmes de logements en Algérie depuis l'indépendance* » ELDJAZAIR, n° hors série, spécial HABITAT, 2016, p5.

حيث كان من بين أهداف هذا المخطط إعادة تنظيم القطاع الاقتصادي لضمان رقابة ناجعة على الموارد الاستراتيجية عن طريق تأميم وإنشاء مؤسسات إنجاز وطنية كبرى في قطاع السكن على سبيل المثال مثل (SONATIBA/DNC-ANP/SORECAL).

لقد اهتم هذا المخطط بالقطاع الصناعي<sup>1</sup> كما تم ذكره أعلاه من خلال أهم المنشآت الصناعية بالمدن وخاصة الساحلية منها مما أدى إلى إهمال بقية القطاعات وهروب اليد العاملة لهذا القطاع الواعد ما نتج عنه نزوح ريفي كبير وحركة كبيرة بين الأقاليم أدى في ما بعد إلى اختلال في توازن التوزيع السكاني على التراب الوطني، مما جعل معدل شغل السكن (TOL)<sup>2</sup> ينتقل من 5.6 سنة 1962 إلى 6.10 سنة 1966<sup>3</sup> وهو ما شكل ضغطا رهيبا وامتزاجا على المدن، كما أن معدل شغل الغرفة (TOP) يقدر بـ 2 سنة 1966 لينتقل سنة 1977 إلى 2.49 بينما يقدر بفرنسا 1.01 و 0.84 في الدول الإسكندنافية.

كما قدرت حاجيات السكن السنوية من السكن في حدود 300 000 وحدة سكنية وهذا في ظل حظيرة سكنية تقدر بـ 1 980 000 وحدة سكنية لإيواء 2.28 مليون<sup>4</sup> عائلة سنة 1966. كما تضمن هذا المخطط القيام بالخطوات التالية<sup>5</sup>:

- إتمام أشغال إنجاز 38 000 سكن في طور الإنجاز وهي على نوعين سكنات ذات الكراء المعتدل (HLM) والسكنات التي بقيت على شكل هياكل (Carcasse)،
- إطلاق برنامج سكني لإنجاز 10 500 سكن بتكلفة تقدر بـ 100 مليون دج بمدة إنجاز تقدر 3 سنوات،
- تخصيص برنامج 1 500 وحدة سكنية للمجاهدين وذوي الحقوق.

إلا أن الملاحظ في نهاية آجال هذا المخطط أن نسبة كبيرة من البرامج المسطرة لم تكتمل وذلك بوجود عدة أسباب على رأسها نقص التمويل واقتصراره على الخزينة العمومية وحدها والتي هي بدورها تعاني من شح الموارد المالية. ما يمكن قوله حول هذا المخطط هو التحسن المسجل بعض الشيء بخصوص المعدل السنوي لإنجاز السكنات بحيث قدر بـ 33 575 وحدة سكنية، وبهذا يعتبر هذا المخطط اللبنة الأولى لسياسة سكنية مبنية بالدرجة الأولى على صيغة السكن الاجتماعي<sup>6</sup>.

<sup>1</sup>Laboussine.qasmi, *crise de l'habitat et perspective de co-développement avec les pays de Maghreb*, Paris, 1987, p40.

<sup>2</sup>معدل شغل السكن (TOL) : هو العلاقة بين عدد السكان وعدد وحدات الحظيرة السكنية

<sup>3</sup>« *Rapport sur le logement* » IV<sup>eme</sup> session plénière, CNES, Octobre 1995, pp 50-51.

<sup>4</sup>Boudebaba.Rabah, *Urban growth and housing policy : a case of a migrant commity in the city of constantine*, USA : Aldershot Avebury Brookfield, 1992 page 56.

<sup>5</sup>جيلالي بن عمران، " أزمة السكن وآفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر "، ترجمة عبد الغني بن منصور، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، بدون سنة، ص 148

<sup>6</sup>" السكن بين التخطيط وتحديات العصر: تطور قطاع السكن منذ الاستقلال إلى يومنا هذا" يوم برلماني، المجلس الشعبي الوطني، الجزائر، جوان 2018.

بالإضافة إلى أن هذا الأخير تديننا لمرحلة جديدة تجعل ن الدول المنتج والموزع الوحيد للسكن في إطار فلسفة تجعل من السياسة السكنية منتج فرعي للسياسة العامة المسطرة في إطار الإيديولوجية الاشتراكية المصادق عليها من طرف حزب جبهة التحرير الوطني (FLN).

### الفرع الثاني: المخطط الرباعي الأول 1970-1973 : اعتماد المخططات الرباعية للتنمية:

لقد تم تخصيص 27.5 مليار دج كغلاف مالي لتمويل هذا المخطط، خصص منها 45% فائدة قطاع الصناعة الذي يبقى الخيار الاستراتيجي الأول للدولة الجزائرية في ذلك الوقت، أما قطاع السكن فقد استفاد ما نسبته 5.4% من مجموع الاستثمارات العمومية في مجال التنمية الوطنية المسطرة ضمن هذا المخطط<sup>1</sup>. وبهذا يحتل قطاع السكن المرتبة السادسة، بحيث أعطيت الأولوية لصيغة السكن الريفي كأحد مخرجات الثورة الزراعية كما تم تسجيل وتيرة إنجاز سنوية تقدر بـ 21 600 وحدة سنوية وهذا ما يمثل 3.2 مرات وتيرة الإنجاز السنوية للمخطط الذي سبقه، وتوفير مختلف التجهيزات العمومية المرافقة لها<sup>2</sup> بغية تحسين الظروف المعيشية العامة لحياة المواطن وتلبية متطلباته المتمثلة في الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين مثل السكن، الشغل، الخدمات الاجتماعية، الصحة العمومية.

كما أن إقرار مشروع الثورة الزراعية سنة 1971 حددت من بين أولوياتها إعادة صياغة التركيبة الفلاحية بصفة كلية لنواحي بأكملها والتحول الجذري لظروف معيشة السكان من خلال إنجاز 112 قرية اشتراكية مزودة بكل التجهيزات الضرورية لسيرها، إلا أن المعالجة الكمية من طرف الدولة لأزمة السكن وفي صياغتها لسياسة العمران لم تقم إلا بإعادة إنتاج نفس العملية من الناحية التقنية (الترحيل القسري) التي قامت بها السلطات الاستعمارية للفلاحين إلى المحتشدات، من خلال ترحيلهم قسريا إلى قرى اشتراكية سنوات السبعينات، حيث كانت النتائج متقاربة جدا إلا من حيث تغير الظروف والفاعلين في هاته العملية.

كما يمكن تلخيص أهداف هذا المخطط في النقاط التالية ذات الأولوية<sup>3</sup>:

- العمل على تلبية الحاجيات الاجتماعية لجميع شرائح المجتمع الجزائري الأكثر تضررا من الاستعمار بهدف الرفع من المستوى العام لمعيشتهم،
- برمجة إنجاز التجهيزات الاجتماعية الضرورية للحياة والتي لها علاقة مباشرة بالواقع اليومي (المدارس، الصرف الصحي، المستشفيات والمستوصفات، التجهيزات الرياضية والرياضية، السكن)،
- إعطاء الأولوية للتنمية للوسط الريفي.

<sup>1</sup>TOUARIGHT.Boualem, « *Politique de l'Habitat en Algérie* » EL DJAZAIR, le magasin promotionnel de l'Algérie, (numéro hors série) spécial habitat, 2016.p 20

<sup>2</sup>Hamidou, *Op.cit.*, pp 29-30.

<sup>3</sup> Laboussine.*Op.cit.* p 140.

أما قطاع السكن ضمن هذا المخطط فشمل إنجاز المشاريع التالية:

- إطلاق إنجاز 45 000 وحدة سكنية حضرية لم ينجز منها إلا 18 000 سكن في ظل الارتفاع المتزايد على السكن في المدن،

- برمجة إنجاز 40 000 وحدة سكنية ريفية لم ينجز منها إلا 24 000 وحدة وهذا أواخر سنة 1978 بمساهمة سكان الأرياف في إطار البناء الريفي.

أما بالنسبة لتمويل هاته البرامج، فلقد وجدت الدولة صعوبات كبيرة في ضمان تمويلها، وعليه اضطرت لاتخاذ عدة إجراءات في هذا الصدد تتمثل في تحويل إيجار العائلات المستفيدة من السكنات لإطلاق برنامج " ادخار-سكنات"، بحيث أصبح التمويل يقع مناصفة بين الخزينة العمومية بنسبة 50% عن طريق منح قروض الخزينة لمدة 30 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 1% والخمسين (50%) المتبقية تمول من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP لمدة 20 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 4.75% من ادخار العائلات.

كما قامت الدولة بمنح قروض بمعدل فائدة تفضيلي للسماح للعائلات المستأجرة للسكنات بهدف شرائها، إلا أنه لم تسجل إلا نسبة 0.2% من المستأجرين الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة للحصول على القروض الحكومية<sup>1</sup>.

كما شهدت نهاية هذا المخطط وتطبيقا للتعليمية الوزارية الصادرة نهاية سنة 1973<sup>2</sup>، ظهور مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط الذي أصبح يسمى بالسكن الاجتماعي المنجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك ابتداء من سنة 1974 وهي مشاريع ممولة من طرف الخزينة العمومية عن طريق المحاسب المسدد الممثل في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بواسطة قروض الخزينة كما سبق ذكره.

إن هذا البرنامج، فبالإضافة إلى ضعف حصته من الاستثمارات العمومية، فقد عانى من أثر رحيل الإطارات والتقنيين الفرنسيين الذين كانوا مشرفين على إنجاز المشاريع بعد الاستقلال، من خلال وجود نقص حاد في تأطير ومتابعة إنجاز مختلف المشاريع التنموية ولا سيما السكنية منها، وهذا عكس قطاعات الصناعة والتربية والتعليم حيث تم الاستنجاد بخبراء أوروبا الشرقية فيما يخص قطاع الصناعة ودول المشرق العربي بخصوص تغطية النقص من المعلمين والأساتذة وعلى رأس جمهورية مصر العربية، وهذا ما اضطرت الدولة إلى إنشاء مكاتب دراسات وهندسة وطنية وكذا مؤسسات إنجاز وطنية ومحلية بالإضافة إلى تدخل

<sup>1</sup>Lalonde, *Op. cit.*, p 89.

الدولة في مجال السكن الريفي. وفي ما يلي حصيلة هذا المخطط في ما يخص قطاع السكن (برامج السكن الحضري والريفي):

**الوحدة** : عدد السكنات **الوحدة** : مليون دج

القروض المستهلكة			عدد السكنات			البرامج السكنية
نسبة الاستهلاك	المستهلكة	المقدرة	نسبة الإنجاز	المنجزة	المبرمجة	
125%	1 500	1 200	40%	18 000	45 000	الحضرية
352%	994	305	60%	24 000	40 000	الريفية

**الجدول رقم 15:** الوضعية المادية للمشاريع السكنية المسطرة ضمن المخطط الرباعي الأول 70-73

**المصدر:** تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول / ماي 1974 ص 40، وزارة التخطيط

حيث يلاحظ من خلال هاته الإحصائيات أن نسبة إنجاز مشاريع السكن الحضري المبرمجة ضمن هذا المخطط لم كانت ضعيفة ودون المستوى المطلوب من برمجتها وذلك راجع للعراقيل المذكورة أعلاه، وتقريبا نفس الشيء بالنسبة للسكن الريفي وإن كان بنسبة متفاوتة ولكن تبقى دون مستوى الآمال المعقودة عليها في حلحلة والتخفيف من حدة أزمة السكن التي أصبحت مطروحة بحدة وفي المقابل ارتفاع تكلفة إنجاز السكنات بثلاث أضعاف بالنسبة للسكن الريفي وذلك بسبب الاعتماد على المواد الأولية المستوردة وكذا الاعتماد على تصاميم وأنماط سكنية جاهزة مستوردة لا تلبى خصوصيات العائلات الجزائرية وهذا بهدف تسريع وتيرة الإنجاز إلا أنه تبقى مقارنة مكلفة جدا ومكبدة خسائر كبيرة ونزيف مهول للخزينة العمومية في ظل ضعف كبير لوسائل ومؤسسات الإنجاز المحلية، بحيث لم ينجز إلا 24 000 وحدة سكنية ريفية سنة 1978<sup>1</sup>.

### **الفرع الثالث: المخطط الرباعي الثاني 1974-1977:**

إن إصدار الأمر رقم 74-26<sup>2</sup> المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات وكذا المنشور<sup>3</sup> الخاص بإنشاء مناطق السكن الحضري الجديدة ( Zones d’Habitation urbaines Nouvelles ) في إطار جهود الدولة للاستجابة للضغط المتزايد على السكن من خلال إيجاد حلول لأزمة السكن عن طريق اللجوء إلى هذا النمط لإنتاج العمران الذي يسمح بإيجاد حلول سريعة من خلال توحيد نمط السكن الجاهز والذي أدى إلى ظهور مناطق السكن الحضري الجديد في المدن الجزائرية والتي تعرف حاليا اختلالا كبيرا بحيث أصبحت تمثل رمزا للإزعاج ومصدرا لمشاكل اجتماعية كبيرة<sup>4</sup> وهذا ما نتج عنه الدفع بنموذج الدولة المخطط إلى حدوده القصوى من خلال تقوية وتعزيز

<sup>1</sup> "السكن بين التخطيط وتحديات العصر: تطور قطاع السكن منذ الاستقلال إلى يومنا هذا"، مرجع سابق، ص 5

<sup>2</sup> الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974.02.20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية رقم 19 ، ص 291

<sup>3</sup> المنشور رقم 355 المؤرخ في 1975.02.19 المتضمن إنشاء مناطق السكن الحضري الجديدة (ZHUN).

<sup>4</sup> Farida.Naceur et Abdellah.Farhi, « les zones d’habitat urbaine nouvelles en Algérie : inadapabilité spatiale et maîtrises sociaux, cas de *Batna* » Revue Insaniyat : Pratiques maghrébines de la ville, N° 22/2003, p 139.

الوضعية الاحتكارية للمجال الحضري والعقاري بواسطة احتكار البلديات لكل التحويلات العقارية داخل المحيطات العمرانية مما أدى إل القضاء على المبادرات الحرة والفردية ضمن العقار الحضري<sup>1</sup>.

لقد تم التطرق لهاته التوطئة للوقوف على التوجه العام لهذا المخطط القائم على السير على نفس فلسفة المخططات السابقة ولكن بأكثر تركيز واحتكار الدولة لقطاع السكن عموما من إنجاز وتسيير وتوفير للعقارات... الخ. إن النمو الديمغرافي وكذا النزوح الريفي نحو المدن أدى إلى تدهور معدل شغل السكنات الحضرية مما حتم على الدولة الاهتمام أكثر بقطاع السكن من خلال الرفع من المخصصات المالية ضمن هذا المخطط، بحيث ارتفعت إلى نسبة 7.5 % بعدما كانت 5.5 % ضمن المخطط السابق، كما بلغ مبلغ الغلاف المالي المخصص لقطاع السكن 300 8 مليون دج من مجموع 110 257 مليون دج مبلغ الاستثمارات العمومية لهذا المخطط التنموي ، كما يلاحظ حفاظ قطاع الصناعة على أهميته الاستراتيجية بمبلغ يقدر بـ 48 000 مليون دج وهو ما يمثل نسبة 43.3 % بهدف إعطاء أولوية للاستثمارات في قطاع الصناعة بغرض إنشاء أكبر عدد ممكن من مناصب الشغل والجدول التالي يبين توزيع المخصصات المالية للاستثمارات العمومية حسب كل قطاع، المتعلقة بهذا المخطط:

النسبة	المبلغ	القطاع
43,30%	48 000	الصناعة
14,10%	15 531	الهياكل القاعدية الاقتصادية
10,90%	12 003	الزراعة
9,20%	9 947	التربية والتكوين
7,50%	8 300	السكن
5,70%	6 310	تجهيزات اجتماعية أخرى
4,20%	4 600	المنشآت المالية
2,30%	2 520	دراسات مختلفة
1,40%	1 500	السياحة
1,30%	1 399	تجهيزات إدارية
0,10%	155	الصيد
<b>100,00%</b>	<b>110 257</b>	<b>المجموع</b>

**الجدول رقم 16:** جدول يبين توزيع الاعتمادات المالية للمخطط التنموي الرباعي الثاني 74-77

**المصدر:** وزارة التخطيط: تقرير عام للمخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 15.

<sup>1</sup> Safar-Zitoun.Madani, « *le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions* » Confluence Méditerranée, N° 82/2012, p 139.

أما البرامج السكنية المسطرة ضمن هذا البرنامج فتتلخص في ما يلي:

- الانطلاق في إنجاز 100 000 وحدة سكنية حضرية اجتماعية بما فيها بواقي إنجاز المخطط السابق ( السكنات الموجودة في طور الإنجاز)،
- برمجة توزيع حصة 90 000 وحدة سكنية كحد أدنى،
- برمجة مشاريع إنجاز 20 000 وحدة سكنية ريفية في إطار تحديث وتوسيع القرى المتواجدة وتهيئتها نظرا لديناميكية هاته الصيغة وسهولة إنجازها،
- إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40 000 سكن.
- برمجة إنجاز 300 قرية فلاحية اشتراكية على المدى المتوسط تجسيدا للإرادة السياسية للدولة للترقية السريعة لعالم الريف وكذا برمجة 2 000 قرية أخرى على المدى البعيد موزعة على كامل التراب الوطني. وفي ما يلي حوصلة لتطور وضعية البرامج السكنية المذكورة أعلاه:

الوحدة : عدد السكنات الوحدة : مليون دج

القروض المستهلكة			عدد السكنات			البرامج السكنية
نسبة الاستهلاك	المستهلكة	المقدرة	نسبة الإنجاز	المنجزة	المبرمجة	
91%	5 200	5 670	45%	45 000	100 000	الحضرية
لا توجد إحصائيات			75%	75 000	100 000	الريفية

الجدول رقم 17: الوضعية الفيزيائية والمالية للمشاريع السكنية المسطرة ضمن المخطط الرباعي الثاني 74-77

المصدر: تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول / 1978 ص 74، وزارة التخطيط

وفي ما يخص نمط تمويل هاته البرامج، فقد عرف هذا الأخير تغيير طفيف في ما يتعلق بنسبة القروض المغطاة من طرف الخزينة العمومية، إذ ارتفعت من 50 % إلى 75% لمدة 40 سنة عوض 30 سنة وبمعدل فائدة 1 % والنسبة الباقية تضمن من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة 25 % لمدة 20 سنة وبمعدل فائدة يبلغ 4.75 %.

أما في ما يخص توزيع السكنات المنجزة، فقد تم توزيع 22 463 سكن عام 1977<sup>1</sup>، كما عرفت نهاية هذا المخطط إنشاء وزارة مستقلة للسكن والعمران بعد أن كانت مدمجة مع الأشغال العمومية وهو ما يعطي الانطباع بالأهمية الكبيرة التي حولتها الدولة هذا القطاع بالتوازي مع الارتفاع النسبي من مخطط لآخر بخصوص الاعتمادات المالية المخصص له.

<sup>1</sup> Sidi Boumediène, Op.cit., p 34.

وفي الأخير، ما يمكن قوله حول هذا المخطط ، أنه ورغم ما تم إنجازه في قطاع السكن وخاصة ما تعلق بإنجاز 275 منطقة عمرانية جديدة عبر كامل التراب الوطني بهدف تطوير المدن وتحسين مستوى تزويدها بالتجهيزات العمومية بنسب مقبولة ، إلا أن البرامج المنجزة كانت تعاني من:

- ضعف جودة الإنجاز<sup>1</sup>،
- تدهور العقارات السكنية بشكل سريع،
- افتقار المخططات الهندسية لروح الإبداع،
- معاناة السكان من نقص الخدمات وخاصة النقل، ونقص وسائل الإنجاز وصعوبة تسييرها،
- نقص اليد العاملة المؤهلة وكذا نقص التأطير التقني،
- غياب التنسيق بين مختلف القطاعات،
- عدم القدرة على التحكم في التعمير خاصة الفوضوي منه،
- عدم قدرة مشروع القرى الاشتراكية على تجسيد تطلعات الدولة والمستفيدين منه على حد سواء وذلك بسبب عدم التشاور مع المعنيين حول مواقع الإنجاز ونوع السكنات بسبب احتكار الدولة لجميع مراحل عمر المشروع والاعتماد على نموذج واحد للسكن لم يراع تكوين الأسرة الفلاحية<sup>2</sup>،
- ضعف وتيرة الإنجاز واستلام السكنات وبعدها عن الأهداف المسطرة بحيث لم تتعد 20 000 وحدة سكنية سنويا في حين أن الزيادة الديمغرافية تقدر بـ 600 000 نسمة سنويا<sup>3</sup>، كما أنه بين إحصاء 1966 و 1977 لم يتم إنجاز وتسليم إلا 288 600 وحدة سكنية في عشر سنوات كاملة بزيادة تقدر بـ 4.9 مليون نسمة مما شكل ضغطا رهيبا على قطاع السكن.

إن أهم ما يميز هذا المخطط هو إشراك الجماعات المحلية في التنمية المحلية من خلال استحداث المخطط البلدي للتنمية لتلبية متطلبات المسيرين المحليين وهو مخطط هام للتخطيط المجالي والتهيئة الإقليمية يهدف للتحكم الجيد في نمو وتطور المدن.

**الفرع الرابع: المخطط الخماسي الأول 1980-1984:** قبل الحديث عن محتوى هذا المخطط<sup>4</sup> من حيث الغلاف المالي المرصود لمختلف الاستثمارات العمومية بما فيها قطاع السكن وكذا مختلف البرامج السكنية، يجدر بنا التعرّيج عن الظروف التي تم من خلالها صياغة وإعداد هذا المخطط.

<sup>1</sup> تقرير يتضمن " حصيلة قطاع السكن والعمران: إنجازات 1962-2012 " ديسمبر 2012 ، البوابة الرسمية لخمسينية استقلال الجزائر، تاريخ الزيارة : 05/06/2019

<sup>2</sup> Ahmed.Elaidi, « la règle et la stratégie : Acteurs sociaux et mutation agraire, le cas de l'Algérie » (Thèse d'Etat en sociologie, université d'ORAN, 1977), p150.

<sup>3</sup> الإحصاء العام للسكن والسكان ، الديوان الوطني للإحصائيات، سنة 1977.

<sup>4</sup> القانون رقم 80-11 المؤرخ في 12.12.1980 المتضمن المخطط الخماسي 80-84 الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخ في 16.12.1980، ص 1794.

لقد جاء هذا المخطط تحت شعار من أجل حياة أفضل الذي دشن به التوجه الجديد للدولة بحيث ستحول طبيعة السكن من سكن اشتراكي إلى سكن اجتماعي<sup>1</sup> ومنه تم تكسير طابو طبيعة الملكية الجماعية كغنيمة حرب ذات طابع عقاري، حيث حدد المؤتمر الاستثنائي لجبهة التحرير الوطني المنعقد يوم 15.06.1980 الخطوط الكبرى لتوجهات اقل تعسف وأكثر استهلاك لتلبية الحاجات الاجتماعية من خلال الانفتاح الاقتصادي على الغرب وتحرير وخصوصة الأملاك العمومية عن طريق اقتراح تعديل دور الدولة من الدولة التي تبني كل شيء إلى الدولة المراقبة ومنه أصبح الحصول على ملكية السكن العائلي قاطرة السياسة الحكومية من خلال تصفية أملاك الدولة والتنازل عنها من أجل هدف واضح ودقيق وهو جعل الجزائر مجتمع مالك وليس مؤجر تطبيقا للقانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة الصادر بتاريخ 07.02.1981 والذي مثل تحولا كبيرا في تاريخ العمران في الجزائر من خلال آثاره على اعتماد تكوين الطبيعة القانونية للحظيرة السكنية الموروثة عن الحقبة الاستعمارية وذلك بتقديم التبريرات التالية<sup>2</sup>:

- ضرورة مسح العجز الضخم المتراكم على مر السنين الخاص بتحصيل إيرادات الإيجار التي لم تتعد نسبة 28% سنة 1981،

- التعجيل بالتخلص من الأملاك العقارية التي أصبحت تمثل عبئا كبيرا في ما يخص سيرها وصيانتها وهي أملاك قدرت بـ 2 075 000 وحدة سكنية سنة 1980 يوجد منها على الأقل 1 مليون وحدة سكنية قديمة جدا وهذا راجع لعدم تصنيف قطاع السكن ضمن أولويات دولة الاستقلال لعشريتين كاملتين، مما يتطلب استثمارات ضخمة لتجديدها وإصلاحها وهو ما يتطلب كلفة كبيرة مقابل مداخيل قليلة كما سبق ذكره<sup>3</sup>.

- وجوب تلبية رغبات السكان في تملك مقرات سكنهم.

على ضوء هاته التوطئة نحاول التطرق لمحتوى هذا المخطط، فمن حيث المحاور التي بني عليها تتلخص في ما يلي<sup>4</sup>:

- تنظيم المدن وتوسيعها،

- تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث المراكز الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات،

- بعث مدن جديدة في المناطق الخاصة بالهضاب العليا والصحراء.

<sup>1</sup>Lalonde., *Op.cit.*, p 90.

<sup>2</sup>Madani Safar-Zitoun , *Op.cit.*, p140.

<sup>3</sup>Madani Safar-Zitoun, *Stratégie patrimoniale et urbanisation : Alger 62-92* , Paris : l'Harmattan, 1996, p 138.

<sup>4</sup> محمد بلقاسم حسن بهلول، " سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر " ج<sup>2</sup>، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 60.

لقد اعتبر قطاع السكن في هذا المخطط كقطاع ذو أولوية بحيث يتجسد هذا الأمر في حجم المبالغ المالية المخصصة للاستثمارات العمومية المرصودة له، إذ بلغت 160.05 مليار دج وهو ما يمثل 25% من إجمالي الغلاف المالي المرصود لهذا المخطط من إجمالي 400.6 مليار دج بحيث استهدف هذا المخطط إدخال إصلاحات جديدة عميقة على الاقتصاد الوطني وإعادة هيكلة المؤسسات الاقتصادية واستدراك التأخر المسجل ضمن المخططات التنموية السابقة<sup>1</sup>، هذا ما يبين عزم الدولة على إعادة ترتيب سلم أولوياتها خاصة في قطاع السكن الذي يمثل عامل مؤثر للسلم الاجتماعي وعامل أساسي في دورة التنمية الاقتصادية، حيث اعتبر قطاع السكن قطاع ذو أولوية وأهمية قصوى ضمن مفاصل هذا المخطط مقارنة بالمخططات التنموية الأخرى .

كما تم إيلاء أهمية كبيرة للسكن الاجتماعي ، حيث وزع الغلاف المالي المرصود كما يلي:

- تخصيص مبلغ 70.05 مليار دج لإنجاز برامج السكن الاجتماعي،
  - تخصيص مبلغ 22 مليار دج لإنجاز برنامج 150 000 وحدة سكنية ريفية وتشجيع البناء الذاتي في الأرياف عن طريق منح إعانات في شكل مواد بناء.
  - 8 مليار دج لإنجاز التجهيزات الاجتماعية الجماعية.
- كما تم تسجيل وثيرة إنجاز تقدر بـ 100 000 وحدة سكنية سنويا<sup>2</sup>.

لقد حققت الدولة في هذا المخطط انجازات مقبولة في قطاع السكن وخاصة في ما يتعلق بصيغة السكن الاجتماعي الذي يبقى خيار الدولة الثابت النابع من الطابع الاجتماعي للثورة الجزائرية والذي جسد في مختلف الدساتير، حيث نجمل مجموع الوحدات السكنية المنجزة والموزعة وكذا المبالغ المالية المستهلكة (الوحدة : مليون دج ) لإنجازها في الجدول التالي:

السنوات	عدد السكنات الموزعة	مبلغ الاعتمادات المالية المسددة
81-80	77 258	9 954
82	67 916	6 455
83	81 606	6 932
84	68 680	8 662

**الجدول رقم 18:** توزيع السكنات المنجزة مع الاعتمادات المالية المستهلكة للمخطط الخماسي الأول 1980 - 1984

المصدر: تقرير عام حول المخطط الأول / 1984 ص 120، وزارة التخطيط

<sup>1</sup>AhmedBrahim, *L'économie algérienne hier à demain : défis et enjeux*, Alger : éditions DEHLEB, 1991, p46.

<sup>2</sup>Hamidou, *Op.cit.*, pp 32.33.

الملاحظ من خلال تحليل الأرقام المذكورة في الجدول أعلاه، وجود غموض واختلال بين الأموال المرصودة لإنجاز المشاريع وعدد السكنات الموزعة من سنة لأخرى خاصة بين سنتي 80-81 و 83، فبمبلغ 9 954 مليون دج تم إنجاز وتوزيع 77 258 وحدة سكنية، غير أنه بمبلغ أقل تم إنجاز 81 606 وحدة سكنية بمبلغ 6 932 مليون دج، وهذا راجع بالدرجة الأولى إلى أن نقل عمليات إنجاز واستلام المشاريع السكنية وتوزيعها يتم عادة خارج السنة المالية التي أطلق فيها المشروع ، بالإضافة إلى آجال انطلاق وانتهاء المشروع مما يؤثر على الإحصاء النهائي.

وفي الأخير وجب الإشارة إلى أنه وبموجب التعليمات الوزارية<sup>1</sup> التي أوكلت مهمة تمويل السكن الاجتماعي إلى الخزينة العمومية تمويلا كاملا وليس جزئيا بمشاركة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أي بنسبة 100 % وذلك بمعدل فائدة يقدر بـ 1% على مدة تصل إلى 40 سنة وذلك تمهيدا لصياغة سياسة سكنية جديدة مسابرة للتوجه الجديد من خلال إقرار صيغة جديدة مبنية على المبادرات الحرة المتمثلة في السكن الترقوي الذي أسندت مهمة تمويله للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

أما في ما يخص السكن الريفي، فقد أولت الدولة أهمية كبيرة له ضمن هذا المخطط في محاولة منها لتطوير الريف وتنميته في جميع المجالات وكذا خلق توازن بين المدينة والريف بالإضافة إلى تثبيت سكان الريف في أماكنهم تخفيفا لآثار النزوح الريفي ومن ناحية أخرى التنفيس عن المدن التي تعاني من تشبع كامل للسكان. كما قامت الدولة بإجراء دراسة خاصة في ما يتعلق بحاجيات السكان في مجال السكن ، حيث قدرت بـ 534 000 سكن تتوزع بين الحضري بـ 309 000 وحدة سكنية والريفي بـ 225 000 وحدة سكنية هي الأخرى ، وعلى أساس هاته الدراسة قامت السلطات العمومية بتسطير برنامج سكني بمعدل إنجاز سنوي يقدر بـ 100 000 وحدة سكنية لتدارك العجز المسجل ومحاولة منها للوفاء بالالتزامات المقدمة من طرف الدولة ، إلا أنه وبعد انقضاء أربع سنوات من عمر المخطط لم يتم إنجاز إلا 88 000 وحدة سكنية<sup>2</sup> وهو ما عمق من حدة أزمة السكن في ظل نمو ديمغرافي متسارع وضعف إمكانيات المواطنين للقيام بالبناء الذاتي وهذا راجع إلى عدة عوامل زادت من صعوبة إنجاز المشاريع السكنية في أجالها المحددة:

- عدم التحكم في وسائل الإنجاز وخاصة في بعض تكنولوجيات البناء المستوردة،
- نقص التمويل وعدم انتظام خطوطه بسبب بواذر الأزمة الاقتصادية نظرا للجوء الدولة للاستيراد وإهمال الإنتاج المحلي،
- ارتفاع تكاليف الإنجاز مما سبب ارتفاع كلفة الإنتاج وأدى لاحقا إلى توقف ورشات الإنتاج،

<sup>1</sup> التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 1977.12.23 المتضمنة كليات تمويل السكنات الاجتماعية ، وزارة المالية، 1977.

<sup>2</sup> دحدوح فاطمة، "النمو الحضري وأزمة الإسكان: دراسة ميدانية" شهادة ماجستير، جامعة أم البواقي، 2011، ص 90.

- ضعف إنتاجية الأدوات الصناعية في عملية الإنتاج،
- ضعف الإنتاج السكني حيث يتم استهلاك كل ميزانية القطاع سنة 1984 مبلغ 7.3 مليار دج خلال منتصف السنة بدون تحقيق نصف الأهداف المسطرة<sup>1</sup>.

### الفرع الخامس: المخطط الخماسي الثاني 1985-1989:

قبل الحديث عن حصة هذا المخطط من السكنات وحجم المخصصات المالية المعتمدة لإنجاز الاستثمارات العمومية الخاصة به وكذا الممنوحة لقطاع السكن بالإضافة إلى نسبة الإنجاز، وجب التطرق إلى ظروف انطلاق المخطط وكذا الظروف العامة التي طبعت نهاية آجاله وحجم التأثير الذي تعرض له إنجاز هذا المخطط في ما يخص قطاع السكن.

لقد صادف انطلاق هذا المخطط حدوث الصدمة البترولية لسنة 1986 والتي تجسدت في اختلال كبير في سوق البترول الدولية مما نتج عنه انخفاض في سعر البترول الذي يعتبر المورد الرئيسي للخزينة العمومية الجزائرية وهو ما أثر بصفة مباشرة في حجم الاستثمارات العمومية المخصصة لكل القطاعات والتي لم يستثن منها قطاع السكن بطبيعة الحال، مما حتم على الدولة تجميد مشاريع وإلغاء أخرى وكذا إعادة تحديد المشاريع ذات الأولوية بالنسبة للمجتمع الجزائري من خلال اللجوء إلى التقشف ( AUSTERITE ) وتقليص ميزانيات مختلف القطاعات، وعلى العموم فقد تميزت هاته المرحلة بما يلي:

- انهيار سعر البترول وما صاحبه من انكماش مداخل الخزينة وندرة السكن الاجتماعي،
- التخلي عن مشاريع وتعطيل أخرى،
- ظهور أزمة سكن حادة،
- تسريع وتيرة خوصصة السكنات الاجتماعية<sup>2</sup> من خلال تخلي الدولة عن أملاكها العقارية ببيع كل سكنات الحظيرة السكنية الموروثة عن الاستعمار أو المنجزة بعد الاستقلال،
- توقيف دعم الدولة للمواد الأساسية وندرة المواد الغذائية،
- ظهور الآفات الاجتماعية مع انفجار معدل البطالة،
- نقل قاطني الأحياء الفقيرة إلى مراكز عبور،
- إرغام السكان على الرجوع إلى مدنهم الأصلية،

<sup>1</sup>SGROI-DUFRESNE.Maria, *Alger 1830-1984 : Stratégies et enjeux urbains*, Paris : éditions recherches sur les civilisations, 1986, p 203.

<sup>2</sup>Lalonde, *Op.cit.*, p 93

- اللجوء إلى الترقية العقارية لإنجاز المشاريع السكنية عن طريق تقديم تسهيلات للمقربين العقاريين العموميين والخواص وتقديم تسهيلات أخرى للحصول على خطوط تمويل بنكية وتسهيل الإجراءات الإدارية<sup>1</sup>.

لقد عرف هذا المخطط لجوء الدولة إلى انتهاج سياسة جديدة ضمن الرؤيا الجديدة للتوجه الاقتصادي القائم على حرية العمل وتطوير وتشجيع المبادرة الفردية من خلال سن عدة قوانين مثل قانون التهيئة العمرانية<sup>2</sup> في محاول لتتظيم المجال العمراني من خلال مخططات التهيئة العمرانية الوطنية والجهوية والمحلية بهدف القضاء على فوضى النظام والتحكم في آثار الانفجار العمراني الذي عرفته السنوات السابقة وخاصة العمران الفوضوي.

بالإضافة إلى اللجوء إلى سن القانون المتعلق بالترقية العقارية<sup>3</sup> في محاولة منه لتحرير المبادرات الفردية وتشجيع الخواص لدخول غمار سوق الترقية العقارية كمصدر من مصادر إنتاج السكن وفك خناق أزمة السكن التي ظهرت بوادرها بداية من سنة 1986 كما سبق ذكرها عرفت نهاية هذا المخطط أحداثا كبيرة سيكون لها تداعيات حاسمة على المشهد العام للدولة الجزائرية من حيث انتهاجها لتوجه جديد من الناحية السياسية والاقتصادية والاجتماعية توجت بوضع دستور 1989.02.23 المبني أساسا على التوجه الليبرالي والقضاء نهائيا على التوابل الاشتراكية، بحيث كانت للقوانين التي سنت في هذا الإطار تأثير كبير على قطاع السكن كما سنرى لاحقا في المرحلة الثانية من مسار السياسة السكنية في الجزائر.

لقد تم تخصيص مبلغ 76 مليار دينار لفائدة قطاع السكن ضمن هذا المخطط وهو ما يمثل 14% من حجم الاستثمارات العمومية لهذا الأخير<sup>4</sup> وهو ما يفسر قرار الدولة الخاص بتقليص حصة القطاع في تمويل مختلف البرامج السكنية على غرار بقية القطاعات بفعل الأزمة المالية الناتجة عن تقلص عائدات الخزينة العمومية من عائدات تصدير البترول.

كما خصص هذا المبلغ لإعادة إطلاق مشاريع السكن الريفي عن طريق منح إعانات مباشرة للبناء من طرف سكان الأرياف وكذا تسريع وتيرة إنجاز السكن وإنجاز تجهيزات عمومية مرافقة لهاته المشاريع السكنية والتي أصبحت ضرورة قصوى للسلطات العمومية من خلال الحديث عن الإسكان وليس السكن.

<sup>1</sup>SAFAR-ZITOUN Madani, *Dynamiques sociales et rigidité institutionnelle ou la ville confisquée par l'Etat : le cas d'Alger*, Montréal : Collection ville et développement, 1994 pp 20-22.

<sup>2</sup>القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، عدد 52 الصادر بتاريخ 1990/12/02 ص 1652.

<sup>3</sup>القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ، عدد 10 الصادر بتاريخ 1986/03/05.

<sup>4</sup> Touraighat, *Op.cit.*, p21.

كما أنه ومن بين نسبة 14 % التي تم تخصيصها لقطاع السكن، تم منح 42<sup>1</sup>% منها للسكن الاجتماعي الحضري الذي عرف ثلاث أنواع ضمن هذا المخطط:

- السكن الاجتماعي المدعم من طرف الدولة والموجه للمواطنين ذوي الدخل المتواضع،
  - السكن الترقوي الموجه للمواطنين ذوي المداخل المتوسطة والمرتفعة،
  - السكن الجاهز المستورد بسبب ضعف وسائل الإنجاز الوطنية.
- أما بخصوص الإنجازات التي تم تحقيقها من خلال هذا المخطط، فتتلخص في استلام 298 000 سكن حضري منها 216 000 وحدة سكنية مسجلة ضمن المخطط السابق (الخماسي الأول) و 244 000 وحدة سكنية ريفية منها 140 000 سكن خاصة بباقي إنجاز المخطط السابق كذلك، أي في واقع الأمر لم يحقق قطاع السكن الأهداف المرجوة أو على الأقل إنجاز ما تم تسطيره، بحيث لم يتم استلام إلا 82 000 سكن حضري و 104 000 وحدة سكنية ريفية إضافة إلى 68 000 وحدة سكنية أنجزت من طرف الخواص.
- لقد أدى ترحيل من نسبته 49% من إجمالي المشاريع السكنية المسجلة ضمن المخطط السابق (80-84) إلى المخطط الجديد خاصة السكن الحضري حيث تصل النسبة إلى 50 % إلى فشل السلطة في القضاء أو بالأحرى التخفيف من حدة أزمة السكن خاصة بداية من سنة 1986 تضاف إليها الصعوبات التالية والتي

أدت مجتمعة إلى تأخير إنجاز هذا المخطط:

- التركيز على إعادة شغل المدن من خلال الاهتمام بتجديد الأحياء القديمة على أسس حديثة وتوفير كامل لمختلف المرافق العمومية،
- العمل على شغل أقل للمساحات لتفادي تبديد الأراضي الفلاحية<sup>2</sup>،
- الإرتفاع السريع لتكلفة البناء،
- ارتفاع أسعار مواد البناء،
- الإنتاجية الضعيفة للأدوات الصناعية المستعملة في البناء،
- نقص الإمكانيات المالية،
- فشل التشريع الخاص بفتح السوق العقاري الذي لم يؤدي إلا لمضاعفة الفوارق الاقتصادية والاجتماعية خاصة في مجال الحصول على السكن،
- زيادة التهميش لشريحة كبيرة من المجتمع،

<sup>1</sup>Brahim, *Op.cit.*, p46.

<sup>2</sup>محمد بلقاسم حسن بهلول، " سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر " مرجع سابق ص 62.

- تنشيط شبكات المضاربة العقارية،
  - الصدام بين السلطة السياسية والسلطة الحضرية، صدام منطلق بروح القوانين الجديدة المسيرة للمجال السكني عموما والمبنية على روح المبادرة وتشجيع القطاع الخاص وبين السلطة السياسية التي لم تحرر من عقدة الاحتكار<sup>1</sup>.
- حاولت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال النهوض بمختلف القطاعات التنموية من خلال تسطير برامج تنموية ضخمة في إطار مخططات زمنية تتنوع بين الثلاثي والرباعي والخماسي بغية تحقيق قفزة نوعية في مختلف المجالات، ورغم عدم إيلاء قطاع السكن الأهمية الكافية والمكانة اللازمة في توليفة التنمية الاقتصادية والاجتماعية الوطنية إلا أنها حققت بعض الإنجازات في هذا المجال من خلال توسيع الحظيرة السكنية مقارنة بتركة الاستعمار الفرنسي بعد هروب المعمرين الأوروبيين لكن بعد ثلاثين سنة تقريبا من عمر الاستقلال وجد النظام السياسي نفسه أمام عدة أزمات خانقة مهددة لاستقرار الاجتماعي من بينها أزمة السكن على غرار بقية الأزمات الأخرى كالأزمة الاقتصادية سنة 1986 وكذا الأزمة السياسية سنة 1988 والتي هددت وجود الدولة في حد ذاتها.
- حيث تكمن مظاهر أزمة السكن في في تدهور معدل شغل السكن بين سنتي 1966 و 1987، فبعد أن كان 6.5 سنة 1966 ارتفع سنة 1987 إلى 7.75 وهو تجسيد صارخ لعجز الدولة لاحتواء أزمة السكن بالرغم من البرامج الضخمة المسطرة والأموال الكبيرة التي تم ضخها للنهوض بهذا القطاع خاصة بداية سنوات الثمانينات.
- وعليه يطرح التساؤل التالي: ما هي أسباب فشل المخططات التنموية في حل عقدة أزمة السكن من خلال اللجوء إلى المخططات التنموية الممركزة، إن محاولة الإجابة على هذا التساؤل يقودنا إلى التطرق لأهم الأسباب التي أدت إلى فشل الدولة الجزائرية في ضمان توازن بين النمو الديمغرافي السريع للسكان ووثيرة إنجاز السكن حتى تستطيع تلبية كل الطلب المعبر عنه، ولعل من بين أهم الأسباب :
- معالجة قطاع السكن بنظرة قطاعية غير متكاملة بمعزل عن القطاعات الأخرى،
  - احتكار الدولة لإنتاج وتوزيع السكن،
  - عدم التحكم في المشاريع الضخمة المسطرة من طرف الدولة لقلّة الخبرة وعجز الخزينة عن ضمان التمويل الكافي (محدودية الموارد المالية) ما نتج عنه تأخر تسليم المشاريع السكنية وترحيلها من مخطط لآخر مع ما يسبب ذلك من ارتفاع تكاليف الإنجاز.

<sup>1</sup>SGROI-DUFRESNE, *Op.cit.*, p 210.

- ازدياد الفجوة بين العرض والطلب،
- أخذ السكن لأبعاد خطيرة خاصة بالمدن الكبرى مهدداً بذلك السلم والأمن الاجتماعيين،
- النمو السكاني السريع ما أدى إلى ارتفاع الطلب على السكن،
- ارتفاع نسبة سكان المدن بسبب النزوح الريفي ما أدى إلى ازدياد الطلب على السكن مقابل عجز الدولة عن تلبية كل الطلبات،
- استمرار الدولة طيلة عمر المخططات في لعب دور مركزي كمنتج شبه محتكر للريع الحضري<sup>1</sup>،
- عجز الدولة عن توفير الشروط السياسية لتحديد شبكات التوزيع غير الرسمي للريوع الحضرية داخل جهازها الإداري،
- عدم نجاح منطق الدولة وتوجيهها المحدد لإنتاج السكن منذ الاستقلال في التحكم في الندرة الهيكلية لسوق السكن 2، وهو منطق مبني على المركزية الدولالية وكذا منطق الثمانينات المبني على شعار تحويل الدولة لدولة مالكين للسكنات مما أدى إلى تنازل الدولة عن كل عقاراتها بسعر إداري بعيد كل البعد عن سعر السوق العقاري ما نتج عنه ظاهرة المضاربة التي زاد من حدة الطبيعة المركبة لأزمة السكن وخنفت أمال الطبقات المتوسطة والفقيرة في حول سكن، وفي النهاية ضعف السوق الإيجارية المعمول بها في كل الدول،
- عدم مراعاة الدولة لطبيعة المجتمع الجزائري من خلال العمل على توحيد نمط الإنتاج السكني وعدم تفعيل فكرة تنويع صيغ السكن أخذاً بعين الاعتبار النمط الثقافي الجزائري وتنوعه وكذا الطبيعة الجغرافية والمناخية واختلافها بين الشمال والجنوب مروراً بالهضاب.

### المطلب الخامس: المرحلة الثالثة: مرحلة ما بعد سنة 1990 (مرحلة الإصلاحات):

رغم النتائج المحققة منذ الاستقلال وخاصة ضمن مختلف المخططات التنموية المسطرة من طرف الدولة بغية النهوض بقطاع السكن وهو ما يبينه تطور الحظيرة السكنية من سنة 1962 إلى غاية سنة 1990 في محاولة منها لتدارك التأخر المسجل في ما يخص تلبية مطلب شرائح المجتمع بخصوص الحصول على خاصة بعد الانفجار الديمغرافي الذي عرفته الجزائر بعد الاستقلال برعاية الدولة في مسعى منها خسائر الحرب وذلك بتوفير الظروف المعيشية على رأسها الرعاية الصحية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>Safar-Zitoun, *le logement en Algérie : programme, enjeux et tensions*, Op. cit, pp 133-153.

<sup>2</sup> SALHI Fatma, *Acteurs et logiques de la production du logement*, Villes en parallèle, 2003(36-37), pp 120-132.

<sup>3</sup>Bachir BELAHOUEL, *l'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir : besoins sociaux à l'horizon de l'année 2025*, Alger : Fondation Friedrich Albert, 2008, P37.

المعدل السنوي لإنجاز السكن	المجموع	السكن الحضري	السكن الريفي	الفترة
5 665	28 323	16 870	11 453	1966-1962
14 261	142 606	82 400	60 210	1977-1967
65 201	782 414	333 539	448 875	1990-1978
<b>34 048</b>	<b>953 343</b>	<b>432 809</b>	<b>520 538</b>	<b>المجموع</b>

الجدول رقم 19: تطور وضعية الحظيرة السكنية بعد الاستقلال من سنة 1962 إلى سنة 1990

المصدر: المصدر: Annuaire statistiques de l'Algérie de diverses années, 2015, p120

إلا أن هاته الجهودات الكبيرة لم تخلو من عدة نقائص حالت بينها وبين تحقيق الأهداف السامية المسطرة من الدولة من خلال تفاقم أزمة السكن بتمظهرات عنيفة عبر عنها جيل الاستقلال الذي نال قدرا كافيا من التعليم والثقافة جعلن منه جيلا مطالبيا مغالبا على حقوقه وخاصة الحق في الحصول على سكن يأويه ويؤمن له تكوين أسرة وتأمين مستقبله ومستقبل أولاده.

لقد كانت تلك النقائص نتيجة حتمية لدور الدولة البيروقراطي الممرکز المتدخل والمحتكر لكل مراحل عملية إنتاج السكن وإقصاء المبادرات الفردية إلا من بعض المحاولات في منتصف الثمانينات التي تم التطرق إليها أثناء المخطط الخماسي الثاني.

إن اعتماد الدولة ممثلة في السلطات العمومية على المقاربة الكمية والنمطية في إنتاج السكن ذات طابع إداري بيروقراطية أدت إلى فشل ذريع للسياسة السكنية في الجزائر وذلك من خلال إهمال التنوع الثقافي والجغرافي والمناخي للجزائر ذات الرقعة الطبيعية الشاسعة جدا من خلال الدور الحاسم الذي لعبه موظفون بيروقراطيون أو أجانب بعيدين كل البعد عن واقع المجتمع الجزائري أو على تركيبته الديمغرافية. هذا دون إغفال ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته الجزائر نحو المدن بسبب إهمال الريف

وتركيز مختلف الاستثمارات العمومية سواء الموجهة للإنتاج الصناعي أو الخاصة بتحسين الخدمات العمومية التي لها صلة بظروف المعيشة مما نتج عنه تركيز على المدن ما أدى إلى اختناقها وتفاقم أزمة السكن.

وعليه، ونتيجة لصيرورة تراكمية من عدة أسباب منها ما تم ذكره ومنها ما تعلق بشح موارد الدولة بعد الانهيار العالمي لسعر النفط ومنها ما هو سياسي متعلق بصراع أجنحة السلطة الذي يرجع إلى أيام الثورة في صراعها على تحديد وصياغة مشروع المجتمع ومستقبل الدولة الجزائرية الفتية، كانت الهزة السياسية التي عرفتها الدولة الجزائرية أواخر الثمانينات وهو أول تحدي حقيقي للسلطة السياسية بعد الاستقلال مما حتم

عليها مراجعة مجمل الخيارات الإيديولوجية والسياسية والاقتصادية التي تم تبنيها بعد الاستقلال والتي كانت بمثابة عقيدة سياسية لا رجعة فيها للدولة الجزائرية.

لقد تم إعداد وصياغة دستور سنة 1989 ضمن هذا التوجه من خلال تبني الخيار الليبرالي كأسلوب ونهج لإدارة الحياة العامة وتنظيم حياة المجتمع الجزائري في كل المناحي وخاصة السياسية والاقتصادية والاجتماعية مثل حرية التعبير، قانون الجمعيات، التعددية الحزبية وقد ترجم هذا الخيار في مجموع القوانين والتنظيمات التي تم سنها بداية من سنة 1990 والتي تعتبر منعرجا حاسما لوضع السياسات العامة والتي منها السياسة السكنية.

لذلك أرتئى الباحث اعتماد هاته السنة كمنطلق لمرحلة جديدة في عمر السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال متميزة عن سابقتها من حيث الطبيعة والأهداف والظروف المحيطة بها والتي كانت نتاج لها بالأساس.

لقد اتسمت المرحلة الجديدة بتبني نهج الإصلاحات من خلال إعادة توجيه بوصلة البلاد نحو الخيار الليبرالي للسياسات السكنية والإعلان النهائي عن الدور الاحتكاري للدولة لإنتاج السكن وتدعيم المبادرات الفردية وتشجيع مساهماتها في دورة الإنتاج.

يمكن تقسيم مرحلة الإصلاحات بعد سنة 1990 إلى محطتين أساسيتين، تمتد الأولى من سنة 1990 إلى سنة 2000، بينما تمتد الثانية من سنة 2000 إلى سنة 2020 مع ما يتخلل كلتا المرحلتين من منعرجات ومحطات حاسمة كان لها التأثير المباشر على السياسة العمومية في مجال السكن من خلال ما شهدته الجزائر دولة وشعبا من أحداث وظروف كادت في المحطة الأولى أن تعصف بوجود الدولة كما كان بالإمكان أن تجعل الجزائر في مصاف الكبرى لو تم الاستغلال الأمثل لمقدرات البلد.

### الفرع الأول عشرية الأزمة: ثنائية الأزمة ورهان الإصلاح

تمثل سنة 1990 منعرجا حاسما في التوجه العام للدولة في جميع المجالات لاسيما في قطاع السكن الذي أصبح يخضع لقواعد السوق الحرة وحرية التملك وهو ما يكرس بداية التخلي عن الإرث الاشتراكي وذلك من خلال تبني استراتيجية جديدة قائمة تساير هذا التوجه وذلك بإرساء منظومة قانونية جديدة ممثلة في قانون التوجيه العقاري، قانون التهيئة العمرانية الذي وضع أدوات جديدة للتهيئة والتعمير بهدف تعزيز التنسيق بين سياسة التهيئة العمرانية والسياسة السكنية من خلال مخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي والتي تعتبر أدوات تشاورية بين الإدارة المركزية والجماعات المحلية وهي بمثابة النزوع نحو اللامركزية في مجال التهيئة العمرانية بصفة عامة والسكنية بصفة خاصة والمرسوم التنفيذي الخاص بالنشاط العقاري بالإضافة إلى تسهيل التعاملات العقارية، حرية الملكية العقارية، إشراك المتعهدين العقاريين العموميين

والخواص في الدخول للسوق العقاري وتسهيل الإجراءات للمتعاملين العقاريين للحصول على العقار والقروض البنكية من خلال تنشيط دور البنوك ومختلف المؤسسات المالية وكذا إعادة هيكلة كبرى مؤسسات الإنجاز والأشغال العمومية وهذا بغية زيادة عدد الوحدات السكنية وتسريع وتيرة الإنجاز ، وهي منظومة قائمة على البعد الليبرالي خاصة في المجال الاقتصادي، حيث تم إدخال البعد الاقتصادي على قطاع السكن معتبرا أن السكن سلعة اقتصادية تجارية ضمن اقتصاد السوق وليست منتجات ذات بعد اجتماعي، كما تعمل الدولة على تنظيم سوق العقار عموما بوسائل قانونية تراعي حرية المنافسة والشفافية وكذا تسهيل الإجراءات للمتعاملين الاقتصاديين الناشطين في الميدان وبذلك يتراجع دور الدولة الكامل في إنتاج السكن وينحصر فقط في تنظيم سوق السكن والعقار عموما.

يمثل هذا الملخص الفكرة الأساسية وجوهر الإصلاحات التي باشرتها الدولة في كل المجالات ترجمة لمحتوى دستور 23/02/1989 بداية من سنة 1990 من طرف حكومة وصفت بحكومة الإصلاحات التي حاولت إصلاح الاختلالات التي واكبت مشاريع التنمية في كل المجالات والانطلاق بالجزائر إلى آفاق أخرى من خلال تبني رؤية طموحة قائمة على مبدأ تكريس اللامركزية وحلول فكرة الدولة المنظم محل فكرة الدولة المتعامل والمحتكر للعرض العمومي للسكن.

إلا أن طموح السلطة السياسية اصطدم بأزمة خطيرة كادت أن تعصف بوجود وكيان الدولة من أطلس العالم، أزمة ذات أبعاد متعددة سياسية بالدرجة الأولى واقتصادية لتصبح أزمة مجتمع هددت كيانه وهويته ومستقبله. فمن الناحية السياسية، شهدت الجزائر توقيف المسار الانتخابي الذي تم في إطار التوجه الليبرالي الجديد القائم على حماية حرية الفرد والتكريس التدريجي للنظام الديمقراطي، مع ما تلاه من إعلان حالة الحصار ETAT DE SIEGE<sup>1</sup> وتحويل السلطة للمؤسسة العسكرية وهو ما خلق فراغ قانوني بعد حل المجلس الشعبي الوطني، استقالة رئيس الجمهورية، إنشاء المجلس الأعلى للدولة وإسناد صلاحية رئيس الجمهورية له إلى غاية شهر ديسمبر من سنة 1993، حل المجالس الشعبية الولائية والبلدية، هاته الأخيرة عوضت بالمندوبيات التنفيذية البلدية برئاسة أعوان الدولة إلى غاية سنة تشريعات سنة 1997. وانفجار الوضع الأمني على المستوى الوطني وهو ما أدى إلى دخول الدولة والمجتمع في صدمة أعاق كل محاولات الخروج من النفق الذي أريد للدولة الجزائرية أن تدخل فيه.

أما من الناحية الاقتصادية، فقد تميزت أساسا بعشرية التراجع عن سياسات الاستثمارات الكبرى الممولة من طرف الدولة وتبني خيار إعادة هيكلة الاقتصاد الوطني من خلال اللجوء إلى خصخصة المؤسسات

<sup>1</sup> القانون رقم 92/44 المؤرخ في 09/02/1992 يتضمن إعلان حالة الطوارئ، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخ في 09/02/1992 ص 285.

الاقتصادية الكبرى وهي عملية وإن بدأت محتشمة بداية التسعينات إلا أنها وبعد اتفاقية ستاندباي سنة 1994 مع الصندوق النقد الدولي والخاصة بإعادة جدولة الديون الخارجية انطلقت عملية الخوصصة بصورة وحشية مما نتج عنه بيع غالبية المؤسسات الاقتصادية المنتجة وحلول الرأسمال الخاص محل العمومي والذي فضل في التجارة الخارجية بدل الاستثمار والإنتاج<sup>1</sup> ، بحيث جعل من الخوصصة هدفا وليس أداة لإعادة هيكلة الاقتصاد الوطني.

وعليه، وفي وقت وجيز وغير منتظر برأي المراقبين انتقلت الجزائر من نمط اقتصادي اشتراكي يضمن الحد الأدنى من ظروف معيشة المواطن إلى نظام اقتصادي منظم عن طريق السوق ويتخلي كامل من طرف الدولة عن دورها الاجتماعي.

أما بخصوص الناحية الاجتماعية، فقد نالت مكونات المجتمع وخاصة الطبقات المتوسطة والفقيرة النصيب الأكبر من مخرجات الصراع السياسي على السلطة المتمثلة في تردي الوضع الأمني والنزوح الريفي نحو المدن وتوقف معظم ورشات الإنجاز والبناء ، بيع المؤسسات الاقتصادية وتسريح العمال واتساع دائرة الفقر ، ورفع الدعم على المواد الأساسية ذات الاستهلاك الواسع وانهيار القدرة الشرائية مع تخفيض قيمة الدينار إلى أكثر من 40 بالمائة.

كل هاته الأسباب والظروف طيلة عشرية التسعينات ضربت كل محاولات الإصلاح والتي بدأت متسارعة وتحت الضغط في مقتل وأجلت حلم المرور بالجزائر إلى شاطئ الأمان بعد الهزات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي ضربتها أواخر الثمانينات وهي عشرية وصفت بعشرية الهروب إلى الأمام.

هذا الوضع أدى بتراجع المشاريع السكنية وتدحرج قطاع السكن في سلم الأولويات بفعل انشغال الدولة بالوضع الأمني المتردي، بالإضافة إلى موجة النزوح الكبيرة نحو المدن بحثا عن الأمن والأمان ما نتج عنه ضغط كبير على المدينة وتفاقم أزمة السكن وظهور الأحياء القصديرية بشكل خانق أدى في النهاية إلى انهيار المجتمع وظهور الآفات الاجتماعية والأمراض النفسية.

لقد تميزت الحظيرة السكنية خلال عشرية التسعينات بما يلي:

الحجم المتوسط للاسرة	معدل شغل السكن	نسبة عدد السكنات حسب نمط البناء			الخطيرة السكنية	فترة التعداد
		غير اللائق	الفردية	الجماعي (العمارات)		
6,58%	7,14%	6,95%	76,37%	16,68%	4 102 640	1998-1988

الجدول رقم 20: الخطيرة السكنية خلال الإحصاء العام للسكن والإسكان لسنة 1998

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)

<sup>1</sup>Chorfi, *Op.cit.*, PP 57-58.

إن المقارن للأرقام والنسب المذكورة أعلاه مع الأرقام الخاصة بالإحصاء العام للسكن والإسكان لعام 1987 يستشف حجم الدمار الذي لحق بقطاع السكن من حيث حجم الحظيرة السكنية ونوعية السكن بالإضافة إلى تطور كل من معدل شغل السكن وكذا الحجم المتوسط للأسرة.

ففي خلال عشر سنوات لم يتطور عدد السكنات المكونة للحظيرة السكنية إلا بـ 1 064 740 وحدة سكنية وهذا رغم الجهود الجبارة التي بذلت من طرف الدولة لتطوير وتنويع وكذا تسريع وتيرة الإنتاج السكني، كما معدل شغل السكن لم يتطور إلا بنسبة 0,40% بحيث يعتبر هذا الأخير معيارا حقيقيا لقياس فعالية السياسة السكنية ومردودية البرامج السكنية الموجهة للشعب.

لقد اعتمدت الدولة في أواسط هاته العشرية على صيغة جديدة من الصيغ السكنية موجهة للطبقات المتوسطة والمحدودة الدخل بحيث يعتبر جزء من العرض السكن من الدولة وهي صيغة السكن التطوري<sup>1</sup> هو ذو طابع اجتماعي الذي يستلزم تطورا في الزمان والمكان انطلاقا من نواة ابتدائية تتماشى واحتياجات المستفيد على قطعة أرضية بمساحة كافية لاستقبال سكن عائلي بحيث تحقق هاته الخلية الابتدائية ذات التوسع الأفقي والعمودي، وحدة مجالية وتجانسا في المظهر مع مختلف الأبنية المجاورة.

كما تقوم صيغة السكن التطوري التي ظهرت سنة 1995 على فكرة ضرورة عقلنة المصاريف المالية التي تدخل في إنجاز التخصيصات المستقبلية لإنجاز السكنات التطورية وكذا ترشيد وعقلنة مبلغ الإعانة المالية المخصصة للأسر الضعيفة في ظل شح الموارد المالية بفعل تواصل انهيار مداخيل النفط وكذا انهيار القاسي لقيمة العملة الوطنية بالإضافة إلى التكلفة القاسية لشروط النقد الدولي.

كما تعتبر هاته الصيغة تمهيدا لانسحاب الدولة من عملية الإنتاج السكني تماشيا للتوجه الجديد للدولة المبني على اقتصاد السوق الأمر الذي يحتم دعم الأسر المحدودة الدخل في مساعيها في الحصول على سكن لائق.

كما أن الهدف الذي توخته السلطات العمومية من إطلاقها لبرامج السكن التطوري هو محاولة القضاء على السكن الهش والسكنات غير اللائقة وكذا مشاريع التحسين الحضري جراء التشوهات التي لحقت بها بفعل الضغط على المدينة التي ظهرت بفعل مخرجات الأزمة المتعددة الأوجه.

أما في ما يخص مصادر تمويل مشاريع هاته الصيغة الجديدة والتي تضمن تدخلها أمثلا للدولة وجماعاتها المحلية في تجسيد مختلف مشاريع هاته الصيغة فهي كالتالي:

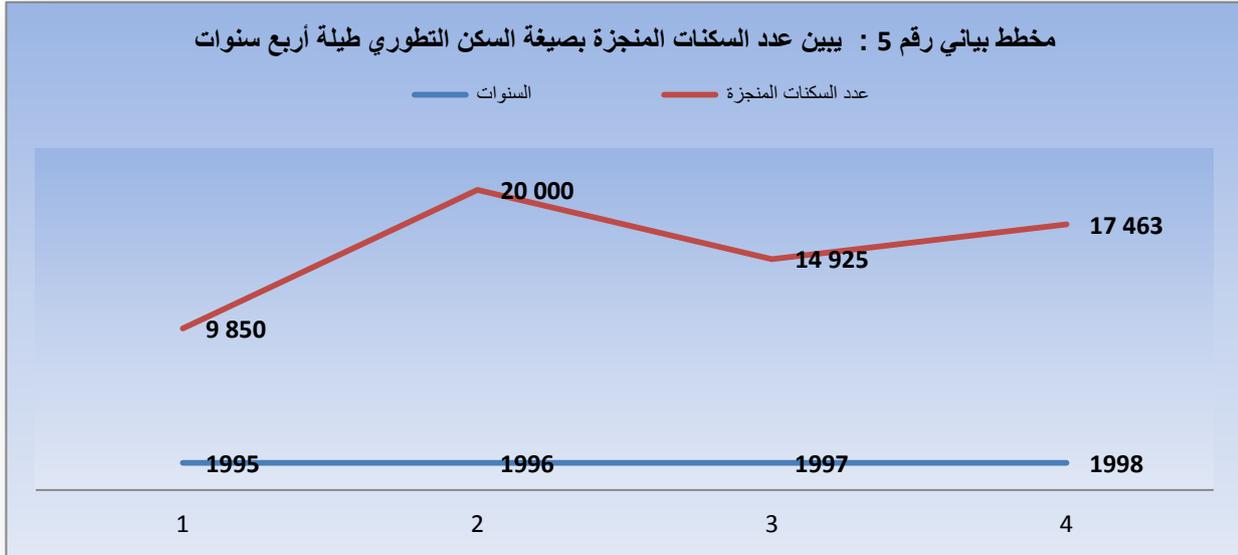
<sup>1</sup> التعليم الوزارية رقم 008 المؤرخة في 01/08/1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

مجالات التدخل	مصادر التمويل
دراسات الربط بالشبكات واشغال التهيئة	تدخل الدولة عن طريق مساهمة قطاعية . المخطط البلدي للتنمية ، ميزانية الولاية أو البلدية
أشغال الربط بالشبكات	تدخل الدولة عن طريق مساهمة قطاعية . المخطط البلدي للتنمية ، ميزانية الولاية أو البلدية، الصندوق الوطني للسكن FONAL ، الصندوق المشترك للجماعات المحلية FCCL ،
تعويض البناءات المهدامة	مساهمة الدولة للأسر محدودة الدخل ، تيسير الحصول على قروض من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للأسر القادرة ماليا على التسديد، المشاركة المباشرة مثل ادخار الأسر، العمل المباشر، مواد البناء
سكنات للتحسين الحضري	تيسير الحصول على قروض من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للأسر القادرة ماليا على التسديد، مشاركة ومساهمة مباشرة
الحصول على أرض (تنظيم الملكية أو الحصول عليها)	مساهمة خاصة

**الجدول رقم 21:** مصادر تمويل الأشغال الخاصة بصيغة السكن التطوري من أجل القضاء على السكن الهش

**المصدر:** الإطار التنظيمي الخاصة بصيغة السكن التطوري الخاص بالقضاء على السكن الهش

وما يلاحظ من خلال المعطيات المذكورة أعلاه، هو محاولة الدولة تكريس مبدأ اللامركزية في إدارة وتسيير عملية إنتاج السكن من خلال إشراك البلدية والولاية في الإشراف على العملية وتمويل مشاريع الإسكان لفائدة ساكنة الإقليم.



المصدر: النشرة الخاصة بالصندوق الوطني للسكن رقم 06 لسنة 2019

إلا أن هاته الصيغة لم تلب طموح السلطات العمومية في مساعيها للقضاء على السكن الهش وتحسين المظهر العام للمدن الجزائرية ولم تساعد في المساهمة في التخفيف من وطأة أزمة السكن المتفاقمة على مر السنوات بفعل ضعف وسائل الإنجاز وتفاوتها من منطقة لأخرى، ضعف التركيبة المالية لتمويل المشروع بفعل هشاشة القدرة الشرائية للمواطنين بالإضافة إلى صعوبة الحصول على العقار الموجه لاستقبال هذا النوع من السكنات.

وعموما لقد قامت الكومة الجزائرية عن طريق وزارة السكن طيلة هاته المرحلة باتخاذ مجموعة من الإجراءات لمجابهة شح الموارد المالية والتحكم في مشكل تمويل البرامج السكنية خاصة بعد الآثار التي خلفها اللجوء لصندوق النقد الدولي على سياسة الدعم الموجهة للطبقات الاجتماعية الفقيرة والسياسة الاجتماعية بصفة عامة والتي تحررت من خلالها السياسة السكنية من الطابع الاجتماعي مما أدى إلى انكماش البرامج السكنية، ولعل من بين أهم الإجراءات المتخذة في هذا الشأن:

- اللجوء إلى موارد البناء الأقل تكلفة وأعلى مردودية،
- فتح مجال المنافسة أمام مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز للمشاركة في إنجاز مختلف المشاريع السكنية،

إن هاته الإجراءات مكنت السلطات العمومية من التحكم في تكاليف إنتاج السكن وهو ما يظهر جليا من خلال الجدول التالي والخاص بانخفاض تكلفة المتر المربع الواحد طيلة أربع سنوات:

السنوات	1996	1997	1998	1999
تكلفة م <sup>2</sup> /دج	22 000	16 000	15 000	15 000

الجدول رقم 22: تطور تكلفة المتر المربع الواحد خلال أربع سنوات

المصدر: وزارة السكن والعمران، وثيقة خاصة بتطور قطاع السكن، مارس 1999

كما عرفت هاته المرحلة تواصل إنتاج مختلف الصيغ السكنية مثل الإيجاري العمومي، حيث تم إنجاز 169 009 وحدة سكنية ما بين سنتي 1990 و 1996 مقابل 98 101 وحدة سكنية خلال سنتي 1997 و 1998، كما تم إنجاز 41 984 وحدة سكنية سنة 1999 وحدها وهو ما يبرر التحسن النوعي للوضع الأمني وتحسن مداخل الخزينة العمومية.

أما بخصوص بقية الصيغ السكنية، فقد تم إنجاز ما بين سنة 1990 و 1999، 106 832 وحدة سكنية بصيغة الترقوي المدعم، 133 955 وحدة سكنية بصيغة الترقوي الحر بالإضافة إلى السكن التطوري، بحيث تم إنجاز في نفس الفترة 24 674 وحدة سكنية.

إن الملاحظ لهاته المرحلة الهامة والخطيرة في نفس الوقت من عمر الدولة الجزائرية، يستشف عمق الأزمة وتعقيداتها وتداعياتها السلبية على مختلف شرائح المجتمع وكذا مختلف القطاعات الاقتصادية ولا سيما قطاع السكن الذي تحمل العبء الأكبر بعد شح موارد الدولة المالية، تردي الوضع الأمني وهجرة وتوقف غالبية ورشات الإنجاز وإعادة هيلكة أو بالأحرى بيع فخر مؤسسات الإنجاز والصناعة الجزائرية مما أدى إلى حرمان قطاع السكن والأشغال العمومية من أدوات إنجاز كبيرة وفعالة راكمت خبرة كبيرة على مر السنين، بحيث كان لها الفضل في المشاركة في إنجاز مختلف البرامج السكنية والهياكل القاعدية والنزوح الريفي وتركز نسبة كبيرة من الشعب في المدن وعلى أطرافها مما اثر سلبا على الخدمات العامة التي توفرها من صحة وتعليم وشغل.

إلا أن الدولة وفي غمرة انشغالها بالوضع الأمني المتردي لم تتدخر اي جهد في محاولة منها لمواصلة إنجاز الوحدات السكنية وتنويع العرض السكني والعمل على إدخال متعاملين خواص لسوق السكن في مسعى لتخفيف العبء على السلطات العمومية في إطار تبني خيار السوق الحرة واقتصاد السوق، إلا أن هؤلاء المتعاملين لم يكونوا في مستوى التحدي وفضل معظمهم اللجوء إلى النشاطات التجارية مستغلين الامتيازات التي توفرت بفعل تحرير التجارة الخارجية هذا دون ننسى المعوقات الإدارية والبيئة الأمنية على عرقلة

مجهودات الدولة في مواكبة تطور المجتمع ومحاولة الإجابة والاستجابة لتطلعات المواطنين التي لم تكن تخرج عن إطار تحسين الوضع الأمني وتوفير السكن والشغل والرفع من مستوى القدرة الشرائية للمواطنين. إلا أنه في نهاية هاته العشرية عرف القطاع بعض الانفراج بفعل التحسن النسبي للوضع الأمني وكذا بداية الارتفاع التدريجي لأسعار النفط مما مكن الخزينة العمومية من النقاط أنفاسها وكذا دخول الجزائر لمرحلة الشرعية ولو من الناحية الشكلية وبداية العودة التدريجية للجزائر إلى مسرح الأحداث الدولية.

### الفرع الثاني: مرحلة الطفرة المالية والبرامج الخماسية

لقد أطلق على هاته المرحلة عدة تسميات من طرف الكتاب والمتخصصين، فمنهم من أطلق عليها تسمية مرحلة التصحيح الاقتصادي وإعادة وضع الدولة يدها على قطاع السكن أو النشاط العمومي بصفة عامة بعدما فشلت هاته الأخيرة في التنصل التدريجي من تدخلها المباشر في السنوات الماضية كما سماها البعض مرحلة مضاعفة الإنتاج وتنوع العرض السكني من خلال إقرار سنتي 2001 و 2002 صيغتي السكن الريفي بصفة صريحة ومستقلة والسكن عن طريق البيع بالإيجار، وهي مقارنة كمية اعتمدها الدولة الجزائرية نتجت عنها آثار سنتعرض لها فيما بعد.

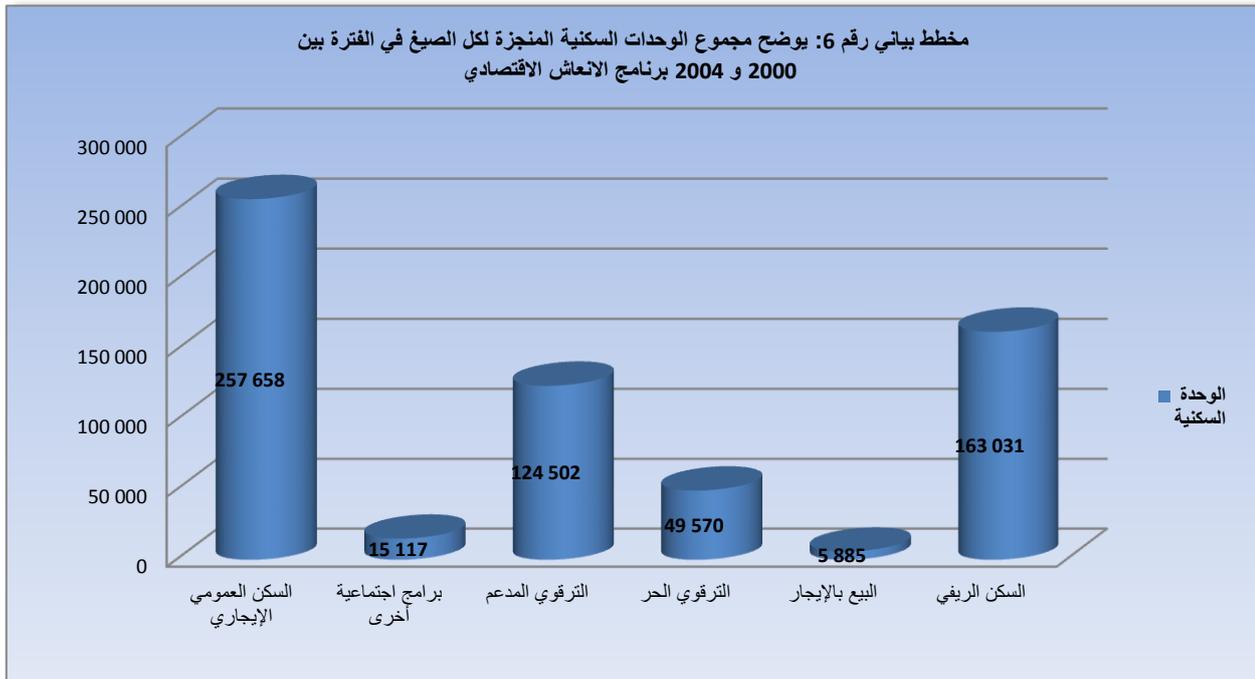
كما تميزت بداية هاته المرحلة بعودة الاستقرار النسبي للوضع الأمني وكذا العودة التدريجية للدولة الجزائرية للساحة الدولية كما ترافقت أيضا مع ارتفاع أسعار النفط في السوق الدولية مما وضع السلطة السياسية في أريحية مالية من حيث الاستجابة لحاجيات والتكفل بانشغالات المواطنين في ما تعلق بتحسين الخدمات العامة التي انهارت شبه كليته بفعل عشرية الدمار التي عاشتها الجزائر، وعلى رأس هاته الانشغالات السكن. الملاحظ لووضع السياسة العمومية عامة والسكنية على وجه الخصوص عودته رسميا للاعتماد على المخططات التنموية الخماسية بداية من سنة 2005 رغم ما شابها من تجسيد سنوات السبعينات والثمانينات. لقد تم إطلاق برامج ضخمة في مجال السكن وذلك بفعل تضافر مجموعة من العوامل المذكورة أعلاه ما جعلها توفر توليفة مثالية لإطلاق هاته البرامج محاولة من السلطات العمومية تدارك التأخر المسجل سابقا، فقد تم إنجاز ما بين سنتي 2000 و 2004 ما مجموعه 615 763 وحدة سكنية منها 163 031 خاصة بالسكن الريفي يضمن مخطط الإنعاش الاقتصادي موزعة حسب المخطط البياني المشار إليه أدناه.

إن الملاحظ لعدد السكنات الريفية المنجزة يستنتج بداية عودة السكان النازحين بسبب تردي الأوضاع الأمنية إلى الريفي للاستقرار وإعادة الإعمار في محاولة من الدولة لفك الخناق عن المدن والتأسيس لإنشاء اقتصاد ريفي يساهم في تطوير وتنويع الاقتصاد الوطني من خلال إطلاق صيغة السكن الريفي سنة 2002 بصفة واضحة مترافقة مع إعانة مالية لمساعدة المواطنين في إنجاز سكناتهم الريفية ومنه العودة التدريجية للأرياف.

كما يسجل في هاته الرحلة أيضا إطلاق صيغة البيع بالإيجار سنة 2002 وهي في نظر الكثيرين الصيغة المثلى للطبقات المتوسطة خاصة شريحة الموظفين لأنها تتوفر على ميزات وآليات محفزة على الحصول على سكن، إلا أنها عرفت تعثرا كبيرا في تجسيد المشاريع الخاصة بها خاصة في المدن الداخلية، بحيث لم يقفل هذا الملف إلا في سنة 2020.

ورغم التأخر المسجل في إنجاز مشاريع هاته الصيغة، إلا أن السلطات العمومية قررت إعادة إطلاقها سنة 2013 نظرا للطلب المتزايد عليها من طرف شريحة واسعة من المواطنين الذي لم تسمح لهم مداخلهم وظروفهم الاجتماعية من الاكتتاب في صيغ أخرى.

بالإضافة إلى ترقية صيغة السكن التطوري إلى صيغة السكن الاجتماعي التساهمي سنة 2003 محاولة من السلطات العمومية تدارك النقائص المسجلة أثناء إطلاق وإنجاز مشاريع السكن التطوري، لتتحول برامج السكن التساهمي لصيغة السكن الترقوي المدعم بطبعته الأولى والثانية.



المصدر: حصيلة النشاط السنوي لوزارة السكن والعمران، 2004، ص 19.

لقد عرفت الجزائر أثناء هاته المرحلة العودة القوية لانتهاج سياسة التخطيط التنموي عن طريق إقرار المخططات التنموية الخماسية للإنعاش الاقتصادي ودعم النمو وكذا المخططات التنموية الخاصة بالمناطق بالإضافة إلى مناطق الهضاب العليا في رؤية للسلطات العمومية تعتمد على محاولة تحقيق التوازن الجهوي بين جهات الوطن من خلال التوزيع العادل للثروة الوطنية من خلال إقرار مشاريع تنموية عاجلة لتدارك التأخر المسجل في جميع المجالات بفعل الأزمة التي مرت بها البلاد وعلى رأسها قطاع السكن، بحيث يمكن

ملاحظة الأهمية الكبيرة التي تم إيلاؤها لقطاع السكن من خلال حجم الإنفاق العمومي والذي قفز من أربعة ملايين دولار سنة 2001 إلى اثنا عشر مليار دولار سنة 2012، وذلك لتحقيق الأهداف التالية :

- الرفع من مستوى وتيرة إنتاج الوحدات السكنية،
- تطوير نشاط الترقية العقارية وتوزيع مصادر التمويل غير التقليدية،
- تسهيل الحصول على العقار التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لاستقبال المشاريع السكنية خاصة العمومية منها،
- تطوير آليات إدارة وتسيير المشاريع السكنية بهدف الرفع من مستوى نجاعتها من حيث الدراسة، الكلفة وأجال الإنجاز.
- الحفاظ على مساعدة الدولة الموجهة للسكن بهدف مساعدة الطبقات الفقيرة والمتوسطة في سعيها للحصول على سكن.
- تحويل تسمية

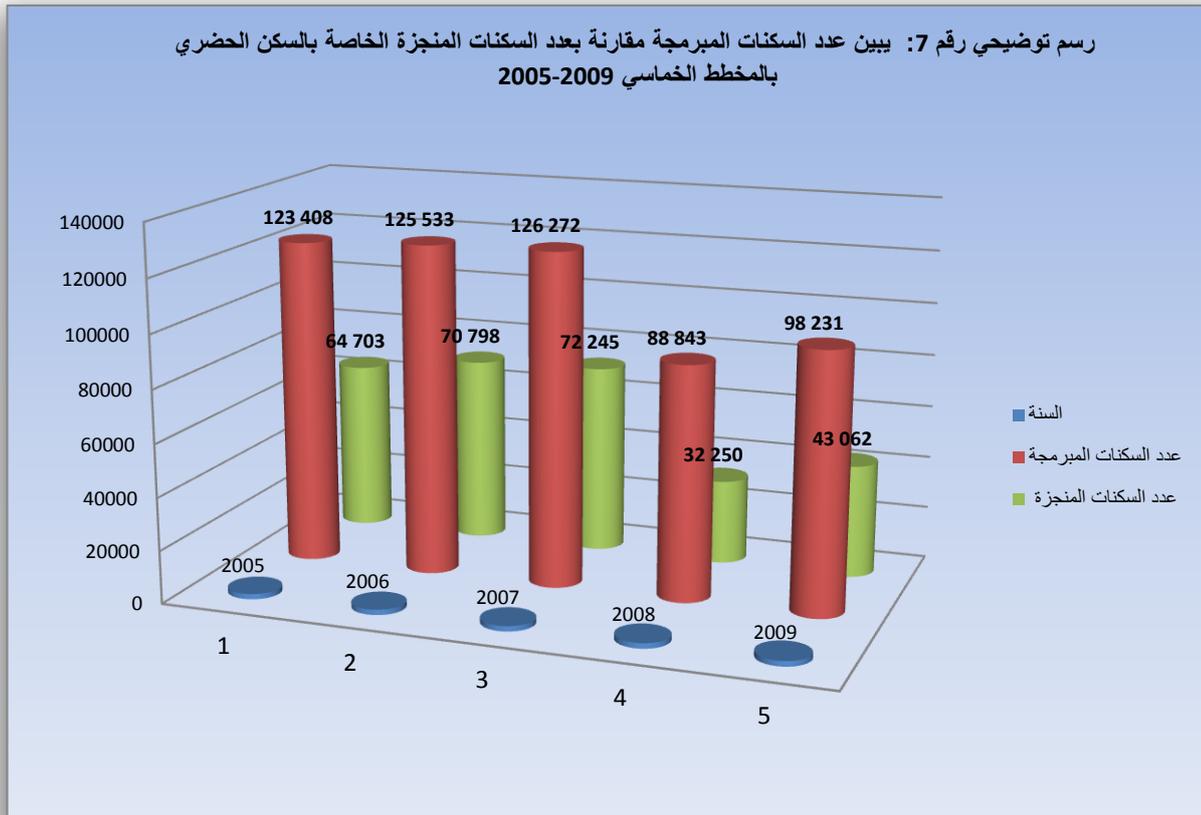
وفي ما يلي أهم المخططات التي ميزت هاته المرحلة ، المخطط الخماسي الأول 2009-2005 والمخطط الخماسي الثاني 2014-2010 والمخطط الخماسي الثالث 2015-2019

#### الفرع الثالث: المخطط الخماسي الأول : 2009-2005 LE PREMIER PLAN QUINQUENNAL

استكمالاً لمجهودات الدولة في محاولتها لإنعاش الاقتصاد لمجابهة متطلبات الحياة المعيشية للسكن من شغل وسكن وتعليم وصحة وترفيه وبقية المرافق العامة الأخرى، تم إطلاق البرنامج الخماسي الأول بطموحات كبيرة لإنجاز واحد (1) مليون سكن بمختلف الصيغ السكنية بتكلفة إنجاز قدرت بـ 580 مليار دج<sup>1</sup> وهو مبلغ مخصص لقطاع السكن من مجموع 1908,5 دج مخصصة للمخطط كل بكل قطاعاته، العمومي الإيجاري (الاجتماعي) الذي استفاد لوحدة من مبلغ 270 مليار دج وهو ما يترجمه عزم الدولة على مواصلة العمل بالمقاربة الاجتماعية من خلال إيلاء أهمية بالغة لهذا النظم من السكن الخاص بالطبقات الفقيرة والمحدودة الدخل، التساهمي الاجتماعي الذي سيتحول في ما بعد إلى الترقوي المدعم ، البيع بالإيجار، السكن الريفي الذي يعتبر حجر الزاوية في كل البرامج الخماسية إضافة إلى مشاريع الترقية العقارية الحرة. كما حددت الدولة أثناء هذا المخطط مجموعة من الأهداف الرامية إلى رفع التحدي ومحاولة تجنب أخطاء الماضي المتراكمة، ومن بين هاته الأهداف:

<sup>1</sup>Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, « *Les consommations financières à fin 2006* », Alger, bulletin de l'Habitat n° 02 du 02/06/2007, p.15.

- ضمان المتابعة الدقيقة للمشاريع السكنية من مرحلة الدراسة والإنجاز إلى التسليم والتوزيع والاستغلال من طرف مستحقيها،
- الاهتمام بتطوير أنماط السكن أو الصيغ السكنية وتنويعها حتى تتمكن كل الشرائح الاجتماعية من الاستفادة من كل الصيغ،
- إتباع منهجية واضحة ومتدرجة للقضاء على السكن الهش،
- التخلي عن صيغة الاجتماعي التساهمي وتعويضها بالسكن الترقوي المدعم وإسناد تسييرها على من ناحية إعداد واختيار قوائم المكتتبين لمصالح الدوائر بدلا من المرقيين العقاريين محاولة من السلطات العمومية الوقوف على الاختلالات المسجلة أثناء تجسيد مشاريع الصيغة الأولى مثل سوء التسيير وعدم احترام آجال الإنجاز والتي وقفت حائلا أمام إنجاز كل المشاريع السكنية ضمن هاته الصيغة. وفي ما يلي حصيلة السكنات المنجزة<sup>1</sup> مقارنة بما تم برمجة إنجازها:



المصدر: حصيلة النشاط السنوي لوزارة السكن والعمران، 2009، ص 55.

كما سنتعرض من خلال الأرقام التالية إلى حجم الوحدات السكنية المنجزة في إطار هذا المخطط والخاصة بكل الصيغ السكنية المسطرة من طرف الدولة:

<sup>1</sup>Office National des Statistiques, « *Annuaire Statistique de l'Algérie* », Alger 2007, N° 23 , P10

2009	2008	2007	2006	2005	الصيغ السكنية
55 550	57 657	44 079	43 527	25 834	العمومي الإيجاري
37 123	37 145	19 325	23 801	15 787	الاجتماعي التساهمي
91 492	104 968	88 389	76 287	42 907	السكن الريفي
9 043	1 827	8 491	7 128	12 350	البيع بالإيجار
5 644	4 070	5 028	8 419	8 027	الترقوي الحر
18 142	15 176	14 671	18 630	27 574	البناء الذاتي

الجدول رقم 23: حصيلة الإنجازات الاقتصادية والاجتماعية للسداسي الأول من سنة 2009 ص 3-4

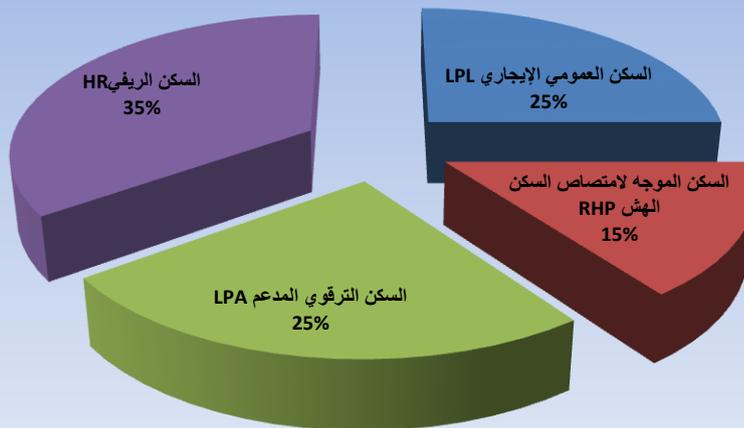
المصدر: الموقع الالكتروني للوزارة الأولى premierministre.gov.dz ، تاريخ الزيارة 23/10/2016

### الفرع الرابع: المخطط الخماسي الثاني : 2010-2014 LE DEUXIEME PLAN QUINQUENNAL

بعد الانتهاء من البرنامج الخماسي الأول وترافقا مع الزيادة المضطردة لأسعار النفط في الأسواق الدولية ليقفز فوق عتبة المائة دولار مما أثر إيجابا على مداخيل الخزينة الجزائرية، ما دفع بالدولة الجزائرية بإطلاق برنامج أكثر طموح من حيث الغلاف المالي و عدد السكنات المبرمجة للإنجاز. لقد حدد الغلاف المالي الخاص بهذا المخطط بـ 3 700 مليار دج أي ما يقارب 50 مليار دج وهو رقم ضخم جدا وهذا لإنجاز مليوني (2) وحدة سكنية بكل الصيغ وإعادة الاعتبار للنسيج العمراني للمدن الجزائرية موزعة كما يلي<sup>1</sup>:

المصدر: حصيلة النشاط السنوي لوزارة السكن والعمران، 2014، ص 44.

رسم بياني رقم 8: يبين توزيع البرنامج الخماسي حسب الصيغ السكنية 2010 - 2014



<sup>1</sup>قوائم برامج التنمية الاقتصادية للفترة الممتدة من 2010 - 2014، الموقع الالكتروني premierministre.gov.dz ، تاريخ الزيارة 01/10/2016

القارئ للنسب المذكورة في الرسم البياني، يستطيع أن يلاحظ أن حصة الأسد في هذا البرنامج قد خصصت لصيغة السكن الريفي بنسبة 35% أي ما يعادل 700 000 وحدة سكنية وهذا راجع بالدرجة الأولى إلى التحسن الكبير للوضع الأمني مما دفع بالسكان إلى الرجوع إلى الأرياف، موجة نزوح عكسية مترافقة مع الإجراءات التحفيزية المتخذة من طرف الدولة مثل برامج الدعم الريفي المختلفة وتوفير أساسيا الحياة وإعادة إصلاح الطرق وشبكات الكهرباء مما جعل السكان يتهافتون على هذا هاته الصيغة من السكنات بسبب بساطة إجراءات الحصول على الدعم المالي لبناء سكن ريفي.

كما نالت صيغتي السكن الإيجاري العمومي والترقوي المدعم مناصفة ربع البرنامج بنسبة 25% أي ما يعادل 500 000 وحدة سكنية، وهي حصة كبيرة بالنسبة لصيغة الترقوي المدعم بعدما تم التخلي النسبي عن صيغة الاجتماعي التساهمي واتخاذ إجراءات لتحسين إدارة وتسييرها خاصة من حيث نوعية الإنجاز وآجال التسليم. أما صيغة الاجتماعي الإيجاري (الاجتماعي) فقد حافظت نوعا ما على مكانتها وذلك بدافع الفلسفة السياسية للنظام السياسي القائمة على البعد الاجتماعي وهي سكنات مخصصة للطبقات المعدومة أو ذات الدخل الضعيف.

وفي الأخير المشاريع المخصصة لتحسين وإعادة الاعتبار للنسيج العمراني وهي مشاريع تم إطلاقها للقضاء على السكن الهش الذي لا يستجيب لمتطلبات العيش الكريم كما خصصت هاته الصيغة للقضاء على الأحياء القصديرية التي انتشرت على أطراف المدن والحوضر الكبرى خاصة أثناء عشرية التسعينات. كما يلفت الانتباه إلى أن آجال تسليم هذا البرنامج قد حددت بنهاية سنة 2014 بالنسبة لمليون ومائتي ألف وحدة سكنية أما الحصة الباقية والمقدرة بـ 800 000 وحدة سكنية تسلم سنتي 2015 و 2017، حيث يمثل هذا التمديد من بين المآخذ التي تأخذ على السياسة السكنية خاصة بعد سنة 2000 والتي سيتم التعرض إليها في أسباب فشل السياسة السكنية.

لقد اتخذت السلطات العمومية حزمة من الإجراءات مترافقة مع إطلاق هذا البرنامج يمكن إجمالها فيما يلي:

- تخفيض نسبة الفوائد على القروض البنكية إلى 1% بالنسبة للمواطنين الذين لا يتجاوز دخلهم ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وإلى 3% بالنسبة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم بين ست واثنا عشر ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

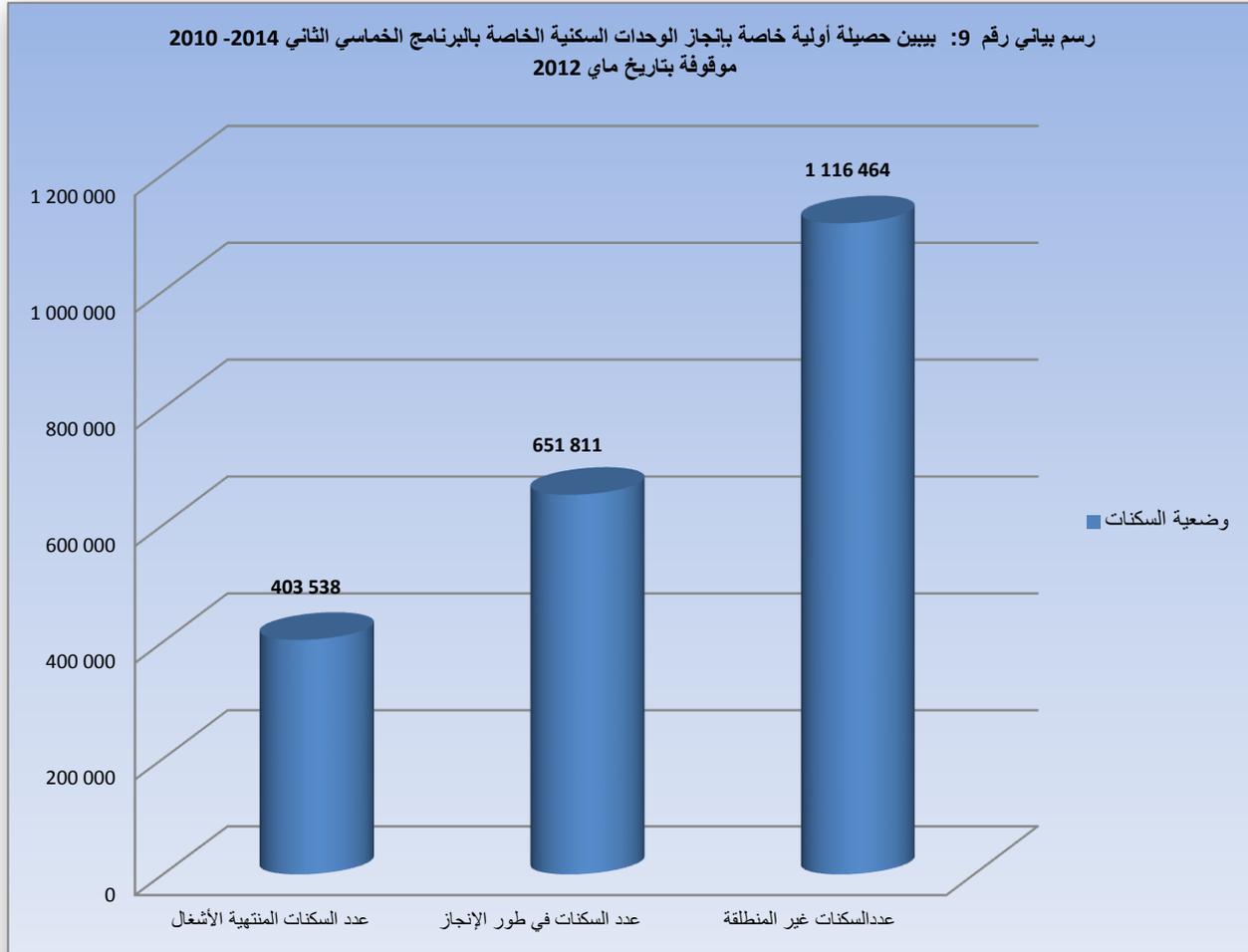
- تقليص الضريبة على أرباح نشاطات البناء وتحويل ملكية السكن من 25% إلى 19%،

- تخفيض نسبة فوائد القروض البنكية الموجهة لتمويل نشاطات الترقية العقارية إلى نسبة 4%،

- تخفيض ثمن الأوعية العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع السكن العمومية لفائدة المرقين العقاريين العموميين والخواص إلى 95% بالنسبة للهضاب العليا والجنوب بهدف جلب عدد أكبر من المرقين العقاريين،
- ربط قبول عروض المتعاملين الأجانب في مجال البناء بالشراكة مع المتعاملين الوطنيين وهذا بهدف اكتساب الخبرة والتجربة والاكتفاء بمؤسسات الإنجاز المحلية،
- إدخال تعديلات جوهرية على النصوص القانونية المنظمة للنشاط العقاري من خلال سن القانون رقم 04-11 المؤرخ في 04/02/2011 بغية تحسين الأنشطة العقارية وتدعيمها،
- محاولة التخلي التدريجي عن صيغة الترقوي المدعم وإعادة إطلاق صيغة البيع بالإيجار لأكثر طلبا من طرف شريحة واسعة من المواطنين الذين يتراوح دخلهم ما بين أربع وعشرين ألف دينار (24 000) و مائة وثمانية آلاف دج (108 000) وهذا التعثر الذي سجل في تجسيد النسخة الأولى سنتي 2001 و2002 الذي اسند إنجازه للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل) أو برنامج 65 000 سكن عمومي إيجاري الذي اسند إنجازه للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- اتخاذ كل الإجراءات الرامية إلى تجسيد عمليات التحسين العمراني وإنجاز المشاريع القاعدية الخاصة بالمرافق العمومية،
- التوجه عن سياسة التصنيع في مجال البناء عموما والسكن على وجه الخصوص وذلك بهدف تسريع وتيرة الإنجاز وتحسين النوعية وكذا تخفيض آجال وكلفة الإنجاز.
- إعداد مشروع للبناء على أساس القواعد المضادة للزلازل،
- محاولة تنويع العروض السكنية من خلال إدخال صيغة السكن الترقوي العمومي الموجه للمواطنين ذوي المداخل التي تتراوح بين 108 000 دج و 216 000 دج.
- بعد الكم الكبير الذي تم إنجازه من طرف الدولة ، فكرت السلطات العمومية في تحسين نوعية السكنات المنجزة حرصا على الإطار الجمالي للمدن على المستوى الوطني وذلك من خلال إقدامها على تفعيل المحاور الرئيسية التالية:
- الحرص على الإعداد الجيد للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وكذا مخططات شغل الأراضي من خلال إسناد هاته المهام للوكالة الوطنية للتعمير المنشأة سنة 2010،
- الحرص على الاختبار الأمثل لمكاتب الدراسات المؤهلة ماليا وتقنيا وبشريا والتي تسمح بإدراج العناصر الجمالية والأبعاد الثقافية والحضارية المتعلقة بمحيط المشروع،

- تحسين نوعية الإطار المبنى والمرتبط أساسا بحسن اختيار مؤسسات الإنجاز المؤهلة وذلك من خلال تبني فكرة القائمة الضيقة على مستوى وزارة السكن الخاصة بكل المؤسسات الكبيرة المصنفة وفق معايير دقيقة جدا والمؤهلة للحصول على مشاريع إنجاز السكن،
- تجسيد فكرة الأحياء المدمجة من خلال توفير كل المرافق الضرورية من مؤسسات تربية وثقافية، مرافق صحية، مساجد بالأحياء الجديدة.

وكحصيلة أولية<sup>1</sup> لهذا البرنامج المنطلق سنة 2010، نلاحظ عدد السكنات غير المنطلقة بتاريخ ماي 2012 وهو ما يعني تأخر كبير في تجسيد المشاريع السكنية، بالإضافة إلى العدد القليل للسكنات المنتهية والمقدر بـ 403 538 وهو ما يمثل نسبة 20,18% من مجموع البرنامج ككل وخاصة وأن هذا الأخير قد استهلك تقريبا ثلاث سنوات من آجال إنجازها.

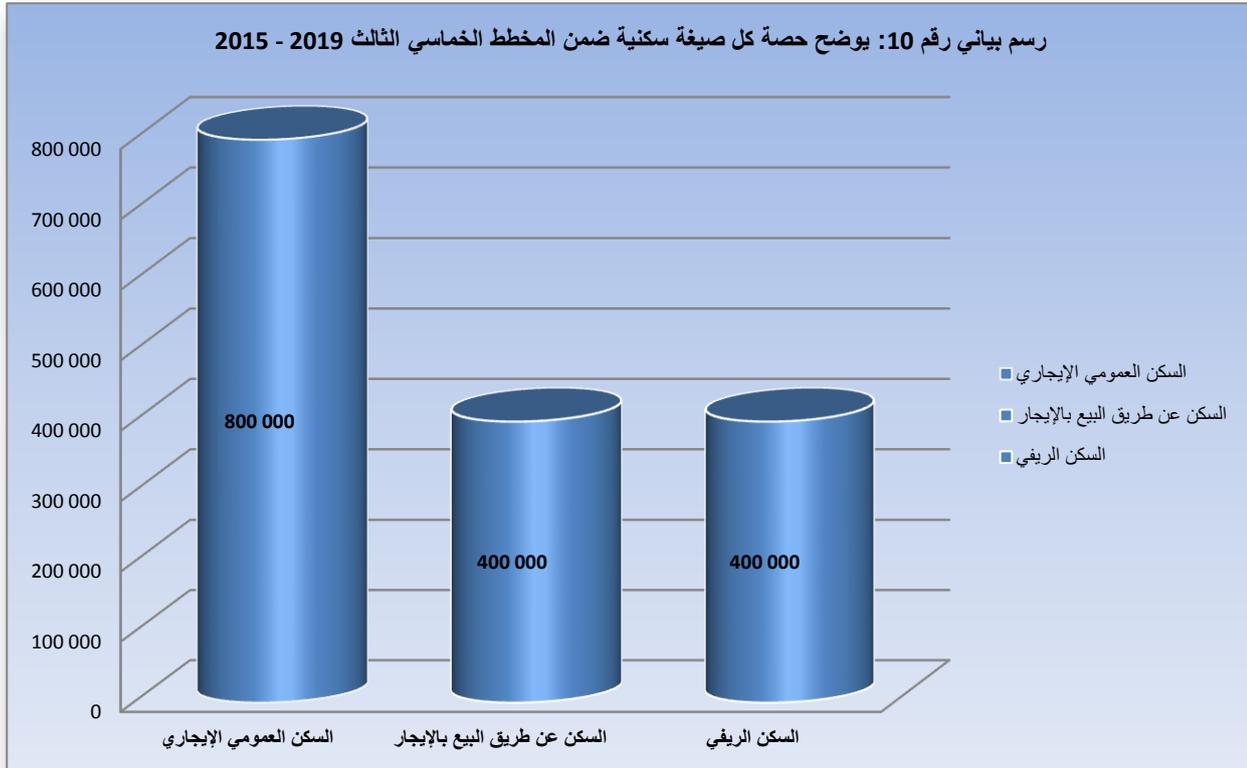


**المصدر:** حصيلة النشاط السنوي لوزارة السكن والعمران، 2014، ص 96.

<sup>1</sup> « *Bulletin statistique de l'Habitat et de l'Urbanisme* » Alger : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, Mai 2012, p2.

الفرع الخامس: المخطط الخماسي الثالث 2015-2019 LE TROISIEME PLAN QUINQUENNAL

لقد أطلق الحكومة الجزائرية نهاية سنة 2014 المخطط الخماسي الثالث 2015-2019 لإنجاز مليون ونصف وحدة سكنية بغلاف مالي يقدر بـ 4 500 مليار دج وهو ما يعادل 56 مليار دولار وهو رقم ضخم يبرر المرتبة التي يحتلها قطاع السكن والعمران في أولويات الحكومة من جهة واعتباره قاطرة التنمية من جهة أخرى، موزعة على الصيغ السكنية التالية:



**المصدر:** حصيلة النشاط السنوي لوزارة السكن والعمران والمدينة ، 2019، ص 12.

فالنسبة لصيغة السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي)، فهي صيغة ممولة كليا من طرف الخزينة العمومية للدولة وموجهة استثنائيا للعائلات ذات المداخيل الضعيفة التي لا تتجاوز 24 000 دج أو لإعادة إسكان شاغلي الأحياء القصدية الذين تم إحصاؤهم سنة 2007، أما صيغة السكن عن طريق البيع بالإيجار، فهي صيغة تم إحيائها سنة 2013 بعدما تم التخلي عنها نظرا للمشاكل التي عانت منها ورشات الإنجاز الخاصة بها وذلك لعدم قدرة وكالة عدل على إدارة وتسيير هذا

النمط من السكن، كما أنها صيغة ممولة في جزء من البرنامج الخاص بها من الخزينة العمومية، موارد بنكية أو أي أشكال أخرى من التمويل موجهة للطبقة المتوسطة (الموظفين بالدرجة الأولى).

وفي الأخير صيغة السكن الريفي والتي كانت تحتل المرتبة الأولى في كل المخططات التنموية السابقة، تدرجت للمرتبة الثانية بعد حالة التشعب التي تميز بها الريف، حيث تم توجيه هذا النمط من السكنات للطبقات الاجتماعية صاحبة المداخل المتوسطة.

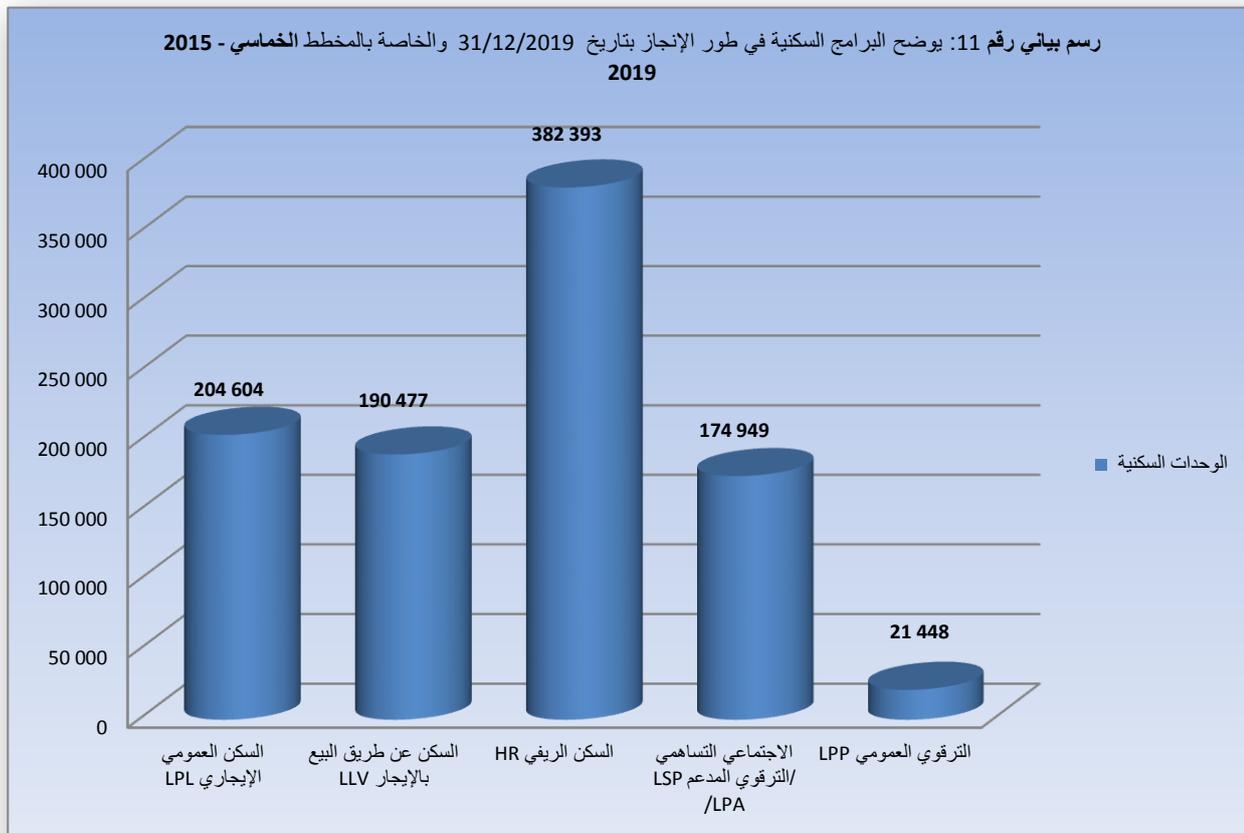
كما تميز هذا المخطط برفع الإعانة المالية إلى مليون دج بالنسبة لسكان المناطق الجنوبية، وعليه أصبح مبلغ الإعانة يتراوح بين أربع مائة ألف دينار وواحد مليون دج موجهة للحصول على ملكية السكن أو إعادة تأهيل وتوسيع الوحدات السكنية بحيث تكون عبارة عن إعانة مباشرة، أو إعانة غير مباشرة مثل مجانية العقار الموجه لاستقبال سكنات البيع بالإيجار، أو تخفيض القيمة التجارية (السوقية) للعقارات من 80% إلى 90% بالنسبة للسكنات المدعمة عموما ومن 60% إلى 90% لبرامج السكن العمومي الترقوي حسب الموقع الجغرافي، بالإضافة إلى التكفل بأشغال الطرق والشبكات المختلفة (الأولية والثانوية)، دعم سعر الفائدة وكذا الإعفاءات المختلفة ذات الطابع الضريبي.

لقد اتبعت السلطات العمومية مسارا معينا للتحضير لهذا المخطط مبني على المحاور الاستراتيجية التالية<sup>1</sup>:

- **تنويع العرض السكني:** في محاولة منها لمعالجة إشكالية العجز في العرض السكني الذي انتهى إلى خلق أزمة سكنية متعددة الأبعاد، وعليه تعهدت ضمن هذا المخطط بمواصلة إنجاز مختلف صيغ البرامج السكنية المختلفة بهدف الاستجابة لكل طلبات المواطنين المترشحين للحصول على سكن خاصة فئة الشباب، مع الأخذ بعين الاعتبار المقاييس العمرانية والهندسية وضمان إطار معيشي محترم لراحة المواطن،
  - **عقلنة النفقات العمومية:** وذلك بتجنب التبذير والعمل على توجيه مساعدات الدولة لمستحقيها الفعليين، وذلك نظرا لما شاب المخططات المنتهية من تضخيم لي كلفة الإنتاج السكني المترتبة أساسا عن سوء الدراسات وكذا عدم احترام آجال الإنجاز التعاقدية.
  - **تحقيق الانسجام بين جميع السياسات القطاعية للتنمية:** بما فيها السياسة السكنية وذلك لمواصلة تحسين الإطار المعيشي للمواطنين من خلال تقادي النقائص المسجلة ضمن البرامج السكنية المنتهية. وذلك ضمانا للتكامل بينها من خلال التنسيق بين كل القطاعات وعدم التداخل بينها.
- كما يهدف هذا المخطط إلى الغايات التالية:
- محاولة تطوير أزمة السكن في الجزائر بحلول نهاية سنة 2019،

<sup>1</sup>Rapport sur « la politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville », Alger : Ministère de l'Habitat de l'urbanisme, Septembre 2015, p 2.

- الانتهاء من برنامج القضاء على السكن الهش بالقضاء على الأحياء القصدية بحلول نهاية سنة 2019،
  - مواصلة الإنتاج الكثيف للوحدات السكنية طيلة فترة المخطط التنموي الممتدة على خمس سنوات، وكذا امتصاص العجز الهيكلي من خلال السهر على التكفل بمختلف احتياجات المواطنين المعبر عنها.
- بنهاية سنة 2019 (31/12/2019) أصبحت الحظيرة السكنية تقدر بعشرة ملايين سكن وهو حجم الجهود التي بذلت طيلة السنوات الماضية ولو من الناحية الكمية التي سنأتي على النقائص التي سنتطرق إليها في قادم مذكرتنا، بمعدل شغل السكن قارب نسبة 4,5 فرد/السكن الواحد.



**المصدر:** حصيلة النشاط السنوي لوزارة السكن والعمران، 2019، ص 25.

أما البرامج التي هي طور الإنجاز إلى غاية هذا التاريخ فهي كالتالي<sup>1</sup>:  
 الملاحظ للوضعية المشار إليها أعلاه، والتي تم إيقافها بتاريخ 31/12/2019 وهو التاريخ الرسمي لانتهاء آجال المخطط الخماسي الثالث، وجود عدد كبير من الوحدات السكنية أو البرامج السكنية في طور الإنجاز وهو راجع بالدرجة الأولى إلى الأزمة المالية التي بدأت منها الخزينة العمومية بداية من سنة 2014 بفعل

<sup>1</sup> تقرير يتضمن " مخطط عمل الحكومة من أجل تنفيذ برنامج الحكومة " 22/09/2020، موقع الوزارة الأولى : <http://www.premier-ministre.gov.dz/ar> ، تاريخ الزيارة : 08/10/2020

انهيار أسعار البترول في الأسواق الدولية ومنه انكماش مداخيل الخزينة العمومية مما أدى عدم القدرة على الخزينة العمومية على تحمل أعباء التمويل المباشر لمعظم المشاريع السكنية مما حتم على الدولة اللجوء إلى السوق المالي في محاولة منها لإيجاد البديل لضمان خطوط التمويل وعدم توقف ورشات الإنجاز وبالتالي الاستمرار في نفس وتيرة الإنجاز، بالإضافة إلى أسباب أخرى سيتم التطرق إليها ضمن العناصر التقييمية للسياسة السكنية.

**المبحث الثاني:**  
**أهم الصيغ السكنية المطروحة**  
**من طرف الحكومة في سوق السكن**

لقد اعتمدت الدولة مبدأ تنويع الصيغ السكنية لهدف الوصول لكل الطبقات الاجتماعية للمجتمع الجزائري على اختلاف مستوياتهم وهذا بغية الخروج من النمطية والنموذجية الموحدة للسكن التي أثبتت فشلها وساهمت بقسط وافر في استفحال أزمة السكن في الجزائر. محاولة بذلك السلطات العمومية تحقيق التوازن بين مختلف جهات الوطن وكذا بين الريف والمدينة، ولعل هذا من بين الأسباب التي جعلت الدولة تعيد إحياء صيغة السكن الريفي سنة 2002 لعدة اعتبارات سيتم التطرق إليها لاحقا ، كما تتوزع أهم الصيغ الأخرى بين العمومي الإجباري (الاجتماعي) ، الاجتماعي التساهمي، الترقوي المدعم بصيغته الأولى والثانية، البيع بالإيجار، التطوري الخ..

### **المطلب الاول : السكن الريفي: مساعي الدولة لإعادة إعمار الأرياف: (RURAL) HABITAT RURAL**

قبل التطرق إلى لتفاصيل هاته الصيغة السكنية الهامة والاستراتيجية ، ارتأى الباحث التعرّيج بشيء من الاختصار على الفلسفة التي اعتمدت عليها الدولة في تحديد المفاهيم العامة لهاته الصيغة.

#### **الفرع الأول: الفلسفة التي تقوم عليها السياسة السكنية في ما يخص السكن الريفي:**

لقد تم صياغة المحاور الكبرى لهاته الصيغة في إطار تطبيق وإنجاز برنامج الحكومة بخصوص التنمية الريفية وتدعيم إنجاز المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، حيث تم تصنيف التكفل بانشغالات السكان في المحيطات الريفية من أهم المحاور الرئيسية والاستراتيجية للتنمية الاقتصادية على المستوى الوطني، وهذا من خلال اعتماد منهجية تجسيد مشاريع التنمية الريفية بهدف إزالة أو على الأقل التخفيف من حجم الفوارق الشاسعة على بعض جهات الوطن، بحيث تعتمد هاته المنهجية على فكرة ترقية الفضاءات الريفية كوسط طبيعي يساعد على استقرار الساكنة وممارسة حياتهم في إطار نمط معيشي معين.

كما أنه ، ونظرا لتميز المناطق الريفية بفقر واضح مقارنة بمناطق الوطن الأخرى، وظروف مناخية صعبة وضعف تنموي كبير ، حتم على الدولة التدخل المستعجل المنظم والفعال بهدف تقليص الفوارق ومكافحة الصعوبات وخلق توليفة مثالية من الشروط التنموية وإشراك الساكنة الريفية.

وعلى ضوء ما سبق، فإن لأهداف الأولى لهاته الفلسفة تتمحور حول النقاط التالية<sup>1</sup>:

- إعادة تنمية الفضاءات الريفية والفلاحية،
- تثبيت سكان الريف،
- إعادة السكان الذين فروا من المجمعات المعزولة أو المتضررة من جراء الظروف الأمنية، وهو ما

<sup>1</sup>التعليمية الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخ في 31.07.2002 ، المتعلقة بكيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية.

حتم على السلطات العمومية اتخاذ كافة الإجراءات لإنجاز مخطط عملي متعدد القطاعات يرمي إلى تحسين الظروف المعيشية لسكان الأرياف بحيث يقوم هذا الأخير على السكن الريفي كأحد أهم الانشغالات الأساسية المطروحة من طرف سكان الأرياف.

### الفرع الثاني: تعريف السكن الريفي:

تندرج صيغة السكن الريفي بشقيها المبعثر الفردي (EPARS) والجماعي (COLLECTIF) في إطار سياسة الدولة لتطوير الريف بهدف ترقية المجالات الريفية وإعادة تعمير الأرياف وتثبيت السكان المحليين بعد التحسن الكبير الذي عرفته الجزائر في المجال الأمني، وهذا بهدف خلق اقتصاد ريفي يساهم بقسط كبير في تطوير الاقتصاد الوطني، بحيث تتضمن هاته السياسة تشجيع الأسر على الإنجاز الذاتي لسكنات لائقة ضمن محيط ريفي خالص.

وعليه، يعرف السكن الريفي على أنه صيغة سكنية موجهة للأشخاص الطبيعيين الذين يمارسون أو المقيمون في الوسط الريفي ويريدون بناء سكنات جديدة سواء كانت فردية أو جماعية.

كما يعرف السكن الريفي على أنه كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي<sup>1</sup>، إذن مشاركة المستفيد في هاته الصيغة السكنية تترجم من خلال توفير قطع أرضية التي تكون في غالب الأحيان ملكا له وكذا مشاركته في إنجاز وإتمام الأشغال داخل المسكن.

كما تجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن هاته الصيغة في شقها الجماعي، لجأت إليها السلطات العمومي كحل لمشكل ندرة العقار في بعض بلديات الوطن التي تعيق تجسيد مختلف برامج السكن الريفي لسكان الأرياف وكذا الاستجابة للطلب المتزايد على السكن.

إضافة إلى أن هذا النوع من السكنات يتعهد به متعامل معين من طرف مديرية السكن، بالإضافة إلى أنه ومن إيجابياتها امتصاص جزء من الطلب القوي والمتزايد على صيغة السكن الريفي في شقه الفردي المقدم من طرف المقيمين في المناطق الريفية المبعثرة. كما لا يخفى علينا لجوء السلطات العمومية إلى هاته الصيغة (الفردية) كان بدافع التخفيف من تكلفة الربط بمختلف الشبكات من جهة ، وتثبيت السكان في أماكن إقامتهم الأصلية، بالإضافة إلى إعادة إنعاش الأراضي المولدة للثروة وفرص العمل.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05/10/2010 المعدل والمتمم، المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخل طالب هذه السكنات وكذا كيفية منح هاته الإعانة.

### الفرع الثالث: تفاصيل صيغة السكن الريفي:

#### أولاً: مبلغ الإعانة:

تطبيقاً لمختلف النصوص القانونية التي ستذكر تباعاً، فقد قررت السلطات العمومية تحديد مبلغ الإعانة المالية في بداية سنة 2002 والتي تعتبر تاريخ الانطلاقة الفعلية لهاته الصيغة ما بين 400 000 دج و 500 000 دج حسب دخل الأسر لبناء مسكن جديد و 250 000 دج لبناء أو توسعة بناء موجود<sup>1</sup>.

أما في الوقت الحالي، فقد استقر المبلغ المالي على النحو التالي:

- 700 000 دج : بالنسبة للمناطق الشمالية والهضاب العليا،

- 1 000 000 : بالنسبة لولايات الجنوب وأقصى الجنوب<sup>2</sup>.

#### ثانياً: من يحق له الاستفادة من إعانة الدولة الموجهة للسكن الريفي؟

يحق لكل شخص طبيعي منخرط في مختلف برامج الدولة الخاصة بالمخطط الوطني للتنمية الفلاحية PNDA أو يقيم أو ينشط في الوسط الريفي الاستفادة من إعانة الدولة الموجهة للسكن الريفي حسب مكان الإقامة في المصنف في الولايات المذكورة أعلاه.

#### ثالثاً: شروط التأهيل أو الاستفادة<sup>3</sup> CONDITIONS D'ELIGIBILITE

يؤهل كل شخص للاستفادة من الدعم الخاص بالبناء الريفي منخرط في برامج التنمية الريفية السابق ذكرها حسب الشروط التالية:

أن لا يكون دخل المترشح وزوجته أكبر من ست (06) مرات الأجر الوطني القاعدي المضمون (SNMG) وهو ما يعادل مبلغ 108 000 دج<sup>4</sup>.

- عدم الاستفادة من تنازل عن سكن تابع للأملك العقارية العمومية أو إعانة مالية موجهة للسكن باستثناء السكنات ذات الغرفة الواحدة F1،

- عدم امتلاك ملكية تامة لملك عقاري ذو استعمال سكني،

- عدم الاستفادة من تخصيص سكن إيجاري عمومي بشرط التعهد بإرجاع السكن المعني،

- عدم امتلاك قطعة أرض،

<sup>1</sup> المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1994 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04.10.1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر (معدل ومتمم).

<sup>2</sup> الولايات الجنوبية المعنية هي: الاغواط ، البيض، الواد، إليزي، أدرار، تمنراست، ورقلة، بشار، تندوف، النعامة، وغرداية.

<sup>3</sup> المادتين الثالثة والرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 السابق الذكر

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 407/11 المؤرخ في 2011/11/29

عدم امتلاك قطعة أرض صالحة للبناء باستثناء القطعة الموجهة لإنجاز سكن ريفي موضوع الإعانة الممنوحة من طرف الدولة،

- امتلاك مسكن في الوسط الريفي في حالة طلب إعانة موجهة لتوسيع أو تهيئة مسكن موجود.  
كما تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن الشروط المذكورة أعلاه تخضع المترشح للاستفادة من الإعانة المالية وزوجه.

#### رابعاً: كيف يتم الحصول على إعانة الدولة الموجهة للسكن الريفي؟

بموجب النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في سنتي 2013 و 2014 (11) يمكن للمواطنين الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة المذكورة أعلاه، الحصول على الإعانة المعنية كما يلي:

- يقوم المترشح للحصول على المساعدة المباشرة لبناء سكن ريفي بتقديم طلب مساعدة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً حسب النموذج المقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن، مرفقاً بالوثائق التالية:

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب المساعدة وزوجه فيما يخص الأشخاص المتزوجين،
- كل وثيقة إدارية تثبت المداخيل،
- الوثيقة التي تثبت الإقامة،
- الوثيقة التي تثبت حيازة قطعة الأرض الموجهة للبناء،
- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي على أساس عدد المساعدات المبلغ من طرف الولاية بإعداد قائمة طالبي المساعدة المباشرة المستوفين لشروط الحصول عليها في أجل لا يتعدى 20 يوم ابتداء من تاريخ تبليغ برنامج الإعانات.
- يتم إيداع قائمة طالبي المساعدة المباشرة المقبولين من طرف المجلس الشعبي البلدي مرفقة بالملفات المرفقة بها في أجل لا يتعدى 08 أيام الموالية لدى مديرية السكن بالولاية والتي تتولى عرضها للمراقبة على مستوى البطاقة الوطنية للسكن على مستوى وزارة السكن والعمران، بحيث يتعين على هاته الأخيرة الرد في أجل لا يتعدى 08 أيام، يقوم الوالي المختص إقليمياً بالمصادقة على القائمة النهائية لطالبي المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة.
- ترسل القائمة المصادق عليها مرفقة بالملفات الموافقة عليها إلى المديرية الولائية التابعة للصندوق لإعداد مقررات منح المساعدة.

وما تجدر الإشارة إلى أنه قبل تاريخ 19.06.2013 كان القيام بالتحقيق والرقابة على مستوى مصالح الصندوق الوطني للسكن ، إلا أنه تم سحب هاته الصلاحية وإسناد صلاحية أكبر ومزدوجة في نفس الوقت وهي إعداد مقررات منح الإعانة من طرف مدير الوكالة الولائية وتنفيذها أي دفع الإعانة، بعد أن كانت من اختصاص الوالي، وهو ما يضع عبئا كبيرا على الصندوق في ما يخص الدراسة الجيدة للملفات قبل الشروع في إعداد مقررات المنح.

- تسلم المقررات التي يتم إعدادها لمديرية السكن لإرسالها لمصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بهدف تبليغها للمستفيدين المعنيين مرفقة بدفاتر الشروط المتعلقة بها والتي يتعين عليهم اكتتابها. يتم تسجيل المستفيدين من الإعانة في البطاقة الوطنية للسكن، كما يتم إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بقائمة المترشحين المرفوضين هذا بالنسبة إلى المستفيد الذي ينجز مسكنه بوسائله الخاصة، كما يمكن لكل مستفيد من الإعانة المالية الموجهة للسكن ومنخرط ضمن إحدى برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية التوجه إلى وكالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR المؤهلة إقليميا من أجل الحصول على قرض بنكي مرتبط بالإنجاز بغرض التمويل الكلي أو الجزئي وفقا لأحكام الاتفاقية المبرمة بين وزارة الفلاحة وبنك الفلاحة والتنمية الريفية بتاريخ 26.02.2002

#### خامسا: كيفية تحرير الإعانة المالية MODALITES DE LIBERATION DES TRANCHES D'AIDES:

قبل التطرق إلى الكيفيات التي يتم من خلالها تحرير الإعانة المالية ودفع الأقساط المالية الخاصة بها، يجدر بنا التطرق إلى تطور هاته الكيفيات وارتباطها بظروف معينة لكل مرحلة، في بداية هذا البرنامج، كان يتم تسديد مختلف الأقساط أو الشرائح المالية على النحو التالي، حيث يتم دفع الاشطر بصفة مباشرة للمستفيد حسب نسبة تقدم الأشغال على أساس شهادات المصالح التقنية للمقاطعات التابعة لمديرية السكن.

النسبة المئوية لتقدم الأشغال	المبلغ المسدد	الأشغال الواجب إنجازها
20 %	100 000 دج	عند الانتهاء من الأساسات
40%	200 000 دج	عند الانتهاء من الأشغال الكبرى
40%	200 000 دج	عند الانتهاء من جميع الأشغال

الجدول رقم 1: شروط تسديد إعانة الدولة الموجهة للسكن الريفي (الصيغة القديمة)

المصدر : الإطار القانوني والتنظيمي المسير لصيغة السكن الريفي

ولكن ونظرا للظروف الصعبة لغالبية سكان الأرياف المترجمة في شكل شكاوي مقدمة من طرفهم وتزامن هذا المتغير مع الظروف السياسية للبلد سنة 2013، قررت السلطات العمومية تغيير كيفية دفع الاشطر المالية ، بحيث يتم دفع الشطر الأول على شكل تسبيق مالي بمجرد تقديم رخصة البناء في ملف التسديد المتكون أساسا من طلب التسديد فقط حتى يتمكن السكان من شراء مختلف مواد البناء ومباشرة إنجاز سكناتهم<sup>1</sup>.

النسبة المئوية لتقدم الأشغال	المبلغ المسدد	الأشغال الواجب إنجازها
40 %	280 000 دج	تسبيق عند تقديم رخصة البناء
60 %	420 000 دج	إنجاز الأشغال الكبرى

الجدول رقم 2: شروط تسديد إعانة الدولة الموجه للسكن الريفي (الصيغة الجديدة)

المصدر : الإطار القانوني والتنظيمي المسير لصيغة السكن الريفي

إلا أنه وبعد مرور حوالي أربع سنوات من تطبيق هذا الإجراء، إلا أن المتابعة الميدانية أثبتت محدوديتها، بل أدت إلى نتائج عكسية من خلال تعطل التجسيد الميداني لبرنامج السكن الريفي على المستوى الوطني وعدم التزام حوالي 77<sup>2</sup> 000 مستفيد من الشطر الأول بتعهداتهم المذكورة في دفتر الشروط الممضى من طرفهم. وهذا ما حتم على السلطات العمومية مرة أخرى الرجوع خطوة إلى الوراء واعتماد نفس الصيغة التمويلية المعتمدة في بداية برنامج السكن الريفي ولكن باعتماد شطرين بدل ثلاث أشطر كما يلي:

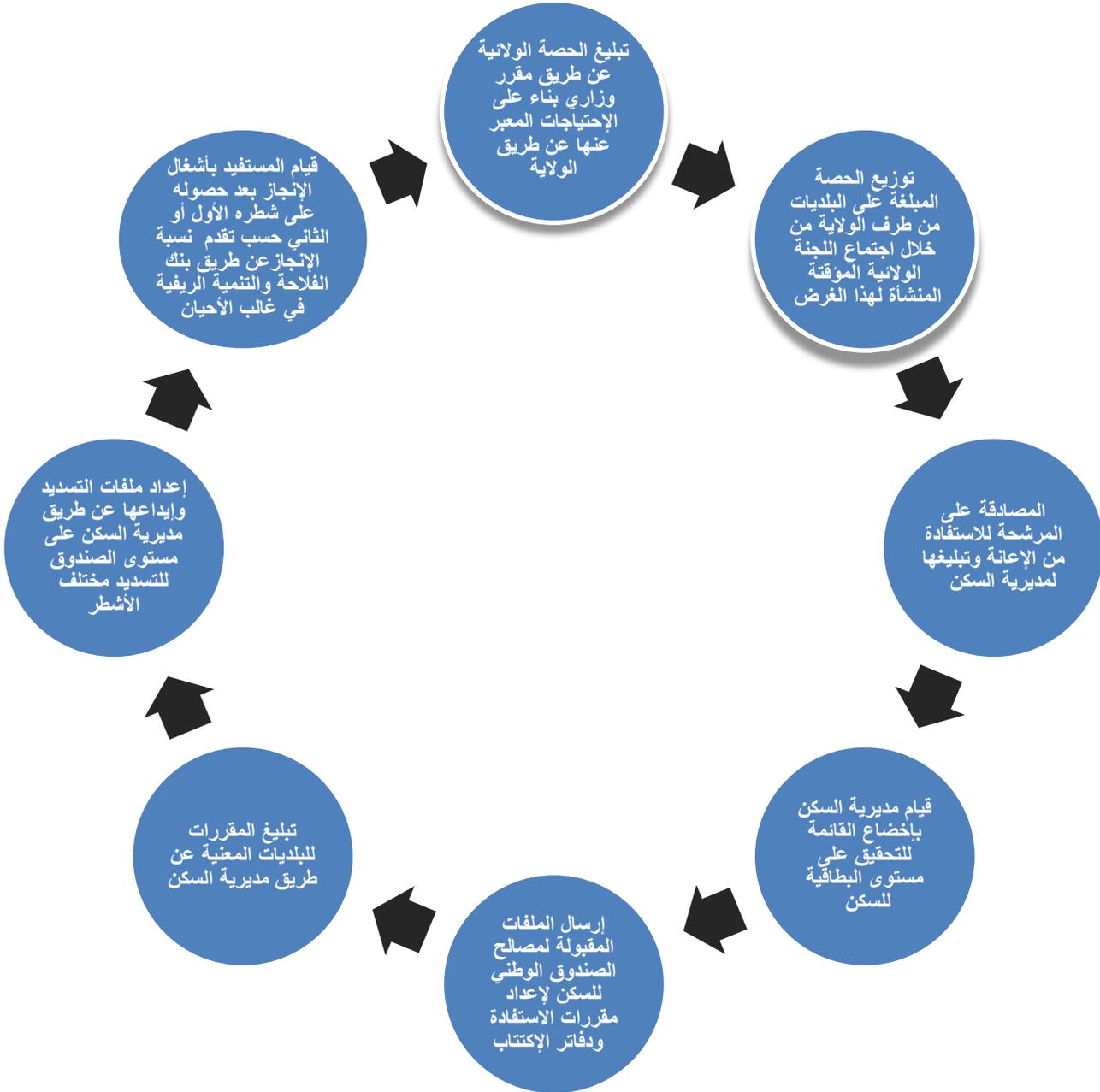
النسبة المئوية لتقدم الأشغال	المبلغ المسدد	الأشغال الواجب إنجازها
60 %	420 000 دج	عند الانتهاء من الأساسات
4 %	280 000 دج	عند إتمام الأعمدة

الجدول رقم 3: شروط تسديد إعانة الدولة الموجه للسكن الريفي (الصيغة الحالية)

المصدر : الإطار القانوني والتنظيمي المسير لصيغة السكن الريفي

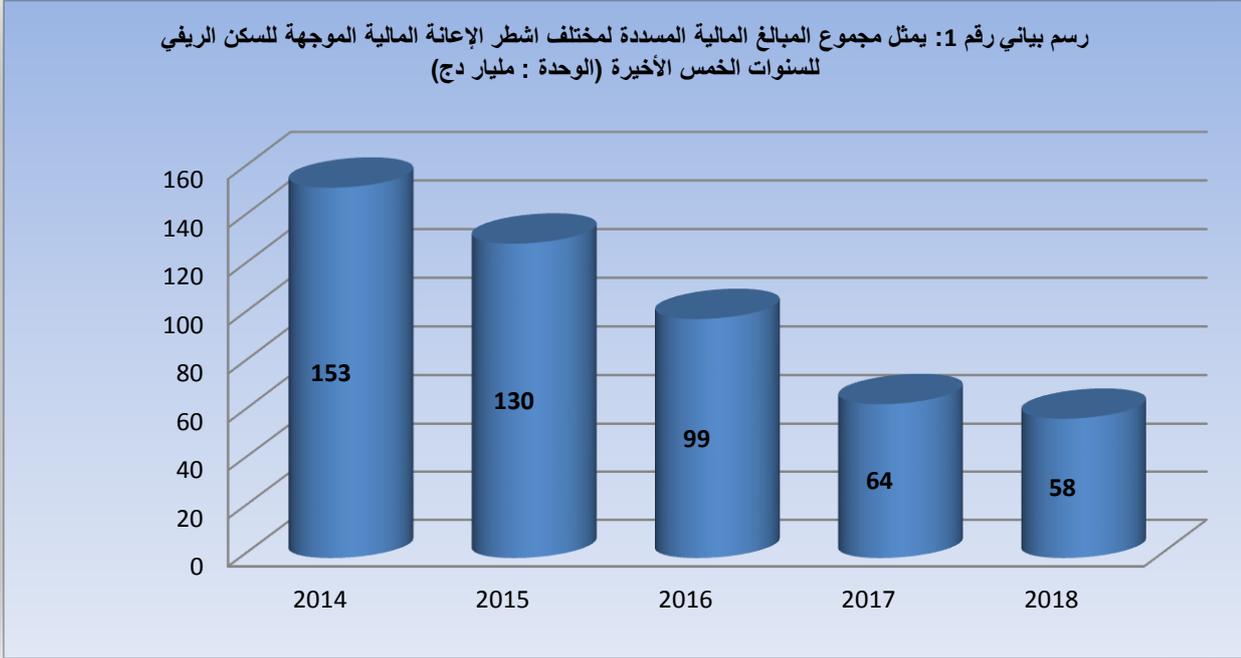
<sup>1</sup> القرار المؤرخ في 19 جوان 2013، المحدد لكيفية الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي، المعدل و المتمم ب القرار المؤرخ في 18 جوان 2014. الجريدة الرسمية رقم 50 المؤرخ في 17/08/2014 ص 25

<sup>2</sup> المصدر وزارة السكن والعمران والمدينة، التقرير السنوي لنشاط الوزارة لسنة 2018



**الشكل رقم 4:** يوضح مختلف المراحل التي تمر بها الإعانة المالية الموجهة للسكن الريفي

**المصدر:** من إعداد الباحث بناء على مصادر الدراسة



المصدر: المديرية العامة للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة

#### سادسا: التأطير التقني ENCADREMENT TECHNIQUE

بهدف إنجاز سكنات ريفية وفق المعايير التقنية والشروط القانونية المنصوص عليها، تم وضع جهاز تأطير تقني ملائم ومكيف حسب خصوصيات كل منطقة سواء تعلق الأمر بعمليات الترميم أو التوسيع أو بناء سكنات جديدة كلية.

حيث يقوم هذا الجهاز المتكون أساسا من إطارات تقنية مؤهلة تابعة لمديرية السكن ومديرية المصالح الفلاحية بمساعدة المترشحين للاستفادة من إعانة الدولة الموجهة للسكن الريفي، بتوجيههم في كل ما يتعلق باختيار النموذج المعماري الخاص من خلال وضع مختلف المخططات العمرانية تحت تصرفهم مع تقييمها الكمي والمالي. كما أن عملية التقييم والمتابعة عنصر أساسي في الحكم على أي عملية أو برنامج تنموي بالنجاح أو الفشل، لذلك فإن المتابعة الدورية لهذا البرنامج تضمن السير الحسن له وضمان تجسيده في أحسن الظروف، وهم ما يستوجب إنشاء إطار تنسيقي يبيم مختلف المتدخلين في مسار هذا البرنامج من خلال تحديد مهام تدخل كل هيئة وصلاحياتها إن على المستوى المركزي من تقديم كل الدعم الضروري والشروح والتوضيحات اللازمة لرفع كل لبس يشوب التجسيد الميداني لهذا البرنامج. ويقع على عاتق السلطات المحلية تطوير علاقة شراكة وخلق فضاء للتداول والاستماع لانشغالات سكان الأرياف وهذا قصد تكثيف الجهود التنموية على كافة الأصعدة.

**المطلب الثاني : السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي):** LOGEMENT PUBLIC LOCATIF (SOCIAL)

سنتعرض لهاته الصيغة بنوع من الاختصار نظرا لأنها تمثل العمود الفقري للفصل الثاني من خلال مقارنتها بالسكن الاجتماعي بفرنسا. لذلك سنكتفي بالخطوط العامة لهاته الصيغة.

يعرف السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي)<sup>1</sup> حسب المادة 09 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1993 على أنه " كل سكن ممول من طرف الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة بحيث تتدخل في تمويله بإعانة أو تخفيض في نسب الفائدة التي تمنحها مباشرة الخزينة العمومية أو بصورة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية مخصصة لهذا الغرض لا سيما منها الصندوق الوطني للسكن" توجه صيغة السكن الإيجاري العمومي بشكل أساسي للأسر التي تتجاوز مداخيلها 24000 دج، كما يمكن تخصيصها برامج معينة منها للقضاء على ظاهرة السكنات الهشة أو عمليات إعادة الإسكان بسبب الكوارث الطبيعية عموما مثل الفيضانات والزلازل.

فبالإضافة إلى عتبة الدخل المسقفة، لا يمكن طلب سكن عمومي إيجاري لمن يملك قطعة أرض ملكية تامة صالحة للبناء ولم يستفد من أي إعانة مالية موجهة للسكن في أي من الصيغ السكنية المقترحة من طرف الدولة. كما يقدم طلب الاستفادة من هذا نوع من السكنات على مستوى الدائرة، بحيث تتم دراسته وإخضاعه للمراقبة على مستوى البطايق الوطنية للسكن المتواجدة على مستوى وزارة السكن والعمران والمدينة. تمول برامج السكن العمومي الإيجاري كلية من ميزانية الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن الذي يعمل كمحاسب مسدد لحساب الدولة من خلال قيامه بدفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز المتعاقدة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري على المستوى الوطني.

أما بالنسبة للطبيعة القانونية للأرضيات المعدة لاستقبال مشاريع السكن العمومي الإيجاري فهي تابعة للأمالك الخاصة للدولة بعد اختيارها من طرف لجنة تقنية يرأسها مدير التعمير والهندسة والبناء وإعداد مقرر التنازل لصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري من والي الولاية.

وبخصوص مساحة السكنات العمومية الإيجارية فنقدر بـ 67 م<sup>2</sup> منجزة على شكل جماعي أو شبه جماعي. يمنح هذا النوع من السكنات من طرف لجنة الدائرة للتوزيع بناء على تحقيق اجتماعي وإداري بموجب أحكام مرسوم تنفيذي<sup>2</sup>، بحيث يحمل المستفيدون منها صفة المستأجر لملك عقاري تابع لأمالك الدولة ومسير من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك في المؤرخ في 1993.06.22 المتعلق بتحديد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العمومية المكلفة بإنجاز سكنات تغطي بالدعم المالي من الخزينة العمومية الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخ في 1993.08.08 ص 28

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 2008.05.11 المتعلق بقواعد منح السكن العمومي الإيجاري الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخ في 2008.05.11 ص 17

وتمثل هاته الصيغة نسبة 31% من العرض العمومي للسكن وهو ما يجعلها تحتل حيز الزاوية في السياسة السكنية في الجزائر ومظهر من مظهرات البعد الاجتماعي للدولة. حيث تم إنجاز ما بين سنتي 1999 و 2017 ، 1 210 000 سكن عمومي إيجاري من مجموع السكنات المنجزة بكل الصيغ.

#### المطلب الثالث: السكن الاجتماعي التساهمي : LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF (LSP)

تعتبر هاته الصيغة حلا نسبيا للطبقة المتوسطة ذات الدخل المتوسط تقوم على مبدأ المشاركة ومساهمة طالب السكن في إنجاز مسكنه، وهي مقارنة اعتمدها الدولة لإشراك المواطنين في تحمل بعض أعباء إنجاز السكن والتنازل التدريجي عن التكفل التام بكل المشاريع السكنية من الخزينة العمومية في ظل عدم استقرار مصادر التمويل المرتبطة أساسا بمداخيل البترول المتذبذبة جراء ارتباطه بالسوق الدولي وعدم تحكم الجزائر فيه.

#### الفرع الأول: تعريف السكن الاجتماعي التساهمي:

يعتبر السكن الاجتماعي التساهمي نسخة مطورة للسكن التطوري LOGEMENT EVOLUTIF وهو صيغة السكن التطوري المنجز بهدف امتصاص السكن الهش المطروح في النصف الثاني من عشرية التسعينات والتي كانت عبارة عن إنجاز لنواة سكنية أو ما يعرف بـ (CLOS ET COUVERT) على أرضية صغيرة موجهة للأسر المتوسطة الدخل والتي سيجري تفصيلها فيما بعد<sup>1</sup>.

إن السكن الاجتماعي التساهمي المنجز بمبادرة من المرقين العقاريين هي الصيغة النهائية التي استقرت عليها هاته الصيغة عبر مختلف المراحل التي مرت بها، هو عبارة عن مشروع ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتمليك ويخصص للفئة المتوسطة التي تسمح لها مداخيلها بالمساهمة في تمويل إنجاز سكناتها القابلة للتمليك بعد إنجازها، بحيث تشمل التركيبة المالية بصفة أساسية على الإعانة المالية المباشرة من طرف الدولة مقدمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن لكل المواطنين المكتتبين والذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها قانونا في حدود مبلغ 700000 دج بالنسبة للمشاريع التي تم إطلاقها بعد تاريخ 01.04.2008، وبصفة استثنائية من الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في حدود 500000 دج بالنسبة المكتتبين المؤمنين لدى مصالح الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية<sup>2</sup>، بالإضافة إلى المساهمة الشخصية للمكاتب. كما تصب الإعانة في حساب المرقى العقاري،

<sup>1</sup> عائدة جفار، استراتيجية السكن التطوري: نماذج عن تفاعلات اجتماعية ومجالية للعملية، عين السمارة، 2003 ص 60.

<sup>2</sup> Procédure n° PGA/03/A/DAAP du 17.07.2002 portant gestion des projets de logements sociaux participatifs (LSP) initiés par les promoteurs immobiliers « LSP-PROMOTEURS).

بالإضافة إلى إقرار تخفيض على قيمة الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع هاته الصيغة تصل إلى 80% في الشمال و 95% في الهضاب العليا والجنوب.

حيث ظهرت هاته الصيغة لأول مرة في بداية الألفية الثانية ، حيث يتم الإنجاز بمبادرة من المرفي العقاري بصفة مباشرة لصالح مكتتبيين لديه أو متعهدا لدى الجماعات المحلية، المؤسسات والهيئات من خلال استفادته من مساعدة مالية باسم موظفيها لإنجاز سكنات مسقفة السعر لا تتجاوز مبلغ 2 800 000 دج وهذا حسب المعايير التالية:

الفئة	مستوى الدخل	مبلغ الإعانة
الأولى	الدخل أقل من 2.5 الأجر الأدنى القاعدي المضمون	500 000 دج
الثانية	الدخل أكبر أو يساوي 2,5 الأجر القاعدي المضمون	450 000 دج
الثالثة	الدخل ما بين أربع مرات وخمس مرات الأجر القاعدي الوطني المضمون	400 000 دج

**الجدول رقم 4:** كيفية حساب مبلغ الإعانة المالية الموجهة للسكن الاجتماعي التساهمي حسب مستوى المداخل المالية للأسر

**المصدر:** الإطار القانوني والتنظيمي المسير لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي

أما بالنسبة للمشاريع المنطلقة بعد تاريخ 2008.04.01 فقد تم توحيد مبلغ الإعانة بغض النظر عن اختلاف مستوى المداخل إلا من حيث عدم تجاوز سقف 108 000 دج، كما يمكن دمج صيغة السكن الترقوي المدعم بالصيغة الأولية ضمن صيغة الاجتماعي التساهمي نظرا للتطابق بينهما إلا من حيث بعد الإجراءات الإدارية بحيث يمكن تعريفها على النحو التالي " إن السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منجز من طرف مرفي عقاري طبقا لمواصفات تقنية وشروط مالية محددة<sup>1</sup> وهو موجه أساسا للمترشحين المؤهلين للحصول على الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق ، إذن هي صيغة موجهة للمترشحين ذوو الدخل المتوسط بحيث يمكن الحصول على هذا النوع من السكن عن طريق تركيبة مالية مكونة من:

- المساهمة الشخصية،
- مساعدة مالية مباشرة تقدم من طرف CNL،
- قرض عقاري رهني مخفض الفائدة.

إن صيغة السكن الترقوي المدعم ما هي إلا نسخة معدلة لصيغة الاجتماعي التساهمي، بحيث لجأت إليها الدولة بعدما تسجيل عدة خروقات من طرف المرقين العقاريين في تجسيد البرامج السكنية الموكلة لهم، إن خلال استغلال هامش الحرية الذي تم منحه لهم في اختيار المكتتبيين المترشحين مما نتج عنه ظهور

<sup>1</sup> حكيم يحيوي ، الصندوق الوطني للسكن: أداة من أدوات الدولة المحورية للتدخل في مجال السكن من خلال تسبير الإعانات المالية الموجهة لتمويل مختلف الصيغ السكنية، الملتقى الدولي حول: الترقية العقارية وسياسة السكن ، 01 و 02 مارس 2017 ، جامعة البليدة 02.

المضاربة والمحسوبية ما أدى إلى حياد هاته الصيغة عن الهدف الذي وجدت من أجله والمتمثل أساسا في الاستجابة لتطلعات الطبقات الوسطى للحصول على سكن. وعليه فإن السلطات العمومية ومن خلال صيغة السكن الترقوي المدعم إرتأت استرجاع صلاحية اختيار المكتتبين من خلال تكليف السلطات المحلية ولا سيما الولاية والدائرة في دراسة الطلبات والمصادقة على القائمة النهائية.

### الفرع الثاني من هم الأشخاص الذين يمكن لهم الاستفادة من هاته الصيغة<sup>1</sup>:

- الأشخاص الذين لا يملكون عقارات ذات استعمال سكني،
- الأشخاص الذين لا يملكون قطعة أرض صالحة للبناء،
- الذين سبق لهم الاستفادة من سكن عمومي إيجاري، تساهمي، سكن ريفي، سكن عدل كما أن هاته الشروط تطبق على المترشح وزوجه أو زوجاته.

### الفرع الثالث: هل مبلغ الإعانة المقدمة من طرف الصندوق ثابت بمبلغ 700 000 دج<sup>2</sup>؟

إن مستوى الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة في ما يخص صيغة الترقوي المدعم محدد كما يلي :

- 700 000 دج : عندما يكون دخل الأسرة يفوق 18 000 دج و اقل من 72 000 دج،
- 400 000 دج: عندما يكون دخل الأسرة يفوق 72 000 دج و اقل من 108 000 دج.

الصيغة السكنية	مبلغ الإعانة
LSP	700000 دج <sup>3</sup> للمشاريع المنطلقة بعد تاريخ 2008.04.01
LPA 1	- 700 000 لأصحاب المداخل بين 18000 دج و 72000 دج - 400000 دج لاصحاب المداخل بين 72000 و 108000 دج

الجدول رقم 5: حساب مبلغ الإعانة المالية بين السكن الاجتماعي التساهمي والترقوي المدعم

المصدر : الإطار القانوني والتنظيمي المسير لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي والترقوي المدعم

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه الإعانة. الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخ في 07.10.2010 ص 39

<sup>2</sup> Procédure n° PGA/03/A/DAAP du 17.07.2002, *Op.cit.*, p10

<sup>3</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13.09.2008 المحدد لكفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04.11.1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. الجريدة الرسمية رقم 57 المؤرخ في 05.10.2008 ص 26.

### الفرع الرابع: كيف تدفع إعانة الدولة ؟

النسبة المئوية	عند الانتهاء من أشغال:	أو عند بلوغ نسبة معينة من المشروع
%30	الأساسات FONDATIONS	%10
%40	الاشغال الكبرى GROS OEUVRES	60%
%20	الاشغال الثانوية+ الربط بالطرق والشبكات TRAVAUX SECONDAIRES + VRD	%100
%10	عند حيازة السكن من طرف المستفيد PRISE DE POSSESSION	-

الجدول رقم 6: كيفية تسديد إعانة الدولة الموجهة للسكن الاجتماعي التساهمي LSP

المصدر: الإطار التنظيمي المنظم لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي

### الفرع الخامس: كيف يتم الحصول على سكن اجتماعي تساهمي؟

- قيام المرقى العقاري بإشهار واسع للمشروع في أماكن عمومية وعن طريق على الأقل صحيفتين،
- إيداع الملفات على مستوى البلدية،
- تودع الملفات على مستوى الصندوق الوطني للسكن من طرف مصالح البلدية والمتكونة من:
  - طلب إعانة مصادق عليه في نسخة واحدة حسب نموذج CNL،
  - نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول،
  - شهادة عمل أقل من 06 اشهر،
  - شهادة إقامة أو إيواء،
  - شهادة ميلاد سارية المفعول،
  - شهادة عائلية،
  - شهادة ميلاد بالنسبة للأزواج سارية المفعول+ شهادة عمل،
  - الوثائق التي تثبت المداخيل.
- يتم دراسة الملفات شكلا وموضوعا، أما بخصوص الملفات الناقصة ترجع إلى البلدية والملفات الكاملة ترسل إلى اللجنة المؤقتة على مستوى الدائرة للاختيار النهائي للمستفيدين.
- يتم التحقق من الملف القاعدي للمرقى العقاري من طرف CNL ويتم إمضاء مشترك على اتفاقية تمويل المشروع ترسل القائمة النهائية إلى مصالح الصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح الإعانة الفردية،

- يتم دفع مبلغ الإعانة لحساب المرقي العقاري حسب عدد مقررات المنح المعدة وتبعاً لنسبة تقدم الأشغال.
- كما تجدر الإشارة إلى أن مصالح الصندوق مكلفة بإخضاع أسماء المترشحين وأزواجهم للتحقيق على مستوى البطاقة للسكن على مستوى وزارة السكن قبل إعداد القائمة النهائية للمستفيدين.
- الفرع السابع: مميزات السكن الاجتماعي التساهمي:** يقوم السكن الاجتماعي التساهمي على عدة مبادئ وتحكمه بعض الميكانيزمات تجعله يتميز عن باقي الصيغ خاصة منها السكن الريفي والإيجاري العمومي :
- مبدأ الإعانة المالية المباشرة في حدود مبلغ 700 000 دج بمدخيل لطالب السكن وزوجه أو زوجته لا تتعدى سقف 108 000 دج،
- إنجاز سكنات هاته الصيغة من طرف مرقي عقاري عمومي أو خاص سواء بصفة مباشرة لصالح المكتتبين المقيمين بتراب البلدية المعنية بالمشروع أو غير مباشرة كمرقي معتمد لدى الغير (جماعات محلية، تعاضديات، الهيئات والمؤسسات العمومية)،
- استفادة المرقي العقاري من تخفيض على القيمة التجارية للقطعة الأرضية الموجهة لاستقبال المشروع إلى حدود 95%، خاصة بالنسبة لمناطق الهضاب العليا والجنوب،
- مساهمة الدولة في اشغال التهيئة بمبلغ 50 000 دج لكل سكن،
- امتلاك السكن بثمن مقبول،
- ضمان الحصول على سكن في إطار مبني ومنظم وفقاً للمواصفات التقنية المطلوبة وكذا أدوات التعمير وخاصة مخطط شغل الأراضي على مستوى البلدية محاولة من الدولة للقضاء على السكن الفوضوي الذي شوه صورة مدننا على المستوى الوطني،
- تسليم سكنات جاهزة قابلة للسكن،
- التخفيض نسبة الرسم على القيمة المضافة من 14% إلى 7%، محاولة من الدولة لتشجيع الاستثمار في هذا القطاع الحساس وفق استراتيجية 2 الدولة القائمة على التخفيف من أعباء السكن على السلطات العمومية والبحث عن بدائل أخرى في إنتاج السكن.

#### **الفرع الثامن: أهداف السكن الاجتماعي التساهمي:**

لقد كان الهدف من إطلاق صيغة السكن الاجتماعي التساهمي من طرف السلطات العمومية بعد أن عرفت عدة تنقيحات وتعديلات في ضوء الأخطاء والنقائص المسجلة في مختلف المحطات التي مرت بها وتماشياً

مع أولوية الدولة في بلورة سياسة سكنية قائمة على الانسحاب التدريجي من التكفل التام والتدخل الكامل في عملية إنتاج السكن:

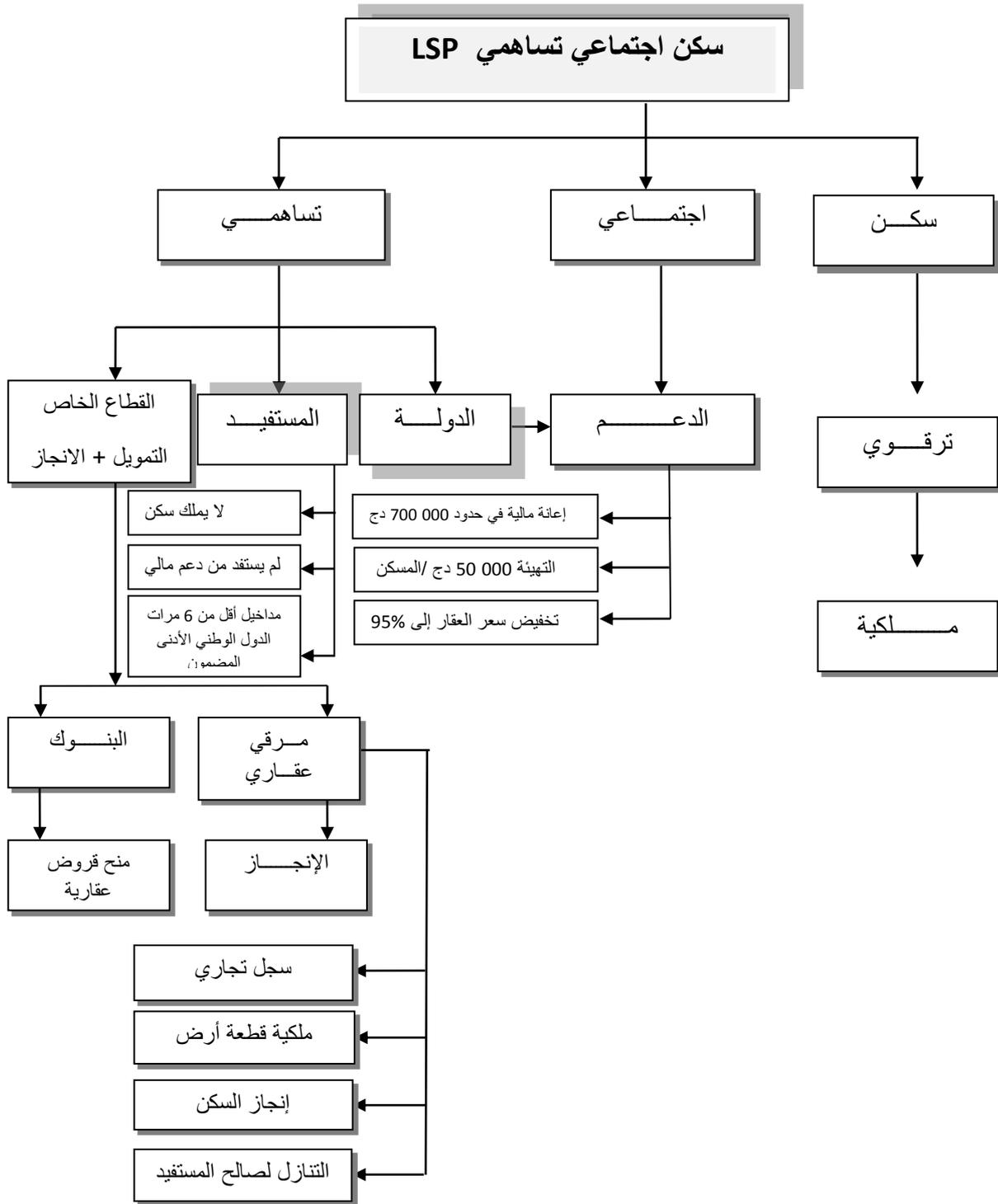
- محاولة التخفيف من وطأة أزمة السكن خاصة على الطبقات المتوسطة والفقيرة من خلال محاولة تنويع العرض السكني لتلبية الطلب المتزايد على السكن في ظل نسبة نمو سكاني كبيرة،
- التخفيف من الضغط المتزايد على الخزينة العمومية التي أصبحت تعد الممول الوحيد لمختلف البرامج السكنية في ظل عدم استقرار المخصصات المالية لهذا القطاع مع ارتباط مداخلها بعائدات مداخيل البترول غير المستقرة هي الأخرى والمرتبطة بالسوق الدولي، حيث أصبح تمويل هاته يتم بشكل مشترك من خلال:
- دعم الدولة المتعدد الأشكال المتمثل في المساعدة المالية المباشرة الثابتة وغير المسترجعة وكذا تخفيض سعر التنازل عن العقار الموجه لانتاج هاته السكنات.
- المساهمة الشخصية للمكاتب أو المترشح للاستفادة من السكن عبر إما مدخرات شخصية أو اللجوء للاقتراض من البنوك.

- تحريك رؤوس الأموال النائمة في البنوك العمومية ومحاولة تشغيلها في سوق السكن من خلال تشجيع اللجوء إلى القروض العقارية سواء من طرف المرقيين العقاريين أو المكنتيين في هاته البرامج،
- تشجيع نشاط الترقية العقارية بفتح المجال للمرقيين الخواص على وجه الخصوص،
- توفير مناصب شغل وخلق قيمة مضافة، حيث يمثل قطاع السكن المحرك الأساسي لدورة التنمية الاقتصادية.

#### **الفرع التاسع : تحليل الإطار التنظيمي لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي:**

- يمكن إثارة العناصر الأساسية التي يقوم عليها الإطار التنظيمي والإجرائي لهاته الصيغة كما يلي:
- يقوم المرقي العقاري بتقديم طلب إعانة بناء على ملف مصادق عليه على المشروع ويقوم بوضع نسختين لدى مديرية السكن،
  - تدرس وزارة السكن أو الولاية ملف المعني وفي حالة القبول تبلغ المصادقة على المشروع للمرقي المعني،
  - تبلغ مصالح الصندوق الوطني للسكن للمرقي العقاري "دفتر الشروط العامة لتنفيذ المشروع"،
  - يقوم المرقي العقاري باختيار المستفيدين مع ضرورة الإشهار للمشروع عن طريق الصحافة، وبعد إعدادها تتم المصادقة عليها من طرف لجنة مؤقتة على مستوى الولاية COMITE AD HOC،
  - ترسل القائمة المصادق عليها من طرف المصالح الولائية عن طريق المرقي العقاري إلى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن مرفقة بملفات المترشحين المقبولين،

- تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بدراسة الملفات وإعداد مقررات منح الإعانة،
- إعداد اتفاقية تمويل من طرف مصالح الصندوق الوطني للسكن وإمضائها من طرف المرقي العقاري تحدد مبلغ الإعانة وكيفيات دفعها،
- قيام المرقي العقاري بالإطلاق في الأشغال والاكنتاب لدى صندوق ضمان وكفالة الترقية العقارية FCGMPI وكذا إمضاء عقود البيع على التصاميم VSP مع المستفيدين،
- قيام مصالح الصندوق الوطني للسكن بدفع مبلغ الإعانة على شرائح حسب نسبة تقدم الأشغال في حالة البيع على التصاميم كما تم الإشارة له أعلاه أو عبر شريحة واحدة في حالة السكن المنتهي الأشغال (المنجز كلية)، بحيث تبرر تقدم الأشغال عن طريق محضر إثبات الأشغال الممضى من طرف المقاطعة الإقليمية التابعة لمديرية السكن.



الشكل رقم 5: (مخطط مشروع سكن اجتماعي تساهمي: مشروع ترقوي ببعد اجتماعي)

المصدر: من إعداد الباحث بناء على مصادر الدراسة

### المطلب الرابع: السكن الترقوي المدعم (II) الصيغة الجديدة:

إن تسمية هاته الصيغة بالسكن الترقوي المدعم - الصيغة الجديدة - يعتبر تعبيراً عن إرادة السلطات العمومية للتفريق بينها وبين الترقوي المدعم الصيغة الأولى، وهذا بعد الوقوف على النقائص المسجلة ضمن الصيغة السابقة، حيث حاولت تطوير بعض المفاهيم للوقوف على الاختلالات التي شابته تجسيد مشاريع الترقوي المدعم وأدت بعدها لتعطيل البرنامج ككل على المستوى الوطني رغم الزخم الإعلامي الذي رافق إطلاق هاته الصيغة من طرف الدولة والتي راهنت عليها لفك بعض طلاس أزمة السكن في الجزائر. حيث نذكر على سبيل المثال لا الحصر إعفاء المرقيين العقاريين من كل ما له صلة بتعبئة الموارد المالية وخاصة مساهمة المكننين كإحدى العقبات التي وقفت في وجه المرقيين العقاريين العموميين والخواص منهم في تجسيد مشاريعهم.

#### الفرع الأول: التعريف:

إن أي مشروع عقاري بصيغة السكن الترقوي المدعم، يعرف على أنه مجموعة من النشاطات المتعلقة ببناء سكنات بصيغة السكن الترقوي المدعم ضمن الحدود التنظيمية والقانونية المسموح بها كعدد السكنات، المحلات التجارية والمرافق المقدمة للخدمات

- سكنات الترقوي المدعم: هي عبارة عن سكنات جديدة منجزة من طرف مرقي عقاري معتمد، جماعية أو فردية مجمعة، تستجيب للمواصفات التقنية والوظيفية المتضمنة في القرار الوزاري<sup>1</sup> الخاص بها وموجهة للمرشحين المقبولين للحصول على الإعانة المالية للدولة.

- سعر التنازل: هو سعر البيع الحقيقي كما هو منصوص عليه في عقود البيع على التصاميم، بحيث يشمل كل الحقوق والضرائب والرسوم، الأعباء العقارية، باستثناء حقوق تحويل الملكية التي تبقى من على عاتق المستفيد منها.

كما تتضمن كل الخدمات الضرورية عند تسليم السكن المنجز في حالة جيدة لشغله بما فيها مجمل أشغال التهيئة (VRD) باستثناء السكنات التي تنجز في الجنوب التي تسلم على هيئة (clos et couvert) بالنظر لخصوصية المنطقة المناخية. بالإضافة إلى أن سعر التنازل الذي هو سعر البيع للسكن الترقوي المدعم بدون احتساب الأعباء العقارية، لا يمكن أن يتعدى السقف المحدد قانوناً<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> القرار الوزاري المؤرخ في 2018.01.30 المحدد لمواصفات التقنية المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم الجريدة الرسمية رقم 18 المؤرخ في 02/02/2018 ص 20

<sup>2</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018.03.14 المحدد للشروط والكيفيات المالية وكذا الميكانيزمات التمويلية لإنجاز سكن ترقوي مدعم الجريدة الرسمية رقم 12 المؤرخة في 04/04/2018 ص 16

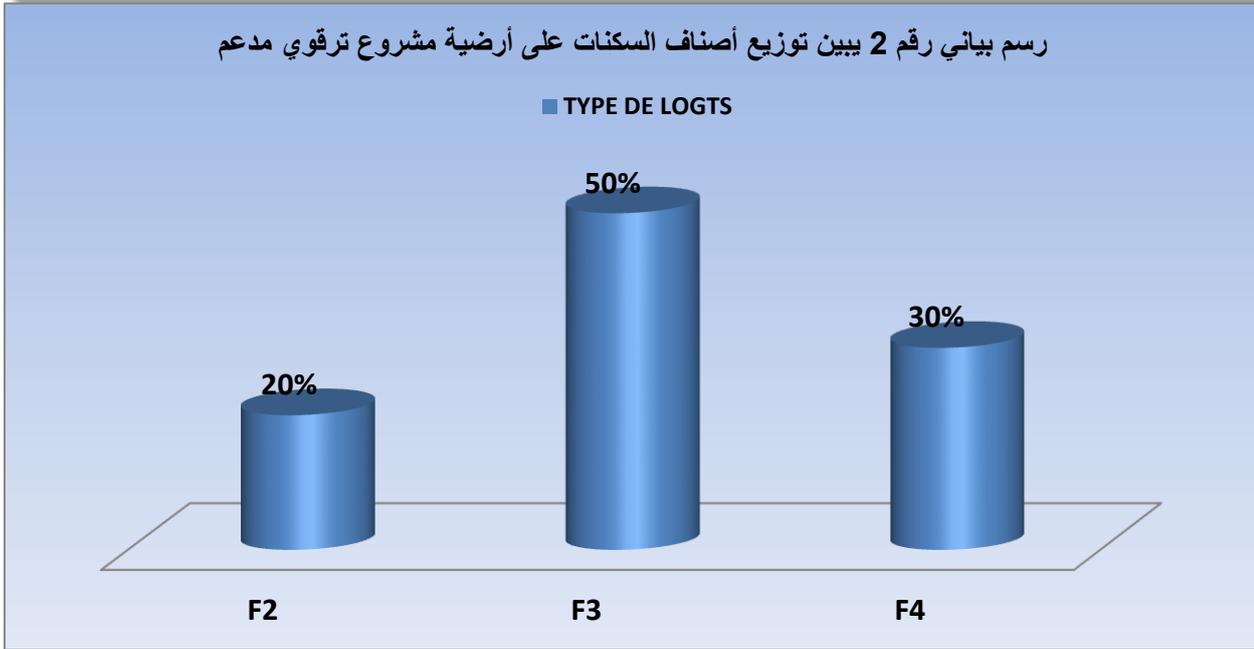
- **المساحة القابلة للسكن:** هي المساحة الداخلية الصافية المتمثلة في صالة الاستقبال، الغرف، المطبخ، الحمام، المراض باستثناء مساحة النشر والتجفيف والشرفات.
- الفرع الأول: التسجيل والتعهد بالمشاريع:** تقوم وزارة السكن والعمران والمدينة بتبليغ برامج السكن الترقوي المدعم عن طريق مقرر لفائدة الولايات المستفيدة كما ترسل نسخة منه للمصالح المركزية للصندوق الوطني للسكن، تقوم بعدها مصالح الولاية بتوزيع الحصة السكنية حسب الإمكانيات العقارية المتوفرة عليها.
- يبلغ الوالي قرار الترخيص بالتنازل عن قطعة الأرضية الموجهة للمشروع لفائدة المرقى العقاري المختار والهيئات المعنية (مديرية السكن، أملاك الدولة، المصالح المحلية للصندوق الوطني للسكن)، تقوم مديرية السكن بالتأشير على البطاقة التقنية للمشروع والتي يتم إعدادها من طرق المرقى العقاري، يتم التسيير المالي والتقني لكل مشروع ترقوي مدعم بواسطة اتفاقية تمويل ممضاة بين الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن والمرقى العقاري المعني.
- الفرع الثاني: استلام الملف القاعدي للمرقى العقاري:**
- بعد استلام البطاقة التقنية للمشروع والمؤشرة من طرف مديرية السكن والمرقى العقاري مرفقة بملفه القاعدي الذي يتضمن ما يلي:
- نسخة من عقد ملكية الأرض،
  - قائمة المكتتبين المؤهلين للحصول على السكن الترقوي المدعم المسجلين ضمن المشروع مؤشرة قانونا من طرف الوالي أو ممثله،
  - نسخة من الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وشهادة التسجيل في القائمة الوطنية للمرقين العقاريين وشهادة من شهادة الانتساب مسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية FCGMPI غير منتهية الصلاحية القانونية.
  - نسخة من السجل التجاري ونسخة من كشف الحساب البنكي للمرقى العقاري (RIB)،
- حيث تثوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بفتح ملف للمشروع والتحقق من كل الوثائق المتضمنة في ملف المرقى العقاري وخاصة في ما تعلق بسقف سعر البيع المحدد قانونا بدون احتساب الأعباء العقارية للسكنات المعنية حسب تصنيفها وموقع إنجاز المشاريع محددة كما يلي:

الولايات المعنية	تصنيف السكنات	سعر التنازل (البيع)
الجزائر / وهران / قسنطينة / عنابة (سكنات جماعية)	F2	2 500 000.00 دج
	F3	3 500 000.00 دج
	F4	4 400 000.00 دج
	F5	5 400 000.00 دج
ولايات الهضاب العليا ومقرات الولايات الصحراوية (سكنات جماعية ونصف جماعية)	F2	2 200 000.00 دج
	F3	3 100 000.00 دج
	F4	3 900 000.00 دج
	F5	-
البلديات التابعة للولايات الصحراوية (سكنات فردية مجمعة - باحة وسطح CLOS ET COUVERT)	-	2 600 000.00 دج
باقي بلديات التراب الوطني (سكن جماعي)	F2	2 300 000.00 دج
	F3	3 300 000.00 دج
	F4	4 100 000.00 دج
	F5	-

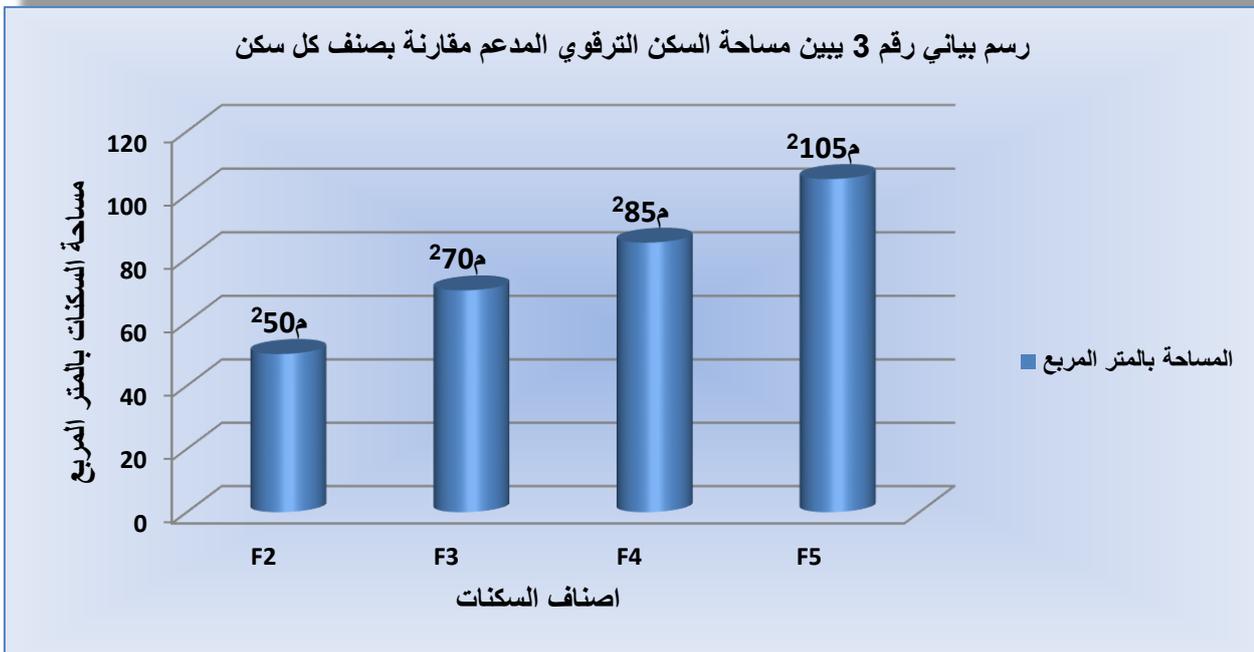
الجدول رقم 7 : يبين التوزيع الجغرافي للسكن الترقوي المدعم حسب صنف السكن وسعر البيع

المصدر : الإطار التنظيمي المسير لصيغة السكن الترقوي المدعم

كما أن توزيع سكنات برنامج الترقوي المدعم للتوزيع المبين في المخطط البياني أدناه، بحيث تمثل حصة صنف سكن من غرفتين نسبة 20% وسكن من ثلاث غرف 50% ، اما بالنسبة لسكن من اربع غرف 30% .



المصدر: الإطار التنظيمي المسير السكن الترقوي المدعم



المصدر: الإطار التنظيمي المسير السكن الترقوي المدعم

بعد مراقبة والتحقق من كل الوثائق المودعة ضمن ملف المرقي العقاري، تقوم مصالح الصندوق الوطني

للسكن بإعداد اتفاقية تمويل CONVENTION DE FINANCEMENT DE PROJET

### الفرع الثالث: استلام ملفات المكتتبين :

تستلم ملفات المكتتبين من مصالح مديرية السكن من طرف الصندوق الوطني للسكن مرفقة بقائمة المكتتبين المؤشر عليها من طرف والي الولاية أو ممثله، بحيث يتضمن الملف الوثائق التالية:

- طلب مصادق عليه (استمارة طلب الإعانة حسب النموذج)،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمترشح (صالحة)،
- مستخرج لشهادة الميلاد للمترشح وزوجته أو زوجاته في حالة المترشح المترج،
- بطاقة عائلية للحالة المدنية للمترشحين المترججين،
- شهادة عدم الزواج أقل من 06 اشهر،
- شهادة عمل اقل من 06 أشهر بالنسبة للأجراء أو أي وثيقة تثبت ممارسة نشاط مهني لغير الأجراء،
- الوثائق المبررة للمداخل.

حيث تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بالتحقيق ومراقبة ملفات المترشحين المكتتبين من حيث الشكل والمضمون خاصة التحقق من كل معايير قابلية المترشحين للحصول على إعانة الدولة الموجهة للسكن حسب التنظيم والقوانين المعمول بها وكذا حساب وتقييم حقوق الحصول على الإعانة لكل مستفيد، كما تشمل الرقابة التحقق من مداخل العائلة (المترشح وزوجته) أقل أو يساوي ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون<sup>1</sup> SNMG ابتداء من تاريخ 2012.12.01.

لقد تم تحديد عتبة المداخل بأقل أو يساوي 108 000.00 دج ، وتخضع ملفات المترشحين للتحقيق على مستوى البطاقة الوطنية للسكن بوزارة السكن والعمران للتأكد من أن المترشح لم يستفد هو وزوجته من :

- سكن عمومي إيجاري (اجتماعي)،
- سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار (عدل)،
- للرقابة للتأكد من عدم امتلاكه أو لم يسبق له ملكية تامة :
- ملك عقاري ذو استعمال سكني،
- قطعة ارض صالحة للبناء.

<sup>1</sup> المرسوم الرئاسي رقم 407/11 المؤرخ في 2011.11.29 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون المتعلق بالجريدة الرسمية رقم 66 المؤرخة في 2011.12.04 ص 4

### الفرع الرابع: إعداد مقررات منح الإعانة:

بعد استلام نتائج الرقابة والتحقيق من مختلف الهيئات (البطاقة الوطنية للسكن، الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، الصندوق الوطني للتأمينات لغير الأجراء، مديرية الحفظ العقاري) تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بإعداد مقررات منح الإعانة.

كما يحدد مستوى الإعانة المالية بعد حساب مداخيل المترشح مضاف إليها مداخيل الزوجة أو الزوجات، كما يلي:

مبلغ الإعانة	مستوى المداخيل	الفئة
700 000 دج	المداخيل ما بين دج 72 000 و 18 000	1
400 000 دج	المداخيل ما بين دج 72 000 و دج 108 000	2

الجدول رقم 8 : مستوى الإعانة المالية بعد حساب مداخيل المترشح مضاف إليها مداخيل الزوجة أو الزوجات

المصدر: الإطار التنظيمي المسير السكن الترقوي المدعم

### الفرع الخامس: تعبئة الموارد المالية:

من بين أهم العناصر الجديدة أو التعديلات التي أدخلت على هاته الصيغة من السكنات، هي مركزة الموارد المالية وإعفاء كلي للمرقين العقاريين من مشاكل التمويل حتى يركز كل مجهوداته على الإنجاز فقط .  
تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بمركزة الموارد على مستواها، فبالإضافة إلى إعانات الدولة، مجمل موارد التمويل لمشاريع LPA مشكلة من مساهمات المستفيدين وكذا عند الاقتضاء اللجوء للقروض البنكية أو أي موارد مالية أخرى. بعد إمضاء استمارة طلب الإعانة، يقوم المترشح بتفويض عن طريق الوكالة للصندوق الوطني للسكن لتعبئة الموارد المالية المذكورة أعلاه.

يحدد دفع الأشرطة المالية من طرف المستفيد بسعر السكن LPA، دون احتساب إعانة الدولة وكذا آجال الاستحقاق حسب حالة تقدم أشغال إنجاز ضمن الآجال المحددة ، كما يلي:

نسبة الدفع المطبقة على سعر البيع ( خارج إعانة الدولة )	المراحل
20%	عند إمضاء عقد البيع على التصاميم VSP
15%	عند الانتهاء من أشغال الأساسات
35%	عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما فيها المسافة والحواجز الداخلية والخارجية
25%	عند الانتهاء من أشغال كل الهياكل بما فيها الربط بالطرق والشبكات المختلفة وكذا أشغال التهيئة الخارجية
05%	عند إعداد محضر الحيازة (السكن)

**الجدول رقم 9:** مراحل ونسبة تعبئة الموارد المالية الخاصة بدفعات المستفيدين  
**المصدر:** الإطار التنظيمي المسير السكن الترقوي المدعم - الصيغة الجديدة -

كما يمكن تعبئة الموارد المالية الناتجة عن لجوء المكنتب إلى قرض بنكي إلى قرض عقاري للحصول على سكن بالصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم LPA II ، بحيث يمثل هذا القرض الفارق بين سعر التنازل عن السكن وإعانة الدولة مضاف إليها مساهمة المستفيد وهذا من خلال بروتكول اتفاق بين الصندوق الوطني للسكن ومختلف البنوك العمومية.

بعد نفاذ الموارد المالية الخاصة بمساهمات المكنتبين وكذا أخطر القروض البنكية ووصول مصالح الصندوق الوطني للسكن إلى مستوى عدم إمكانية مواصلة تمويل المشروع، تقوم المصالح المركزية للصندوق بضخ كلي أو جزئي لإعانات الدولة الخاصة بالمشروع

كما يستفيد الصندوق الوطني للسكن باعتباره مؤسسة اقتصادية تتمتع بصفة التاجر في علاقتها مع الغير، بالاستفادة من نسبة 1.5 % كإقتطاع عند الدفع لصالح المرقي العقاري (خارج دفعات الإعانات) كمقابل بعنوان مصاريف التسيير المالي يتم احتسابها على أساس سعر البيع خارج إعانة الدولة.

#### الفرع السابع: كفيات الدفع لفائدة المرقي العقاري:

تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بدفع مختلف الأخطر المالية لفائدة المرقي العقاري وفقا لنسبة تقدم الأشغال وكذا حسب آجال الاستحقاق المبينة أدناه:

1.7 بالنسبة للسكنات الجماعية ونصف جماعية:

المراحل	نسبة الدفع المطبقة على سعر البيع ( خارج إعانة الدولة )
عند الانتهاء من أشغال الأساسات	15%
عند إنجاز 50 % من الأشغال العلوية (الهيكل)	10%
عند إنجاز 100 % من الأشغال العلوية (الهيكل)	10%
عند الانتهاء من أشغال الفواصل	10%
عند الانتهاء من تلبيس الأرضيات	15%
عند الانتهاء من هياكل الدولة الثانوية	15%
عند الانتهاء من أشغال الطرق والشبكات المختلفة وكذا أشغال التهيئة الخارجية	20%
عند حيازة السكنات من طرف المستفيدين	05%

الجدول رقم 10: نسبة تسديد مختلف الأشرطة المالية لفائدة المرقى العقاري بالنسبة للسكن الجماعي ونصف الجماعي

المصدر: الإطار التنظيمي المسير السكن الترقوي المدعم - الصيغة الجديدة -

2.7 بالنسبة للسكنات clos et couvert المنجزة في ولايات الجنوب:

المراحل	نسبة الدفع المطبقة على سعر البيع ( خارج إعانة الدولة )
عند الانتهاء من أشغال الأساسات	15%
عند إنجاز الأشغال العلوية (الهيكل)	25%
عند الانتهاء من أشغال الفواصل	15%
عند الانتهاء من أشغال الواجهات	20%
عند الانتهاء من أشغال الطرق والشبكات المختلفة وأشغال التهيئة الخارجية	20%
عند حيازة السكنات من طرف المستفيدين	05%

الجدول رقم 11: نسبة تسديد مختلف الأشرطة المالية لفائدة المرقى العقاري للسكن CLOS ET COUVERT

المصدر: الإطار التنظيمي المسير السكن الترقوي المدعم - الصيغة الجديدة -

إن دفع الشطر الأول لفائدة المرقى العقاري مرهون بتقديم العدد الكلي لعقود البيع على التصاميم على أساس الوثائق التالية المقدمة إما من طرف مديرية السكن أو من طرف المرقى العقاري:

- طلب دفع ممضى من طرف المرقي العقاري،
- محضر إثبات تقدم الاشغال معد من طرف مكتب دراسات مكلف بالمراقبة ممضى من طرف مدير السكن أو ممثله موكل قانونا والمرقي العقاري،
- شهادة تثبت إيداع نسخ من عقود البيع والاتفاقيات المبرمة بين المرقي العقاري والمؤسسات المكلفة بإنجاز المشروع على مستوى مديرية السكن عند إعداد أول طلب دفع،
- شهادة ضمان المشروع مسلمة من طرف صندوق ضمان الكفالة المتبادلة للترقية العقارية FCGMPI صالحة،

- بالنسبة لدفع الشريحة الأخيرة، يجب إعداد محضر حيازة السكن أمام موثق عمومي، كما تتضمن مسؤوليات المرقي العقاري، إعداد خلال نهاية كل فصل وبداية من إمضاء اتفاقية المشروع، تقرير مرحلي ( étape 'rapport d ) وإرساله خلال عشرة أيام الأولى من كل شهر إلى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن، مؤشر عليها من طرف مديرية السكن.
- وفي الأخير، يمكن القول من خلال ما تم عرضه، أن هاته الصيغة تبقى في إطار التجسيد ولا يمكن الحكم عليها ولا على مجهودات الدولة في مجال السكن إلا من خلال النتائج الميدانية ما تعلق منها بآجال الإنجاز، نوعية السكنات، ملاءمتها حسب طبيعة كل منطقة.
- إنها صيغة جديدة تسهر من خلالها السلطات العمومية للاستجابة لانشغالات كل أفراد المجتمع في مجال السكن ومحاولة منها لتحقيق التوازن بين مختلف الطبقات الاجتماعي.

#### **المطلب الخامس: السكن بصيغة البيع بالإيجار: LOGEMENT EN LOCATION-VENTE:**

لقد عرف برنامج سنتي 2001 و 2002 والمقدر بـ 55 000 سكن والذي تم تكليف وكالة عدل بإنجازه إضافة إلى برنامج CNEP IMMO<sup>1</sup> المقدر بـ 65 000 سكن سنة 2005 حيث تم تكليف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عن طريق فرعه العقاري بالسهر على إنجاز هذا البرنامج، عرفا هذين البرنامجين تأخرا كبيرا في نسبة الإنجاز على مدار أكثر من عشرينين مما شكلا صداعا كبيرا لمختلف الحكومات المتعاقبة مما حتم عليها العمل على رفع التحدي وإغلاق الملف سنة 2019 بالنسبة لسكنات عدل، غير أن البرنامج الثاني مزال يعاني في بعض الولايات.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29/04/2001 المحدد لشروط شراء السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، رقم الجريدة : 25 المؤرخة في 29/04/2001، ص 18.

وعليه، وقصد تفادي كل العراقيل والصعوبات التي شابت إنجاز وتجسيد برنامج سنتي 2001 و 2002 عملت الدولة على التحضير الجيد لإطلاق الطبعة الثانية من برنامج عدل سنة 2013 والمقدر بـ 230 000 سكن إلا أنه ولغاية الثلاثي الأول من سنة 2020 لا يزال هذا البرنامج يعرف تأخرا كبيرا في تسليمه في بعض الولايات ضمن الآجال المحددة والمتفق عليها قانونا ، حيث تحصي ولاية الجزائر (العاصمة) لوحدها 19 540 سكن غير منطلق<sup>1</sup> وذلك لعدة أسباب سنقف عليها بالتفصيل عند التطرق لأسباب أزمة السكن في الجزائر، والتي من بينها النقص الفادح في العقار خاصة بالولايات الشمالية، نقص مؤسسات الإنجاز الكبيرة والمتخصصة ، بالإضافة إلى شح الخزينة العمومية بعد انهيار أسعار البترول مما حتم على الدولة إعادة ترتيب أولوياتها في إدارة الشأن العام، ولكن بأقل حدة عن السابق وهذا دون إغفال الوتيرة الجيدة التي سار بها البرنامج في بعض ولايات الوطن مما أدى إلى تسليمه ضمن الآجال المحددة.

#### الفرع الأول: تعريف السكن بصيغة البيع بالإيجار<sup>1</sup>:

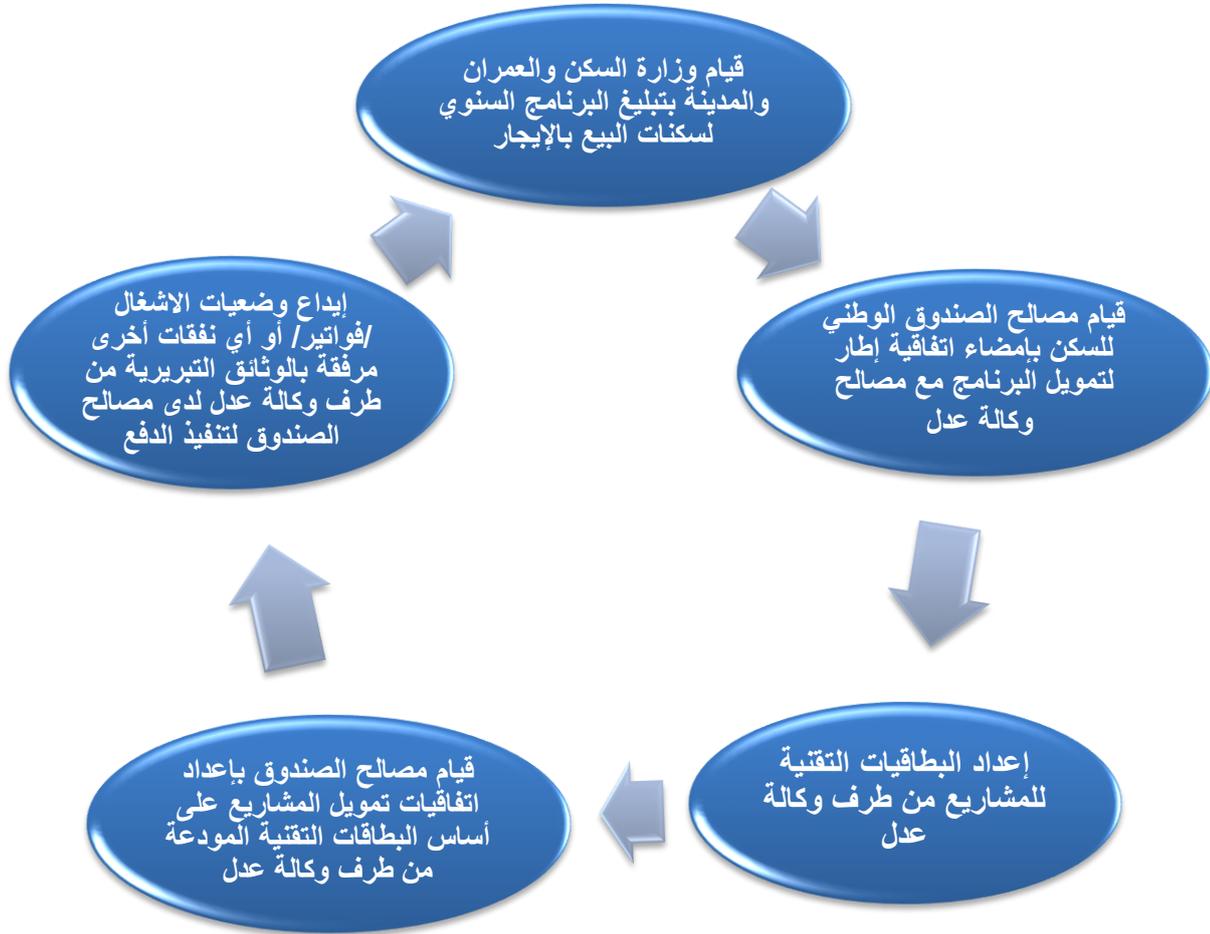
تعتبر صيغة السكن عن طريق البيع بالإيجار أحد الصيغ المستحدثة من طرف الدولة في عرضها العمومي للسكن وإنتاجه وهي إحدى أشكال الحصول على السكن من خلاله كرائه لمدة معينة حيث تم إطلاق هاته الصيغة سنتي 2001 و 2002 ثم أعيد استحداثها سنة 2013.

إن صيغة البيع بالإيجار للسكنات هي "برامج منجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، تسمح بالحصول على مسكن أو إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

وهي صيغة عملت وتعمل من خلالها الدولة الجزائرية لتحقيق آمال الطبقة المتوسطة ولا سيما طبقة الموظفين للحصول على سكن يمكن أن نطلق عليه سكن بالتنقيط ينتهي بتحويل نهائي للملكية.

كما يحدد السكن بصيغة البيع بالإيجار على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرضية إضافة إلى تكلفة التسيير التقني والإداري الذي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية.

<sup>1</sup>تصريح وزير السكن والعمران والمدينة بتاريخ 16/09/2018 لموقع TSA عربي الرابط <https://www.tsa-algerie.com/ar>: تاريخ الزيارة 2/03/2019



**الشكل رقم 5 :** يوضح مختلف المراحل التي يمر التسيير المالي لنفقات إنجاز برامج السكن بصيغة البيع بالإيجار  
**المصدر:** الإطار التنظيمي المسير السكن لبرامج السكن بصيغة البيع بالإيجار -عدل-

**الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار<sup>1</sup>:**

على بقية الصيغ السكنية، تخضع هاته الصيغة لمجموعة من الشروط الخاصة والواجب توفرها في أي مترشح للحصول سكن في إطار هاته الصيغة :

- يجب أن يتراوح الدخل الشهري للمكاتب وزوجته ما بين 24 000 دج و 108 000 دج (أي لا يتجاوز ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمن (SNMG)،

<sup>1</sup> Procédure PGA/12/A/DLPL du 17/07/2013, *relative à la gestion financière des programmes des logements viabilisés, réalisés sur fonds publics et destinés à la location-vente.*

- لا يملك ولم يسبق له ولا لزوجته (في حالة المترشح (ة) المترشح) امتلاك ملكية تامة لقطعة أرض صالحة للبناء،
- لا يملك ولم يسبق له ولا لزوجته (في حالة المترشح (ة) المترشح) امتلاك عقار ذو استعمال سكني،
- لم يستفد المترشح وزوجته من إعانة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه،
- وجوب إرجاع السكنات العمومية الإيجارية في حالة المستفيدين من سكنات هاته الصيغة.

#### الفرع الثالث: كيفية تسديد ثمن السكن :

- وجوب تسديد الدفعة الأولى التي يجب أن تقل عن 25% من ثمن السكن،
- إثبات مستوى من المداخل تسمح للمترشح بتسديد الأقساط الشهرية في آجالها المحددة،
- تسديد مبلغ ثمن السكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى في مدة لا تتجاوز 20 سنة،
- يجب تسديد آخر قسط قبل سن 70 سنة،
- إمكانية تسديد مبلغ الإيجار قبل حلول الآجال المحددة،
- يفسخ عقد البيع بالإيجار في حالة عدم تسديد أقساط ستة (06) أشهر متتالية.

#### الفرع الرابع: ما هي كيفية الحصول على سكن البيع بالإيجار:

- يقدم طلب الشراء لدى الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن<sup>1</sup> - عدل - AADL (حسب النموذج المرفق المحدد من طرف وزارة السكن) ، كما تجدر الإشارة أن البرنامج الثاني لهاته الصيغة لسنة 2013 تم إطلاق موقع على شبكة الأنترنت للتسجيل الإلكتروني وإرسال الملفات عن طريق البريد المضمون تقاديا للضغط على مقرات الوكالات الولائية لوكالة عدل خاصة في الولايات الكبرى وهذا بقياس الطلب الكبير على هاته الصيغة،
- تعالج الطلبات حسب الشروط والكيفيات المحددة قانونا،
- تحرير عقد البيع لدى مكتب موثق بالنسبة للملفات المقبولة،
- إيداع ملفات المترشحين للاستفادة من إعانة الدولة الموجهة لسكنات هاته الصيغة على مستوى الصندوق الوطني للسكن مرفقة بقائمة المترشحين المقبولين ممضاة من طرف المدير العام لوكالة عدل أو ممثله.

#### الفرع الخامس : ماذا يحتوي ملف المترشح؟

- طلب مصادق عليه (حسب النموذج المرفق)،

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية رقم 25 المؤرخ في 29/05/1991 ص 888

- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية، صالحة للمترشح وزوجه،
- شهادة ميلاد رقم 12 للمترشح وزوجته،
- شهادة عمل اقل من 06 أشهر،
- شهادة إقامة أو إيواء للمترشح وزوجته،
- الوثائق التبريرية للمداخل للمترشح للأشهر الثلاث الأخيرة قبل إيداع الملف بما فيها الزوجة العاملة أو شهادة عدم العمل + R17 و C19،

#### الفرع السادس: مراقبة الملفات من طرف الصندوق الوطني للسكن:

تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن في هذا الشأن بإجراء عمليتين للمراقبة، الأولى من حيث الشكل والثانية من حيث المضمون:

- من الناحية الشكلية: يتعلق الأمر بالتحقق من وجود كل الوثائق الضرورية في ملف المعني بالإضافة إلى صلاحيتها القانونية.
- من الناحية الموضوعية: تتم المراقبة من الناحية الموضوعية على النحو التالي:
  - مراقبة مداخل المترشح وزوجته على أن تنحصر بين 1 و ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون<sup>1</sup>،
  - القيام بإخضاع بقائمة المترشحين للمراقبة على مستوى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي CNAS والصندوق الوطني للضمان لغير الأجراء CASNOS للتأكد من الوضعية المهنية المصرح بها،
  - القيام بإخضاع قائمة المترشحين للمراقبة أيضا على مستوى المديرية الولائية للحفاظ العقاري للتأكد حول الذمة العقارية للمترشحين للتأكد من عدم امتلاك المترشح وزوجته لأي ملكية تامة موجهة للسكن أو أرض صالحة للبناء،
  - القيام بإخضاع للمرة الثالثة القائمة المعنية للمراقبة على مستوى البطاقة الوطنية للسكن من طرف وكالة عدل.

<sup>1</sup> المرسوم الرئاسي رقم 407/11 ، مرجع سابق.

### الفرع السابع: ما هو مبلغ الإعانة؟

تجدر الإشارة في هذا المقام أن صيغة البيع بالإيجار في طبعها الأولى سنة 2001 و 2002 لم يستفد المواطنين المستفيدين منها من إعانة الدولة الموجهة للسكن، غير أن برنامج سنة 2013 لنفس الصيغة تم إدخال الإعانة المالية في التركيبة المالية للسكن بمبلغ موحد للجميع يقدر بـ 700 000 دج . كما تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بعد الحصول على نتائج التحقيقات من مختلف الإدارات والهيئات العمومية، بإعداد مقرر منح الإعانة.

### الفرع الثامن: كيفية تسديد مبلغ الإعانة:

\* تسدد الإعانة لكل مشروع حسب نسبة تقدم الأشغال وكذا حسب الملفات التي تم إعداد الملفات الخاصة بها، كما يمكن تحرير الإعانة في شريحة واحدة عندما تصل نسبة الأشغال المنجزة للمشروع بين 75% و 80% من رخصة البرنامج بعد إعداد طلب التسديد من طرف وكالة عدل.

### الفرع التاسع: كلفة الإنجاز<sup>1</sup>:

كلفة إنجاز السكنات الموجهة للبيع بالإنجاز بالإيجار محددة كما يلي:

- 50 000 دج للمتر المربع بالسكن، خاصة بالإنجاز Réalisation،

- 589 000 دج لكل سكن بالنسبة للطرق والشبكات VRD.

الفرع العاشر: كيفية تمويل برامج السكن عن طريق البيع بالإيجار: تمول برامج صيغة البيع بالإيجار على النحو التالي:

1. مساهمة المستفيدين المقدر بـ 25 % من ثمن المسكن،

2. تسبيق من طرف الخزينة العمومية بنسبة 75% أو قرض بنكي بمعدل فائدة مخفضة،

3. إعانة الدولة الموحدة على كل المستفيدين والمقدرة بـ 700 000 دج،

4. موارد مالية من ميزانية الدولة للتمويل غير المباشر لأشغال الطرق والشبكات المختلفة والتكاليف الإضافية.

### الفرع الحادي عشر: مميزات سكنات البيع بالإيجار:

- من بين أهم مميزات البرامج السكنية بصيغة البيع بالإيجار هي استفادتها من تخفيض بنسبة 100% من ثمن التنازل عن قطع الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع السكنية بصيغة البيع بالإيجار،  
- يتكون كل مشروع سكني من نسبة 50 % من سكنات ذات ثلاث غرف و 50 % من سكنات بأربع غرف،

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017.06.19 المحدد لعناصر حساب تكلفة البناء و ثمن المسكن للبيع بالإيجار الجريدة الرسمية رقم 55 المؤرخ في 26/09/2017 ص 25/24

- تستفيد المكتتبين ضمن هاته البرامج من المساعدة المالية المباشرة والمحددة بت 700 000 دج لفائدة كل مستفيد،
  - تقدر مساحة سكنات عدل ما بين 70 م<sup>2</sup> لكل سكن ذو ثلاث غرف F3 و 85 م<sup>2</sup> لكل سكن ذو أربع غرف F4،
  - استفادة سكنات عدل من مساعدة الدولة غير المباشرة والمقدرة بـ 10 000 دج من كلفة المتر المربع الواحد لكل سكن،
  - استفادة سكنات عدل - برنامج 2001 و 2002 - من مساعدة الدولة للتكفل الكلي بالطرق والشبكات المختلفة،
  - تستفيد سكنات عدل برنامج 2013 من مساعدة الدولة غير المباشرة للتكفل الجزئي بالطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث بنسبة تقدر بـ 72%.
- وعليه فكل مستفيد من هاته الصيغة مدعو لدفع نسبة 25% من السعر المتبقي للسكن بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة، كما يجب عليه تسديد الفارق في مدة لا تتجاوز 20 سنة.
- وأخيرا يمكن القول أن البرامج السكنية بصيغة البيع بالإيجار حققت قفزة نوعية في تلبية مطالب السكان في الحصول على سكن لائق وذلك خلال التهافت الكبير عليها من طرف غالبية الشعب الجزائري الممثل في نسبة كبيرة منه الطبقة المتوسطة في الجزائر وساهمت بقسط معتبر في التخفيف من حدة السكن وذلك رغم النقائص التي شابتها في عملية إطلاقها وإنجازها وكذا عملية تسير أحيائها مما جعلها تحتل المرتبة الثالثة مساهمة في العرض العمومي للسكن بنسبة تقدر بـ 17%.

الصيغة السكنية	نسبة المشاركة في العرض السكني
العمومي الإيجاري LPL	37%
السكن الريفي HR	33%
البيع بالإيجار LV	17%
الترقوي المدعم LPA	11%
الترقوي العمومي LPP	2%

**الجدول رقم 12:** نسبة المشاركة في العرض العمومي للسكن حسب كل صيغة سكنية لسنة 2015

**المصدر:** النشرة الخاصة بالصندوق الوطني للسكن رقم 12/05 لسنة 2020

كما تجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن عدد السكنات التي تم إنجازها ما بين سنتي 2000 و 2018 هو 3 800 000 سكن بكل الصيغ بتكلفة مالية إجمالية تقدر بـ 4 615 مليار دج وبمعدل سنوي يفوق 300 000 سكن<sup>1</sup>.

**المطلب السادس: السكن العمومي الترقوي:** لقد تم استحداث هاته الصيغة (LPP) ضمن برنامج الحكومة لسنة 2015 موجهة للمواطنين غير المقبولين ضمن صيغة السكن الإيجاري العمومي (LPL) الخاصة بذوي

<sup>1</sup> يوم برلماني بعنوان تطور قطاع السكن منذ الاستقلال إلى يومنا هذا: السكن بين التخطيط وتحديات العصر، الجزائر: المجلس الشعبي الوطني، جوان 2018

الدخل الأقل من 24 000 دج بالإضافة إلى عدم تمكنهم من الاستفادة من برامج السكن الخاصة بالصيغ الأخرى.

حيث تم تخصيص هاته الصيغة للمواطنين الذين تتراوح مداخيلهم الشهرية ما بين 108 000 دج (ست مرات SNMG) و 216 000 دج ( 12 مرة SNMG) مع استفادتهم من قرض عقاري مخفض الفائدة بنسبة تقدر بـ 3.0%.

إن هاته الصيغة لا تستفيد على غرار بقية الصيغ من إعانة الدولة المباشرة عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL، غير أنها تستفيد مشاريع السكن الترقوي العمومي من تخفيض على سعر الأراضي الموجهة لها. كما أنها شقق من النوع الراقي بالنظر للمواد المستعملة فيها ما يجعلها تختلف عن بقية شقق الصيغ الأخرى.

إن الدولة ومن خلال لجوئها إلى هاته الصيغة حاولت تلبية طلبات فئة معينة من المجتمع والمتمثلة في طبقة التجار وأصحاب المهن الحرة ما يعني الطبقة فوق المتوسطة حتى لا نقول الثرية، إلا أن هاته الصيغة لم تعرف إقبالا كبيرا من طرف الفئة المستهدفة من المواطنين وذلك لعدة أسباب من بينها ارتفاع أسعار السكنات وتوحيدها بين كل جهات الوطن، بالإضافة إلى اقتصار الاستفادة منها على فئة الأغنياء والأثرياء ما جعلها لا تلبي الغرض الذي أطلقت من أجله، ضف إلى ذلك ومع رفع الأجر الوطني الأدنى المضمون وما رافقها من ارتفاع الأجور وكذا عمل أغلب المترشحين وأزواجهم وجد أغلب الجزائريين أنفسهم فوق عتبة 108 000 دج، فلا هم يستطيعون الاستفادة من أغلب الصيغ المتاحة تقريبا للجميع ولا بمقدورهم مجازة أسعار سكنات الترقوي العمومي. وهو ما أدى إلى اقتصار هاته الصيغة على المدن الكبرى فقط وخاصة الجزائر العاصمة.

#### الفرع الأول: مما يتكون ملف الحصول على سكن ترقوي عمومي؟

- طلب الشراء أو الحصول على سكن ترقوي عمومي حسب النموذج،
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطني،
- شهادة ميلاد رقم 12،
- شهادة عائلية،
- شهادة إقامة،
- شهادة عمل بالنسبة للأجراء وشهادة المداخيل بالنسبة لغير الأجراء،
- شهادة المداخيل للمكاتب وزوجته،

- كشف المداخل السنوية للأجراء،
  - شهادة المداخل C20 لغير الأجراء،
- تصريح شرفي مصادق عليه يشهد من خلاله المكتب على عدم استفادته من سكن عمومي، قطعة ارض مخصصة للبناء، إعانة مالية في إطار البناء الذاتي أو للحصول على سكن ضمن الصيغ المطروحة. بحيث يقوم المكتب بإيداع ملفه على مستوى الهياكل الجهوية الولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI وريثة مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF أو لدى مؤسسة عدل أو على مستوى المديرية الولائية للسكن وهذا حسب إقامته.

### الفرع الثاني: ما هو ثمن السكن الترقوي العمومي؟:

إن ثمن السكن الترقوي المدعم يفوق بكثير سكنات كل الصيغ السكنية المطروحة في سوق السكن، وذلك لأن هذا الأخير موجه لأصحاب المداخل المرتفعة بحيث يتراوح ما بين 7 500 000 دج و 9 500 000 دج، أما بخصوص كفيات دفع ثمن المسكن فتنتم من خلال دفع القسط الأول<sup>1</sup> المقدر بـ 500 000 دج بعدما كان 1 000 000 دج وهذا بعد شكاوي المكتتبين والذي يمثل 10 % من المبلغ الاجمالي لثمن الإجمالي لثمن المسكن قبل تسليم المفاتيح، والمبلغ المتبقي يدفع على شكل أقساط شهرية بعد الحصول على قرض بنكي من طرف القرض الشعبي الجزائري CPA لتمويل شراء المسكن من طرف المكتب. كما أن برامج السمن الترقوي العمومي ممولة كلية من طرف البنوك العمومية بالتنسيق من طرف القرض الشعبي الجزائري المعين من طرف الحكومة للإشراف على عملية تعبئة المورد المالية الضرورية لتمويل هذا البرنامج، بحيث لا يمكن للزبون التدخل طيلة مدة الإنجاز إلا بعد نهاية المشروع وهو عكس بقية الصيغ ولا سيما الترقوي المدعم المبنى أساسا على البيع على التصاميم.

### الفرع الثالث: ما هي شروط الحصول على سكن ترقوي عمومي<sup>2</sup>؟

يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط لأي مكتب متقدم للاستفادة من صيغة السكن الترقوي العمومي وفقا للنصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها:

- كل مكتب يبرر مداخل عائلية ما بين 06 مرات و 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون،

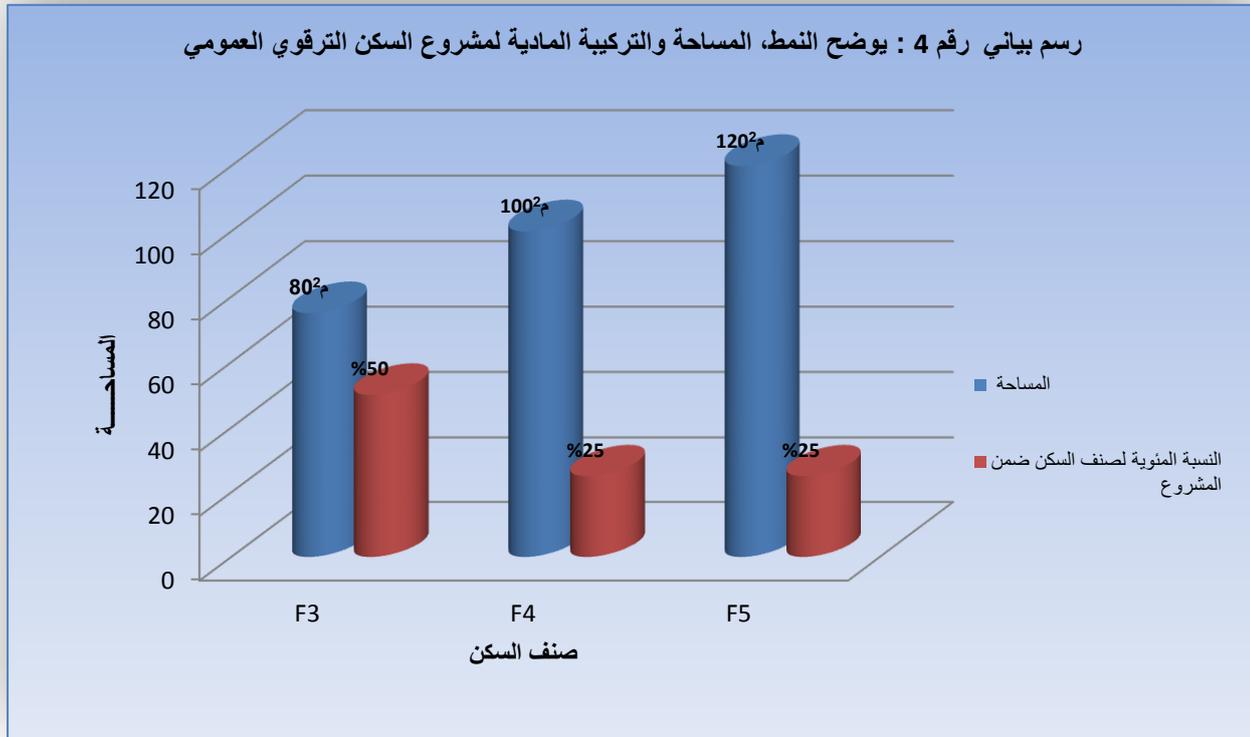
<sup>1</sup> فاروق غدير» .النصوص القانونية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي قيد الإنجاز»، الخبر، الصادرة بتاريخ 05 جويلية 2014 الرابط: <https://www.elkhabar.com/press/article/49635> تاريخ الزيارة: 2020.03.28

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 204/14 المؤرخ في 2014.07.25 المحدد لشروط وكفيات اقتناء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة في 27/07/2014، ص 6

- لا يملك ولم يسبق له امتلاك ملكية تامة هو وزوجته قطعة أرض صالحة للبناء أو ملك عقاري ذو استعمال سكني (إلا في حالة سكن من غرفة واحدة F1) أو إعانة مالية للدولة في إطار البناء الذاتي أو للحصول على سكن،
- غير مستأجر لسكن عمومي إيجاري (اجتماعي) لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري،

#### الفرع الرابع: كم تبلغ مساحة سكنات الترقوي العمومي؟

من بين ما تمتاز به السكنات الترقوية العمومية عن باقي الصيغ السكنية الأخرى هي المساحة، حيث تعد الأكبر إذ تتراوح ما بين 80 و 120 م<sup>2</sup> وهي مساحة مقبولة بالنظر إلى بنائها على شكل عمارات راقية ضمن أحياء تتوفر على كل الضرورات والكماليات للعيش الكريم من سكينه وطمأنينة وأمن وكل المرافق الضرورية التي يحتاجها الفرد في معيشته اليومية، حتى بالنسبة لتركيبية العائلات التي تقطن سكنات هاته الأحياء المشكلة من طبقة الموظفين الكبار والتجار وذوو الأعمال الحرة التي عادة ما تتكون عائلاتها من 5 أفراد على الأكثر.



**المصدر:** الإطار التنظيمي المسير لصيغة السكن الترقوي العمومي

كما أنه وبالإضافة إلى الصيغ السكنية المشار إليها أعلا، فإن الدولة تقوم في كل مرة بتخصيص إعانات مالية متعددة الأوجه والأهداف والتي منها:

**المطلب السابع : الإعانات المالية الموجهة لإعادة تأهيل السكنات المتضررة جراء الفيضانات<sup>1</sup> :**

pour la réhabilitation des habitations endommagées suite aux intempéries survenues dans la  
وهي كوراث طبيعية متمثلة في فيضانات ضربت عدة ولايات من الوطن وعلى رأسها ولاية غرداية شهر  
أكتوبر من سنة 2008 وكذا ولايات ورقلة، أدرار وبشار شهري جانفي ومارس من سنة 2009<sup>2</sup>، حيث تم  
تخصيص هاته البرامج المكونة من إعانات مالية للتكفل بآثار الفيضانات موجهة لبناء سكنات جديدة بمبلغ  
1 000 000 دج على شكل بناء ريفي<sup>3</sup> بعد تخصيص الأراضيات من طرف الدولة أو على شكل إعانات  
مالية مباشرة ما بين 150 000 دج و 300 000 دج لإعادة تأهيل البنايات المتضررة نسبيا بالإضافة إلى  
مبالغ مالية للكراء (إعانة الإيجار)<sup>4</sup> موجهة للأشخاص الذين انهارت سكناتهم كلية. حيث تم تكليف  
المصالح التقنية لمؤسسة المراقبة التقنية للبناء CTC بالقيام بعملية تصنيف عام لكل البنايات المتضررة  
لتحديد مستوى الضرر المقسم إلى خمس مستويات

**الفرع الأول: الإعانات المالية الموجهة لإعادة تأهيل البنايات المختارة في إطار عمليات معالجة الإطار**

les aides à la réhabilitation des immeubles retenues dans le cadre **المبني الذي بادرت به الدولة:**

des opérations des traitement du cadre bâti initiées par l'Etat :

توجه هاته الإعانة إلى لكل البنايات ذات الطابع السكني المختارة سواء كانت جماعية أو فردية أما المحلات  
ذات الطابع التجاري، المهني والخدماتي، الصناعي فهي مقصية من الاستفادة من هذا النوع من الإعانات.  
بالإضافة إلى عمليات إعادة التأهيل المقررة في إطار الكوراث الطبيعية (فيضانات /زلازل) فهي غير معنية  
بهاته الإعانات.

**الفرع الثاني: الإعانات المالية الموجهة لاستبدال السكنات الجاهزة بقسنطينة، تيبازة وميلة:**

Les aides au remplacement des chalets de CONSTANTINE, TIPAZA et MILA : وهي إعانات موجهة لاستبدال

الشاليهات التي تم إنجازها لإيواء المتضررين من الزلازل التي عرفتها الولايات الثلاث بحيث تمنح مبالغ هاته  
الإعانة المالية للمستفيدين مباشرة لمباشرة أشغال الاستبدال على نفس الأرضية وفق تنظيمات تقنية وقانونية  
معينة.

<sup>1</sup>التعليمية رقم 08/ SPM/02 المؤرخة في 29/10/2008 المحددة لشروط وكيفيات منح إعانات لإعادة تأهيل السكنات المتضررة جراء فيضانات التي ضربت ولاية غرداية بتاريخ 2008.10.01

<sup>2</sup>Décision interministérielle n° 02 du 20.05.2009 fixant les conditions et modalités d'octroi d'une aide à l'habitat rural au profit des sinistrés des intempéries d'octobre 2008, janvier et mars 2009 survenus dans les wilayas de GHARDAIA, ADRAR, OUARGLA et BECHAR.

<sup>4</sup>القرار الوزاري المشترك رقم 01 المؤرخ في 2008.11.04 المحدد لشروط وكيفيات منح إعانة الإيجار لفائدة منكوبي الفيضانات المسجلة شهري 9 و 2008/10 ج ر العدد المؤرخة في 06 ص 20.

**المبحث الثالث:**  
**المتدخلين في الدورة الإنتاجية للسكن**

نظرا لأهمية قطاع السكن، نجد تعدد المتدخلين في هذا الأخير من مصالح ممرضة تابعة للوزارة الوصية مكلفة بالإشراف على تنفيذ السياسة السكنية على المستوى المحلي إلى أصحاب مشاريع منتدبة من طرف وزارة السكن وهي هيئات تقع تحت وصاية وزارة السكن والعمران والمدينة تسهر على إنجاز وتجسيد البرامج السكنية، ومؤسسات وهيئات حكومية (عمومية) مكلفة بتمويل مختلف صيغ البرامج السكنية، بالإضافة إلى مؤسسات الدراسة والإنجاز، العمومية والخاصة، الوطنية والأجنبية، وفي الأخير هيئات المتابعة والرقابة. كل هاته الهيئات ومؤسسات الإنجاز تعكس الأهمية الاستراتيجية لقطاع السكن والبناء الذي يعد قاطرة الاقتصادية نظرا لتداخله مع كل القطاعات تقريبا ومحركا للدورة الاقتصادية.

### المطلب الأول: المصالح الخارجية غير الممرضة التابعة لوزارة السكن<sup>1</sup>: LES SERVICES DECONCENTRES

DU MINISTERE DE L'HABITAT

1. مديرية السكن: LA DIRECTION DU LOGEMENT تتولى مديرية السكن مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي وتكلف، بهذه الصفة، بما يأتي:
  - اقتراح برامج السكن المبادر بها من الدولة والجماعات المحلية ومتابعة حالة تقدمها، بالاتصال مع السلطات المحلية والهيئات المعنية
  - المشاركة في مراقبة النوعية التقنية الخاصة بإنجازات القطاع وتنسيق النشاطات من أجل تطوير برامج الترقية العقارية،
  - متابعة ومراقبة النشاط العقاري، الممارس من طرف الوكلاء العقاريين،
  - متابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف المرتين العقاريين والمقاولين العقاريين،
  - السهر على تنفيذ ومراقبة الإعانات العمومية وضمان متابعة الإنجازات المتعلقة بها،
  - ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج السكن التي بادرت بها الدولة والجماعات المحلية،
  - ضمان متابعة البطاقيّة المحلية في مجال توزيع السكن بالاتصال مع الجماعات المحلية والهيئات المعنية،

### 2. مديرية التعمير والهندسة والبناء: LA DIRECTION DE L'URBANISME, DEL'ARCHITECTURE ET DE LA

CONSTRUCTION وهي مديرية تقنية مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي. وتكلف، بهذه الصفة، بما يأتي:

<sup>1</sup> موقع وزارة السكن والعمران والمدينة: <http://www.mhuv.gov.dz> تاريخ الزيارة: 01/10/2020

- تضمن تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير، ومراقبتها ومتابعتها، بالتنسيق مع الهيئات المعنية،
- المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص،
- السهر على احترام القواعد في مجال التعمير،
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة،
- برمجة وضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد،
- دراسة طلبات عقود التعمير وإبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها،
- التأكد من تطبيق لوائح التقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها،
- السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء: تضم مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء،

- مديرية التجهيزات العمومية: LA DIRECTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

لقد انبثقت هاته المديرية إثر التقسيم الذي عرفته مديرية السكن والتجهيزات العمومية سنة 2013 ، ضمن رؤية لوزارة السكن تهدف إلى تخفيف الأعباء عنها وكذا تفرغ مديرية السكن لمتابعة وإنجاز البرامج السكنية فقط خاصة لرفع التحدي مع نهاية العهدة الرئاسية الثالثة سنة 2014 ، ومنه تم تكليف مديرية التجهيزات العمومية بتنفيذ سياسة الدولة على المستوى المحلي للقيام بالأعمال التالية:

- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التجهيزات العمومية،
- المشاركة في تحديد الاحتياجات من التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات،
- ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج التجهيزات العمومية،
- المساهمة في تحديد إجراءات حماية الإطار المبني،
- ضمان تسليم المشاريع المنجزة لأصحاب المشاريع.

المطلب الثاني: أصحاب المشاريع المنتدبة المكلفة بإنجاز وتجسيد المشاريع السكنية LES

MAITRES D'OEUVRAGES DELEGUES

بالإضافة إلى اعتبار المديرية السابقة الممثلة للمصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران والمدينة ممثلا لوزير السكن من خلال تكليفها لمتابعة وتقييم البرامج السكنية والتجهيزات العمومية وكذا أدوات التهيئة والتعمير، تعتبر كذلك أصحاب مشاريع مندوبة أو مفوضة من طرف وزير السكن في إدارتها وتسييرها لمختلف المشاريع الخاصة بالقطاع. كما تتوفر وزارة السكن على مؤسسات اقتصادية ذات طابع عمومي وتجاري تقع تحت وصايتها بعدما كانت تابعة لقطاعات أخرى، تعتبر هي الأخرى صاحبة مشاريع مندوبة مكلفة بإنجاز مختلف البرامج السكنية وممارسة مهام الترقية العقارية، ومن بين هاته المؤسسات:

1. دواوين الترقية والتسيير العقاري LES OFFICES DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE : بعدما كانت عبارة عن مكاتب للترقية والتسيير العقاري على مستوى الدوائر والولايات تحولت سنة 1985 إلى دواوين ثم تم تعيير نظامها القانوني سنة 1991 لتصبح سنة 1994 تحت وصاية وزارة السكن والعمران بعدما كانت تابعة لسلطة الوالي.

إن دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تعد تاجر في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري كما أنه بإمكان دواوين الترقية و التسيير العقاري ممارسة نشاطاتها على مستوى التراب الوطني. وتتول أيضا، في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا. و تكلف فضلا على ذلك على في مجال الترقية العقارية بما يلي:

- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه،
- ترقية العقار،
- أعمال تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية و إعادة الاعتبار إليها و صيانتها،
- جميع الأعمال التي تهدف تحقيق مهامها،
- تخول دواوين الترقية و التسيير العقاري فضلا على ذلك، تسيير الأملاك العقارية المسندة إليها. و تحدد اتفاقية نموذجية شروط كفاءات التكفل بهذه المهمة و توضح بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن و التعمير.

أما في فما مجال التسيير العقاري تكلف دواوين الترقية و التسيير العقاري بما يلي:

- إيجار المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري والحرفي أو التنازل عنها،
- تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها،
- المحافظة على العمارات و ملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن،
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحضيرة العقارية التي تتولى دواوين الترقية و التسيير العقاري تسييرها وضبطه و مراقبة النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات كائنة بهذه العمارات،
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل لمجمل المجمعات السكنية العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك،

- ضمان حسب الشروط الخاصة تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها وألتي سوف تلحق بها في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية،

**1 . الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره<sup>1</sup> : AGENCE NATIONALE DE L'AMELIORATION ET DE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT**

، لقد تم إنشاء هاته المؤسسة الاقتصادية سنة 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 كمؤسسة اقتصادية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة السكن ، مكلفة بضمان مهام المرفق العمومي، كما تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. كما تقوم بمهامها على المستوى الوطني:

- القيام بالتحكم وتسيير المشاريع السكنية الخاصة فقط بصيغة البيع بالإيجار،
- تطوير وترقية النشاطات المرتبطة بالأراضي وسوق العقارات،
- تأطير وتفعيل النشاطات الخاصة بالقضاء على السكن الهش، تجديد وترميم النسيج العمراني القديم،
- تحضير وتعميم بهدف تطويرها، المناهج المبتكرة الخاصة بالبناء عبر برنامج عملها،
- تصميم المعلومات ونشرها على نطاق واسع، والتي تستهدف المتدخلين في أسواق الأراضي والعقارات (المرقين العقاريين، والمواطنين، والمؤسسات المالية، والسلطات المحلية، ومنتجي المواد ، ومكاتب الدراسات، وشركات البناء، المسيرين العقاريين والجمعيات...)

إضافة لما سبق، تم تكليف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ببرنامجين طموحين بصيغة البيع بالإيجار سنتي 2001 و 2002 ببرنامج يقدر بـ 55 000 وحدة سكنية، وكذا سنة 2013 وما بعدها ببرنامج يقدر بـ 230 000 وحدة سكنية.

**3. المؤسسة الوطنية للترقية العقارية<sup>2</sup> : ENTREPRISE NATIONALE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE**

تعتبر هاته الأخير شركة ذات أسهم تم إنشاؤها بتاريخ 06/05/2009 طبقا للمقرر رقم 05/92 بتاريخ 22/01/2009 المتضمن إعادة هيكلة مؤسسة ترقية السكن العائلي « EPLF » عن طريق إدماجها في مؤسسة واحدة. بحيث تم تكليفها بالمهام التالية:

- العمل على الحصول على الأراضي بهدف إطلاق كل العمليات المتعلقة بتصميم وتمويل إنجاز المجمعات العقارية،

<sup>1</sup> موقع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره <http://aadl.com.dz> تاريخ الزيارة: 01 /10/2020

<sup>2</sup> موقع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية: <http://www.enpi.dz/index.php?page=presentation> ، تاريخ الزيارة: 01 /10/2020

- العمل على الحصول على الأراضي بهدف إنجاز برنامج التجزئات المهيئة لبيعها ضمن قطع أرضية موجهة للسكن،
- شراء العقارات المبنية بهدف إعادة تهيئتها، تجديدها أو إعادة هيكلتها وتوجيهها للبيع،
- تسير المجمعات العقارية،
- إنجاز برامج السكن الترقوي العمومي « LPP » على المستوى الوطني لكل أنواع السكن الجماعي، نصف الجماعي والفردى.

هذا بالإضافة إلى دور الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين التي تم وضعها تحت وصاية الوالى بعدما كانت تحت وصاية رئيس المجلس الشعبي البلدى من خلال تكليفها بكل العمليات العقارية التي تدخل التحضير لإنجاز البرامج السكنية وكذا إنجاز البرامج السكنية العمومية الخاصة بصيغتي الترقوي المدعم والاجتماعي التساهمي، بالإضافة إلى مشاريع الترقوي الحر وكذا المحلات التجارية. بحيث لعبت هاته الأخيرة أدورا هامة في بعض الولايات في المساهمة في تجسيد السياسة السكنية في الجزائر خاصة من حيث التكفل بالمشاريع السكنية.

#### المطلب الثالث: المؤسسات والهيئات المكلفة بتمويل البرامج السكنية : ETABLISSEMENTS ET ORGANISMES : DE FINANCEMENT

يلعب عامل التمويل دورا أساسيا في إطلاق وتجسيد البرامج السكنية وفق المعايير التقنية والجمالية المطلوبة وكذا وفقا للأجال التعاقدية بين مختلف أطراف العملية الإنتاجية للسكن، ونظرا لضخامة البرامج السكنية، تجد تعدد الهيئات والمؤسسات الخاصة بالتمويل خاصة بعد سنة 2014، أين وجدت الدولة نفسها مضطرة لتنويع مصادر التمويل والبحث عن بدائل أخرى خاصة بعد شح مداخيل الخزينة العمومية جراء انخفاض أسعار النفط الدولية، خوفا من توقف البرامج السكنية بسبب نقص التمويل، وعليه تجد من بين هاته الهيئات والمؤسسات ما يلي:

أولا: الخزينة العمومية: TRESOR PUBLIC الخزينة العمومية هي هيئة مالية وطنية لا تتمتع بالشخصية المعنوية مكلفة بتحقيق الفعل والحركة المالية للدولة والهيئات العمومية الأخرى وذلك عن طريق تحصيل الإيرادات ودفع النفقات بالإضافة إلى عمليات الخزينة. كما تعتبر العون الذي يقوم بتنفيذ الميزانية العامة للدولة وميزانية الهيئات العمومية ذات الطابع الإداري.

كما تلعب الخزينة العامة دورا أساسيا في تحريك عجلة الاقتصاد الوطني عن طريق التمويل غير المباشر للمشاريع التنموية لكل القطاعات الاقتصادية بما فيها قطاع السكن الذي يحتاج قروض ضخمة لتمويل

المشاريع السكنية بالدرجة الأولى التي لا تستطيع البنوك التجارية تأمينها فتلجأ إلى البنك المركزي الذي يلجأ بدوره للخزينة العامة، بالإضافة إلى تقديم مساعدات مالية للحصول على السكن بمختلف صيغه تسيير وتسد عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

### ثانياً: الصندوق الوطني للسكن<sup>1</sup> CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT

يعتبر الصندوق الوطني للسكن (CNL) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC) تم إنشاؤه في 1991 بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. كما استفاد الصندوق الوطني للسكن من تحويل أملاك وحقوق وواجبات ومستخدمي المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-309 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه إلى الصندوق الوطني للسكن وضع تحت وصاية وزير المالية إلى غاية سنة 1994 ليصبح بعد ذلك تحت وصاية الوزير المسؤول عن السكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ 18 مايو 1994. ويعتبر الصندوق الوطني للسكن من بين أهم الأدوات التي تسمح للدولة بالتدخل الأمثل في مجال السياسة السكنية خاصة من حيث التمويل، ومن بين المهام المسندة له:

- الصندوق الوطني للسكن هو الأداة المميزة لتنفيذ سياسة تمويل السكن، المحددة من طرف السلطات العمومية،
- ويعد أيضا الأداة الرئيسية للدولة في مجال الدراسات والأبحاث وأعمال التنشيط، قصد رفع نوعية خدمات المؤسسات العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري وتقليص التكاليف الخاصة بها وهذا بعد حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه إلى الصندوق الوطني للسكن،
- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفائدة على القروض الموجهة للسكن من طرف البنوك التجارية،
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدها،

<sup>1</sup> موقع الصندوق الوطني للسكن: [https://www.cnl.gov.dz/ar\\_SY/page/apropos](https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/apropos)، تاريخ الزيارة: 02/10/2020

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن،
- إعداد أية دراسات ترمي الى تحسين عمل السلطات العمومية تجاه السكن،
- القيام بأية دراسات وخبرات وتحقيقات وأبحاث ترتبط وانجازها بالسكن وتقديم كفاءته التقنية والمالية للهيئات العمومية والأجهزة المعنية وتشجيع الاعلام وتبادل الخبرات والملتقيات من أجل ترقية السكن وتطويره،
- جمع مختلف عناصر المعلومة اللازمة المتعلقة بنشاط مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية والري وقدراتها، ووضعها تحت تصرف السلطات العمومية،
- إعداد الإحصائيات العامة في مجال البناء والأشغال العمومية والري، لاسيما تلك المتعلقة باليد العاملة والتأطير والمواد وكذا الوسائل المادية الخاصة بالمؤسسات وذلك قصد اقتراح التدابير اللازمة التي من شأنها ضمان قدرة الإنجاز ذات الصلة بحجم برامج البناء والأشغال العمومية والري،
- القيام بكل الدراسات والتحقيقات ومعالجة كل الطلبات الخاصة بالمعلومات الاقتصادية ذات الصلة بموضوع الصندوق،
- القيام، بناء على طلب السلطة الوصية، بدراسة احتياجات المؤسسات من المواد والعتاد والتأطير الضرورية لإتمام البرامج المختارة، وتقديم الاقتراحات المرتبطة بها،
- إعداد علامات الإنتاج، على أساس تحقيقات ميدانية لدى عينات من المؤسسات الممثلة لمختلف الأنشطة، واقتراح كل مسعى يهدف إلى التحكم في الأسعار وآجال الإنجاز،
- تحليل مؤشرات أسعار المواد واليد العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري، وإعدادها كل ثلاثة (3) أشهر،

#### ثالثا: البنوك التجارية: LES BANQUES COMMERCIALES:

يلعب النظام المصرفي دورا حاسما في المساهمة في تمويل الدورة الاقتصادي لأي بلد ، وعليه فعصرنة هذا القطاع يعد من بين أهم التحديات التي تواجه الدول المتخلفة على العموم خاصة في ما يتعلق بالبنوك العمومية وتحريرها من الأساليب البيروقراطية المعيقة لأي تقدم وتطور أي مؤسسة بنكية. وعليه، وإن لعبت البنوك التجارية دورا محتشما في تمويل قطاع السكن في الجزائر بسبب ضعف النظام المصرفي من خلال عدم تنويع المنتجات المصرفية، إلا أنها وبداية من سنة 2014 وسبب انكماش مداخيل الخزينة العمومية كما سبق ذكره لجأت الدولة إلى بنوكها العمومية عن طريق قروض مضمونة من الخزينة العمومية بعد معاناه القطاع من شبح عدم القدرة على تسديد مستحقات مؤسسات الإنجاز ومكاتب الدراسات

وذلك من خلال تعيين القرض الشعبي كقائمة لبقية البنوك التجارية لتمويل البرامج السكنية الخاصة بسكنات عدل أو صيغة البيع بالإيجار.

هذا بالإضافة إلى الاعتماد على منتجات الصيرفة الإسلامية مثل المرابحة من طرف كل البنوك تقريبا بعدما كانت مقتصرة على البنوك الإسلامية فقط مثل بنك البركة وبنك السلام، حيث تعرف هاته المنتجات إقبالا كبيرا من طرف المواطنين وذلك لمناسبتها لعقيدة الشعب الجزائري التي تحرم اللجوء للقروض الربوية في شراء العقارات ذات الاستعمال السكني أو تمويل مشاريع سكنية.

#### - القرض الشعبي الوطني<sup>1</sup> CREDIT POPULAIRE NATIONAL

تأسس القرض الشعبي الوطني سنة 1966 بموجب الأمر رقم 66/366 المؤرخ في 29/12/1966 بحيث تعتبر وريثة البنك الشعبي التجاري والصناعي وكذا لمؤسسات بنكية أجنبية مثل شركة مارساي للقرض، حيث تحولت سنة 1989 إلى مؤسسة عمومية اقتصادية تحت نظام شركة ذات أسهم ساهمت بشكل كبير في تمويل برامج مشاريع سكنات البيع بالإيجار.

#### - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>2</sup>: CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE

تأسس هذا البنك عام 1964 وهو بنك متخصص في تمويل المشاريع السكنية منذ الاستقلال وساهم بشكل كبير في مساعدة الدولة في تجسيد برامجها السكنية إما عن طريق ضمان التمويل أو عن طريق فرعه كئابة للترقية العقارية من خلال لعب دور المرقي العقاري، بحيث منحت له الحكومة إنجاز برنامج 65 000 وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار.

#### - بنك البركة<sup>3</sup>: EL-BARAKA BANK

يعتبر بنك البركة الجزائري أول مصرف برأس مال مختلط (عام و خاص)، تم إنشائه في 20 ماي 1991 برأس مال 500.000.000 دج، و بدأ بمزاولة نشاطاته بصفة فعلية خلال شهر سبتمبر 1991 أما في ما يخص المساهمين، فهما بنك الفلاحة و التنمية الريفية (الجزائر) و مجموعة البركة المصرفية (البحريني) كما أصبح لبنك البركة بموجب ال قانون رقم 03-11 المؤرخ في 26 سبتمبر 2003، الحق في مزاولة جميع العمليات البنكية من تمويلات و استثمارات، بما فيها تمويل البرامج السكنية العمومية والسكنات الفردية عن طريق عقود المرابحة والمشاركة والسلم والاستصناع وكذا الإيجارة أو الاعتماد الإيجاري.

<sup>1</sup> موقع القرض الشعبي الوطني: <https://www.cpa-bank.dz/> تاريخ زيارة الموقع : 03/10/2020

<sup>2</sup> موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - : تاريخ زيارة الموقع : 03/10/2020

<sup>3</sup> موقع بنك البركة: <https://www.albaraka-bank.com/>، تاريخ زيارة الموقع: 03/10/2020

رابعا: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية<sup>1</sup>: LE FONDS NATIONAL DE PEREQUATION DES  
ŒUVRES SOCIALES

يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هيئة أسست بموجب القانون رقم 83-16 المؤرخ في 12 رمضان 1403 الموافق 02 جويلية 1983، وهو مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص بحيث يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 14 رمضان عام 1416 الموافق 3 فبراير سنة 1996 و المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره المعدل و المتمم. كما يقع تحت وصاية وزارة العمل و التشغيل و الضمان الاجتماعي. ومن مهامه الرئيسية منح مساعدة مالية للعمال الأجراء والمتقاعدين المنخرطين في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية من أجل المساعدة على اقتناء سكن في إطار برنامج السكنات الاجتماعية التساهمية والترقوية المدعمة بمبلغ مالي يقدر بـ 500 000 دج.

المطلب الرابع: مؤسسات الدراسات و الإنجاز:

- تعتبر مكاتب الدراسات ومقاولات الإنجاز عاملا أساسيا في التنفيذ النهائي للسياسة السكنية من خلال ضمان الدراسة والمتابعة لأشغال الإنجاز من طرف مؤسسات إنجاز عمومية وخاصة ووطنية وأجنبية ، لقد عانت الحكومة الجزائرية من ضعف مؤسسات الإنجاز بنوعيتها العمومية والخاصة وذلك بفعل التدمير الذي لحق معظم المؤسسات والشركات اثناء فترة التسعينات ضف إلى ذلك التدمير الممنهج لها بسبب إعادة هيكلة الاقتصاد الوطني والذي تم من خلاله التخلي أو بالأحرى بيع كل مؤسسات الإنجاز التابعة للدولة مثل المؤسسة الوطنية للبناء DNC التابعة لمؤسسة الجيش، مؤسسة باتيحاك، مؤسسة سوناتيبا SONATIBA وهي مؤسسات راكمت رأسمال خبراتي كبير جدا وساهمت في إنجاز غالبية البرامج السكنية سنوات الستينات والسبعينات.

هذا بالإضافة إلى الفساد الذي ضرب هذا القطاع كبقية القطاعات الذي حطم كل المؤسسات الناشئة والتي كانت تعول عليها الدولة في رفع تحدي التحكم في أزمة السكن في الجزائر.

إن ضعف أدوات الإنجاز المحلية، خاصة بعد إطلاق برامج إسكانية ضخمة ، حتم على الدولة الاستناد بالمؤسسات الأجنبية الكبيرة الصينية والتركية على وجه الخصوص نظرا لاملاكها للإمكانيات والتكنولوجيات اللازمة لتسريع وتيرة الإنجاز وتسليم المشاريع في آجالها المحددة حتى تستطيع الدولة الوفاء بالتزاماتها اتجاه

<sup>1</sup> موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: <http://www.fnpos.dz>، تاريخ زيارة الموقع: 03/10/2020

المواطنين. كما أن مكاتب الدراسات تلعب دورا مميزا يعكس البعد الثقافي والحضاري في مجمل التصاميم الخاصة بالدراسات التي تقوم بها الخاصة بالمشاريع السكنية حيث استدركت الحكومة الجزائرية هذا البعد خاصة أن كسبت المعركة الكمية بالنسبة لعدد السكنات المنجزة.

#### المطلب الخامس: هيئات الرقابة: ORGANSIMES DE CONTROLE:

تعدد أشكال الرقابة التي لها السياسة السكنية من خلال متابعة سير وإنجاز المشاريع السكنية بصفة خاصة ومشاريع الإسكان بصفة عامة بما فيها الخاصة بالتهيئة وكذا المرافق العمومية ضمن ما أصبح يسمى بالأحياء المدمجة. ومن بين أهم الهيئات التي تقوم بمهام الرقابة:

- الرقابة الإدارية للمفتشية العامة بوزارة السكن : تسهر على متابعة عمل المصالح غير المركزية التابعة للوزارة كما سبق ذكره في مهامها الخاصة بتجسيد السياسة العامة للسكن التي أقرتها الحكومة وكذا مراقبة تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما والمعايير والتنظيم التقني الخاص بقطاع السكن.

#### - الرقابة التقنية لهيئة المراقبة التقنية للبناء: CTC

• ترأب الهيئة تقنيا بناء مختلف أنواع العمارات لتتأكد من ثبات بنائها وديمومته و أسسه و صلاحية كل ماله تأثير في ثباته و هيكله و جدران محيطه و سقوفه بغية تقليل أخطار الفوضى في هذا المجال و الساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز،

• و تتمثل هذه المهمة في دراسة جميع الترتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية لاسيما رقابة تصميم العمارات الكبرى و العناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء و مقاييسه،

• وتتم هذه الرقابة برقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على احترام المخططات المعتمدة و كفاءات التنفيذ،

• تسهر الهيئة على احترام التنظيم التقني المعمول به،

- الرقابة المالية: وهي رقابة تقوم بها مؤسسات متخصصة حول تسيير النفقات الخاصة والمسددة لإنجاز مختلف المشاريع السكنية والإسكانية وذلك بغية الوقوف أوجه صرف الأموال الضخمة المرصودة لمختلف البرامج السكنية المبرمجة ضمن المخططات التنموية المذكورة أعلاه.

1. المفتشية العامة للمالية<sup>1</sup>: هي هيئة تأسست سنة 1980 بموجب المرسوم رقم 80-35 المؤرخ في 01/03/1980 وهي جهاز دائم للرقابة موضوع تحت سلطة وزير المالية ، يعمل على القيام بالتحقيق في أجه صرف العام وكذا القيام بالتحقيقات اللازمة بالإضافة إلى تقييم ظروف تنفيذ السياسات العمومية بما فيها السياسة السكنية والنتائج المحققة، كما تعتبر المفتشية العامة للمالية أداة في المساعدة على اتخاذ القرار في يد صاحب القرار.

<sup>1</sup> موقع المفتشية العامة للمالية: <http://www.igf.dz> ، تاريخ زيارة الموقع: 03/10/2020

2. مجلس المحاسبة<sup>1</sup>: يعتبر مجلس المحاسبة هيئة رقابية تقع تحت وصاية رئاسة الجمهورية تكمن مهمة جهازنا في تشجيع الاستخدام القانوني والفعال للموارد، والوسائل المادية والأموال العمومية، وترقية الالتزام بتقديم الحسابات والشفافية في إدارة المالية العمومية والمساهمة في تعزيز الوقاية ومكافحة مختلف أشكال التزوير والممارسات غير القانونية بالإضافة إلى مراقبة نتائج استعمال المساعدات المالية التي تمنحها الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية أو كل هيئة أخرى لا سيما في شكل إعانات أو ضمانات أو رسوم شبه جبائية مهما يكن المستفيد منها.

3. رقابة المجالس المنتخبة: تقوم المجالس المنتخبة الوطنية (مجلس الأمة والمجلس الشعبي الوطني) والمحلية (المجلس الشعبي الولائي والبلدية) دورا رقابيا على أعمال الحكومة في مجال السكن من خلال متابعة مختلف المشاريع المنجزة سواء من المصالح غير الممركزة التابعة لها وكذا المؤسسات الواقعة وصايتها سواء في تصرفه كأصحاب المشاريع المنتدبين من طرف الوزارة أو كمرقين عقاريين. حيث يراقب البرلمان عمل الحكومة وفقا للشروط المحددة في المواد 80 و 84 و 133 و 134 من الدستور. من خلال المناقشات العامة خلال دورات المجالس أو عن طريق الأسئلة الكتابية، كما تعمل المجالس المحلية على مراقبا ومتابعة وتقييم عمل الجهاز التنفيذي بقيادة والي الولاية ومدى قدرتهم على تجسيد التوجهات العام للدولة من خلال سياساتها العمومية التي أقرتها لمختلف القطاعات بما فيها قطاع السكن.

<sup>1</sup> موقع مجلس المحاسبة: <http://c.comptes.dz>، تاريخ زيارة الموقع: 03/10/2020

## خلاصة الفصل الثاني

عرفت السياسة السكنية في الجزائر منذ الاستقلال عدة تطورات وتمظهرات تنمهي في غالب الأحيان مع طبيعة النظام السياسي السائد في البلاد ، فمن مرحلة التخطيط الممركز لمختلف البرامج السكنية وتوزيعها على باقي ولايات الوطن العاكس للنظام السياسي والاقتصادي الذي تبنته الجزائر بعد الاستقلال والمبني على الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج وإلغاء الملكية والحرية الفردية والتخطيط الإداري الغائر في المركزية من خلال تكفل الدولة بمشكل السكن ، إلى نظام سياسي يتبنى الانفتاح الاقتصادي والحرية السياسية ومحاولة الدولة التنصل من تعهداتها اتجاه المواطنين من خلال تبني ترسانة من القوانين التي تهدف إلى فسخ المجال إلى المبادرات الخاصة للمشاركة في الجهد الوطني لضمان تسيير أفضل لملف السكن.

لقد عرفت الجزائر أزمة عميقة ومركبة اثناء عشرية التسعينات انعكست بشكل يلبي على كل القطاعات ولا سيما قطاع السكن، بحيث عرفت مختلف البرامج السكنية تراجعاً كبيراً بفعل انكماش التمويل الذي أدى تدرج قطاع السكن في سلم أولويات السياسة العامة للدولة من خلال إلغاء عديد المشاريع أو تأخر تسليم الكثير منها ما أدى تفاقم مشكل السكن في الجزائر رغم ما قامت الدولة من تنويع الصيغ السكنية خاصة بداية من الألفية الثانية بفعل استتباب الأمن وانتعاش مداخل الخزينة العمومية في محاولة من الدولة الوصول لكل شرائح المجتمع على اختلاف امكانياتها المالية وظروفها المعيشية، بحيث تنوعت ما بين السكن الريفي والسكن الحضري بمختلف أنواعه من سكن عمومي إيجاري، سكن اجتماعي تساهمي، سكن ترقوي مدعم، السكن بصيغة البيع بالإيجار، السكن الترقوي العمومي والسكن الترقوي الحر.

كما أن توفر وسائل الإنجاز المحلية والأجنبية ودخول البنوك العمومية والخاصة على خط تمويل مختلف المشاريع أدى إلى انتعاش قطاع السكن عمومياً من خلال البرامج السكنية الضخمة التي سطرت من طرف الدولة ورهانها على تظافر جميع الجهود للقضاء النهائي على أزمة السكن في الجزائر.

إنه ورغم توفر الجزائر على تجربة طويلة وثرية بعد الاستقلال من خلال الاستعانة بمختلف التيارات الفكرية الدولية في إدارة ملف السكن ورغم الأريحية المالية التي عرفتتها الجزائر طيلة العشرين سنة الماضية بالإضافة إلى دخول مؤسسات الإنجاز الأجنبية إلى سوق السكن في الجزائر إلا أن مشكل السكن لا يزال مطروحاً وبقوة بحيث تنسف كل جهود الدولة في القضاء عليه.

الفصل الثالث:

السكن الاجتماعي بين التجربة  
الجزائرية والفرنسية  
(دراسة مقارنة)

**المبحث الأول:**  
**السكن العمومي الإيجاري LPL**  
**(الاجتماعي) في الجزائر**

يعتبر السكن العمومي الإيجاري، التسمية الجديدة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11، العمود الفقري للسياسة السكنية في بعدها الاجتماعي، بحيث تتجسد فلسفة الدولة المستمدة من بيان أول نوفمبر القائم على بناء جمهورية ديمقراطية بأبعاد اجتماعي تراعي فيها حاجيات الطبقات الاجتماعية من خلال سياسات عمومية بأبعاد اجتماعية منذ الاستقلال.

### المطلب الأول: تعريف السكن العمومي الإيجاري<sup>1</sup>:

يعرف السكن العمومي الإيجاري على أنه «كل سكن ممول من الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة، بحيث تتدخل في تمويله بإعانة مالية أو تخفيض في نسب الفائدة التي تمنحها مباشرة الخزينة العمومية أو بصفة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية مخصصة لهذا الغرض لا سيما الصندوق الوطني للسكن».

كما أنه وبالرجوع إلى المفهوم العام لهاته الصيغة، فهي تدخل ضمن السكن الاجتماعي بمختلف أنماطه، بحيث تعتبر إحدى صيغ السكن الاجتماعي في الجزائر.

بالإضافة إلى أن التعريف البسيط للسكن العمومي الإيجاري، فنجد أنه يرتبط ارتباطا مباشرا بحجم المداخل المالية الضعيفة للأسر والتي لم تتمكن من الحصول على سكن لائق.

أما التعريف الدقيق للسكن العمومي الإيجاري فهو مرتبط بتوضيح مختلف المعايير المحددة لهاته الصيغة:

- ✓ دعم الدولة لهاته الصيغة كليا بنسبة 100% من تمويلات الخزينة العمومية،
- ✓ يستهدف السكن العمومي الإيجاري الفئات ذات المداخل الضعيفة من الطبقات الاجتماعية التي لا يمكن لها الحصول على سكن بدون دعم الدولة،
- ✓ تجسد هاته الصيغة البعد الخدماتي والاجتماعي لسياسة السكن في الجزائر.

وعليه، وبالمقارنة بين التعريفين، نجد أن السكن العمومي الإيجاري لا يعبر فقط عن آمال وتطلعات الفئات ذات المداخل الضعيفة ولكن تعبر صراحة عن التوجهات الاقتصادية والاجتماعية التي تميز سياسات الدولة.

كما أن المادة (02)<sup>2</sup>، تقدم تعريفا شاملا للسكن العمومي الإيجاري، بحيث يقصد به " كل سكن ممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة والتي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة ولا تتوفر على أدنى شروط النظافة".

<sup>1</sup> المادة (09) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22/06/1993، مرجع سابق، ص 5.  
<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11، مرجع سابق، ص 15

إن السكن العمومي الإيجاري هي نمط أو صيغة معروفة شعبيا بالسكن الاجتماعي<sup>1</sup> (LE SOCIAL) المنجز من طرف الدولة عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري الذي يكلف مؤسسات مقاوله للإنجاز<sup>2</sup>، بتمويل كلي من الخزينة العمومية.

وهو عبارة عن سكنات جماعية ونصف جماعية (شقق) تمنح وفق معايير قانونية محددة لفائدة الفئات المحرومة مقابل مبلغ إيجار منخفض وخاضع لنظام قانوني نوعي وخاص يختلف كليا عن السكنات التابعة للخواص والمؤجرة من طرفهم، بحيث نجد كمثال لهذا الاختلاف أن الحق في الإيجار قابل للانتقال للورثة ، إضافة إلى أن مدة الإيجار غير محددة أو ثلاث سنوات تجدد ضمنا وهذا عكس الإيجار لدى الخواص.

وفي تعريف آخر للسكن العمومي الإيجاري " هو كل سكن يوجه خصيصا و فقط للطبقات الاجتماعية التي تعيش في ظروف اجتماعية عسيرة وصحية غير لائقة والتي لا تسمح لها مواردها المالية من دفع إيجار بمبالغ مالية مرتفعة أو اقتناء وتملك سكن.

كما أنه يخضع لنمط محدد وموحد على المستوى الوطني من خلال إنجازها في شكل جماعي أو نصف جماعي ضمن مساحة في حدود 67 م<sup>2</sup> ضمن شقق بثلاث غرف. بالإضافة إلى أن سعر الإنجاز منخفض ( المتر المربع الواحد) من خلال تحديده إداريا من طرف الدولة.

### المطلب الثاني: تطور السكن العمومي الإيجاري بعد الاستقلال

تعود خلفية السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) بعد الاستقلال إلى التشريع الفرنسي ممثلا في المرسوم رقم 58/1469 المؤرخ في 1958/12/31 الصادر عن الحكومة الفرنسية والمتعلق بالسكن المعتدل الكراء LELOGEMENT A LOYER MODERE (HLM) والذي يتم تمديد العمل به بعد الاستقلال إلى غاية 1962/12/31<sup>3</sup>.

لقد قدر مخطط قسنطينة حاجيات السكن في الجزائر لعشر سنوات بـ 60 000 وحدة سكنية سنويا وذلك بالنظر إلى بداية ارتسام الإرهاصات الأولى لأزمة سكنية خانقة بفعل النزوح نحو المدن بالقوة (تحويل سكان الريف إلى مراكز تجميع ) بالإضافة إلى القمع الاستعماري المسلط الذي عاشه سكان الريف مما تسبب في نمو كبير لسكان المدينة. حيث تم برمجة إنجاز 50 000 وحدة سكنية اجتماعية في المدن الكبرى من الجزائر العاصمة وهران وقسنطينة على شكل مجمعات سكنية<sup>4</sup> لتدارك العجز المسجل ومحاولة التحكم في

<sup>1</sup> تاريخ زيارة الموقع: <http://www.elkeria/Logement-public-locatif-LPL-Social.php> 22/10/2020

<sup>2</sup> تاريخ زيارة الموقع: [Mhuv.gov.dz/Pages/Archives.aspx?a=50](http://Mhuv.gov.dz/Pages/Archives.aspx?a=50) 22/10/2020

<sup>3</sup> المرسوم رقم 62/157 المؤرخ في 1962/12/31 والرامي إلى تمديد التشريع الفرنسي النافذ إلى غاية 1962/12/31 باستثناء مقتضياته المخالفة للسيادة الوطنية ج ر رقم المؤرخة في

<sup>4</sup> G.Muttin, « *la politique urbaine algérienne* » (papier présenté à la table ronde). Politique urbaine au Maghreb et au Machrek-Lyon, 17-20 novembre 1982-Ronéo, p 32 .

تداعيات أزمة سكن خانقة، هذا على عكس سكنات الإيجار المعتدل (HLM) والتي ستتحول فيما بعد إلى سكنات اجتماعية، فقد تم بناؤها على كامل التراب الوطني والتي سيكون لها تأثير كبير على مشهد النسيج الحضري العام.

لكن بعد ثلاث سنوات من إطلاق مخطط قسنطينة 59/62، نالت الجزائر استقلالها، حيث توقفت غالبية المشاريع السكنية وتركت على شكل ورشات. مما حتم على الدولة التكفل بها في إطار ما عرف وقتها بالسكنات المتروكة على شكل هياكل OPERATION CARCASSE والتي مكنت من إنجاز 24 000 وحدة سكنية ما بين 1962 و 1965 .

إن الملاحظ في هاته المرحلة نمو البورجوازية الصغيرة محاولة استغلال الفراغ السياسي للقيام بنقل ملكيات بعض المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني والصناعي لصالحها من بين 700 000 محل تم تركه من طرف المعمرين، مما سمح بظهور ملكيات عقارية صغيرة<sup>1</sup> سمحت لهاته البورجوازية الفتية بوضع يدها على المدينة محاولة التحكم في تطورها .

لقد قامت الحكومة الجزائرية سنة 1968 بإعادة تنظيم قطاع السكن المعتدل الكراء من خلال إنشاء مؤسسات عمومية للتسيير تسمى " مكاتب السكن المعتدل الكراء على مستوى كل ولاية<sup>2</sup> وهذا بعد حل المكاتب الجهوية للسكن المعتدل الكراء على مستوى الولايات الكبرى الموروثة عن الإدارة الفرنسية وذلك بهدف إزالة مركزية التسيير وتسهيل عمل هاته المكاتب.

أما في سنة 1974<sup>3</sup>، قررت الحكومة الجزائرية تحويل مكاتب السكن المعتدل الإيجار إلى مكاتب للترقية والتسيير العقاري، بحيث تحدث في كل ولاية مكتب أو أكثر بهدف تفعيل المراقبة الإدارية، وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تقع تحت سلطة الوالي مكلفة بـ:

- ✓ تسيير مجموع الأملاك العقارية الواقعة تحت رقابة أو وصاية (أملاك الدولة، قطاع السكن المعتدل
- ✓ تسيير مجموع الأملاك العقارية الواقعة تحت رقابة أو وصاية (أملاك الدولة، قطاع السكن المعتدل الكراء، السكن التعاوني)،

✓ إنجاز جميع عمليات الترقية في ميدان السكن،

✓ إنجاز وتسيير البرامج العمومية للسكن المخصص للإيجار،

<sup>1</sup>K.Messameh, « *Problèmes fonciers et immobiliers et occupation de l'espace urbain : le cas de la région d'Oran(Algérie)* ». Publié dans : travaux et documents de géographie tropicale. N° 40. Juillet.1980. p 20 ;

<sup>2</sup> المرسوم رقم 68/59 المؤرخ في 1968/03/05 المتضمن إحداث مكتب عمومي للسكن المعتدل الكراء لولاية سعيدة ،

<sup>3</sup> المرسوم رقم 74/63 المؤرخ في 1974/06/10 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج

✓ ترقية عملية بيع السكنات.

وقد شهدت سنة 1976، حدثين هامين لما يشكلانه من فاصل مهم في تطور السكن الإيجاري في الجزائر وذلك من خلال الحل الكلي لكل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الإيجار<sup>1</sup> وتحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية<sup>2</sup> بحيث تم إنشاء مكتب واحد على مستوى كل ولاية وهو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تقع تحت وصاية والي الولاية بصفتيه كمندوب للحكومة وممثل مباشر لكل الوزراء، كما حددت مهامها في ما يلي:

✓ إنجاز البرامج العمومية للسكن المخصصة للإيجار الجماعي والفردى،

✓ إنجاز جميع المحلات اللازمة للحياة الاقتصادية والاجتماعية للتجمعات السكنية المبنية،

✓ ترقية عمليات إنجاز السكن المخصص للبيع،

✓ تسيير البرامج المنجزة.

ما يلاحظ من خلال هذا الإطار القانوني الجديد، إدخال مفهوم الإنجاز ما يعني منح صلاحية البناء التي مقتصرة فقط على التسيير.

حيث أنه وبحلول هاته السنة (1976)، ارتأت الدولة الجزائرية أنها أصبحت غير ملزمة بحكم تعدد مهامها وثقلها بالاضطلاع وحدها بالعبء المتعلق بمجموعة النشاطات الضرورية في مجال السكن، بعد أن فرضت عليها الظروف التاريخية بعد الاستقلال القيام بذلك،

وعليه، فقد تم إشراك جميع القوى الحية في البلاد للمشاركة في رفع تحدي البناء في قطاع السكن وخاصة بعد استفحال أزمة السكن وذلك من خلال الجماعات المحلية وكذا إشراك جميع المواطنين والعمال وأصحاب الأسر بصفة فردية أو جماعية ضمن التعاونيات والاتحادات الفلاحية التعاونية، بالإضافة إلى تقديم المعونة الإدارية والمالية من طرف الدولة بهدف ضمان التوسع الدائم والزائد لنطاق المواطنين المكلفين بالمشاركة في المجهودات الوطنية للتشييد في مجال السكن الجديد<sup>3</sup>.

كما قامت فكرة التمويل الخاص بقطاع السكن على فلسفة تنمية التوفير من طرف المواطنين لتمويل السكن الفردي، بحيث تم تكليف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP كبنك للسكن بجمع التوفير والمدخرات العائلية والفردية وإعادة توزيع القرض السكني.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري،

<sup>2</sup> المرسوم رقم 74/63 المؤرخ في 1974/06/10 يتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الإيجار،

<sup>3</sup> مذكرة تقديم متعلقة بالسكن " الجريدة الرسمية رقم 12 المؤرخة في 1977/02/01، ص 213 .

أما قطاع السكن الإيجاري في هاته الفترة، فقد استفاد من شروط تمويل واسعة جدا وبصفة أساسية من موارد الخزينة العمومية لمدة أربعين سنة (40) كأجل للوفاء بالقروض وهو ما يترجم جهود الدولة قصد وضع سكنات بأقل تكلفة تحت تصرف المواطنين. وهو ما تمثله الأرقام المذكورة أدناه والخاصة بحجم الحظيرة السكنية العمومية الموجهة للإيجار وكذا النسبة المرتفعة للمستأجرين مقارنة بملك السكنات ، بحيث تتكون من 611 321 وحدة سكنية وهو ما يمثل نسبة % 28 من الحظيرة الكلية موزعة كما يلي<sup>1</sup>:

أملك الدولة	إدارات حكومية	مؤسسات عمومية	هينات السكن المعتدل الإيجار HLM
59,61 %	9,50 %	8,62 %	22,27 %

المستأجرين		الملاك		الساكنين مجانا		غير محددة	
الريف	المدينة	الريف	المدينة	الريف	المدينة	الريف	المدينة
130 696	298 108	954 159	93 735	211 821	599	638	
649 662		1 252 267		305 556		1 237	

**الجدول رقم 24:** يبين هيكلية الحظيرة السكنية العمومية حسب نظام شغلها

**المصدر :** الحصيلة السنوية لوزارة السكن والعمران 2018، ص 14

وبحلول سنة 1985، تم تغيير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها<sup>2</sup> بحيث أصبحت مؤسسات ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تنشأ لدى كل ولاية أو بلدية أو بين بلديتين أو ولايتين، تتولى المهام التالية:

- ✓ تشجيع برامج السكن العمومية،
- ✓ تتولى مسؤولية الإشراف على أشغال إنجاز المحلات والتجهيزات والمنشآت القاعدية المرافقة اللازمة للحياة الاقتصادية والاجتماعية في مجموعات السكنات المبنية،
- ✓ تولي الإشراف على عمليات تطهير العمارات وترقيتها في إطار برامج خاصة لإعادة تأهيل الأنسجة العمرانية الموجودة،
- ✓ تسيير المصالح العامة المتعلقة بالسكن المعتدل القيمة،
- ✓ تسيير برامج السكن العمومي المعتدل القيمة،
- ✓ تأجير السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي التي تشتمل عليها العمارات.

<sup>1</sup>G.Elkadi, « *la démocratisation du logement en Algérie – discours et pratiques* » Villes en parallèles, 1984, p 47.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 85/270 المؤرخ في 05/11/1985 تغيير تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولايات وعملها، ج ر العدد المؤرخ في ص 883.

أما في سنة 1991، وتحت تأثير التوجه الجديد للدولة الجزائرية المبني على الليبرالية واقتصاد السوق، تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>1</sup>، حيث أصبحت عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما تعد تاجرا في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري تقع تحت سلطة الوالي. كما أنه من بين أهم مهامها:

- ✓ ترقية البناءات وترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار لها وصيانتها،
- ✓ القيام بعمليات الترقية العقارية،
- ✓ تأجير السكنات والمحلات،
- ✓ تحصيل مبالغ الإيجار.

تقع هاته الدواوين دائما تحت سلطة الوالي بما أنها مؤسسات اقتصادية، إلا أنه في سنة 1993، أصبحت تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن.

لقد تم التطرق إلى أهم المحطات التي مرت بها الهيئة المشرفة مباشرة على إنجاز السكن العمومي ذو الطابع الإيجاري حتى يتمكن من الوقوف على كيفية تطور هذا النمط من السكن بعد الاستقلال إلى يومنا هذا، وهو سكن لم يكن قابلا للتنازل إلا بعد صدور النص القانوني الخاص بالتنازل عن أملاك الدولة، حيث حاول من خلاله صانع القرار في الجزائر جعل الجزائريين ملاكا لمنازلهم وهي محطة فارقة في تطور السياسة السكنية بعد الاستقلال والتي ستترتب عليها نتائج ساهمت بشكل كبير في تفاقم أزمة السكن بسبب التنازل عن معظم أملاك الدولة.

لقد تم ذكر مصطلح السكن الاجتماعي الحضري الجديد لأول مرة سنة 1993، بعدما كانت التسمية مقتصرة على السكن العمومي أو السكن ذو الإيجار المعتدل أو السكن المعتدل القيمة سنة 1985، بحيث أنشأت على مستوى كل مكتب للترقية العقارية وتسييرها لجنة تخصيص السكن تتولى تخصيص ما بين 85% للفئة التي يحددها القانون، أما النسبة المتبقية توزع على المستخدمين في إطار الامتياز، المستخدمين في إطار الخدمة المدنية، عمليات إعادة الإسكان، بحيث تخصص هاته السكنات في إطار عقود إيجار أو عقود كراء.

وبصدور النص القانوني لسنة 1993<sup>2</sup>، تم تحديد بدقة وأكثر وضوح لمفهوم السكن الاجتماعي من خلال عدة معايير:

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91/147 المؤرخ في 12/05/1991 تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحدد كيفية تنظيمها وعملها، ج ر العدد 25 المؤرخ في ص 883.  
<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 84/93 المؤرخة في 23/03/1993

1. من حيث التسمية: أصبح يسمى السكن الاجتماعي الحضري الإيجاري المعد للأسر التي لا تسمح لها عائداتها المالية بامتلاك سكن.

2. من حيث طابعه الإيجاري: يحدد الإيجار انطلاقا من التسمية (إيجاري اجتماعي) ما يعني عدم قابليته للتنازل وهو ما يفسر محاولة الدولة تدارك أخطاء الماضي الخاصة بالتنازل عن أملاكها العقارية وخاصة سكناتها العمومية دون تحقيق الأهداف المرجوة من العملية بحيث استطاعت السلطات العمومية من تكوين رؤية وصياغة فكرة عن مبدأ التنازل عن عقاراتها خاصة السكنية منها حتى تضمن تخصيص الاستفادة السكنية لمستحقيها من خلال ضمان وصولها للأسر الضعيفة الدخل من جهة وكذا ضمان لأجيال المستقبل في حقها في السكن.

3. من حيث طريقة التمويل: يتم تمويل السكن الاجتماعي تمويلا كليا ومباشرا من طرف موارد الخزينة العمومية أو ضمان الموارد المالية الموجهة لهاته الصيغة من السكنات، وعليه فالتمويل يقع على عاتق الدولة (الخزينة العمومية) بمساهمات نهائية في ما يخص نفقات تهيئة الأرضيات المستقبلية للمشاريع السكنية أو عن طريق مساهمات مؤقتة في ما يتعلق بتمويل إنجاز البرامج السكنية المسجلة بعنوان " ديوان الترقية والتسيير العقاري " .

لقد عرفت الخزينة العمومية بداية من سنة 1991 صعوبات كبيرة في ضمان تمويل البرامج السكنية العمومية ذات الطابع الاجتماعي، بحيث أصبحت هاته العملية تشكل عبئا ثقيلا وضغطا كبيرا على الخزينة العمومية بفعل تداعيات انهيار أسعار البترول سنة 1986 والتحولت السياسية والاقتصادية التي عرفت الجزائر نهاية عقد الثمانينات وبداية التسعينات وبناء على هاته الظروف تم تكليف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كـ CNEP من خلال اللجوء إلى المدخرات والودائع المجمعة من طرف المواطنين (ادخار العائلات) تضمنها الخزينة العمومية في شكل سلف أو قروض<sup>1</sup> طويلة الأجل.

كما لم يفصل المشرع في رئاسة لجنة توزيع السكنات، فقد تعددت بين رئيس المجلس الشعبي البلدي، رئيس الدائرة، المدير العام لمكتب الترقية والتسيير العقاري، إلا أن جاء النص القانوني لسنة 2008 الذي خص رئيس الدائرة وحده برئاسة لجنة توزيع السكنات العمومية الإيجارية.

كما عرف السكن الاجتماعي سنة 1998، تسمية جديدة بحيث أصبح يسمى السكن العمومي الإيجاري<sup>2</sup> ذو الطابع الاجتماعي من خلال المادة الثانية (02) التي عرفت السكن الاجتماعي على أنه كل سكن ممول من

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 1998/02/01  
<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في

طرف الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة ، كما يتم إيداع ملفات طلبات السكن على مستوى البلدية وتدرس من طرف لجنة بلدية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعدما كانت تودع على مستوى مكاتب الترقية والتسيير العقاري وبعدها دواوين الترقية والتسيير العقاري حيث تم تحويل كل الملفات إلى مصالح البلدية.

أما في سنة 2008، فقد أخذت تسمية السكن الاجتماعي شكلها النهائي إلى يومنا هذا، بحيث أصبح يسمى السكن العمومي الإيجاري ممول من طرف الخزينة العمومية وموجه فقط للأسر ذات المداخل الضعيفة والتي تصنفهم ما بين الطبقات الاجتماعية والفقيرة والمحرومة من السكن أو الذين يعيشون في ظروف سكنية هشة وغير صحية.

ون بين الإضافات التي أضيفت بموجب هذا النص القانوني والتي حاولت من خلالها السلطات العمومية التحكم أكثر في ملف السكن العمومي الإيجاري من خلال فرض قيود صارمة للاستفادة من هذا النوع من السكنات، تتمثل في:

- ✓ تحويل إيداع ملفات طلبات السكن العمومي الإيجاري من مصالح البلدية إلى مصالح الدائرة لضمان حضور الدولة وتوفير أكثر قدر من الشفافية،
- ✓ سيطرة ممثلي الإدارة على تشكيلة الدائرة (ممثلي كل من مديرية السكن، مديرية النشاط الاجتماعي، ديوان الترقية والتسيير العقاري، الصندوق الوطني للسكن، كما آلت رئاسة اللجنة لرئيس الدائرة بدلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي احتفظ بصفة العضوية فقط مع ممثلي المنظمة الوطنية للمجاهدين (المادة 13) بعدما كانت خالية تماما من ممثلي الإدارة.
- ✓ قيام أعضاء لجان التحقيق التابعة للبلدية والمعنيين من طرف رئيس الدائرة بالقسم أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا في محاولة لتحميلهم المسؤولية الشرعية والقانونية وحفظ الأمانة في ما يخص أداء مهامهم خاصة ما تعلق بنقل الوقائع الحقيقية للظروف المعيشية للمترشح للسكن.
- ✓ توفير الحماية من طرف الدولة لأعضاء لجان التحقيق من طل ضغط وتدخل في مهامها المخولة لهو قانونا أو تمس بنزاهتهم (المادة 20).
- ✓ إضافة معايير وكذا سلم التنقيط خاصة ما تعلق بمداخل المترشح وزوجته، ظروف السكن، الوضعية الاجتماعية والشخصية وكذا أقدمية الملف (المادة 34).
- ✓ وأخيرا إنشاء بطاقة وطنية للسكن، تخضع لها كل القوائم النهائية للمترشحين قبل نشرها، وهي بطاقة تتكون من كل الاستقادات الخاصة بالسكن العمومي الإيجاري السابقة، السكن الاجتماعي التساهمي،

السكن عن طريق البيع بالإيجار ، قطع الأراضي الصالحة للبناء ذات الطابع الاجتماعي وكذا الإعانات المالية المقدمة من طرف الدولة المخصصة لشراء أو بناء سكنات جديدة.

### المطلب الثالث: دورة إنتاج السكن العمومي الإيجاري

إن دورة إنتاج أي سلعة تمر بعدة مراحل من خلال مشاركة أو إشراك عدة عناصر أو فواعل للوصول إلى المنتج النهائي كما ونوعا، ولعل السكن كسلعة اقتصادية تخضع لحاجيات هاته الدورة الإنتاجية من توفير التصاميم اللازمة، المواد الأولية، يد عاملة، مسيرين للوصول إلى مرحلة التسليم النهائي للمشروع ، بحيث يصبح قابلا للتسويق والتوزيع وفق الشروط المتعارف عليها والمنصوص عليها قانونا. ومن بين أهم مراحل الدورة الإنتاجية لإنتاج السكن العمومي الإيجاري:

### الفرع الأول مرحلة الإنجاز

لقد أوكلت الدولة الجزائرية إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري مهمة إنجاز مشاريع السكن العمومي الإيجاري بصفتها صاحبة مشاريع منتدبة MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE من طرف وزارة السكن والعمران والمدينة وفق أحكام قانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام<sup>1</sup> والذي يشمل المرافق المختلفة لإنجاز المشروع انطلاقا من الدراسة وإعداد التصاميم، اختيار المتعامل المتعاقد، إبرام الصفقة العمومية وتنفيذها، التسليم المؤقت والنهائي للمشروع. ولعل من بين أهم محطات التي يمر بها المشروع من خلال هاته المرحلة:

### أولاً: مرحلة تبليغ البرنامج

تتولى وزارة السكن والعمران والمدينة تبليغ البرامج السكنية على المستوى الوطني للولاية قصد اتخاذ الإجراءات اللازمة لتجسيدها على مستوى كل ولاية ليقوم بعدها الولاية بدورهم بتبليغ البرامج السكنية للمدراء العامون لدواوين الترقية والتسيير العقاري والذين يبلغون كذلك بمحتوى برامج السكن العمومي الإيجاري من طرف الوزارة بهدف الشروع في اتخاذ إجراءات الإنجاز.

### ثانياً : مرحلة اختيار الأرضية المستقبلية للمشروع

تتولى مديرية السكن على مستوى الولاية توفير الأوعية العقارية الخاصة بالمشاريع السكنية، بحيث يتم استدعاء اللجنة الولائية لاختيار الأراضي للقيام باختيار الأوعية العقارية المناسبة على مستوى البلديات المعنية بتجسيد المشاريع السكنية.

<sup>1</sup> المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16/06/2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر العدد 90 المؤرخ في 20/09/2015 الجزائر، ص 3.

وبعد إمضاء محاضر اختيار الأرضيات يتم تحضير مقررات التخصيص من طرف مديرية السكن وإيداعها علة مستوى الولاية المعنية لإمضائها من طرف الولاية وتبليغها لمدراء دواوين الترقية والتسيير العقاري التي تعمل على تكملة الإجراءات اللاحقة.

#### **ثالثا : مرحلة إعداد دفاتر الشروط**

بعد استلام مقررات تخصيص الأوعية العقارية التي ستستقبل مشاريع السكن العمومي الإيجاري، يقوم صاحب المشروع بإعداد دفتر الشروط الخاص بالدراسة ومتابعة المشروع وتقديمه للجنة الصفقات العمومية للمصادقة وهي لجنة ولائية خارجية تتكون من بعض مدراء المجلس التنفيذي للولاية الذين لهم صلة بالقطاع ، تحت رئاسة مدير السكن للولاية ، ومكونة من مدير التعمير والهندسة والبناء، أمين خزينة الولاية، المراقب المالي الخ....

تعلن مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري، بعد حصول دفتر الشروط على تأشيرة لجنة الصفقات (عندما يكون مبلغ الدراسة والمتابعة يفوق مبلغ ستة ملايين دينار جزائري وعدد السكنات 50 وحدة سكنية)، عن مسابقة في الهندسة المعمارية من أجل اختيار المخططات والتصاميم الهندسية التي تستجيب للمعايير التقنية المحددة في دفتر الشروط.

بعد الإنتهاء من تقييم مكاتب الدراسات التي قدمت مشاريعها يتم اختيار مكتب الدراسات الذي سيقوم بالدراسة ومتابعة عملية الإنجاز لاحقا (ETUDE ET SUIVI)، تقوم مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري بنفس العملية بخصوص عملية الإنجاز من خلال تحضير وإعداد دفتر الشروط وعرضه للمصادقة والتأشيرة على مستوى لجنة الصفقات وكذا القيام بدعوة مؤسسات الإنجاز (المقاولات) للمنافسة لتقديم أحسن عرض، وبعد اختيار أحسن عرض وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الصفقات العمومية، يقوم طرفي الصفقة بإمضائها (صاحب المشروع -ديوان الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات الإنجاز بصفتها متعامل متعاقد).

#### **رابعا: مرحلة تنفيذ المشروع**

تبدأ المقاول المعنية بالإنجاز بعد تبليغها بالأمر بالخدمة ORDRE DE SERVICE وهو ما يعني دخول الصفقة حيز التنفيذ ويبدأ سريان الآجال التعاقدية المتفق عليها.

يخضع مشروع السكن العمومي الإيجاري للمتابعة من قبل عدة جهات منها ما يتعلق بمتابعة آجال الإنجاز، نوعية الإنجاز الخ....حيث تقوم مكاتب الدراسات المتعاقد مع صاحب المشروع LE MAITRED'OUVRAGE بموجب عقد (اتفاقية أو صفقة) لمتابعة دائمة ومرافقة للمؤسسة المنجزة على مستوى ورشة الإنجاز.

كما يتولى الأعوان التقنيون على مستوى دائرة التحكم في المشاريع DEPARTEMENT DE MAITRISE D'OUVRAGE بمراقبة ومتابعة الإنجاز من خلال الزيارات الميدانية الدورية.

بالإضافة إلى مصالح هيئة المراقبة التقنية للبناء CONTROLE TECHNIQUE DECONSTRUCTION التي تقوم بمراقبة الأشغال المتعلقة بنوعية الخرسانة المرتبطة هي الأخرى باتفاقيات متابعة ومراقبة بينها وبين أصحاب المشاريع.

وتقوم مصالح الولاية كذلك من خلال الزيارات الفجائية أو الرسمية مراقبة مدى تقدم الأشغال الخاصة بالمشروع السكني.

وفي الأخير قيام مصالح المفتشية العامة لوزارة السكن والعمران والمدينة بزيارات تفتيشية بغرض الوقوف على تقدم الأشغال ونوعيتها.

إن حصول المؤسسات المنجزة والهيئات العمومية والخاصة المتابعة للمشروع على كل مستحقاتها المالية يعني الانتهاء من المشروع، وعليه تقوم المؤسسة المنجزة بتبليغ ديوان الترقية والتسيير العقاري بانتهائها من إنجاز المشروع ليقوم هذا الأخير (الديوان) باستلام المشروع السكني على مرحلتين، الأولى مرحلة الاستلام المؤقت بحضور ممثلي طرفي العقد (الصفقة) ، وبعد مرور سنة من الاستلام المؤقت ، يتم الاستلام النهائي للمشروع بموجب محضر استلام نهائي لتأتي بعدها مرحلة التوزيع بعد إعلام والي الولاية الذي يقوم بدوره بإبلاغ رئيس لجنة الدائرة لبداية دراسة ملفات طالبي السكن.

#### **المطلب الرابع: تمويل برامج السكن العمومي الإيجاري**

ي طرح إنجاز المشاريع العمومية عموما والسكنية على وجه الخصوص إشكالية التمويل ، بحيث تتأثر مشاريع القطاع بصفة اطرادية مع وضعية الخزينة العمومية وكذا الميزانية العامة للدولة والتي تعتمد بنسبة تقارب المائة على مداخيل الجباية البترولية المتأتية من تصدير النفط المتأثر بتقلبات السوق الدولية.

لذلك حاولت الدولة الجزائرية ومنذ الاستقلال التحرر من قيود التمويل التقليدي والوحيد لمشاريع السكن الاجتماعي عموما والعمومي الإيجاري على وجه الخصوص وذلك من خلال التفكير في تخفيف العبء على الخزينة العمومية والبحث عن مصادر تمويل أخرى (ودائع ومدخرات العائلات لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المضمون من طرف الخزينة العمومية)، إلا أنها تجد نفسها في كل مرة مجبرة على الأخذ بزم�ان المبادرة وضمان التمويل الحكومي المباشر لمخالف المشاريع الخاصة بصيغة السكن العمومي الإيجاري كأسهل الطرق وأضمنها وهو ما يشكل ضغطا كبيرا على الخزينة العمومية خاصة وأنها عبارة عن نفقات عمومية ذات مردود ضعيف، فكيف يتم تمويل الخزينة العمومية لبرامج السكن العمومي الإيجارية؟.

تقوم مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري بناء على نتائج الدعوة للمنافسة (إجراء طلب عروض مفتوح مع اشتراط قدرات دنيا) بإعداد بطاقة تقنية للمشروع مرفقة بالرسومات البيانية الخاصة به وإرسالها إلى المصالح المختصة على وزارة السكن من أجل تسجيل العملية بموجب مقرر تسجيل المشروع ممضى من طرف وزير السكن يتضمن رصد الغلاف المالي للمشروع في إطار رخصة البرامج الممنوحة من قبل وزارة المالية. ثم تقوم مصالح الديوان بإبرام اتفاقيات إطار CONVENTION CADRE مع المصالح المركزية للصندوق الوطني للسكن تتضمن هي الأخرى اتفاقيات تمويل المشروع CONVENTION DE FINANCEMENT DU PROJET حتى تتمكن من تسوية كل وضعيات الأشغال والفواتير ومذكرات الأتعاب المقدمة من طرف المتعاملين المتعاقدين على مستوى دواوين الترقية والتسيير العقاري بناء على أوامر الدفع وملفات التسديد المرسلة لمصالح الصندوق الوطني للسكن لتحويل المبالغ المستحقة لحسابات المؤسسات المنجزة والمتابعة المفتوحة باسمهم على مستوى بنك محل الوفاء المذكور في الصفة.

إن الموافقة على تسجيل العملية (المشروع) من طرف الوزارة الوصية يعني ضمان الغلاف المالي الخاص بالمشروع أي ضمان التمويل المناسب لحجم المشروع وهو تمويل مباشر من طرف الخزينة العمومية عن طريق وزارة المالية.

#### **المطلب الخامس: توزيع السكن العمومي الإيجاري**

يمثل توزيع السكن العمومي الإيجاري وضمان الحد الأدنى من الشفافية والمصادقية لوصوله لمستحقيه من الطبقات الفقيرة والهشة، رهانا كبيرا في الدول المتخلفة أو السائرة في طريق النمو، بحيث أصبحت عملية توزيع السكن ونتائجها أزمة من أزمات النظام السياسي التي لها ارتدادات خطيرة على السلم والأمن الاجتماعيين، لأن ظروف التوزيع ومعاييرته تشوبه عدة اختلالات متعددة المصادر.

ولعلّ الجزائر ليست بمنأى عن هذا المعطى، بحيث أصبحت عمليات توزيع السكن العمومي الإيجاري تمثل تحديا كبيرا خاصة بالنسبة للسلطات المحلية وذلك من خلال تأكيدها على وجوب تطبيق كل المعايير القانونية في إعداد القوائم والتحلي بحد أدنى من النزاهة والمصادقية، كما تسبق كل عملية توزيع اجتماعات على مستوى الخلية الأمنية لضمان التغطية الأمنية والمرافقة لتجنب أي انزلاقات قد تنجم عن عدم رضا مواطني البلدية عن مخرجات عملية التوزيع (قائمة المستفيدين) وهو اعتراف ضمني من الدولة بوجود اختلالات في كل عملية توزيع.

وعليه، فإن التساؤل المطروح في هذا المقام هو: هل استطاعت الجزائرية وعلى مدار عقود من الاستقلال من تكييف الإطار القانوني الأمثل والأنجع لضمان توزيع عادل وشفاف ومنصف يستجيب لتطلعات الفئات

الفقيرة في حصولها على سكن لائق حيث يعد ترجمة لإرادة الدولة في ضمان التكفل الجيد بانشغالات وتحقيق آمال هاته الطبقات في ما يتعلق بالسكن؟.

إن الإطار القانوني الحالي كما سبق ذكره، المنظم لعملية توزيع السكنات العمومية الإيجارية هو المرسوم التنفيذي رقم 142/08 يغطي كل مراحل التوزيع من تحديد شروط الاستفادة ، قائمة الوثائق المطلوبة، تشكيلة لجنة دراسة الملفات أو لجنة التوزيع ، كيفية معالجة طلبات، وأهم شيء معايير وسلم التتقيط الخاص بملفات المترشحين، تخصيص السكنات وطرق تقديم الطعون.

من خلال التعريف الذي جاءت به المادة رقم اثنان (02) من هذا المرسوم، نستنتج أن توزيع السكن العمومي الإيجاري يتم ، بصفة أساسية، لفائدة الطبقات الاجتماعية التي تصنفهم مداخليهم ضمن الفئات المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة ، كما توزع كذلك لفائدة أعوان الدولة في بعض القطاعات الحكومية كسكن وظيفي بعد موافقة الحكومة أو تلبية لحاجيات ناتجة عن ظروف استثنائية كعمليات ترحيل أو إعادة تأهيل أو كوارث طبيعية، أي أننا نجد أنفسنا أمام نوعين من الاستفادة:

#### أولاً: الاستفادة العادية من السكن العمومي الإيجاري

بالرجوع إلى المادة الثامنة (08) من أحكام هذا المرسوم المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، تقوم مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري برفع تقرير لمصالح الولاية وكذا مدير السكن بالولاية توضح من خلاله محتوى برنامج السكنات المعدة للتوزيع وموقعها ووزناتها تسليمها وهذا قبل ثلاثة أشهر (03) من التاريخ المتوقع لتسليم المشروع السكني.

بعد خمسة عشرة (15) يوم، يقوم والي الولاية وبموجب قرار ولائي بتحديد تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها بالإضافة إلى محتوى برنامج السكن المقرر توزيعه وتبليغ هذا القرار لرئيس الدائرة المعنية وكذا مدير السكن على مستوى الولاية.

#### 1. من يمكنه تقديم طلب الحصول على سكن عمومي إيجاري؟

كل مواطن جزائري له الحق في تقديم طلب الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري شريطة أن تتوفر فيه المعايير التالية:

- ✓ أن يكون قد بلغ سن 21 سنة عند تاريخ إيداع الطلب،
- ✓ أن يكون مقيما (05) سنوات على الأقل في بلديته الاعتيادية والمعنية بتوزيع السكن،
- ✓ أن لا يتجاوز دخله الشهري العائلي مبلغ 24 000 دج،

## 2. ما هي شروط الاستفادة؟

لقد حددت المادة الثالثة (03) من هذا المرسوم شروط الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري في أربع شروط تنطبق على طالب السكن وزوجه:

- ✓ عدم ملكية عقار ذو استعمال سكني ملكية تامة،
- ✓ عدم ملكية قطعة أرض صالحة للبناء،
- ✓ عدم الاستفادة من سكن عمومي إيجاري، سكن اجتماعي تساهمي، سكن ريفي أو سكن تم الحصول عليه في إطار صيغة البيع بالإيجار،
- ✓ عدم الاستفادة من إعانة مالية من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو توسيعه.

لقد حاول المشرع من تحديد هاته الشروط حصر وبصورة دقيقة الفئات التي لها الحق في طلب الحصول على سكن عمومي إيجاري.

## 3. الوثائق المطلوبة في تكوين ملف طلب السكن:

بموجب المادة (06) يحرر أو يصاغ طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوعة يحدد بموجب قرار وزاري ويرفق بالوثائق التالية:

- ✓ نسخة من شهادة الميلاد رقم (12)،
- ✓ شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين،
- ✓ شهادة إقامة أو أي وثيقة أخرى تثبت الإقامة،
- ✓ شهادة المداخيل السنوية أو أي وثيقة تثبت المداخيل أو عدم الدخل،
- ✓ شهادة سلبية للمترشح وزوجته تثبت عدم امتلاك عقار تسلم من طرف مصالح المحافظة العقارية على مستوى الولاية،
- ✓ تصريح شرفي يتضمن تصريح المترشح أنه اطلع على شروط منح السكنات العمومية الإيجارية وأنه لم يقدم طلب آخر على مستوى دائرة أخرى، حيث أنه وفي حالة ثبوت أي تصريحات كاذبة يتم إقصاء طالبي السكن من القائمة علاوة على المتابعة القضائية في حقه.

## 4. ما هي الهيئة التي يودع لديها طلب الحصول على السكن العمومي الإيجاري:

كما سبق ذكره، فقد كانت تودع هاته الملفات على مستوى المكاتب العمومية للسكن العمومي المعتدل ثم مكاتب الترقية والتسيير العقاري، ثم دواوين الترقية العقارية وتسييرها، ثم دواوين الترقية والتسيير العقاري وبعدها تم تحويلها لمصالح البلديات وأخيرا استقرت على مستوى مصالح الدائرة.

حيث أنه بموجب المادة (07) من هذا المرسوم يقدم طلب السكن كاملا من حيث الوثائق المطلوبة لدى مصلحة السكن التابعة للدائرة مقابل وصل استلام الملف يتضمن إسم المترشح ورقم الملف وتاريخ تسجيله حسب تاريخ الإيداع ضمن سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا، كما تتولى مصالح الدائرة أمانة لجنة توزيع السكن العمومي الإيجاري.

بعد استلام قرار الوالي المشار إليه في المادة (08) من طرف مصالح الدائرة، يقوم رئيس الدائرة باستدعاء أعضاء لجنة التوزيع المتكونة من والمحددة أسماؤهم بموجب قرار ولائي (المادة 13):

- ✓ رئيس الدائرة رئيسا،
- ✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني عضوا،
- ✓ ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن عضوا،
- ✓ ممثل عن المدير الولائي للشؤون الاجتماعية (النشاط الاجتماعي) عضوا،
- ✓ ممثل عن المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري عضوا،
- ✓ ممثل عن المدير الولائي للصندوق الوطني للسكن،
- ✓ ممثل عن المنظمة الوطنية للمجاهدين.

وهذا بهدف إعلامهم بتاريخ بداية أشغال اللجنة وتاريخ اختتامها (ثلاث أشهر) وكذا عدد السكنات المزمع توزيعها، بالإضافة إلى قيام هذا الأخير بتعيين فرق التحقيق للقيام بالتحقيق الميداني حول الظروف الاجتماعية والسكنية لطالبي السكن وكذا ضبط رزنامة حول أشغال لجنة الدائرة وفرق التحقيق في إطار مضمون القرار المبلغ من طرف مصالح والي الولاية. وذلك بهدف القيام بالأشغال والمهام التالية:

- ✓ الفصل في كل طلب سكن وذلك من خلال مطابقتها لأحكام المرسوم،
- ✓ الفصل في طبيعة وصحة الطابع الاجتماعي لطلبات السكن على أساس نتائج التحقيقات التي تقوم بها فرق التحقيق البلدية المعينة من طرف رئيس الدائرة القائمين بالتحقيق،
- ✓ العمل على ترتيب الطلبات حسب الأولوية حسب عدد النقاط المتحصل عليها.

##### 5. ما هي الطريقة التي تتم بها معالجة الطلبات السكن العمومي الإيجاري؟

يتعين على لجنة الدائرة الاطلاع على البطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى وزير السكن من خلال تقديم طلب عن طريق والي الولاية لدى مديرية السكن للقيام بعملية التحقيق على مستوى البطاقة التي يدون فيها كل مقررات منح السكنات العمومية الإيجارية، السكنات الاجتماعية التساهمية، السكنات التي تم اقتناؤها في

إطار صيغة البيع بالإيجار، الأراضي ذات الطابع الاجتماعي وكذا إعانات الدولة الممنوحة بهدف بناء بهدف بناء أو شراء مسكن.

تقوم الطريقة التي يتم من خلالها منح السكنات العمومية الإيجارية على ثلاث محاور أساسية:

#### المحور الأول: إعداد وتحضير ملفات الطلبات المقبولة

تقوم اللجنة الدائرية بتحضير وإعداد ملفات الطلبات المقبولة من حيث الشكل والمتوفرة على كامل الوثائق المطلوبة للتحقيق الميداني ضمن قائمتين، القائمة الأولى تضم فئة الأكثر من فئة الأكثر من 35 سنة، أما القائمة الثانية فتضم فئة الأقل من 35 سنة عند تاريخ استلام الطلب.

أما الطلبات غير المقبولة من الناحية الشكلية، تكون محل رفض كتابي يبلغ للمعنيين مع تبرير وذكر أسباب الرفض.

#### المحور الثاني: إخضاع قوائم طالبي السكن للتحقيق الميداني

يسلم رئيس الدائرة المعنية قوائم طالبي السكن لفرق التحقيق الميداني الاجتماعي للقيام بالمراقبة والتحقيق في ظروف طالبي السكن في أماكن إقامتهم المصرح بها ضمن الآجال المحددة في رزنامة لجنة الدائرة على أن لا تتعدى في كل الحالات آجال ثلاث (03) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم القوائم من طرف رئيس الدائرة المعنية، حيث تقوم هاته الأخيرة بتسجيل كل الملاحظات على الوثيقة التقنية للتحقيق المحددة بموجب قرار من وزارة السكن.

#### المحور الثالث: تنقيط ملفات طلبات السكن

بعد الانتهاء من التحقيق الميداني وتقديم نتائج التحقيق لرئيس الدائرة، تقوم اللجنة بعد جمعها لكل عناصر التنقيط، بتنقيط ملفات الطلبات حسب المعايير القانونية وكذا سلم التنقيط حسب المواد من 34 إلى 38 من نفس المرسوم التنفيذي.

كما تجتمع اللجنة بعد نهاية عملية التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكن وفق نظام تنازلي لعدد النقاط المتحصل عليها ضمن قائمتين أكبر وأقل من أقل من 35 سنة ، بحيث يتم تعليق القوائم المؤقتة تشمل على البيانات الخاصة بطالب السكن الذي لم يصبح مستفيد بصفة نهائية، مثل الإسم واللقب، تاريخ ومكان الميلاد، عنوان مكان الإقامة، التصنيف على أساس الأولوية (المادة 30).

كما أن تعليق القوائم يتم بعد 48 ساعة من تداول لجنة الدائرة بمقر البلدية المعنية أو في أماكن عمومية أخرى لمدة ثمانية (08) أيام.

## 6. هل يعتبر تعليق قوائم السكنات استفادة نهائية لطالبي السكن؟

تعتبر قوائم السكن المعلقة قوائم مؤقتة على أساس المدة المحددة وهي ثمانية أيام، وهي المدة التي حددها المشرع من خلال أحكام هذا المرسوم للقيام بالطعون في قائمة المستفيدين وهذا بداية من تاريخ نشرها، بحيث يقوم كل طالب سكن يرى أنه أجحف في حقه بتقديم طعن كتابي مدعم بالوثائق التي يراها ضرورية مقابل وصل استلام لدى لجنة الطعن على مستوى الولاية برئاسة الوالي تطبيقا لأحكام المادة 39، مشكلة من :

- ✓ الوالي رئيسا،
- ✓ رئيس المجلس الشعبي الولائي عضوا،
- ✓ المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري عضوا،
- ✓ مدير النشاط الاجتماعي عضوا،
- ✓ مدير السكن عضوا،
- ✓ مدير الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن عضوا.
- ✓ رئيس الدائرة المعنية.

تقوم هاته اللجنة بالفصل بالطعون المرفوعة إليها في أجل لا يتعدى تقويم هاته اللجنة بالفصل بالطعون المرفوعة إليها في أجل لا يتعدى 30 يوم من خلال مباشرة مختلف التحقيقات التي تراها مساعدة على اتخاذ القرار المناسب والنهائي، على مستوى مختلف الإدارات بالإضافة إلى البطاقة الوطنية للسكن. كما تبلغ لجنة الدائرة بقرارات لجنة الطعن المتضمن تثبيت أو إلغاء قرارات لجنة الدائرة لتقوم هاته الأخيرة بالتعديلات والتعويضات المناسبة على أساس قوائم الانتظار المعدة سلفا وهو ما يعني ضبط القائمة النهائية للمستفيدين وتبليغها للوالي مرفقة بمحضر أشغالها، لتقوم بدورها مصالح ديوان الوالي بإرسال القائمة النهائية لرئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق والنشر وكذا الهيئة المؤجرة (ديوان الترقية والتسيير العقاري) للتنفيذ.

## 7. ما هي معايير وسلم تنقيط الملفات؟

تحدد المواد من 34 إلى 38 من هذا المرسوم، معايير وسلم التنقيط الخاص بملفات طلبات السكن العمومي الإيجاري وذلك من خلال تبويبها إلى أربعة (04) محاور:

✓ في ما يتعلق بمستوى المداخل الشهرية لطالب السكن وزوجته:

لقد تم تحديد مستوى المداخل الشهرية كما يلي:

✓ أقل أو تساوي 12 000 دج ----- 30 نقطة،

- ✓ أكبر من 12 000 دج وأقل أو تساوي 18 000 دج ----- 25 نقطة،
- ✓ أكبر من 18 000 دج وأقل أو يساوي 24 000 دج ----- 15 نقطة،
- ✓ المعايير المرتبطة بالظروف السكنية لطالب السكن:
- ✓ الإقامة في محل غير موجه للسكن (قبو، مستودع، مركز عبور) ----- 50 نقطة،
- ✓ السكن في بناية مهددة بالإنهيار أو مصنفة من طرف المصالح التقنية المختصة كملك يشكل خطرا على الأمن العمومي:
- ملك جماعي ----- 50 نقطة،
- ملك فردي ----- 30 نقطة.
- ✓ طالب سكن كقيم أو مأوي لدى الوالدين أو الآخرين أو يسكن في سكن مؤجر عند الخواص - 25 نقطة،
- ✓ طالب سكن يشغل سكن وظيفي ----- 15 نقطة.
- كما يلاحظ في هذا العنصر عدم إمكانية الجمع بين عناصر التثقيط.
- ✓ الوضعية الاجتماعية:
- ✓ مترشح متزوج، أرمل ، مطلق ----- 10 نقاط،
- ✓ كل شخص معترف به قانونا أو متكفل به ويقيم مع طالب السكن تحت سقف واحد ----- 02 نقطة عن كل شخص (على أن لا يزيد عددهم عن أربعة أشخاص)،
- ✓ عازب غير متكفل بأشخاص آخرين ----- 8 نقاط.
- ✓ أقدمية طلب السكن:
- يحدد تثقيط أقدمية الملف وفق العناصر التالية:
- ✓ من خمس سنوات إلى ثماني سنوات ----- 30 نقطة،
- ✓ أكثر من ثماني سنوات وأقل من عشر سنوات ----- 35 نقطة،
- ✓ أكثر من عشر سنوات وأقل من خمسة عشر سنة ----- 40 نقطة،
- ✓ أكثر من خمسة عشر سنة ----- 50 سنة.
- 8. كيف تخصص السكنات الاجتماعية الإجارية؟ بعد تحديد القائمة النهائية وإرسالها لمصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري، تقوم هاته الأخيرة بصفحتها العين المؤجرة بتحديد موقع المستفيدين ضمن

الحصة الموزعة ( العمارة، الطابق، رقم السكن) على اساس قرعة علنية في مكان عمومي يراعى فيه العناصر التالية:

- ✓ الوضعية العائلية وكذا عدد الأشخاص المتكفل بهم،
- ✓ أولوية الأشخاص ذوو الاحتياجات لاستفادة من السكنات الواقعة في الطابق الأرضي.

#### ثانيا: الاستفادة غير العادية السكن الوظيفي

#### المطلب السادس: شغل السكن العمومي الإجاري

بعدها يتم استلام القائمة النهائية من طرف الهيئة المؤجرة (ديوان الترقية والتسيير العقاري) بدعوة المستفيدين الواردة أسماؤهم في القائمة عبر كافة الوسائل والوسائط الإعلامية لإبلاغهم بضرورة إحضار ملف إداري وكذا إعلامهم بيوم ومكان إجراء القرعة العلنية والتي على أساسها يتم تحديد موقع المستفيدين من المشروع كما سبق ذكره.

وبعد إجراء القرعة، يتقرب المستفيدون من ديوان الترقية والتسيير العقاري لإمضاء العقود الإجارية.

#### ✓ كيف نشأة ونهاية العلاقة الإجارية ؟

تنشأ العلاقة الإجارية بين الهيئة المؤجرة والمستفيد من السكن العمومي الإجاري الجديد بموجب إمضاء عقد إيجار ، وعليه فهاته العلاقة تتضمن العناصر التالية:

أولاً: وجود عقد إيجار: وهو عقد إيجار مقيد بدفتر شروط CAHIER DES CHARGES يبرم بين المؤجر والمستأجر (المستفيد) لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية (نموذج عقد الإيجار ودفتر الشروط مرفق بهذا المرسوم)، ويتضمن عقد الإيجار تاريخ سريانه الذي يجب أن يتطابق مع تاريخ الاستفادة، تعيين واستعمال العين المؤجرة، ومبلغ الإيجار، الأعباء الإجارية، كيفية تسديدها وقواعد مراجعتها وكذا مبلغ الضمان.

#### ثانيا: تبادل السكنات بين المستفيدين:

تتوفر إمكانية تبادل السكنات بين المستفيدين بموجب عقود قانونية شريطة إعلام الهيئة المؤجرة بهذا التصرف وإلا اعتبر باطلا ولاغيا إذا لم يصدر ترخيصا صريحا من اللجنة المختصة المنشأة لهذا الغرض (دراسة طلبات التبادل)،

#### ثالثا: البقاء في المنزل:

يستفيد المستأجر من حق البقاء في السكن في حالة كافة التزاماته الملقاة على عاتقه، حيث يؤول هذا الحق لجميع ورثته الذين يعيشون معه في حالة وفاته.

#### رابعاً: تحديد مبلغ الإيجار

يحدد مبلغ إيجار السكنات العمومية الإيجارية بصفة إدارية بموجب هذا المرسوم.

#### خامساً: تقرير عقوبات خاصة:

وهي عبارة عن عقوبات منصوص عليها في عقود الإيجار وعلى رأسها فسخ عقد الإيجار نظراً لعدم الشغل الفعلي للسكن لمدة ستة أشهر غير منقطعة ولأسباب غير مبررة (المادة 56).

يلتزم المستفيد (المستأجر) بدفع كفالة يحدد مبلغها من طرف الوزير المكلف بالسكن بحيث تقدر بـ 10 000 دج عن كل غرفة ، وهو ما نصت عليه المادة 54 من هذا المرسوم بحيث يسترد مبلغ هاته الكفالة عند إخلاء المسكن وبعد خصم نفقات ترميم التلف التي قد تلحق بالعين المؤجرة.

كما تنتهي العلاقة الإيجارية بين الهيئة المؤجرة (ديوان الترقية والتسيير العقاري) بتحقيق إحدى الأسباب القانونية المنصوص عليها وكذا التعاقدية الواردة في عقد الإيجار.

تأتي على رأس الأسباب المتعلقة بفسخ عقود الإيجار بموجب المادة 15 من عقد الإيجار النموذجي وكذا المادة 54 من هذا المرسوم وذلك من خلال الإخلال بعدم دفع الإيجار لمدة ستة أشهر بعد إعدار المعني أو عدم شغل المعني للمسكن دون مبرر أو الإيجار من الباطن.

كما أن وفاة المستأجر يعتبر إحدى أسباب فسخ العقود الإيجارية وهذا دون إغفال أحكام المادة 12 المرسوم رقم 76/147 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من خلال نصها على ايلولة حق البقاء في العين المؤجرة في حالة وفاته إلى أفراد عائلته التي كانت تسكن معه.

بالإضافة إلى هلاك العين المؤجرة (السكن)، يعد سببا من أسباب انتقاء أو انقضاء صلاحية عقد الإيجار، فإن كان كليا يفسخ عقد الإيجار ، أما إذا كان جزئياً يطلب المستأجر تخفيض مبلغ الإيجار أو فسخ العقد كليا وله طلب التعويض إن كان هلاك المسكن بإرادة الهيئة المؤجرة.

إن عدم الالتزام ببند عقود الإيجار وكذا أحكام دفتر الشروط، يخول لديوان الترقية والتسيير العقاري الحق في عدم تجديد عقد الإيجار ومنه تنتهي العلاقة الإيجارية ما يترتب عنه إخلاء المسكن.

وفي الأخير وفي حالة انتقال ملكية السكن إلى المستأجر تنتفي أليا العلاقة الإيجارية وهذا بسبب تنازل ديوان الترقية والتسيير العقاري عن السكن في إطار أحكام المرسوم رقم 03/269 المحدد لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري

### المطلب السابع: تسيير السكنات العمومية الإيجارية

تسهر مصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري على تسيير السكنات العمومية الإيجارية من خلال ضمان مستوى أمثل لتسيير مشاريعها المسلمة والموزعة، وذلك من خلال:

✓ السهر على تنفيذ بنود العلاقة الإيجارية: تسهر الهيئة المجرة على تنفيذ بنود عقد الإيجار الناظم

للعلاقة الإيجارية بينها وبين المستفيد من خلال تطبيق المواد المتعلقة بـ:

- متابعة الشغل الفعلي للسكن من طرف المستفيد بحيث يؤدي عدم شغل المسكن المثبت قانونا لمدة ستة أشهر دون انقطاع ولأسباب غير مبررة إلى فسخ عقد الإيجار دون اللجوء إلى القضاء ويترتب عليه منح السكن مرة أخرى لمترشح آخر وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا المرسوم ،

- متابعة تحصيل حقوق الإيجار الشهري الذي يدفع في اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل تضاف إليها المبالغ غير المدفوعة بعد شهرين من تاريخ استحقاقها نسبة 3% عن كل شهر تأخير،

كما أنه وفي حالة عدم دفع مستحقات الإيجار ولمدة ستة أشهر متتالية وبعد ثلاثة إجازات دون رد من طرف المستأجر، يحق للهيئة المستأجرة فسخ عقد الإيجار دون إغفال المتابعات القضائية المرفوعة ضده من أجل تحصيل المبالغ غير المدفوعة وبعدها يتم طرده.

- التصدي بقوة القانون عن طريق اللجوء للقضاء الاستعجالي في حالة التعدي على السكنات والمحلات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وهي حالات جديدة تحدث إما بسبب التأخر في توزيع السكنات من طرف لجنة الدائرة ووالي الولاية أو بسبب سلوكات فوضوية من طرف بعض المواطنين مدفوعين بحاجة ماسة لها أو محاولة تصيد الفرص وفرض أمر واقع لدفع السلطات العمومية لتسوية وضعيات تحت الإكراه.

- السهر على تنفيذ أوامر الطرد الصادرة عن القضاء فيما يخص شاغلي السكنات العمومية الإيجارية بدون سند قانوني بسبب إما التأجير من الباطن أو شراء سكنات بدون أي أساس قانوني أو ما يعرف شعبيا بسكنات المفتاح.

✓ السهر على تطبيق التزامات الهيئة المؤجرة من حيث أشغال الصيانة والإصلاح:

وجب التمييز، في هاته النقطة، بين الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني التي لا تزال تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وبين الأملاك العقارية التي تم التنازل عنها للمستفيدين منها.

• **بالنسبة للأماكن المتنازل عنها:** يقوم الوالي بتكليف مديرية السكن عادة بإصلاح وصيانة السكنات العمومية الإيجارية وكذا المحلات التجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري والتي تم التنازل عنها، وذلك من خلال استغلال عائدات الضريبة أو الرسم على السكن (المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015). لقد تم استحداث هاته الضريبة عبر كل البلديات بهدف تعزيز استقلاليتها المالية ودعم قدراتها على التدخل في مجال إعادة تأهيل الحظيرة العقارية. كما تشمل هاته الضريبة كل شخص يحوز أو ينتفع بعقار ذو استعمال سكني أو مهني يقع في جميع بلديات الوطن مهما كانت صفته مالكا للعقار أو مستأجرا أو شاغلا لمحل بدون مقابل. بالإضافة إلى أن المبالغ المالية المحصلة من هاته الضريبة والمسحوبة من طرف مؤسسة سونلغاز ضمن فواتير الكهرباء والغاز لفائدة الصندوق الخاص بإعادة تأهيل الحظيرة العمرانية في إطار شروط التسيير المحددة بحيث يتم استغلالها لتسديد نفقات الأشغال الأساسية لإعادة التأهيل وتجديد الأجزاء المشتركة للحظيرة العقارية المحلية على غرار البنايات القديمة، بالإضافة إلى نفقات أشغال الصيانة الخاصة بالبنايات.

• **بالنسبة للسكنات المؤجرة:**

تطبيقا لنصوص المرسوم التنفيذي الخاص بالسكن العمومي الإيجاري، وكذا بنود عقد الإيجار ولا سيما المواد 3 و 4 و 5 ، يلتزم المؤجر أو الهيئة المؤجرة بـ:

✓ القيام بجميع الإصلاحات الضرورية وعلى عاتقه باستثناء الأشغال التي تقع على عاتق الطرف المستأجر، وفي حالة عدم احترام هذا الالتزام يدفع المؤجر تعويضا مقابل إصلاح الضرر الذي أصاب المستأجر نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالملك المؤجر،

✓ الالتزام بالتكفل بكل أشغال صيانة الأجزاء المشتركة للعمارة شريطة دفع الأعباء الإيجارية من طرف المستأجر،

✓ السهر على نظافة الأحياء للحفاظ على جمالية المحيط،

✓ توفير الأمن والحراسة بهدف الحفاظ على الممتلكات.

### المطلب الثامن : التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري

إن التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري تعني اكتسابها من طرف المنفعين بها ضمن إطار قانوني يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 153-18 المؤرخ في المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/06/2020 المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

إن الأملاك العقارية المعنية بعملية التنازل هي الأملاك العقارية مهما كانت سنة وضعها حيز الاستغلال قابلة للتنازل لفائدة شاغليها الشرعيين باستثناء الأملاك المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي أو التابعة للجماعات المحلية أو المهدة بالانهيار.

تودع ملفات طلبات التنازل لدى المصلحة المعنية على مستوى دواوين الترقية والتسيير العقاري والذي يتكون من الوثائق التالية:

- ✓ طلب خطي،
- ✓ نسخة من عقد الإيجار،
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،
- ✓ نسخة من شهادة ميلاد الطالب أو الطالبة،
- ✓ نسخة من شهادة ميلاد الزوج أو الزوجة،
- ✓ نسخة من وصل دفع بدل الإيجار إلى غاية تاريخ إيداع الطلب.

كما تتكون لجنة دراسة طلبات التنازل من الأعضاء التاليين:

- ✓ ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري،
- ✓ ممثل عن الصندوق الوطني للسكن،
- ✓ ممثل عن مديرية السكن،
- ✓ ممثل عن أملاك الدولة.

أما بالنسبة لأسعار المرجعية فتحدد بتطبيق معامل المنطقة والمنطقة الفرعية ومعامل صنف على السعر المرجعي للمتر المربع كما يلي:

- 12 000 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح من يناير 2004،
- 20 000 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين سنة 2004 و 2009،
- 25 000 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين سنة 2010 و 2014،
- 30 000 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال من سنة 2015 إلى يومنا هذا.

وبخصوص كفيات الدفع والمزايا المقدمة، فباستطاعة الشاغلين الشرعيين للأملك العقارية الراغبين في الاكتساب إما بالدفع الفوري أو بالتقسيط في أجل اقصاه 10 سنوات.

1. في حالة الدفع الفوري: يستفيد المعني من تخفيض قيمته 10 % من ثمن التنازل،
2. في حالة الدفع بالتقسيط:

- ✓ إذا كانت المدة المتفق عليها للتسديد أقل أو تساوي 03 سنوات، يستفيد المشتري من تخفيض قيمته 7%،
- ✓ إذا كانت المدة المتفق عليها للتسديد تزيد عن 03 سنوات وأقل من 05 سنوات، يستفيد من تخفيض قدره 5 % على أن تكون الدفعة الأولى 5 % من سعر التنازل.

**المبحث الثاني:**  
**السكن ذو الإيجار المعتدل HLM**  
**(الاجتماعي) في فرنسا**

تعتبر فرنسا من بين أكثر دول العالم اعتمادا على الجانب الاجتماعي مختلف سياساتها العمومية ولا سيما منها السياسة السكنية وحسب المادة 411L-1 من قانون التعمير والبناء، يعرف السكن ذو الإيجار المعتدل (HLM) على أنها " سكنات جماعية أو فردية، حضرية أو ريفية تستجيب لميزات تقنية وسعر تكلفة محدد بقرار إداري موجهة لفائدة الأشخاص والأسر ذات الموارد المالية المتواضعة".

كما تكون هاته السكنات مرفقة في ظروف محددة وبقرار إداري بملحقات وحدائق خاصة أو جماعية ملاصقة أو العكس ببنائيات.

بالإضافة إلى أنه يمكن لمجموع السكنات المذكورة في الفقرة الأولى أن تشمل على محلات ذات استعمال مشترك وكل البنائيات الضرورية للحياة الاقتصادية والاجتماعية لهاته المجمعات السكنية"

كما يعرف السكن الاجتماعي في فرنسا، برأي عامة الناس، بأنه السكن ذو الإيجار المعتدل HABITATION A LOYER MODERE ، ويرأي المختصين فإنه السكن الاجتماعي الإيجاري يعني يحمل نفس التسمية في الجزائر ما يعني أنه سكن ينجز بواسطة الإعانات المقدمة من طرف الدولة في شكل:

- امتيازات ضريبية،
- إعانات عمومية،
- قروض بنسبة فائدة تفضيلية.

وهذا يهدف إيواء الأشخاص ذوو المداخل الضعيفة.

كما يعرفه القاموس الفرنسي LAROUSSE بأنه السكن الموجه للأشخاص الطبيعيين ذوو المداخل المالية المتواضعة، المبنية بواسطة الإعانات المالية المقدمة من طرف الدولة.

ويعرف موقع WIKIPEDIA السكن الاجتماعي بالسكن المسير من طرف هيئات السكن ذو الإيجار المعتدل عمومية كانت أم خاصة التي تستفيد من تمويل عمومي جزئي، حيث تم إحصاء سنة 2005، 4,5 مليون سكن إيجاري في فرنسا وهو ما يمثل حوالي 19% من الحظيرة السكنية الأساسية و 43% من السوق الإيجاري العام ، كما يشغل أكثر من 12 مليون شخص في هذا النوع من السكنات.

كما يعرف أيضا بالسكن المبنى أو المنجز بواسطة المساعدة المالية للدولة وهو إما ملك للدواوين العمومية للسكن ذو الإيجار المعتدل أو الشركات المغفلة كما سيتم تفصيله لاحقا، أو مسير من طرف هاته الدواوين والشركات ، عن طريق الإيجار وبأسعار أقل من أسعار الإيجار المطبقة في القطاع الخاص ، ويتم تخصيصه للعائلات التي لا تتجاوز مداخلها سقف مالية محددة.

وينقسم سوق كراء العقارات في فرنسا إلى سوق خاص متعلق بالإيجارات التقليدية وسوق كراء اجتماعي موجه للعائلات ذات المداخل الضعيفة ، بحيث يتطابق النظام القانوني لكلا النوعين لكن تختلف أنواع المؤجرين.

وكتعريف شامل للسكن الاجتماعي في فرنسا، يمكن القول أن السكن الاجتماعي هو السكن ذو الإيجار المعتدل موجه للمستأجرين ذوي المداخل المتوسطة، المتواضعة والمتوسطة، يبنى هذا النوع من السكن وتضمن صيانتته ويسير من طرف دواوين السكن ذو الإيجار المعتدل والمؤسسات الاجتماعية للسكن، كما يتم تمويل بنائه عن طريق عدة مصادر منها ما هو مباشر كإعانات العمومية المباشرة والقروض البنكية المخفضة الفائدة أو غير مباشر عن طريق امتيازات ضريبية.

بالإضافة إلى أن مبالغ الإيجار المدفوعة من طرف المستأجرين تتنوع حسب نوع التمويل وكذا نوعية السكن لكنها تبقى دائما محددة عن طريق التنظيم، كما يخضع الترشح للحصول على سكن اجتماعي للسقف المحدد للموارد المالية.

إن الدولة الفرنسية وجماعاتها الإقليمية ومؤسسة ACTION LOGEMENT تقوم بالمشاركة في تطوير الحضيرة السكنية الإيجارية بفرنسا مقابل استفادتها بحق الحجر الذي يمكنها من الاستجابة لطلبات السكن. وفي الأخير، ينظم توزيع وتخصيص السكنات ذو الإيجار المعتدل بموجب قانون البناء والسكن الذي يحدد نوعين المستفيدين من السكن، معايير وشروط التخصيص خاصة ما تعلق منها بسقف المداخل حسب نوع السكن و إجراءات تحليل الطلبات واختيار المستأجرين.

### المطلب الأول: محطات تاريخية في تطور السكن الاجتماعي في فرنسا<sup>1</sup>

يعتبر المتعاملون في قطاع السكن الاجتماعي أو ما يسمى بهيئات السكن ذو الإيجار المعتدل، ومنذ قرن تقريبا من الزمن أعمدة أساسية تقوم عليها السياسة السكنية في فرنسا ، بحيث يعتبر هذا النوع من السكنات ثمرة مبادرة أرباب العمل الاجتماعيين وإرادة الجماعات المحلية، وواقع الحال يحتفظ بأثار هاته القطبية الثنائية لسياسة السكن.

وبغض النظر عن طبيعة كل عائلة من هؤلاء المتعاملين الاقتصاديين، تبقى السمة المشتركة بينهم هي إنتاج السكن الإيجاري لفائدة السكان ذوي المداخل الضعيفة (سكنات جديدة أو الحصول على سكنات وترميمها)، حيث أن التركيبة الحالية لمختلف المتعاملين تتميز بالاستقرار والتطور الناتج عن تبني سياسة اللامركزية في تسيير الشأن العام وكذا إنتاج وتسيير المرافق العمومية ولا سيما السكن على المستوى المحلي ، سياسة مكنت

<sup>1</sup> Jean-Marc Stébé, *le logement social en France (1789 à nos jours)*, France : presse universitaire de France, 2019, P 123.

من تحقيق فعالية كبيرة من خلال التسيير الناجع لمختلف القطاعات على المستوى استطاعت عن طريقها الدولة وبواسطة الجماعات المحلية من تحقيق تطلعات وآمال الساكنة المحلية .

✓ ظهرت بموجب قانون SIEGFRIED عام 1894 بتاريخ 13/11/1894، شركات السكن ذو السوق المناسب HABILITAT DE BON MARCHE (HBM) لأول وهلة في الأوساط النقابية المهنية بهدف توفير شروط وظروف عمل مناسبة ليدها العاملة النشطة<sup>1</sup>.

لقد شجع هذا القانون إنشاء السكن ذو السوق المناسب HBM لفائدة العمال الأجراء، بحيث أصبح إمضاء عقد عمل مرادف لإمضاء عقد سكن خاص بالعمال خلال النصف الثاني من القرن الثامن عشر المتميز بالثورة الصناعية التي ساهمت في تفجير الطلب على السكنات.

مرادف لإمضاء عقد سكن خاص بالعمال خلال النصف الثاني من القرن الثامن عشر المتميز بالثورة الصناعية التي ساهمت في تفجير الطلب على السكنات.

ثم بدأ في أخذ صفته المستقلة عن الأوساط العمالية والمهنية بحيث أصبح يوجه للأوساط الشعبية من خلال السكن الاجتماعي الشعبي.

✓ وبهدف الاستجابة لحاجة السكن من طرف فئة العمال، تم سن قانون بتاريخ 10/04/1908 قانون RIBOT ، الذي أنشأ القرض العقاري لتشجيع السكان على الاستقرار في مناطقهم الفلاحية والقضاء على النزوح الريفي<sup>2</sup>.

✓ وفي سنة 1912، تم إنشاء الدواوين العمومية من خلال قانون BOUNERAY والذي سمح للبلديات والمحافظات بتسطير سياسة سكنية لمجمل العائلات عموما وليس للعمال فقط.

✓ لقد أدت الحرب العالمية الأولى إلى تفجير عام للشعب وتدمير للتراث العقاري في الشمال الشرقي، مما حتم على الدولة التدخل بهدف تعليق دفع حقوق الإيجار بعد صراع مع المالكين للعقارات المستأجرة.

حيث تم سن قانون سنة 09/03/1918 الذي سوى الوضعيات العالقة التي نشأت عن حالة الحرب والتعبئة الطويلة للجنود، ثم جاء القانون المؤرخ بتاريخ 04/01/1919 والمسمى بقانون LAUCHE LEVASSEUR. والذي أدى إلى عدم اهتمام أصحاب رؤوس الأموال الخاصة وانسحابهم من هذا القطاع باعتباره حسب رأيهم آنذاك قطاعا غير مريح.

✓ أما في سنة 1920، وبفعل تنامي الضواحي حول المدن الكبرى خاصة الفوضوية منها، إلى إطلاق عملية بيع قطع أراضي ضمن تجزئات غير مهيئة كمحاولة لاستيعاب توسع وتنامي المدن بعد

<sup>1</sup> Jean-Paul Flamond, *loger le peuple : essai sur l'histoire du logement social en France*, France : la découverte, 1989, P 53.

<sup>2</sup> Sara Benyahmed, *quelques jalons dans l'histoire du logement social*, regards croisés sur l'économie, 2011/1 (n°9), P 240.

الهجرة الكبيرة نحو المدن الرئيسية بفعل آثار الحرب والأزمة الاقتصادية الناتجة عن مخلفات الحرب وتردي الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية وانهيار القدرة الشرائية للمواطنين.

✓ وفي سنة 1928، تم سن قانون LOUCHEUR ، الذي أسس لأول مرة لتعهد الدولة لتمويل السكن الاجتماعي، من خلال مباشرة المتعاملين الاقتصاديين اللجوء إلى القروض ودعم الدولة في إنتاج السكن الاجتماعي، ولكن كان يجب الانتظار إلى سنوات الخمسينات بعد فشل محاولات إنعاش قطاع السكن عن طريق تمويل السوق في المستقبل القريب بعد الحرب العالمية الثانية حتى يكون الجهد المالي المعبأ من طرف الدولة عن طريق الإعانات سببا في الإنتاج القوي للسكن من طرف مختلف المتعاملين.

✓ بالإضافة إلى أنه في سنة 1943، ظهر ما يسمى باللجان المختلطة المهنية للسكن بحيث تم تحويل سكنات HBM<sup>1</sup> من وصاية وزارة الصحة إلى وزارة إعادة البناء والتعمير، كما قامت السلطات العمومية بإقرار أمر بتاريخ 28/06/1945 تم بموجبه الاقتطاع من ثمن الإيجار وتوجيه هاته المبالغ إلى تمويل الصندوق الوطني لتحسين وصيانة السكنات الحضرية والريفية والذي سيحول لاحقا إلى الصندوق الوطني لتحسين السكن يسير من طرف القرض العقاري الفرنسي. هذا الأخير سيتحول سنة 1971 إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن AGENCE NATIONALE DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT (ANAH).

✓ كما عرفت سنة 1954، تحول في سياسة السكن من خلال قيام الدولة بمشاريع البناء داخل المناطق المعمرة ذات الأولوية ZONES URBANISEES EN PRIORITE (ZUP) ، وهنا بالذات ظهرت لأول مرة تسمية السكنات ذات الإيجار المعتدل HABITAT A LOYER MODERE (HLM).

✓ بالإضافة إلى انتقال عدد قاطني سكنات الإيجار المعتدل من 12 مليون نسمة سنة 1946 إلى 21 مليون نسمة سنة 1975 مع ظهور أولى علامات تدهور البنايات ومشاكل الحياة المختلفة في أحياء السكن الاجتماعي.

✓ وفي سنة 1977، بهدف العمل على تجسيد مبدأ تمكين أكبر عدد ممكن من المواطنين للحصول على سكن إيجاري اجتماعي، قامت الدولة بسن قانون تم بموجبه استحداث الإعانات الشخصية موجهة للأسر التي تشغل السكنات وليست إعانات موجهة لبناء السكن.

<sup>1</sup>Cliarecariou, *des statistiques imaginées, perdues, oubliés : les habitations à bon marché (HBM) et leur dénombrement (1894-1939)*, Génève, 2012/2 (n°87), P 30.

- ✓ وبداية من سنة 1980، تم تسجيل انخراط متعاملي السكن الاجتماعي في تسيير الحظيرة السكنية الموجودة والعزوف عن إنتاج السكن الجديد، كما أن السلطات العمومية طلبت منهم إسكان العائلات الفقيرة بالموازاة مع إسكان أكبر عدد ممكن من المواطنين المعنيين بهاته الصيغة السكنية.
- ✓ وفي بداية التسعينات من القرن الماضي، تم سن قانون بتاريخ 31/05/1990 الخاص بالحق في السكن كتتممة وتكملة للقانون الصادر سنة 1988، والذي قامت الدولة الفرنسية بموجبهما بإعادة صياغة تدخلها لفائدة العائلات والأسر المقصاة والمهمشة على ضوء أزمة السكن<sup>1</sup>.
- لقد تميز مطلع سنة 2000 بالرجوع إلى نقطة الانطلاق من خلال ارتفاع أسعار العقار وكذا ارتفاع الطلب على عروض السكن المقدمة من طرف المواطنين ما نتج عنه انفجار عدد الطلبات على إعانة السكن APL، وهو ما يمثل بالنسبة للمواطنين الفرنسيين والمقيمين ظهور أزمة السكن. ومن خلال القانون المتعلق بالتضامن والتجديد الحضري المعروف بقانون "SRU" ولا سيما المادة 55 منه، تم تحديد نسبة 20 % من السكنات الاجتماعية في كل المدن والتجمعات السكنية التي يتجاوز عد سكانها 50 000 نسمة، وإعادة التأكيد على دور هيئات HLM في الحصول على ملكية السكن<sup>2</sup>.
- ✓ أما في سنة 2002، تم تحويل الاتحاد الوطني للسكن ذو الإيجار المعتدل إلى الاتحاد الاجتماعي للسكن.
- ✓ وفي سنة 2007، تم إصدار الأمر المؤرخ بتاريخ 01/07/2007 المعدل للقوانين الأساسية للهيئات العمومية لـ HLM من خلال دمجها مع الهيئات العمومية للتهيئة والبناء والتي أصبحت عبارة عن هيئة عمومية ETABLISSEMENTS PUBLICS مختصة في كل ما يتعلق بالسكن الاجتماعي تسمى الديوان العمومي للسكن (OPH)OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT.
- ✓ أما حالياً، يسجل سعي السلطة الفرنسية ومن خلال الرئيس الحالي بتخفيض مبلغ الإعانة الشخصية الموجهة للسكن من خلال مطالبة المستأجرين الاجتماعيين بتخفيض ثمن الإيجار بهدف تعويض انخفاض مبالغ الإعانات.

<sup>1</sup> Claire berthet, *Contribution à une histoire de logement social en France*, France : l'Harmattan, 1997, P33.

<sup>2</sup> Jean-Marc Stébé, Hervé Marchal, Marc Bertier, *les HLM sont situées dans des zones urbaines sensibles*, idées reçues sur le logement social, 2016, P 25.

غير أن المستأجرين العموميين احتجوا على هذا القرار بحجة نقص المداخل ما يعني نقص المخصصات المالية الموجهة لترميم أو بناء سكنات جديدة وهو ما يؤدي إلى زعزعة هاته الهيئات وإدخالها في وضعيات مالية صعبة ومعقدة.

بحيث يتجسد هذا التوجه من خلال مشروع قانون المالية لسنة 2019 والذي ينص على أنه مبلغ الإعانة الشخصية للسكن APL60 أورو EURO والذي يسترجع مباشرة من مبالغ الإيجار.

ومن خلال هذا العرض التاريخي لأهم المحطات التي مر بها السكن الاجتماعي في فرنسا، يظهر جليا حجم التحديات التي رافقت تطوره منذ القرن الثامن عشر وتأثره بمختلف الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية المحلية والدولية حتى وصل إلى الصيغة النهائية الحالية بعد نضالات نقابية وتضحيات عمالية ومجهودات حكومية بهدف توفير سكن اجتماعي يلبي طموحات الطبقات المتوسطة ذات المداخل المتوسطة والضعيفة في مساعيها للحصول على سكن لائق.

#### **المطلب الثاني: مميزات السكن الاجتماعي في فرنسا**

يتميز السكن الاجتماعي في فرنسا بالخصائص التالية:

1. خضوع مبالغ الكراء الخاصة بالسكن الاجتماعي أو بما هو متعارف عليه (HLM) لقواعد محددة من طرف الدولة<sup>1</sup>،

2. مبلغ كراء المتر المربع الواحد (م<sup>2</sup>) محدود وهو أقل بمرتين أو ثلاث مقارنة مع مبلغ الكراء لدى الحظيرة العقارية الخاصة،

1. وجوب مرور المستأجر على لجنة التخصيص المنشأة على مستوى كل مؤجر اجتماعي BAILLEUR SOCIAL والمكلفة بدراسة بطلبات المترشحين حسب معايير محددة وخاصة بسقف المداخل الذي يعتبر المعيار الرئيسي،

2. الحصول على سكن اجتماعي مشروط بالموارد المالية أو الموارد القسوى،

3. لا يمكن اعتبار أي سكن بأنه سكن اجتماعي إلا بعد إمضاء اتفاقية بين المؤجر الاجتماعي الذي قام ببناء وتسيير السكن الاجتماعي والدولة، الشيء الذي يدخل هذا ضمن شريحة السكن الاجتماعي وهو ما يسمى باتفاقية الإعانة الشخصية للسكن التي تعتبر إيذانا بإطلاق الإعانات لفائدة المستأجر بخصوص الإعانة الشخصية للسكن وكذا لحساب المؤجرين الاجتماعيين لمساعدتهم على البناء.

<sup>1</sup>Jean Demoulin, *Du locataire au client, tournant néolibéral et participation dans la gestion des HLM*, Participations, 2014/3(n°10), P13

كما أنها تحدد مبلغ كراء المتر المربع الواحد، بالإضافة إلى أن طبيعة القرض الممنوح من طرف الدولة لتمويل بناء العقارات هو من يحدد مبلغ الإيجار بحيث كلما ارتفعت مبالغ القروض ودعم الدولة كلما فرضت الدولة على الهيئات المؤجرة مبالغ كراء منخفضة موجهة للأشخاص ذوو المداخيل الضعيفة.

### المطلب الثالث: أنواع هيئات السكن الاجتماعي في فرنسا

تتوفر فرنسا على عدة هيئات خاصة ببناء وتمويل وتسيير السكن الاجتماعي والتي تعرف لدى العامة بهيئات السكن ذو الإيجار المعتدل، بحيث تتوزع هاته الهيئات بين القطاع الخاص والعام.

#### أولاً: المؤسسات العمومية للسكن ذو الإيجار المعتدل<sup>1</sup>:

يوجد في فرنسا نوعين من المؤسسات العمومية للسكن ذو الإيجار المعتدل، الدواوين العمومية للتهيئة العمرانية (OPAC) وكذا الدواوين العمومية للسكن ذو الإيجار المعتدل (OPHLM) بحيث يمكن التمييز بينها من خلال قوانينها الأساسية والمهام المخولة لها قانوناً.

إنه وبموجب المادة رقم 49 القانون رقم 870-2006 المؤرخ في 13/07/2006 بالالتزام الوطني للدولة بخصوص السكن، تم إقرار دمج OPAC و OPHLM في هيكل واحد يسمى الديوان العمومي للسكن OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT الذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ملحق بالجماعات المحلية أو بالهيئة العمومية للتعاون ما بين البلديات.

#### ✓ الدواوين العمومية للسكن ذو الإيجار المعتدل: OPHLM

لقد كانت هاته الدواوين عبارة عن هيئات عمومية منشأة من طرف الجماعات الإقليمية مكلفة ببناء، تهيئة، تخصيص وتسيير السكنات الاجتماعية المؤجرة للأشخاص المحرومين أو الذين يعيشون في ظروف معيشية صعبة، حيث تمارس عليها الجماعات الإقليمية عن طريق المحافظ LE PREFET الرقابة، كما أن موظفي الدواوين مشكلين من الموظفين الإقليميين التابعين للجماعات الإقليمية (الجهة، الدائرة، البلدية) أو أعوان محليين.

#### ✓ الدواوين العمومية للتهيئة والبناء: OPAC

ظهرت هاته الدواوين بموجب القانون رقم 71/580 المؤرخ في 16/07/1971 المتعلق بالسكنات ذات الإيجار المعتدل، بحيث كانت تعتبر بمثابة مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري مكلفة بإنجاز وتسيير العقارات السكنية لحساب وبالتعاون مع الدولة أو الجماعات الإقليمية.

<sup>1</sup>Matthieu Gimat, Julie Pollard, *un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers* Géographie, économie, société 2016/2 (Vol. 18), P 34

✓ لقد كانت مهامها أوسع من دواوين OPHLM بالإضافة إلى أن موظفيها يخضعون للقطاع الخاص. ولكن كلا الهيئتين انتهت إلى ممارسة نفس المهام.

✓ الدواوين العمومية للسكن OPH: OFFICES PUBLICS D'HABITAT

✓ لقد تم إنشاء هاته الدواوين بموجب المرسوم رقم 137-2007 المؤرخ في 01-02-2007 المتعلق بالدواوين العمومية للسكن كشكل جديد من المؤسسات العمومية للسكن ذو الإيجار المعتدل تسمى "الدواوين العمومية للسكن (OPH) ضمن مقارنة قائمة على وضع حد للتقارب الكبير بين الدواوين العمومية للإيجار المعتدل والدواوين العمومية للتهيئة والبناء ، بحيث تعتبر الدواوين العمومية للسكن هيئات عمومية محلية ذات طابع صناعي وتجاري ناشئة عن تحويل الهيئتين السابقتين إلى هاته الهيئة الأخيرة من خلال النص القانوني المذكور أعلاه.

✓ كما القانون الأساسي لهاته الهيئات حدده المادة 421-01 من قانون البناء والسكن وعليه أصبحت الدواوين العمومية للسكن<sup>1</sup> OPH بموجب هذا المرسوم عبارة عن هيئات عمومية مختصة في مجال السكن الاجتماعي من خلال الرجوع إلى العناصر التالية:

- ✓ تغيير القانون الأساسي من مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسات عمومية،
  - ✓ خضوعها للمحاسبة العمومية والخاصة،
  - ✓ توسع مجال اختصاصها ،
  - ✓ خضوع موظفيها للقانون العام والخاص،
  - ✓ تغيير تشكيلة مجلس الإدارة من خلال سيطرة ممثلي الجماعات المحلية على غالبية المقاعد على حساب ممثلي المحافظ الحائز بقوة القانون على مقعد واحد بالإضافة إلى ممثل عن لجنة المؤسسة، كما شهد هذا التغيير مضاعفة سلطات المدير العام المعين من طرف مجلس الإدارة.
- إن هذا الإطار التنظيمي الجديد مستوحى في قسم كبير منه من القوانين الأساسية لـ OPAC والذي يسمح لدواوين HLM بالتكيف مع السياق الجديد المتبع عن طريق تعزيز صلاحيات الجماعات المحلية في مجال السكن.

#### ثانيا: الهيئات الخاصة للسكن ذو الإيجار المعتدل

إنه وحسب أحكام قانون التعمير والسكن، يوجد ثلاث أنواع من الهيئات الخاصة المؤهلة لأن تكون ضمن هيئات السكن ذو الإيجار المعتدل:

<sup>1</sup>Jean-Marc Stébé, *introduction : le logement social au cœur du débat public*, France : Presses Universitaires de France, 2016, P 120.

### المؤسسات الاجتماعية للسكن (ESH)

تسير هاته المؤسسات بموجب المادة 2-422 من قانون البناء والسكن وهي تسمية جديدة أنشئت سنة 2002 بهدف تأهيل الشركات المغفلة société anonyme بحيث يقدر عددها 1230<sup>1</sup> ، مجتمعة ضمن فيدرالية المؤسسات الاجتماعية للسكن تسيير أكثر من 2 مليون سكن بطاقة استيعاب تقدر بـ 5,4 مليون نسمة.

#### 1. المؤسسات المغفلة التعاونية للإنتاج:

تم إنشاء هاته الأخيرة بموجب القانون رقم 71-580 المؤرخة في 16-07-1971 وتخضع للقانون الأساسي الخاص بالتعاونية وكذا القوانين الأساسية الخاصة بالشركات المغفلة التعاونية للمنفعة الجماعية للسكن ذو الإيجار المعتدل بحيث يقدر عددها بـ 173 تنتج سنويا 5000 سكن منها 4000 توجه للحصول على ملكية السكن وهي مجتمعة كذلك ضمن الفيدرالية الوطنية للشركات التعاونية للسكن ذو الإيجار المعتدل.

#### 2. المؤسسات الخيرية للسكن المعتدل للإيجار:

تنظم وتسير هاته المؤسسات بموجب المادة رقم 1-422 من قانون التعمير والبناء وهي عبارة عن شخص معنوي من أشخاص القانون الخاص ذات أهداف غير ربحية منشأة من طرف عدة مانحين طبيعيين كانوا أو معنويين لإكمال أهداف ذات منفعة عامة ، كما تلتحق هاته المؤسسات الخيرية بعائلة المؤسسات المكونة للاقتصاد الاجتماعي.

#### المطلب الرابع: مهام دواوين السكن ضمن خارطة السكن في فرنسا<sup>2</sup>

تتمثل مهام دواوين السكن العمومية والخاصة في فرنسا في ما يلي:

1. إنجاز كل العمليات الإسكانية التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي وتسيير العقار السكني موضوع المشاريع السكنية،
2. إنجاز لحسابها أو لحساب الغير وبموافقة الجماعات أو مجموعة من الأشخاص المهتمين بكل التدخلات العقارية الخاصة بعمليات التهيئة المنصوص عليها في قانون التعمير وكذا قانون البناء والسكن،
3. تسيير العقارات السكنية التابعة للدواوين العمومية للسكن الإيجاري أو هيئات غير رسمية أو جمعيات معتمدة أو شركات مدنية عقارية،

<sup>1</sup>Rapport sur Chiffres clé du logement social, Union social pour l'habitation, septembre 2017 (édition nationale), P 76.

<sup>2</sup> Code de la construction et de l'habitation, organismes d'habitation à loyer modéré, Institut national de l'information juridique, ed : 2018, p207.

4. إنجاز بصفتها مقدم خدمات، كل العمليات المتعلقة بكل العقارات ذو الاستعمال السكني،
5. إنجاز وتجديد وتحسين، بالتكامل مع أنشطتها الإيجارية، كل العقارات بهدف بيعها للأشخاص الطبيعيين مثل الإقامات الرسمية، سكنات موجهة للأشخاص ذوو المداخل المتواضعة مع احترام سعر البيع الأقصى من طرف السلطات الإدارية.
6. مساعدة الأشخاص الطبيعيين، بصفتها مقدمة خدمات، وكذا شركات البناء أثناء إنجاز وتسيير العقارات الموجهة للسكن أو العقارات المهنية،
7. بناء وتملك وإنجاز أشغال بناء وتسيير عقارات ذات استعمال مهني أو سكني،
8. بناء وتملك ، تهيئة، صيانة، أو منح تسيير لفائدة أشخاص طبيعية أو معنوية إقامات فندقية ذات طبيعة اجتماعية أ، أخذ حصص ضمن شركات عقارية مدنية التي لها نفس الهدف وكذا القدرة على ضمان تسييرها عند الضرورة جنبا إلى جنب مع المتعاملين الخواص.
9. الأكتتاب أو تملك حصص ضمن شركات عقارية مدنية بهدف إنجاز عمارات سكنية ذات استعمال سكني أو مهني للأشخاص الذين لا يفوق دخلهم السقف المحدد من طرف السلطات العمومية الإدارية.
10. بيع العقارات المبنية لفائدة الأشخاص الطبيعيين المنصوص عليهم ضمن المادة L.2-411 وكذا إلى شركات الاقتصاد المختلط.

#### المطلب الرابع: كيف يتم إيداع طلب الحصول على سكن اجتماعي<sup>1</sup>

إن إحدى الميزات الرئيسية للسكن الاجتماعي في فرنسا هي عدم استطاعة أي مستأجر إمضاء عقد الكراء مباشرة مع هيئة السكن ذو الإيجار المعتدل (HLM) للحصول على سكن من اختياره. فللحصول على هذا النوع من السكنات يجب عكس هاته الطريقة بمعنى تقديم طلب عن طريق الأنترنت أولا كما سيتم تفصيله لاحقا، ثم عن طريق الأرضية الرقمية (طلب سكن اجتماعي en ligne) على أن يتوفر طلب السكن على مجموعة من الشروط والمعايير القانونية والتي من بين أهمها سقف الموارد المالية السنوية الذي يحدد كل سنة حسب المناطق وتشكيلة الأسر، كما تتم هاته العملية عبر عدة خطوات تتمثل فيما يلي:

<sup>1</sup>Stébé , *Op.cit.* P 159.

**أولا : إيداع طلب المترشح DEPOT: تتم هاته الخطوة عبر مرحلتين أساسيتين :**

✓ **ملء وإيداع طلب الحصول على سكن** عبر الانترنت على الرابط التالي: [www.demande](http://www.demande)

[logement-social.gouv.fr](http://logement-social.gouv.fr) أو الاتصال بزيارة أحد الشبائيك الموزعة على التراب الفرنسي

والمقدرة بـ 3400 شبك،

✓ **الإجابة على بعض الأسئلة:**

° تحديد بدقة عدد الأشخاص الذين يعيشون داخل السكن،

° التصريح بمدخيل الأسرة،

° الوضعية المهنية،

° الإشارة إلى أسباب ودوافع تقديم طلب سكن اجتماعي:

✓ بسبب توفر المترشح على شروط الاستفادة من سكن اجتماعي والدخل المالي للأسرة أقل

من السقف المالي المحدد قانونا،

✓ بسبب تطور الوضعية الاجتماعية للمترشح (طلاق، ولادة مولود جديد)،

✓ بسبب عدم لياقة السكن أو ضيقه،

✓ عدم تكيفه بسبب وجود حالة إعاقة أو فقدان الاستقلالية،

✓ بسبب هشاشة الوضعية المالية للمترشح.

**ثانيا: تسجيل طلب الترشح ENREGISTREMENT**

بعد شهر من تاريخ إيداع طلب الترشح، يتلقى المترشح رسالة عن طريق البريد العادي أو الإلكتروني

(الإيميل) مفادها شهادة تؤكد تسجيل طلب السكن تتضمن رقم وتاريخ التسجيل تقدم عبر كل الخطوات

المتبعة سواء عن طريق الانترنت أو عند التقدم على مستوى الشبائيك وذلك قصد تحيين تطور الاجتماعية

للمترشح وكذا تغيير طلبك في أي لحظة بفضل رقم الطلب.

**ثالثا: تجديد طلب الترشح RENOUELEMENT**

يقوم المترشح بتجديد طلب ترشحه للحصول على سكن اجتماعي قبل شهر من مرور سنة على تاريخ

إيداعه، وهذا بعد تلقي المعني رسالة بريدية أو الكترونية أو عن طريق الأسماس SMS يطلب منه القيام

بتجديد طلبه عن طريق الانترنت، التقدم على مستوى الأكشاك أو عن طريق البريد.

إن القيام بتجديد طلب الحصول على سكن يعتبر خطوة ضرورية بهدف الحفاظ على صلاحية الطلب من

جهة وكذا المحافظة على أقدميته.

**رابعاً: نشر طلب الترشح للحصول على سكن اجتماعي<sup>1</sup> DIFFUSION**

بعد تسجيل طلب الترشح للحصول على سكن اجتماعي ، ينشر ألياً على مستوى هيئات السكن الاجتماعي للمقاطعة ، بحيث لا يمكن على مستوى هاته المرحلة عمل أي شيء من طرف المترشح.

**خامساً: إكمال الملف COMPLEMENT DOSSIER**

إنه وفي حالة توفر سكن على مستوى أي هيئة من هيئات السكن الاجتماعي تتناسب مع طلب المترشح، تقوم هاته الأخيرة بالاتصال بالمعني بهدف إكمال الملف بالوثائق التبريرية الضرورية التقديم. حيث يقوم المترشح بعد الاتصال به من طرف الهيئة المعنية بإرسال الوثائق التبريرية المطلوبة عن طريق الوسائل التالية:

- يمكن للمترشح إرسال نسخة مصورة عن الوثائق التبريرية عبر التطبيقية الرسمية المسماة " Ma demande » بفضل آلة التصوير المدمجة في الهاتف الذكي للمترشح.
- استخراج الوثائق المصورة من الملف الموضوع على الانترنت على الموقع التالي : [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr)
- إرسال الوثائق المعنية مرفقة بنسخة من شهادة التسجيل أو شهادة التجديد، عن طريق البريد، مع الإشارة إلى رقم التسجيل عن طريق ظرف إلأى مصلحة الرقمنة،
- إيداع النسخ المصورة من الوثائق على مستوى شبك الهيئة المعنية التي اتصلت بالمترشح.

**سادساً: دراسة الملف EXAMEN DU DOSSIER**

تقوم الهيئة المؤجرة باختيار ثلاث ملفات على أساس معيار الأولوية من خلال الرجوع إلى الوضعية الاجتماعية للأسرة، نوع السكن المطلوب وكذا أقدمية الملف.

يتم إخضاع الملفات الثلاث للدراسة على مستوى لجنة تخصيص السكنات Commission d'attribution (CAL) des logements، والتي تتشكل من :

- ممثل عن الهيئة المؤجرة للسكن الاجتماعي،
- ممثل عن البلدية المعنية،
- ممثل عن جمعية الادماج والتأجير،
- ممثل عن الدولة (المقاطعة) إذا اقتضى الأمر ذلك.

<sup>1</sup>Stébé , *Op.cit.* P 170.

تجتمع هاته اللجنة دوريا ويانتظام لدراسة كل الملفات وتخصيص السكنات على أساس نفس معايير الأولوية المشار إليها سابقا. كما أن قراراتها تؤخذ بالأغلبية.

وعندما تختار لجنة تخصيص السكن ملف مترشح ما وتقترح عليه سكن ما، يكون هذا الأخير أمام وضعيتين:

- إما يقوم المترشح برفض الاقتراح ويبقى طلبه ساري المفعول إلى وصول تاريخ التجديد، وفي هاته الحالة يمكن أن يكون ملف المترشح أمام اقتراح جديد للسكن،
- وإما أن يقبل المترشح بالاقترح المقدم ويقوم بإمضاء عقد الإيجار ويصبح حاملا لصفة المستأجر (le locataire)، ويغلق ملف طلب سكن اجتماعي.

وفي حالة إصدار قرار سلبي من طرف لجنة تخصيص السكن، يبقى طلب المعني نشط active إلى غاية تجديده، بحيث تقوم الفرق الإجارية على مستوى الهيئات المؤجرة بتقديم اقتراح آخر للمترشح.

وفي حالة عدم رضا المترشح من قرار اللجنة المذكورة أعلاه، يمكن له الاستفادة من الحق في السكن القابل للاعتراض DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE الذي يعترف بأولوية المترشح للحصول على سكن اجتماعي بحيث يمثل هذا الأخير إطارا قانونيا مفروض من الدولة الفرنسية يمكن من خلاله الأشخاص المعنيين اللجوء إلى لجنة الوساطة بعد رفض طلبهم للحصول على سكن اجتماعي أو اللجوء إلى تقديم طعون على مستوى المحكمة الادارية.

#### **المطلب السادس: دورة تمويل السكن الاجتماعي في فرنسا<sup>1</sup> CIRCUIT DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL EN France**

بعد الحرب العالمية الثانية أصبح من الضروري على الدولة الفرنسية إعادة بناء ما خلفته الحرب وخاصة في قطاع السكن، من خلال وضع وإقرار نظام تمويلي على الإعانات المباشرة الموجهة للسكن بالإضافة إلى أشكال الإعانات الأخرى والقروض العقارية المدفوعة لمنتجي السكن.

ففي سنة 1977، قام الوزير الأول الفرنسي ريموند بار RAYMOND Barre بإصلاحات واسعة لنظام تمويل السكن الاجتماعي من خلال عدم تدخل الدولة في هيكلية العرض العقاري إلا في حدود تصحيح آثار السوق العقاري على الطبقات الأكثر فقرا وذلك من خلال توزيع الإعانات الشخصية.

لقد كانت من بين النتائج الأولية لهاته الإصلاحات انخفاض في عدد الوحدات السكنية المنتجة في ظل أزمة اقتصادية خانقة بسبب عدم وصول الدولة من خلال الإعانات الشخصية إلى التحكم الأمثل في آثار الأزمة الاقتصادية.

<sup>1</sup> Pierre soler Couteau, *Droit et financement du logement social en France*, France : le Moniteur, 2012, P 66.

وفي سنة 1990، تم إنشاء الإعانات الضريبية وذلك بهدف تشجيع المستثمرين الخواص لإنجاز مشاريع السكن الاجتماعي الإيجاري.

إن السكن الاجتماعي في فرنسا يمكن أن يمول من طرف الدولة، الجماعات الإقليمية، صندوق الودائع والأمانات (CDC) وكذا الهيئة المكلفة بتسيير 1% المدفوعة من طرف أصحاب العمل والمسماة بـ Action Logement أو السكن الممول من طرف الهيئة المؤجرة نفسها من أموالها الخاصة.

بعد اتخاذ قرار بناء السكن الاجتماعي من طرف الدولة، الجماعات المحلية، أو هيئات السكن ذو الإيجار المعتدل HLM، تتم عملية الإنجاز من طرف عدة أطراف وهذا حسب الأهداف المتوخاة من بناء السكن الاجتماعي.

وعليه فالممولون الرئيسيون المحتملون لتمويل السكن الاجتماعي هم:

- الدولة، عن طريق الإعانات الضريبية والمالية بصفة أساسية،
- الجماعات المحلية أو الإقليمية (الجهة، الدائرة، التجمع السكاني، البلدية)،
- صندوق الودائع والأمانات الذي يقوم بمنح قروض طويلة المدى اعتمادا على ودائع التوفير الشعبي من خلال دفتر الإدخار أ (A)، بحيث تمثل القروض الطويلة المدة ما بين 30 و 70 سنة، نسبة 75% من نسبة التمويل،
- النشاط السكني (ACTION LOGEMENT) من خلال نسبة 1% المدفوعة كاشتراكات من طرف أصحاب العمل وذلك بهدف مرافقة الأجراء في تنقلاتهم الإقامية والمهنية عن طريق خدمات وإعانات مالية لتسهيل الحصول على سكن وعمل وكذا بناء وتمويل السكن الاجتماعي،
- المؤجرين أنفسهم من خلال أموالهم الخاصة.

إن الميزة اللصيقة بالنظام الفرنسي لبناء حظيرة هامة جدا من السكن الاجتماعي الإيجاري هي الدور الهام الذي يلعبه صندوق الودائع والأمانات (CDC) وكذا دفتر الادخار أ (A)، بحيث يعتبر هذا الأخير هيئة مالية تمتلك ضمانات من الدولة لاقتراض أموال للهيئات التي تبني السكن الاجتماعي لمساعدتها على إنتاج السكن بأسعار أقل من السوق.

كما تعتمد أموال الصندوق على منتج الادخار الشعبي بما يسمى بدفتر الادخار أ الذي يمتلكه 15 مليون مواطن فرنسي، حيث أن المبالغ الصغيرة المدخرة تنتج مخزون هام من الأموال.

إن حجم هذا المخزون والضمانات المقدمة من طرف الدولة لفائدة صندوق الودائع والأمانات تسمح لهاته الهيئة بإقراض أموال على مدى طويل بنسبة فائدة منخفضة مقارنة بالنسب المطبقة في البنوك الخاصة.

يقوم قطاع السكن في فرنسا على ركيزتين أساسيتين تتمثلان في الإعانات العمومية عن طريق التدخل الاقتصادي المباشر وكذا نشاط قانوني منظم ومحدد لسوق العمل.

إنه وعلى حسب طبيعة طبيعة التمويل المقدمة من طرف ممولي السكن الاجتماعي في فرنسا من توفير قطع الأراضي المستقبلية لإنجاز المشاريع، إعانات إلى غيرها من الإعانات، فإن هؤلاء الممولين يملكون حصة من السكنات المبنية والمحجوزة لفائدة مواطنين مترشحين مستأجرين والذين قدموا طلبات للحصول عليها طبقا للوضع العائلي ومدخلها. كما يطلق على هؤلاء الممولين الحاجزين للسكن les réservataires من خلال امتلاكهم لحصة من السكنات المنجزة.

#### أولاً: إعانات الدولة المباشرة وغير المباشرة<sup>1</sup> AIDES DE L'ETAT DIRECTES ET INDIRECTES

إن تطبيق السياسات العمومية للسكن في فرنسا وخاصة منذ سنوات الخمسينات، أدى إلى تأسيس نظام إعانات موجهة نحو بناء، ترميم، وإعانة لتسديد حقوق لإيجار والحصول على ملكية السكن، حيث تهدف هاته الإعانات إلى السماح للحصول على السكن لأكثر عدد ممكن خارج عروض السوق الخاصة ودعم قطاع البناء الذي يعتبر عنصر مفتاحي للاقتصاد الوطني.

إن الإعانات الموجهة للسكن هي موضوع بحث دائم بالنسبة لفعاليتها الحقيقية في ما يخص الحصول على السكن للطبقات الأكثر هشاشة.

تعمل الحكومة الفرنسية على تعبئة وسائل هامة وإمكانيات ضخمة لضمان تمويل السكن الاجتماعي تتكون من إعانات من ميزانية الدولة، إعانات ضريبية، وإعانات مباشرة، حيث تمثل الإعانات المدفوعة من خزينة الدولة الحصة الضعيفة من إعانات الدولة لبناء السكن الاجتماعي ما يترجم تخلي الدولة التدريجي عن التزاماتها الخاص ببناء السكن في مقابل الحصة الكبيرة لإعانات الجماعات المحلية.

#### 1. الإعانات المباشرة للدولة في تمويل السكن الاجتماعي<sup>2</sup>:

##### أولاً: الإعانات الموجهة لمنتجي السكن:

تتمحور الإعانات الموجهة لمنتجي السكن حول عدة أشكال بهدف تشجيع تدفق حركة الشراء والبيع في قطاع السكن ودعم قطاع البناء بصفة عامة، وتتشكل هاته الإعانات من :

#### 1. الإعانات الموجهة للسكن في حد ذاته: أو ما يسمى بـ AIDE A LA PIERRE ، بحيث تسدد هاته

الأخيرة مباشرة لمنتجي السكن الموجهون بصفة أساسية لإنتاج السكن الاجتماعي الإيجاري، كما أنها

<sup>1</sup> Rapport sur « Edition 2021 de la plaquette des aides financières au logement est en ligne » Ministère de transition écologique, au lien : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/>, date de visite : 13/12/2021.

<sup>2</sup> Rapport intitulé « sur les sources du financement du logement social en France », le Sénat ; 18/09/2019 , au lien : [http://www.senat.fr/rap/r18-731/r18-731\\_mono.html](http://www.senat.fr/rap/r18-731/r18-731_mono.html), date de visite : 12/12/2021.

مرتبطة بتخصيص امتيازات من طرف صندوق الودائع والأمانات ، بالإضافة إلى الوكالة الوطنية للسكن تقوم بصب هذا النوع من الإعانات للمالكين الشاغلين للسكنات أو للمؤجرين بهدف القيام بعمليات الترميم.

2. الإعانات الموجهة لهيئات السكن ذو الإيجار المعتدل أو منتجي السكن بصفة عامة وذلك من خلال تخفيض نسبة على القيمة المضافة، وكذا إلغاء الرسم العقاري وهي إعانات غير مباشرة تهدف لتخفيف وطأة وثقل الضرائب وتأثيرها على هيئات إنتاج السكن وانكماش السوق العقاري السكني.

#### ثانياً: الإعانات الموجهة لمستهلكي السكن (المستأجرين):

لقد عرفت هاته الإعانات تطوراً كبيراً من حيث حجم المبالغ المرصودة لها من طرف الحكومة الفرنسية خاصة بداية من سنة 1977 على إثر ما أطلق عليه بإصلاحات بار REFORMES BARRE الذي سهل المرور من الإعانات الموجهة للبناء AIDE A LA PIERRE إلى الإعانات الموجهة للأشخاص AIDE PERSONNALISEE

، بحيث يتعلق الأمر بالخروج من الرؤية الكينزية لتدخل الدولة وضمان الطابع الاجتماعي لنظام الإعانات من خلال التركيز على الإعانات الموجهة للأفراد.

كما أن التوليفة الناتجة، سنوات الثمانينات والتسعينات، عن الصعوبات الاقتصادية المتزايدة على إثر ارتفاع سوق السكن مع ما رافقه من تعميم الإعانات على الأشخاص، أدت هاته الأخيرة إلى انفجار كبير في حجم الإعانات العمومية.

إن الإعانات العمومية الموجهة للأشخاص تتوزع بين الإعانات الشخصية للسكن (APL) فيما يخص السكن الاجتماعي والإعانات الموجهة للسكن (AL) وهي إعانات موجهة للسكن الاجتماعي والسكن العائلي، والتي أخذت في الارتفاع إلى أن استقرت في ما يخص عدد المستفيدين وليس فيما تعلق بحجم هاته الأخيرة، حيث أنه ومع بداية سنوات التسعينات أدى توسع الإعانات الموجهة للأشخاص إلى مضاعفة المبالغ المسددة منذ بداية 1984 إلى ثلاث مرات. أما اليوم، تستفيد 6 ملايين عائلة من هاته الإعانة في جزء كبير منهم مستأجرين.

2 . الإعانات غير المباشرة ذات الطابع الضريبي<sup>1</sup>: أصبحت هاته الإعانة اليوم أهم إعانة لمنتجي السكن، كيف ذلك؟ تقدر الامتيازات الضريبية بـ 7 مليار أورو بحيث انخفضت الضريبة على القيمة المضافة من 19,6% إلى 5,5% على أشغال البناء والتي تمثل حوالي النصف من مبلغ 7 مليار. كما تتوزع الإعانة الضريبية الأخرى لفائدة الملاك شاغلي السكن والمؤجرين الذين يقومون بأشغال وإعانات الاستثمار الإيجاري.

إن هاته الإجراءات الخاصة بالإعفاء من الضريبة تعتبر دعما للسوق الإيجاري وكذا قطاع البناء عموما، غير أن المنفعة الحضرية والاجتماعية لهاته الإعانات تبقى محل أخذ ورد على اعتبار أنه ورغم الأموال العمومية التي أنفقت لبناء السكنات تبقى هاته الأخيرة خارج الطبيعة الاجتماعية التي أنجزت لأجلها من خلال بقاء أسعارها قريبة من السوق الإيجاري الخاص.

كما أن الإعفاء من الرسم العقاري يبقى على عاتق الجماعات المحلية والذي يعتبر نوعا آخر من الإعانات الضريبية المقررة من الحكومة الفرنسية والذي يسمح بتخفيض أسعار العقار أثناء عملية بناء السكن الإيجاري الاجتماعي.

إن قطاع السكن الاجتماعي يستفيد من مختلف الأطر الضريبية والتي تمثل الحصة الأكبر الأهمية من إعانات الدولة، بحيث يتعلق الأمر بإعفاءات وتخفيضات ضريبية والتي تكون موضوع تعويض أو إرجاع من طرف الدولة ، ومن بين هاته الإعانات الضريبية:

- إلغاء الضريبة على الشركات وهذا لفائدة هيئات السكن ذو الإيجار المعتدل (HLM) وكذا الدواوين العمومية للتهيئة والبناء (OPAC)،
- إلغاء الضريبة على الرسم العقاري وهذا على الممتلكات المبنية لمدة 15 سنة تصل إلى 25 سنة ، والمحصل من طرف الجماعات المحلية، حيث تقوم الدولة بتعويض كل الخسائر الناتجة عن هاته الضريبة من خلال تعويضها كليا.
- بالإضافة إلى تطبيق نسبة مخفضة من الرسم على القيمة المضافة TVA (5,5%) منذ سنة 1996، هذا الإجراء تم توسيعه إلى أشغال التحسين، التحويل وتهيئة السكنات الاجتماعية الإيجارية وكذا عمليات التملك بهدف التحسين الحضري.

<sup>1</sup>La rédaction, « le financement du logement social : les aides aux producteurs », la vie publique au cœur de débats publics, au lien : <https://www.vie-publique.fr/eclairage/19433-le-financement-du-logement-social-les-aides-aux-producteurs>, date de visite : 12/11/2021

تم إقرار إلغاء الضريبة على الرسم العقاري وكذا تخفيض نسبة الضريبة على القيمة المضافة بهدف التخفيف على المتعاملين الاقتصاديين النشطين في ميدان السكن الاجتماعي أثناء إنجاز المشاريع. إن الدولة الفرنسية تعمل أثناء إنجاز برامج السكن الاجتماعي على تسديد الإعانات للمتعامل المعني، فمذ قانون 13 أوت 2004 المتعلق بالحريات والمسؤوليات المحلية، يمكن أن يفوض تسيير هذا الغلاف المالي الخاص بالإعانات المالية إلى رئيس الهيئة العمومية للتعاون ما بين البلديات والدوائر الذي يبرم اتفاقية تفويض تسيير الإعانات الموجهة للسكن مع الدولة.

كم تتم البرمجة السنوية للقروض المتأتمية من ميزانية الدولة على أساس معايير جغرافية وديمغرافية من طرف المديرية العامة للتعمير والبناء والسكن (DGUHC) ويتم توزيعها بين الجهات والدوائر وتحت إشراف والي الجهة (المنطقة) وذلك حسب الطلبات والحاجيات المقدرة من طرف الهيئات المنتجة ORGANISMES PRODUCTEURS، بحيث أنه إذا قامت أي هيئة عمومية للتعاون بين البلديات أو أي دائرة بطلب تفويض إعانات موجهة للسكن، تتم برمجة هاته الأخيرة بعد إجراء مفاوضات بين هاته الجماعة الإقليمية والجهة الإدارية.

### ثانيا: دور الجماعات الإقليمية في تمويل برامج السكن الاجتماعي<sup>1</sup>:

إن الجماعات الإقليمية من خلال البلديات، المؤسسات العمومية EPCI و الدوائر Département، تقوم بتقديم مساعدات مالية لهيئات السكن نو الإيجار المعتدل حسب كل حالة على حدى، فيمكن أن تأخذ شكل ضمانات على قروض بنكية، إعفاء الرسم العقاري على الملكيات المبنية بالنسبة للحصة غير المعوضة من طرف الدولة، التنازل عن الأراضي الموجهة للسكن بأسعار أقل من قيمتها الحقيقية، تقديم إعانات غير مباشرة، تهيئة الأراضي، تقديم مساهمات في البناء، وضع أملاك الجماعة الإقليمية تحت تصرف هيئات البناء، منح عقود إيجار طويلة الأجل baux emphytéotiques لفائدة المؤجرين الاجتماعيين الذين يمثلون شركاء اجتماعيين، القيام بأعمال البحث عن العقارات القابلة لاستقبال المشاريع السكنية ذات الطابع الاجتماعي. وفي مقابل كل هذا الدور الهام الذي تقوم به الجماعات الإقليمية بتدخلات مباشرة أو غير مباشرة كما سبق ذكره، فإن هاته الأخيرة تستفيد من الحق في حجز حصة من السكنات يسمى حصة البلدية contingent communal.

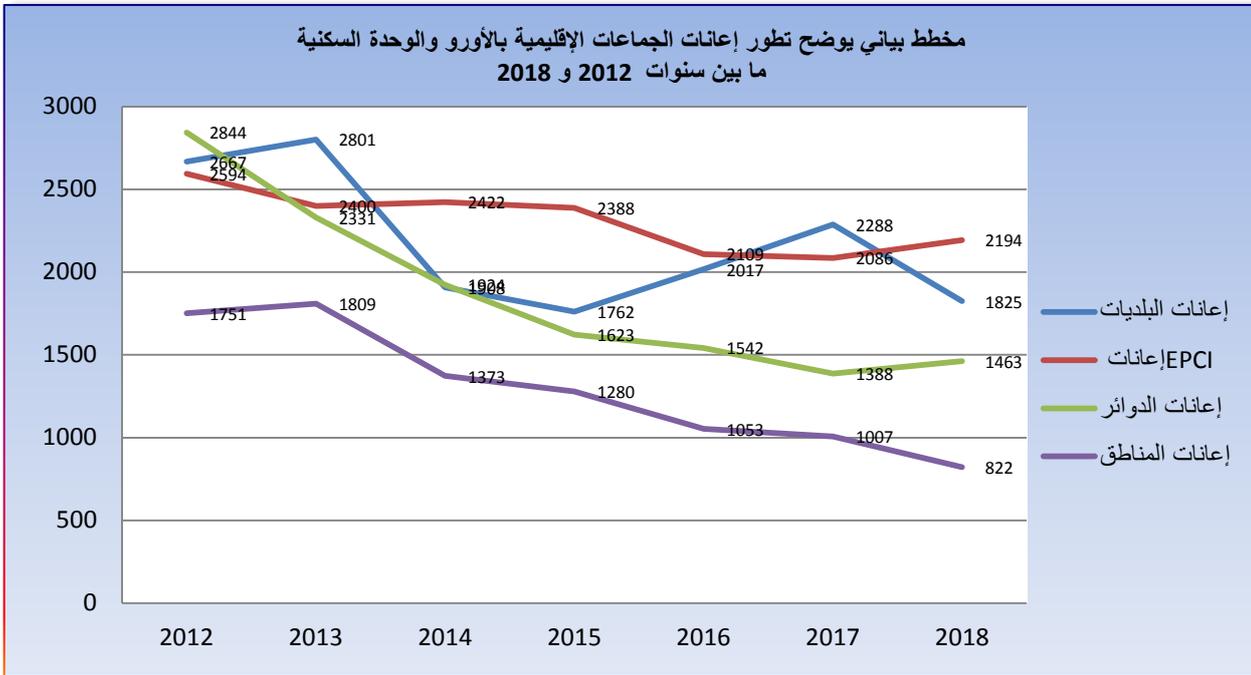
لقد أدى انخفاض المبالغ المالية المخصصة من طرف الدولة لتمويل السكن الاجتماعي في فرنسا منذ سنة 2000 إلى قيام الجماعات الإقليمية بمحاولة تعويض جزئي لهذا الانخفاض من خلال تقديم إعانات مالية كما سبق ذكره، لكن حجم الإعانات أدى تسجيل ضغوطات على ميزانيتها مما دفعها للبحث عن أشكال

<sup>1</sup> Patrick Kamoun, *Financement du logement social et évolutions de ses missions : de 1894 à nos jours*, Informations sociales 2005/3 (n° 123), P29.

أخرى للتدخل ، كالأدوات التنظيمية من خلال إدماج الأهداف الاجتماعية في البرامج الجماعية للمخططات المحلية للتعمير .

كما كان لمساهمات الجماعات الإقليمية تأثيرا ودورا محددا لنوع السكنات وذلك من انطلاقا من أن الإعانات المالية المقدمة تسمح بتوجيه نوعية السكنات المبنية، وذلك لتشجيع بناء السكن الأكثر اجتماعي من خلال القرض الإيجاري المدعم للإدماج، تشجيع السكنات الكبيرة والصغيرة الحجم، احترام المعايير الهندسية والبيئية الخ....

إن الصعوبات المالية التي تواجهها الجماعات الإقليمية في فرنسا اضطرتها لتحديد حصص إعاناتها خاصة ما بين سنتي 2012 و 2018<sup>1</sup>.



الرسم البياني رقم 14: تطور مبالغ إعانات الجماعات الإقليمية والوحدات السكنية المنجزة

**المصدر:** اللجنة المالية لمجلس الأمة ، حصيلة السكن المدعم ما بين سنتي 2012 و 2018

وكقراءة للأرقام الواردة في المخطط البياني أعلاه، يمكن القول أن متوسط الإعانة المالية للسكن الواحد سنة 2018 كانت 882 أورو ، 1463 للدائرة، 2194 للمؤسسة العمومية EPCI للبلدية ما مجموعه 6364 أورو كإعانة مقدمة من طرف الجماعات الإقليمية.

تتدخل الجماعات الإقليمية وبقوة في المناطق التي يكون فيها السوق العقاري نشط وقوي ، فحسب تقرير صندوق الودائع والأمانات فإن تدخل الجماعات الإقليمية يكون قوي في المناطق A bis ما يمثل 16% من

<sup>1</sup>Marcel Lair, *rapport sur l'évaluation de l'efficacité économique et sociale des aides publiques au logement : séances des 14 et 15 décembre 1993*, France : Conseil économique et social, 1993, P 122.

الإعانات المالية المقدمة ضمن مخططات تمويل عمليات البناء أو إعادة التأهيل أي أكثر من المناطق صنف C أي ما يمثل نسبة 6% تضاف إلى الإعانات المقدمة من طرف الدولة وجهاز ACTION .LOGEMENT

إن تدخل الجماعات الإقليمية يمثل محاولة منها لتذليل الصعوبات التي يواجهها المؤجرين الاجتماعيين أثناء تمويل عمليات إنجاز مشاريع السكن الاجتماعي بسبب الكلفة المرتفعة للعقار .

### ثالثاً: صندوق الودائع والأمانات ودوره في تمويل السكن الاجتماعي في فرنسا<sup>1</sup>

لقد تم تأسيس هذا الصندوق بموجب القانون الصادر سنة 1816 بحيث يخضع تسييره لقاعدتين أساسيتين تستجيب لمبدأين إثنين، استقلالية لجنة الرقابة المكونة من 13 عضو من بينهم ثلاثة برلمانيين وعضوين من مجلس الشيوخ، وكذا استقلالية المدير العام للصندوق وهو ما يضمن استقراره وضمان مواصلة نشاطه.

إ، صندوق الودائع والأمانات يعتبر شخصاً معنوياً من أشخاص القانون العام وهو مؤسسة عمومية فرنسية يقع تحت رقابة البرلمان من بين أبرز مهامه تمويل السكن الاجتماعي، الجامعات، تطوير المؤسسات والتحول الطاقوي. كما يشكل الصندوق مجعماً عمومياً في خدمة المنفعة العامة والتنمية الاقتصادية.

بحيث يقدر عدد عمال هذا الصندوق بـ 120 000 موظف موزعين على كامل التراب الفرنسي ، بحيث يرافق هذا الأخير السياسات العمومية للدولة ، العمل على تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة ، حماية مدخرات الفرنسيين و دعم الاقتصاد الفرنسي. بالإضافة إلى تسهيل حياة ومرافقة الطبقات الاجتماعية الهشة وهو ما يترجم خدمة الصالح العام.

يمثل صندوق الودائع الممول الرئيسي للسكن الاجتماعي في فرنسا، وهو ما سمح بإسكان واحد من بين ستة مواطنين، وهو شريك هام للمؤجرين الاجتماعيين من خلال مرافقتهم في تطوير مؤسساتهم.

وللاستجابة لحاجيات عدد كبير من الفرنسيين يعمل الصندوق على تقديم عروض متعددة ومختلفة للسكن بداية من السكن الاستعجالي إلى السكن الوسيط مروراً بالسكن الطلابي.

وفي مواجهة العجز في مجال السكن الذي تعاني منه الحكومة الفرنسية، يتدخل صندوق الودائع بجانب السلطات العمومية وكذا ممثلي قطاع السكن بهدف تسريع وتيرة إنتاج سكنات اجتماعية جديدة ووسيلة بما يعادل 100 000 سكن سنوياً.

بالموازاة مع مجمل التمويلات التي تقرها الدولة الفرنسية لتمويل بناء السكنات الاجتماعية عن طريق منح قروض طويلة الأجل بنسبة فوائد مدعمة، يوجد قروض مخصصة للمؤجرين الاجتماعيين مسيرة من طرف

<sup>1</sup>Jérôme Dubois, *Financer la ville, les mutations des circuits de production du logement*, *Espaces et sociétés* 2018/3 (n° 174) P 77.

صندوق الودائع والأمانات المقرض التاريخي لإنجاز السكن الاجتماعي والمالك لاحتكار توزيعها، وعليه فإنه يملك مركزا مركزيا في تمويل السكن الاجتماعي إلى حدود 70% عن طريق تسيير رؤوس أموال الادخار من خلال تحويل الإيداعات المالية المجمعة ضمن منتجات الادخار المقنن (الدفتر أ A ، دفتر التنمية المستدامة والتكافلية وكذا دفتر الادخار الشعبي) في شكل قروض طويلة الأجل من 30 إلى 70 سنة). وهو ما يمثل نسبة 70% من مجمل التمويل.

لقد قام صندوق الادخار بالشراكة مع مؤسسة ACTION LOGEMENT بتقديم قروض مدعومة الفائدة تسمى قروض prêts de haut de bilan الطويلة الأجل بمبلغ 2 مليار أورو لتدعيم موارد هيئات السكن الاجتماعي بهدف دفعها لتسريع وتيرة برامج إنتاج وتجديد السكن الاجتماعي ما بين 2016 و 2019.

كما قام صندوق الودائع والأمانات بتقديم قروض بمبلغ 14 مليار أورو لفائدة المؤجرين الاجتماعيين وهو ما سمح ببناء 109 000 سكن اجتماعي وإعادة الاعتبار لـ 311 000 سكن، وهي قروض مضمونة من طرف صندوق ضمان السكن الإيجاري الاجتماعي لقائدة المتعاملين الاقتصاديين الناشطين في مجال بناء السكن الاجتماعي، تحسين وإعادة الاعتبار لحظيرة السكن الإيجاري الاجتماعي، وهو ضمان يطبق أساسا على القروض الإيجارية للإدماج وكذا القروض الإيجارية ذات الاستعمال الاجتماعي .

يعتبر الضمان المقدم من طرف صندوق ضمان السكن الاجتماعي الإيجاري إضافي بحيث لا يمكن له التدخل إلا في حالة عدم إمكانية الحصول على ضمان الجماعات الإقليمية للقروض من طرف الهيئة المقترضة لجزء أو لكل القرض الخاص بتمويل مشروع سكني.

تقوم هيئات السكن الاجتماعي ذو الإيجار المعتدل بالاقتراض لدى صندوق الودائع (CDC) والذي يقوم بتركيز جزء من الأموال العمومية (60%) من خلال دفاتر الادخار أ A الأكثر شيوعا في فرنسا كما سبق التطرق إليه، بحيث يقوم هذا الأخير بتحويل هاته السيولة إلى قروض طويلة الأجل من 30 إلى 60 سنة كما تصل إلى 70 سنة خاصة بتمويل شراء العقارات، أما في ما يخص القروض الموجهة لإنتاج السكنات الجديدة ، فتلجأ هيئات السكن الاجتماعي ذو الإيجار المعتدل إلى التحويلات البنكية إما لضمان التمويل القبلي للبنىات التي لا يمكن تمويلها عن طرق قروض الصندوق مثل إنجاز وبناء المحلات التجارية.

إن هاته الدورة المهمة من التمويلات البنكية تسمح بضمان توفر السيولة المالية لتمويل كل الاستثمارات الخاصة بهيئات السكن الاجتماعي في ظروف غير متوفرة تمام لدى البنوك أو السوق النقدي.

يمكن أن العلاقة بين هيئات السكن الاجتماعي وأموال الادخار المودعة لدى صندوق الودائع قائمة من خلال أهمية القروض الممنوحة وسياسة المدينة المتبعة من طرف الحكومة الفرنسية.

تعتبر نسبة الفوائد المطبقة على القروض الموجهة لتمويل السكن الاجتماعي منخفضة جداً، بحيث تختلف من هيئة لأخرى حسب المشروع الممول، فمثلاً نجد أن هاته البرامج السكنية ممولة عن طريق القرض الإيجاري المدعم للإدماج (PLAI) الموجه لعائلات والأسر المتضررة والتي تواجه صعوبات في الاندماج في الحياة الاقتصادية والاجتماعية.

إن الدورة التمويلية تقدم مساعدة أو إعانة في ما يخص نسبة الفائدة للبرامج الخاصة بإنتاج السكن والتي تؤدي بدورها إلى مستويات إيجارية منخفضة جداً ومن هنا يظهر الدور الأساسي الذي تلعبه القروض من خلال تصنيف برامج البناء ونوع السكن حسب نوع القرض الممول لهاته البرامج . كما أن كل المتعاملين المعنيين بدورة دفتر الادخار أ يتفقون حول هدف واحد وهو تأمين الأموال المقترضة من الصندوق المتأتية من ادخار المواطنين ووهي قروض مضمونة من الدولة. وعلى ضوء ما سبق، فإن القروض المتأتية من صندوق الودائع والأمانات (CDC) هي موضوع ضمانات إجبارية:

- مجانية من طرف الجماعات الإقليمية المستقبلية للبرامج السكنية الجديدة التي ستقام على ترابها،
- أو بمقابل بدفع عمولة من طرف صندوق ضمان السكن الاجتماعي الإيجاري،
- أو ضمانات لدى الهيئات المالية،
- أو عن طريق الرهن،

حيث تسمح هاته الضمانات المطلوبة من طرف صندوق الودائع باقتراح نسبة فائدة موحدة لفائدة كل هيئات السكن الاجتماعي ذو الإيجار المعتدل.

ولتفادي كل الأخطار المحتملة والناجمة عن هاته الدورة المالية تلجأ كل الهيئات لتطبيق مبدأ الحذر في التسيير وتحت إشراف ورقابة عدة أجهزة والتي من بينها البعثة الوزارية المشتركة للتقسيم الخاص بالسكن الاجتماعي، مجلس المحاسبة، الغرفة الجهوية للحسابات، صندوق الودائع والأمانات، صندوق ضمان السكن الإيجاري الاجتماعي بالإضافة إلى النصوص الخاصة بالتحليل والوقاية لدى هيئات السكن في حد ذاتها.

#### رابعاً: التمويل المقدم من طرف هيئة<sup>1</sup> ACTION LOGEMENT

إن الهدف الرئيسي من إنشاء مجمع ACTION LOGEMENT منذ خمسة وستين عاما كفاعل بارز ومرجعي للسكن الاجتماعي والسكن الوسيط، هو تسهيل الحصول على السكن بهدف تشجيع الشغل، بحيث يتم الإشراف على مجمع ACTION LOGEMENT من طرف التنظيمات النقابية، والذي يقوم بتسيير

<sup>1</sup> Institut d'études bancaires et financières. Le logement et son financement en France et dans les principaux pays industrialisés : Aspects économiques, politiques et financiers, France : Berger levrault, 1991, P 191.

مساهمات العمال المدفوعة من طرف المؤسسات التابعة لهاته التنظيمات، بغرض بناء السكن وتوزيعه على العمال الأجراء. كما تقوم هيئة أو مجمع ACTION LOGEMENT ببناء وتسيير السكن الاجتماعي والوسيط من خلال الاستجابة للحاجيات النوعية للأقاليم. حيث يمكن تحديد الهدف من التسيير المشترك للمساهمات المالية للعمال لدعم مهمتين أساسيتين:

- مرافقة العمال الأجراء في تنقلاتهم الإقامية والمهنية من خلال ضمان تقديم خدمات وإعانات مالية لتسهيل الحصول السكن ومنه الحصول على الشغل،
- بناء وتمويل ، وبصفة أساسية، السكن الاجتماعي والسكن الوسيط في المناطق الإيجار المرتفع، من خلال المشاركة في رفع التحديات البيئية للسكن، تطور المجتمع والتنوع الاجتماعي.

كما يعتبر مجمع ACTION LOGEMENT ممول كبير للسياسة العمومية والتجديد الحضري وإعادة تنشيط المدن المتوسطة وكذا السياسات المحلية للسكن من خلال تسهيل الحصول على السكن من طرف العمال الأجراء. كما يدعم المجمع أيضا خلق مناصب شغل وتطوير أداء مؤسسات الإنجاز. وأخيرا تطوير وتنمية الجاذبية الاقتصادية والتوازن الاجتماعي للأقاليم.

إن نشاط هذا المجمع مقيد بالقيم المشتركة للمجتمع والحكومة الفرنسية، بحيث يؤدي مهامه في ظل احترام هاته القيم والمتمثلة في التضامن والمنفعة الاجتماعية، المساواة والشفافية، التعهد بأداء الخدمة لصالح المجتمع ، الانفتاح والتقرب من هموم ومشاكل أفراد المجتمع بحيث يسير المجمع نشاطاته حسب تعهد مواطني قائم على التضامن والتكافل الفعال والعاقل في ضوء ميثاق أخلاقي مرجعي مكمل لإطار القانوني لمحيطه المهني وذلك من خلال لجنة الأخلاقيات التي تسهر على تطبيق هذا التعهد وتطويره. تعتبر المنفعة الاجتماعية الحمض النووي للمجمع انطلاقا من تمركزها في قلب مهامه، فهي تعبير عن تعهدات المجمع لفائدة المنفعة العامة بهدف تحسين ظروف الحصول على السكن وكذا وضعية السكن في فرنسا بشكل عام. إن هذا المجمع يقوم بتركيز جهوده على مرافقة الأفراد والطبقات الاجتماعية الأكثر هشاشة في المناطق ذات التوتر الحضري وفي مراكز المدن المتوسطة الواجب إعادة تنشيطها وذلك بهدف تقديم إجابات ملموسة للرهانات الاجتماعية التي تفرض نفسها بقوة.

يملك هذا المجمع حظيرة سكنية تقدر بمليون سكن موزعة على كامل الإقليم الفرنسي، كما يستطيع هذا المجمع مرافقة الجماعات الإقليمية في تسطير وتجسيد السياسة المحلية للسكن خاصة في ما تعلق بالسكن الإيجاري الاجتماعي وكذا السكن الوسيط.

كما يشارك هذا المجمع أيضا في صياغة السياسة العمومية للسكن بالتعاون مع الوكالة الوطنية للسكن وكذا صندوق الأمانات والودائع.

يمكن تقديم نظرة شاملة عن أداء مجمع ACTION LOGEMENT من خلال الإشارة إلى الأرقام التالية المجسدة لحجم الإعانات المقدمة والسكنات المنجزة وحجم الحظيرة السكنية المسيرة من طرفه لسنة 2020<sup>1</sup>:

- 643 717 إعانة مقدمة منها 70% لفائدة الأشخاص الأقل من 30 سنة،

- 210 276 إعانة مقدمة لفائدة التأمين الإيجاري،

- 59 264 إعانة مقدمة للأشغال،

- 176 976 إعانة وخدمة مقدمة لفائدة العمال الأجراء المتواجدين في وضعية تنقل أو توظيف،

- 111 396 إعانة وخدمة مقدمة للعمال الأجراء المتواجدين في وضعيات صعبة،

- 85 805 سكن موزع،

أما في ما يخص الأرقام الخاصة بتمويل الهيئات المؤجرة للسكن الاجتماعي ذو الإيجار المعتدل فهي كالتالي:

- 94 954 حق حجز تم الحصول عليه DROIT DE RESERVATION ،

- أكثر من 100 000 سكن اجتماعي أو وسيط تم تمويله،

- يملك المجمع 1 050 476 سكن منها 984 094 سكن اجتماعي و 66 382 سكن وسيط ،

- 20 205 سكن مسلم ،

- سكن مسلم ،

- 31 456 سكن في طريق الإنجاز على مستوى ورشات البناء،

- 42 378 سكن مبرمج للإنجاز (تمت الحصول على الموافقة فيما يخص التمويل)،

- 2 700 سكن للانضمام الاجتماعي للحصول على ملكية السكن،

- 7760 سكن ذو إيجار معتدل تم بيعه،

- 1539 سكن تم الحصول عليه خارج المجمع و 333 سكن تمت إعادة تأهيله،

- 1367 سكن تم تهديمه.

<sup>1</sup>Rapport sur« *Chiffres clés 2020 : activité de services, financement, immobilier et le patrimoine* », ActionLogement, 2020, P 33.

### خامسا: تمويل السكن الاجتماعي من طرف هيئات السكن الاجتماعي

يقوم المؤجرين الاجتماعيين بالمشاركة في تمويل السكن الاجتماعي من خلال الرجوع للأموال الخاصة بهم من خلال وضع ميكانيزم للتعاون ضمن الاتفاقية المبرمة مع الدولة بتاريخ 22 أبريل 2014 وتمت المصادقة عن طريق قرار مؤرخ منشور بتاريخ 12 سبتمبر 2014.

إن الأموال الخاصة للمؤجرين الاجتماعيين والمنجزين للسكن الاجتماعيين، تلعب دورا أساسيا في تسريع وتيرة إنجاز السكن الاجتماعي من خلال تجنب كل الإجراءات الإدارية على مستوى مختلف هيئات الدولة بهدف الحصول على خطوط تمويل بنكية ومساعدات لإنجاز المشاريع السكنية.

### المطلب السابع: أنواع السكن الاجتماعي حسب نوع القرض الممنوح<sup>1</sup>

نتطرق في هذا المطلب إلى أنواع السكن الاجتماعي في فرنسا والتي تختلف حسب طبيعة القرض الممول، بحيث تشتق تسمية نوع السكن من تسمية القرض البنكي موزعة على أربع أنواع سيتم التطرق لها بالتفصيل مع بيان الفرق بينها.

يمكن للمستأجرين وفقا لشروط معينة الحصول على سكن ذو إيجار معتدل، وهي سكنات مصنفة كما سبق ذكره حسب طريقة التمويل التي تسمح ببناء هذا النوع من السكنات.

وفي المقابل يسجل وجوب تطبيق شرط أساسي من طرف الهيئات المؤجرة للسكن ذو الإيجار المعتدل سواء كانت عمومية أو خاصة، يتمثل في سقف المداخل للأشخاص والأسر المترشحة للحصول على سكن اجتماعي.

يتوزع السكن الاجتماعي في فرنسا على أربع أنواع أساسية يمكن التطرف كما يلي، مع ذكر نوعية المستفيدين منها:

- السكنات الإيجارية المدعمة للإدماج، الممولة عن طريق القرض الإيجاري المدعم للإدماج ومخصصة للمستأجرين المتواجدين في وضعية هشّة جدا،
- السكنات الإيجارية ذات الاستعمال الاجتماعي، ممولة من عن طريق القرض العقاري للاستعمال السكني والتي تتناسب مع إيجار السكن ذو الإيجار المعتدل،
- السكنات الإيجارية الاجتماعية، ممولة عن طريق القرض الإيجاري الاجتماعي موجهة لعائلات ذات المداخل المرتفعة عن سقف القروض الإيجارية ذات الاستعمال الاجتماعي.

<sup>1</sup> « Les logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, PLI : quelles différences », au lien : <https://www.actionlogement.fr/logement-social/dossiers/logements-plai-pli-plus-plus>, date de visite : 12/12/2021.

- السكنات الإيجارية الوسيطة، ممولة عن طريق القرض الإيجاري الوسيط، يمكن أن يمنح هذا القرض أيضا لمنتجي السكن الاجتماعي لإنتاج سكنات لفائدة الأشخاص الذين ليس لديهم الحق في الحصول على المنحة الشخصية للسكن (APL).

لفهم أنواع السكن الاجتماعي في فرنسا يجدر بنا التطرق للتعريف الدقيق لكل نوع على حدى وكذا شروط الاستفادة من كل نوع.

على العموم ، وللحصول على سكن اجتماعي ذو إيجار معتدل، يتوجب على المترشح تبرير مداخيل مالية تساوي أو أقل من السقف المحدد قانونا. هذا السقف يختلف حسب نوع السكن الاجتماعي المذكور أعلاه. كما تتحدد الأسقف المالية القابلة للتطبيق على المستفيدين من السكن الإيجاري الاجتماعي الدخل الضريبي المرجعي للسنة 2-N وذلك حسب:

✓ تركيبة الأسرة ( مجموع الأشخاص الشاغلين للسكن)،

✓ موقع العقار موضوع طلب الاستفادة.

بالإضافة إلى أن هاته الأسقف المالية مفهومة بداية من أول جانفي من كل سنة أخذا بعين الاعتبار تطور المؤشر المرجعي للإيجار، ماعدا السكن الإيجاري الوسيط الذي يتناسب مع الأسقف المالية والإيجارية لنظام الاستثمار الإيجاري.

#### ▪ السكن الإيجاري المدعم للإدماج: Logement Locatif Aide d'Intégration

يعرف هذا النوع من السكنات على أنه السكن الموجه للأشخاص الذين يواجهون صعوبات اقتصادية واجتماعية للسكن وممول كما سبق ذكره عن طريق القرض الإيجاري المدعم للإدماج. للحصول على هذا النوع من السكن يتوجب على المترشح للاستفادة منه تبرير مداخيل مالية تساوي أو أقل من الأسقف المالية السنوية المحددة قانونا كما هو مبين أدناه موقوفة بتاريخ أول جانفي 2021:

الوحدة النقدية: الأورو

Ile-de-France ماعدنا باريس والبلديات المجاورة	باريس والبلديات المجاورة	نوعية الأسر
13 268	13 268	شخص واحد
21 626	21 626	شخصين بدون شخص به وباستثناء العائلات الشابة العائلات أو شخص معاق
25 995	28 348	ثلاثة اشخاص شخص مع آخر متكفل به عائلة شابة بدون شخص متكفل به شخصين على الأقل واحد منهما معاق
28 543	31 029	أربعة أشخاص شخص مع شخصين متكفل بهما ثلاثة اشخاص على الأقل واحد منهما معاق
33 792	36 912	خمسة أشخاص شخص مع ثلاثة آخرين متكفل بهم أربعة أشخاص على الأقل واحد منهم معاق
38 024	41 539	سنة أشخاص شخص مع أربعة أشخاص متكفل بهم خمسة أشخاص على الأقل واحد منهم معاق
+ 4 235	+ 4 628	كل شخص إضافي

الجدول رقم 24: شروط الاستفادة من السكن الإيجاري المدعم للإدماج بفرنسا

المصدر: التقرير السنوي لهيئة ACTION LOGEMENT، 2020 ص 20

#### ▪ السكن الإيجاري ذو الاستعمال الاجتماعي: Logement Locatif à l'utilisation Sociale

إن هذا النوع من السكنات يخضع لنظام يعد الأكثر استعمالا من طرف المؤجرين الاجتماعيين والذي يستجيب للهدف المسطر من السلطات العمومية والخاص بضمان التنوع الاجتماعي. كما أنه وللحصول على هذا النوع من السكنات

## الفصل الثالث\_\_\_\_\_السكن الاجتماعي بين التجربة الجزائرية والفرنسية (دراسة مقارنة)

الممول عن طريق القرض الإجباري ذو الاستعمال السكني ، يجي على المترشح للاستفادة منه تبرير مداخله حسب السقف المحدد قانونا والمبين أدناه، موقوف بتاريخ 01جانفي2021:

Ile-de-France ماعدنا باريس والبلديات المجاورة	باريس والبلديات المجاورة	نوعية الأسر
24 116	24 116	شخص واحد
36 042	36 042	شخصين بدون شخص به وباستثناء العائلات الشابة العائلات أو شخص معاق
43 325	47 247	ثلاثة اشخاص شخص مع آخر متكفل به عائلة شابة بدون شخص متكفل به شخصين على الأقل واحد منهما معاق
51 897	56 410	أربعة أشخاص شخص مع شخصين متكفل بهما ثلاثة اشخاص على الأقل واحد منهما معاق
61 435	67 116	خمسة أشخاص شخص مع ثلاثة آخرين متكفل بهم أربعة أشخاص على الأقل واحد منهم معاق
69 134	75 523	سنة أشخاص شخص مع أربعة أشخاص متكفل بهم خمسة أشخاص على الأقل واحد منهم معاق
+ 7 703	+ 8 416	كل شخص إضافي

**الجدول رقم 25** : شروط الاستفادة من السكن الإجباري ذو الاستعمال الاجتماعي بفرنسا

المصدر: التقرير السنوي لهيئة ACTION LOGEMENT، 2020 ص 28

- **السكن الإجباري الاجتماعي Logement Locatif Social** يعتبر السكن الإجباري الاجتماعي سكن إجباري وسطي، بحيث يوجه بصفة أساسية للطبقات المتوسطة من خلال تخصيصه للعائلات ذات الدخل المرتفع جدا

## الفصل الثالث \_\_\_\_\_ السكن الاجتماعي بين التجربة الجزائرية والفرنسية (دراسة مقارنة)

للتمكن من الحصول على إيجار ضمن السكن ذو الإيجار المعتدل غير أن هاته الأخيرة لا يمكنها السكن في القطاع الخاص. كما تخضع الاستفادة لهذا النوع من السكنات لأربع شروط أساسية:

1. تخصيصه للطبقات المتوسطة،

2. وقوعه ضمن المناطق ذات الإيجار المرتفع،

3. يكون موضوع طلب إعانة من الدولة أو الجماعات الإقليمية، واحترام لسقف الإيجار.

بالإضافة إلى وجوب تبرير المداخل من طرف المترشح للاستفادة من هذا النوع من السكنات حسب سقف المداخل المالية المحددة أدناه والموقوفة بتاريخ 01جانفي 2021:

Ile-de-France ماعداء باريس والبلديات المجاورة	باريس والبلديات المجاورة	نوعية الأسر
31 353	31 351	شخص واحد
46 855	46 855	شخصين بدون شخص به وباستثناء العائلات الشابة العائلات أو شخص معاق
56 323	61 421	ثلاثة اشخاص شخص مع آخر متكفل به عائلة شابة بدون شخص متكفل به شخصين على الأقل واحد منهما معاق
67 466	73 333	أربعة أشخاص شخص مع شخصين متكفل بهما ثلاثة اشخاص على الأقل واحد منهما معاق
79 866	87 251	خمسة أشخاص شخص مع ثلاثة آخرين متكفل بهم أربعة أشخاص على الأقل واحد منهم معاق
89 874	98 180	سنة أشخاص شخص مع أربعة أشخاص متكفل بهم خمسة أشخاص على الأقل واحد منهم معاق
+ 10 014	+ 10 941	كل شخص إضافي

**الجدول رقم 26** : شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي الإيجاري بفرنسا

**المصدر:** التقرير السنوي لهيئة ACTION LOGEMENT ، 2020 ص 34

**المبحث الثالث:**  
**مقارنة حول السكن الاجتماعي**  
**بين الجزائر وفرنسا**

يمثل هذا المبحث قسما هاما من بحثنا انطلاقا من كونه يتطرق إلى مؤشرات المقارنة حول السكن الاجتماعي بين دولتين مختلفتين في كل شيء تقريبا إلا من حيث البعد الاجتماعي المعتمد في سياساتها العمومية بالرغم من اختلافهما حتى في كيفية تجسيد هذا البعد ضمن مختلف السياسات المعتمدة المشكلة للسياسة العامة للدولتين.

سنتطرق في هذا المبحث إلى محاولة الوقوف على الفروق المميزة لصيغة السكن الاجتماعي بين الجزائر وفرنسا من خلال التطرق لأوجه الشبه والاختلاف بينهما اعتمادا على مؤشرات عامة كمية وكيفية تعمل في النهاية على إبراز العموميات والجزئيات المختلفة بين البلدين.

إن وحدة المقارنة المتمثلة في السكن الاجتماعي تحتوي على عدة تقاطعات تاريخية بين الدولتين وهذا بالرجوع إلى العلاقة المشتركة بين الدولتين المبنية على الاستدمار والتي كانت لها آثار مباشرة على طبيعة صيغة السكن الاجتماعي المعتمدة وإن حاولت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال جزأة كل القطاعات بما فيها قطاع السكن وإخضاعه للخصوصيات الثقافية والاجتماعية للمجتمع الجزائري والتي سنرى آثارها عند التطرق لمؤشر المقارنة الخاص بهاته النقطة.

#### **المطلب الأول: من حيث التعريف**

إذا اعتمدنا على التعريف القانوني للسكن الاجتماعي الذي يعتبره مجموع البرامج السكنية الممولة كليا من طرف الخزينة العمومية والموجهة للطبقات الضعيفة ماديا والتي بدون مداخيل بالإضافة إلى العائلات التي تقطن في سكنات غير لائقة وغير المتوفرة على شروط النظافة، والمسند إنجازها لدواوين الترقية والتسيير العقاري ضمن نمط سكني واحد (نصف جماعي أو جماعي) على مستوى الإقليم الوطني، يمكن أن نستشف تأثير التوجه الأحادي للعقيدة السياسية للدولة الجزائرية بعد الاستقلال هذا بالرغم من محاولة النظام السياسية تبني رؤية انفتاحية وتعددية نهاية سنوات الثمانينات من القرن الماضي دون القدرة على التخلي عن الترسبات الذهنية والفكرية للرؤية الأحادية.

ولعلنا نلاحظ على الخزينة العمومية كمصدر تمويل وحيد للسكن الاجتماعي، تبني نمط سكني واحد معمم على جميع التراب الوطني، عدم تنوع صيغة السكن الاجتماعي واعتمادها على السكن العمومي الإيجاري إذا استثنينا بعض الصيغ وقربها التنظيمي والقانوني من السكن العمومي الإيجاري على غرار السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي، بالإضافة إلى تكليف دواوين الترقية والتسيير العقاري من طرف الدولة ولحسابها باعتبارها صاحبة مشروع مندب وكهينة وحيدة للإنجاز والتسيير، كل هذا يعتبر تجسيدا لهذا التأثير الناتج

عن تراكمات فكرية وممارساتية للرؤية الأحادية للنظام السياسي الجزائري والتي مست كل القطاعات الحياتية والقائمة على تبني نظام الحزب الواحد سياسيا والنظام الاشتراكي القائم على الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج والتخطيط الغائر في المركزية. وهي رؤية أدت في النهاية إلى رفض الفكر التعددي وقتل كل المبادرات الخاصة وتهميشها وحصر كل مراحل العملية الإنتاجية للسكن في يد الدولة والنتيجة كانت تفاقم أزمة السكن من سنة لأخرى في مقابل ما يرصد من طرف الدولة من مبالغ مالية مهولة في سبيل القضاء النهائي على أزمة السكن في الجزائر.

إن أهم ما يميز السكن العمومي الإيجاري الشائع تسميته بالسكن الاجتماعي في الجزائر عن نفس الصيغة في فرنسا هو مصدر التمويل الوحيد والمتمثل في الخزينة العمومية بنسبة 100% وهو ما سيتم التطرق إليه بالتفصيل عند الوصول لمؤشر مصادر التمويل، بالإضافة إلى اعتماد السكن الاجتماعي في الجزائر على نمط وصيغة وحيدة عكس ما هو معتمد في فرنسا من تنوع لمصادر التمويل وتعدد أنواع السكن داخل نفس صيغة السكن الاجتماعي، بالإضافة إلى تعدد هيئات الإنجاز والتسيير بشكل يلبي جميع طبقات المجتمع الفرنسي ومشاركة القطاعات خاصة وعمومية في تسيير ملف السكن.

أما إذا رجعنا لتعريف السكن الاجتماعي في فرنسا والمعروف لأغلب طبقات المجتمع الفرنسي بالسكن ذو الإيجار المعتدل فهو السكن الجماعي أو الفردي، حضري أو ريفي يستجيب لميزات تقنية معينة وسعر تكلفة محدد بقرار إداري موجه للأشخاص والأسر ذات الموارد المالية المتواضعة ممول إما مباشرة عن طريق الإعانات المقدمة من طرف الدولة في شكل إعانات عمومية أو قروض بنكية بنسبة فائدة تفضيلية أو غير تمويل غير مباشر عن طريق امتيازات ضريبية، كما ينجز ويسير من طرف هيئات السكن ذو الإيجار المعتدل عمومية وخاصة تتنوع مبالغ الإيجار حسب نوع القرض البنكي الممول وكذا نوع السكن، فيمكن ملاحظة بعض أوجه الشبه المتمثلة في التحديد الإداري لسعر تكلفة إنتاج السكن الاجتماعي بين الجزائر وفرنسا وكذا خضوع الاستفادة من هاته الصيغة لسقف الموارد المالية لطالبي السكن بالإضافة إلى التحديد الإداري لمبالغ الإيجار من طرف الدولة إلا من حيث اختلاف هاته المبالغ حسب نوعين السكن عكس ما هو معمول به في الجزائر وهو عنصر راجع لنمط السكن الاجتماعي الوحيد والمتمثل كما سبق ذكره في السكن العمومي الإيجاري.

إن المتمعن في تعرف هاته الصيغة السكنية بين الدولتين يلاحظ التقارب الكبير من حيث اعتبار السكن الاجتماعي تعبير عن التوجهات الاقتصادية والاجتماعية للسياسات العمومية للدولتين القائمة على تبني رؤية

اجتماعية واضحة المعالم مع اختلافهما في تجسيد هاته الفلسفة في الميدان وهذا راجع للإطار المرجعي والفكري المتبنى من طرف صانع القرار وصانغ السياسات العمومية في البلدين.

### المطلب الثاني: من حيث إنتاج السكن

يقوم هذا المؤشر على تعداد مختلف المتدخلين العموميين المسؤولين عن إنتاج السكن بين البلدين ففي الحالة الجزائرية تقوم دواوين الترقية والتسيير العقاري بدور صاحب مشروع منتدب وحيد باسم ولصالح الدولة الجزائرية بإنجاز وتسيير والإشراف على تأجير مختلف الوحدات السكنية الخاصة بالسكن الإيجاري العمومي (الاجتماعي) دون تملكها وهو ما يعني احتكار الدولة لعملية إنتاج السكن الاجتماعي من خلال مختلف المراحل التي تمر بها هاته العملية من تبليغ برنامج السكن الاجتماعي، مرحلة اختيار الأرضية المستقبلية للمشروع ، إعداد دفتر الشروط، اختيار مؤسسة الإنجاز (المقاول) وفي الأخير مرحلة الشروع في تنفيذ المشروع السكني.

وعليه، فقد تم إبعاد القطاع الخاص من عملية إنتاج السكن الاجتماعي بالإضافة تهميش دور الجماعات المحلية ولا سيما البلدية كليا في المشاركة في هاته العملية واقتصار مشاركتها فقط في عملية اختيار المشروع وتحميله المسؤولية في حالة غياب العقار الموجه لاستقبال المشاريع السكنية ما ينتج عنه تحويل المشروع لبلدية أخرى أو أثناء عملية التوزيع من خلال صوت واحد لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله داخل لجنة الدائرة لتوزيع السكن العمومي الإيجاري في مقابل ممثلي خمس أعضاء ممثلي الإدارة بما فيهم رئيس الدائرة الذي هو رئيس اللجنة، هذا رغم أن البلدية هي الخلية الأساسية والقاعدية للنظام الإداري الجزائري والتي توجد في تماس مباشر مع المواطنين في تعبيرهم عن حاجياتهم وتطلعاتهم وآمالهم داخل بلديتهم وخاصة ما تعلق بقطاع السكن وهو ما يجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي والبلدية عموما ضمن نطاق غضب وسخط المحتجين عقب كل توزيع للمشاريع السكنية الاجتماعية بسبب اختلال بين العرض والطلب المتزايد والذي لم يراع أثناء توزيع البرنامج السكني على مستوى الولاية والمسطر من طرف الدولة.

إن الدولة الجزائرية كما سبق ذكره لم تستطع رغم كل التوضيحات المقدمة للانتقال من نظام سياسي مبني على أحادية التفكير ومحاربة المبادرات الفردية إلى نظام مبني على التعددية وحرية المبادرة واحترام الحريات الفردية ، لم تستطع التحرر من ترسبات أحادية الفكر والتسيير والذي ضيع عليها فرصا لا يمكن تداركها في ما يخص الهوة التنموية المسجلة بينها وبين دول أقل شأنًا ومكانة دولية وإمكانيات مادية استطاعت من خلال سياساتها القائمة على احترام الحرية الفردية وحمايتها وتشجيع المبادرات الفردية من خلال تطوير

إشراك القطاع الخاص أن تحقق قفزة تنموية كبيرة جعلت منها دولا رائدة تنمويا ومسموع صوتها على المستوى الدولي.

أما عملية إنتاج السكن في فرنسا، ورغم ما يحتله السكن الاجتماعي من مكانة خاصة ضمن السياسة السكنية، إلا أن هاته الأخيرة موزعة بين الدولة وجماعاتها الإقليمية، وكذا هيئات السكن الاجتماعي وهذا من خلال مختلف أدوات التخطيط المتمثلة في البرامج المحلية للسكن المعد والمنفذ من طرف البلديات والذي يعتبر الوثيقة الرئيسية والاستراتيجية لسياسة السكن على المستوى المحلي والمتضمن الحظيرة السكنية العمومية والخاصة، تسيير الحظيرة الموجودة، وكذا البناءات الجديدة وعدد السكان، بالإضافة إلى الاتفاقيات الجماعية على مستوى الدوائر أو ما بين البلديات والتي تفرض على البلديات ضرورة الوصول إلى مستوى معين من إنتاج السكن الإيجاري الاجتماعي وكذا تشجيع الاختلاط الاجتماعي بين طبقات المجتمع على مستوى تراب البلدية.

بحيث تنص المادة 55 من قانون التضامن والتجديد الحضري الصادر بتاريخ 13/12/2000 والمسمى بقانون SRU على ضرورة امتلاك بعض البلديات نسبة 25% من السكنات الاجتماعية مقارنة بالإقامات الرئيسية على مستوى بعض البلديات والتي تتعرض لعقوبات في حالة عجزها عن الوصول للعدد المطلوب من السكنات الاجتماعية مع منحها هامش للاستدراك أو التي لا تحترم تعهداتها خلال ثلاث سنوات لإنجاز السكن الاجتماعي، وفي حالة استمرارها في العجز تتم معاقبتها عن طريق اقتطاع سنوي من مواردها الضريبية وحرمانها من الاستفادة من حصتها المالية المخصصة للتضامن الحضري، كما يقوم الوالي التابعة له بإصدار تقرير ضد البلدية المعنية تتمثل نتائجه في زيادة الاقتطاع الأولي من الموارد الضريبية للبلدية، زيادة العتبة المسقفة للعقوبات في حق البلديات الغنية، حرمان البلدية المعنية من حق منح رخص التعمير وكذا حق الشفعة، تحويل حق حجز السكنات للوالي بهدف إسكان العائلات المستفيدة من حق السكن القابل للاعتراض (DALO) droit au logement opposable.

وعلى ضوء ما سبق، فإن الدولة الفرنسية تعمل من خلال سن مختلف القوانين والتنظيمات على إرغام الجماعات الإقليمية على المشاركة في إنتاج السكن انطلاقا من أنها الوحدة الإدارية التي علاقة مباشرة بقاطني ترابها والأكثر قربا من اهتمامات وانشغالات سكانها.

كما تقع على الدولة الفرنسية في مجال السكن مسؤولية تحديد التوازنات الكبرى الاجتماعية والإقليمية، ضمان فعالية الحق في السكن ودعم قطاع البناء عن طريق الإعانات المباشرة وغير المباشرة وهو ما يمثل دورا مهما للدولة لكن تمكنت الجماعات الإقليمية من الحصول أو افتكاك جزء من المسؤولية المتزايدة في مجال

اتخاذ القرار وكذا في الميدان وهذا في إطار سياسات اللامركزية وهي المسؤوليات أو المهام التي حرمت منها الجماعات المحلية في الجزائر رغم الخطاب السياسي المبني في الظاهر على تبني اللامركزية كخيار استراتيجي لا رجعة فيه قائم على تقريب الإدارة من المواطن وحصر مهامها في مجالات محددة لا ترقى لمكانتها كوحدة إدارية معززة في الدستور تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

هذا بالإضافة إلى الدور الذي تلعبه هيئات السكن الاجتماعي العمومية والخاصة باعتبارها مؤسسات ذات منفعة عامة على مرافقة الجماعات المحلية في تجسيد سياساتها المحلية للسكن من خلال مشاركتها بقوة في الحفاظ على الانسجام الحضري والاجتماعي من خلال مشاركتها مع الجماعات المحلية، السكان وكذا مختلف الشركاء ضمن هيئات اتخاذ القرار داخلها وإعادة استثمار أرباح نشاطاتها لإنتاج سكنات اجتماعية جديدة وتحسين السكنات الموجودة، بحيث يؤدي المؤجرين الاجتماعي أو هيئات السكن الاجتماعي ومنذ عشرات السنين هذا الدور وتريد الاستمرار في مرافقة الجماعات المحلية لضمان حصول كل المواطنين على سكن لائق وتشجيع مسار حياة الأفراد بأكثر إيجابية ممكنة.

### **المطلب الثالث: من حيث مصادر التمويل**

تعتمد الدولة الجزائرية في تمويلها لصيغة السكن العمومي الإيجاري أو ما هو شائع شعبيا بالسكن الاجتماعي وبصفة كلية على موارد الخزينة العمومية وهو ما يقل كاهل الأخيرة على اعتبار أن قطاع السكن الاجتماعي ومن خلال تسميته غير ربحي وغير منتج للثروة ما يجعل من الأغلفة المالية المرصودة لتمويل هاته الصيغة غير مسترجعة بصفة كلية، حيث لا تتعدى المبالغ المالية التي تصب في حساب الخزينة العمومية الناتجة عن عمليات بيع السكنات الاجتماعية نسبة 10% في بعض الحالات وهي عملية تعرف وتيرة بطيئة جدا بسبب ضعف القدرة المالية لقاطني هاته السكنات لشرائها وتملكها وهو ما يشكل أعباء في بعض الحالات وهي عملية تعرف وتيرة بطيئة جدا بسبب ضعف القدرة المالية لقاطني هاته السكنات لشرائها وتملكها وهو ما يشكل أعباء إضافية على ميزانية دواوين الترقية والتسيير العقاري التي توجد أغلبها في وضعيات مالية صعبة بحيث تمس وفرة السيولة المالية لضمان أجور العمال المتأتبة أساسا من عائدات إيجار هاته السكنات أين لا تتعدى في بعض الولايات نسبة 25% من مجموع العائدات وذلك بسبب هشاشة الوضعية المالية للعائلات القاطنة في هاته الحظيرة السكنية بالإضافة إلى ضعف القدرة الشرائية وغلاء الظروف المعيشية بالإضافة إلى الاختلالات التي تشوب أحكام الإطار التنظيمي المحدد لتوزيع السكن الاجتماعي وهو أحد أوجه الاختلاف بين الجزائر وفرنسا في ما يخص طريقة التوزيع أو بالأحرى أحكام الاستفادة من هاته الصيغة السكنية.

أما في فرنسا، فيختلف الحال من حيث تنوع مصادر التمويل بحيث يلجأ منتجو السكن الاجتماعي إلى عدة مصادر تتنوع ما بين المباشرة وغير المباشرة ، مركزية ومحلية ، وكذا من طرف هيئات السكن الاجتماعي نفسها.

بعد اتخاذ قرار بناء مشاريع السكن الاجتماعي من طرف الجماعات الإقليمية، الدولة وهيئات السكن الاجتماعي يمكن تمويل هذا النوع من المشاريع السكنية من طرف عدة مصادر تمويلية حسب الأهداف المتوخاة من السكن، حيث أنه ومن بين الممولين الرئيسيين للسكن الاجتماعي:

الدولة : حيث تقوم هاته الأخيرة بتعبئة كل الإمكانيات الضرورية لتمويل السكن الاجتماعي في فرنسا عن طريق مساعدة منتجي هذا النوع من السكن عن طريق تقديم إعانات من ميزانية الدولة والتي من بين أهمها إعانات الدولة لمواجهة أسعار العقار المرتفع من خلال مبدأ تعويض جزء من العبء العقاري لمشروع سكني يتخطى السعر المرجعي المحدد من طرف الدولة.

بالإضافة إلى استفادة مشاريع السكن الاجتماعي من مختلف الإجراءات الضريبية التي تمثل الحصة الأهم من إعانات الدولة والتي تتجسد في إعفاء هيئات السكن الاجتماعي والدواوين العمومية للتهيئة والبناء من دفع الضرائب على الشركات، إضافة إلى الإعفاء من دفع الرسوم العقارية على الملكيات المبنية خلال خمسة عشر سنة ، حيث أقر قانون DALO مدة خمس وعشرين سنة لفائدة السكنات الاجتماعية الممولة ما بين 01/07/2004 و 31/12/2014 .

وفي الأخير تطبيق نسبة مخفضة على الرسم على القيمة المضافة TVA منذ 1996 بحيث توسع هذا الإجراء ليمس أشغال التحسين وتحويل وتهيئة السكن الإيجاري الاجتماعي.

بالإضافة إلى قيام الدولة بتعبئة العقار الذي يعتبر أداة من أدوات تدخل الدولة في سياساتها الموجهة للسكن الاجتماعي بحيث تقوم هاته الأخيرة ببيع الأراضي العارية أو المبنية التابعة لأملكها أو لأملك بعض الهيئات العمومية لإقامة مشاريع سكنية عليها وذلك بسعر أقل من قيمتها التجارية والذي ينعكس مباشرة على سعر تكلفة السكن.

الجماعات الإقليمية: بموجب القانون رقم 809/2004 الصادر بتاريخ 13/08/2004 المتعلق بالحريات والمسؤوليات المحلية يمكن للدولة انتداب وتحويل لفائدة الجماعات الإقليمية المتطوعة صلاحية تسيير تمويل السكن من خلال سلطة إقرار تخصيص إعانات عمومية لبناء، شراء، إعادة تهيئة وكذا هدم السكن الإيجاري الاجتماعي بالإضافة إلى إعادة تجديد السكن الخاص. بحيث تبرم اتفاقية انتداب الصلاحيات.

صندوق الودائع والأمانات: عن طريق التوزيع الحصري للقروض من 30 إلى 70 سنة، مخصصة للمؤجرين الاجتماعيين تصل إلى حدود 70% عن طريق ودائع الادخار الشعبي المجموعة ضمن ما يسمى بدفتر الادخار أ ودفتر التنمية المستدامة والتضامن، دفتر الادخار الشعبي.

هيئة 1% سكن: كما تستفيد حظيرة السكن الإيجاري الاجتماعي في تطويرها وتحسينها من مصدر تمويل آخر يتمثل في هيئة ACTION LOGEMENT والتي تم إنشاؤها عام 1953 من خلال تخصيص 1% من الكتلة الأجرية تمثل مشاركة العمال في جهود تمويل وبناء إقامات لعمالهم.

وآخر مصدر من مصادر تمويل السكن الاجتماعي في فرنسا هو رؤوس الأموال الخاصة للمؤجرين الاجتماعيين المنتجين للسكن بحيث تعتبر هاته الأخيرة تبرير موضوعي لقدرة الهيئة المالية على إنجاز المشاريع السكنية وتسييرها.

وعلى ضوء ما سبق يتبين البون الشاسع بين الحالتين في ما يخص تعدد خطوط التمويل ومصادرها ، ففي الوقت الذي تركز فيه الحكومة الجزائرية إلى مصدر وحيد لتمويل السكن الاجتماعي متمثل في أموال الخزينة العمومية غير المستقرة مما يشكل عامل تهديد في حالة انكماش مداخيلها مما يؤدي إلى تجميد وإلغاء عدد كبير من المشاريع السكنية وهو ما يقوض جهود الدولة في تسييرها لملف السكن الاجتماعي. أما في فرنسا فيظهر جليا جهود الدولة في تنويع مصادر التمويل من خلال العمل تنسيق كل الجهود وتعبئة كل مصادر التمويل للنهوض بقطاع السكن الاجتماعي وتوفير سقف لكل المواطنين الفرنسيين.

#### المطلب الرابع: من حيث عملية التوزيع

إن من بين أزمات النظم السياسية في العالم الثالث هي أزمة التوزيع، أي توزيع الثروة بالعدل بين جميع أفراد المجتمع ، ولعل في توزيع السكن الاجتماعي كأملك عقارية خالقة للثروة يعتبر من بين أهم التحديات التي تواجه الدولة الجزائرية من خلال ما ينتج عن هاته العملية من اضطرابات اجتماعي تهدد السلم والأمن الاجتماعيين في كثير من الأحيان وذلك بسبب عديد الأسباب المشتركة بين الإدارة والمواطن وهو ما يعتبر كشكل من أشكال توزيع الربح في شكل استفادات عقارية تتم في غالب الأحيان خارج الأطر القانونية وبصفة غير شرعية.

ففي الوقت الذي نجد أن طلب السكن الاجتماعي في الجزائر والمرفق بملف إداري يودع على مستوى أمانة لجنة الدائرة الخاصة بتوزيع السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) ويدرس من طرف اللجنة ذاتها بعد القيام بجميع التحقيقات الإدارية والميدانية والتي يشترك أعضاء لجان التحقيق والمواطن في تزوير نتائج تحقيقاتها ،

تقوم اللجنة المختصة والتي تسيطر عليها الإدارة بنسبة %42, 71 بصوت واحد لممثلي الشعب (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله) مع العضوية الرمزية لممثل منظمة المجاهدين في غالب الأحيان. إن سيطرة الإدارة انطلاقاً من رئاستها من طرف رئيس الدائرة بدلاً من رئيس المجلس الشعبي البلدي العارف بخبايا أمور بلديته وبأحوال سكانها الاجتماعية وكذا أعضائها الإداريين البيروقراطيين في ظل تطبيق نص قانوني لا يتماشى إطلاقاً مع حركية المجتمع الجزائري السريعة يجعل من مخرجات هاته اللجنة إدارية لا علاقة لها في غالب الأحيان بأحوال سكان البلدية ووضعياتهم الاجتماعية.

كما أن اعتماد خيار واحد في ما يخص السكن الاجتماعي وتسقيف المداخل بمبلغ 24 000 دج يعتبر هروب من واقع اجتماعي مؤلم ومرزى لغالبية أفراد المجتمع الجزائري بسبب تدني القدرة الشرائية وغلاء المعيشة وتدهور قيمة العملة الوطنية وتآكل مدخرات الجزائريين ، ما يجعل المبلغ المذكور سابقاً لا يلبي حاجيات فرد واحد فكيف بعائلات بأكملها.

كما أن اعتماد المقاربة الإدارية المالية في دراسة ملفات المترشحين للحصول على السكن الاجتماعي تحمل تناقضات ذاتية ، إذ كيف يعقل أن المواطن ذو المداخل الضعيفة من 0 دج إلى 12 000 دج يتحصل على 30 نقطة في حين أن صاحب مدخول ما بين 18 000 دج إلى 24 000 دج يتحصل على 15 نقطة ما يعني أن صاحب المداخل الضعيفة أو الأشخاص بدون مداخل أوفر حظاً للحصول على هذا النوع من السكن بعد تجميع جميع النقاط.

هذا الواقع يخلق وضعيات أخرى تتمثل في عدم قدرة هذا النوع من المستفيدين من دفع حقوق الإيجار على ضعفها وكذا مصاريف الغاز والكهرباء والماء مما يؤثر سلباً على تحصيل دواوين الترقية والتسيير العقاري لإتاوات الإيجار الشيء الذي يؤثر سلباً على صحتها المالية ويفقد توازنها المالية هذا من جهة، ومن جهة أخرى عدم القدرة على تقديم طلبات الشراء ومنه عدم قدرة الخزينة العمومية من استرجاع أموالها التي تم من خلالها تمويل برامج السكن الاجتماعي.

أما في فرنسا، فأول نقطة يمكن ملاحظتها هي إيداع طلبات الترشح للاستفادة من السكن الاجتماعي عن طريق الانترنت وهي خطوة تنطوي على نية الإدارة في ضمان الشفافية القصوى في إيداع ودراسة وتخصيص سكنات اجتماعية.

بالإضافة إلى أن دراسة الملفات تتم عن لجنة تخصيص السكنات على مستوى الهيئة المؤجرة والتي تتكون من ممثل عن الهيئة المؤجرة وممثل عن البلدية وكذا ممثل عن جمعية الإدماج والتأجير وممثل عن

الدولة (الإدارة) إذا اقتضى الأمر وهو أمر مثير للشفافية والمصادقية في دراسة الملفات دون تدخل الآلة الرهيبة للإدارة.

كما أن نموذج طلب سكن اجتماعي عبر الانترنت يحتوي على ست صفحات تشمل جميع التفاصيل الخاصة بالمرشح وزوجته، المداخيل، نوعية السكن المطلوب، أسباب طلب السكن ما يعطي صورة واضحة للجنة تخصيص السكنات عن وضعية المرشح وكل تفاصيل حياته الاجتماعية والمهنية في حين نموذج ذاته المعتمد في الجزائر لا يزيد عن صفحة واحدة مرفقة بتصريح شرفي تحتوي عن معلومات عن الحالة المدنية لطالب السكن وزوجته وهي معلومات عامة وهو ما ينم عن سطحية ظاهرة للعيان في أهمية المعلومات المدونة على الطلب رغم الوثائق الادارية المقدمة في الملف والتي تبرز كل المعلومات الواردة وكذا شروط الاستفادة من السكن.

إن اعتماد مقارنة الظروف الاجتماعية واختلاف وتعدد الأسقف المالية للحصول على سكن اجتماعي بدوره متعدد الأشكال كما سيأتي بيانه يجعل من هاته الصيغة تمس شرائح كبيرة من المجتمع الفرنسي من أصحاب المداخيل المتدنية إلى أصحاب المداخيل الكبيرة مع تسقيفها إداريا كما أن غياب مسالة التنازل عن السكن الاجتماعي يبعده عن ممارسات المضاربة والرشوة والتحايل للحصول عليه كما هو حاصل للأسف في الجزائر والذي يذهب في غالب الأحيان إلى غير مستحقه بسبب اعتماد المقاربة الإدارية وتهميش الوضعيات الاجتماعية وعدم التكيف مع النسق العام للمجتمع الجزائري ما جعل من ملف السكن الاجتماعي قبلة موقوتة في يد الجماعات المحلية تهدد السلم والأمن الاجتماعيين وتزيد من الضغط على الدولة في تسيير هذا الملف الشائك والذي تتحمل مسؤولية ثقله كل الأطراف المؤثرة في تسييره والمنفعة منه.

يعتبر توزيع الثروة أو إعادة توزيعها عبر عدة أشكال والتي من بينها الدعم المقدم للسكن أو إنجاز المشاريع السكنية لفائدة مختلف طبقات المجتمع من أكبر التحديات التي تواجه الدول والحكومات وخاصة في العالم الثالث وذلك بسبب غياب الشفافية والعدالة في التوزيع عكس الدول المتقدمة المعتمدة على رقمنة كل العملية ما يجعل كل مجهوداتها في المجال الاجتماعي ولا سيما في مجال السكن تذهب إلى مستحقيها ما يشكل رضى أفراد المجتمع وثقتهم في حكوماتهم.

### **المطلب الخامس: من حيث تنوع صيغة السكن الاجتماعي**

تعتمد الجزائر على نمط واحد من السكن الاجتماعي المتمثل حاليا في السكن العمومي الإيجاري le logement public locatif الموجه خصيصا للطبقات الهشة والفقيرة هذا إذا استثنينا السكن التساهمي ذو البعد الاجتماعي وكذا السكن الترقوي المدعم بصيغتيه الأولى والثانية وهو الصيغة الموجهة مبدئيا لفائدة

الطبقات المتوسطة والتي يأتي على رأسها طبقة الموظفين الحكوميين وصغار التجار والحرفيين إلا التجربة أثبتت في الميدان أن غالبية المستفيدين من صيغة السكن الاجتماعي التساهمي هم من الطبقة الميسورة الحال مما زاد من نشاط المضاربة بهاته السكنات المدعمة من طرف الدولة بإعانتين الأولى عن طريق الصندوق الوطني للسكن بمبلغ 700 000 دج والثانية بواسطة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بمبلغ 500 000 دج وهذا بسبب إطلاق الدولة ليد المرقيين العقاريين في الاختيار الأولي لقائمة المترشحين للاستفادة من هذا النوع من السكنات المشكلة في غالبيتها من ميسوري الحال مما جعل هذا النوع من البرامج المسطرة من طرف الدولة تحيد عن المهمة الرئيسية من إطلاقها لفائدة الطبقات المتوسطة. هذا الواقع الذي شكل تدمر كبير من طرف المواطنين دفع بالدولة في تعديل هاته الصيغة وإطلاق عوضها صيغة الترقوي المدعم من خلال تكليف الإدارة ممثلة في البلدية والدائرة باختيار قائمة المترشحين للاستفادة من هذا النوع من السكنات كنوع من استرجاع صلاحيات الإدارة وإبعاد المرقيين العقاريين عن عملية الاختيار في محاولة لتجسيد نوع من الشفافية والعدالة في الاختيار وإبقاء هاته الصيغة ضمن الوجهة الصحيحة التي بموجبها تم إطلاقها.

وبالرجوع إلى السكن العمومي الإيجاري أو كما هو شائع المواطنين بالاجتماعي أو السوسيال ورغم محاولة الدولة الاحتفاظ به رغم مختلف الهزات التي عرفت الخزينة العمومية من خلال انكماش مداخيلها المرتبطة بالاسواق الدولية للبتترول والغاز إلا أنها لم تلبى لحد الآن الهدف منها رغم البرامج المليونية التي تم إطلاقها من طرف الدولة لسبب بسيط وهو أن نمط السكن الاجتماعي نمط دخيل لا يتلاءم إطلاقا من العادات والتقاليد الاجتماعية الجزائرية مما أدى إلى نتائج كارثية على مستوى الصحة النفسية والاجتماعية للمجتمع الجزائري أين يجري تكديس عائلات بأكملها داخل شقق لا تتعدى مساحتها في غالب الأحيان 70م<sup>2</sup> تفتقد إلى أغلب عناصر الراحة والسكنية وخاصة في المدن الداخلية والصحراوية أين يسجل ضعف مقاولات الإنجاز ونقص مواد البناء بالإضافة إلى عدم ملاءمتها على الإطلاق مع المناخ الصحراوي على وجه الخصوص ، ضف إلى ذلك إلى عدم مساهمتها في القضاء على أزمة السكن التي تتجدد في كل مرة. إن صيغة السكن العمومي الإيجاري في الجزائر ومن خلال اقتصارها على فئة محددة التي يتراوح دخلها ما بين 0 و 24 000 دج يتم من خلالها تهميش قطاع واسع من أفراد الشعب الجزائري التي لا تسمح له مداخيله بالمشاركة ضمن برامج السكن الترقوي المدعم أو صيغة السكن التساهمي مع عدم إمكانية اللجوء للبنوك بسبب إما ضعف المداخيل أو بسبب الازع الديني لتجنب القروض الربوية.

أما في فرنسا فيتخلف الأمر كلية من خلال توسيع مفهوم السكن الاجتماعي ليشمل عدة طبقات من المجتمع الفرنسي ضمن سقف مالي معين محدد من طرف الحكومة الفرنسية وهذا أخذاً بعين الاعتبار المداخل المالية وكذا نوعية القرض المخصص لتمويل السكن الاجتماعي، كما أ، تخصيصه يخضع لمجموعة شروط محددة من الشروط.

ف نجد السكن الاجتماعي الممول عن طريق القرض الإيجاري المدعم للإدماج والمخصص للمستأجرين المتواجدين وضعية هشة جداً.

كما نجد أيضاً السكن الاجتماعي الممول عن طريق القرض الإيجاري ذو الاستعمال الاجتماعي المتوافق مع السكنات المؤجرة ضمن حظيرة السكن ذو الإيجار المعتدل.

بالإضافة إلى السكن الاجتماعي الممول عن طريق الإيجاري الاجتماعي وكذا السكن الممول عن طريق القرض الاجتماعي الوسيط أين يخصص هذا النوع من السكنات للمتريشحين المستأجرين الذين لا يمكن لهم سكنات الإيجار المعتدل كما أنهم لا يمكنهم السكن في الحظيرة الخاصة.

ومنه نستنتج أن الحكومة الفرنسية ومن خلال السكن الاجتماعي تحاول تنويع أشكال السكن الاجتماعي حتى تتمكن من الاستجابة لمختلف الشرائح الاجتماعية ضمن مقاربة مبنية على عدم التنازل عن النمط من السكنات ضمن محيط قانوني واضح ودقيق وشفاف يضمن الحق للسكن للأجيال الحالية والأجيال القادمة وعدم استنزاف إمكانيات الخزينة العمومية ضمن برامج اجتماعية دون عائد مالي من جهة وعدم استفادة الأشخاص المخاطبين بها من جهة أخرى.

### المطلب السادس: من حيث هيئات السكن الاجتماعي

يبقى الفكر الأحادي يسيطر على واضع السياسات العمومية بصفة عامة والسياسة السكنية بصفة خاصة من خلال التركيز على الهيئات العمومية والتوجس من القطاع الخاص ومنعه من ولوج سوق السكن الاجتماعي من حيث الإنجاز والتسيير واقتصاره على دواوين الترقية والتسيير العقاري كصاحبة مشاريع منتدبة تعمل لحساب الدولة مكلفة بإنجاز وتسيير الحظيرة العقارية للسكن العمومي الإيجاري على مستوى كل ولاية وهو ما يخلق نوعاً من الخمول والركود من خلال غياب المنافسة رغم استقلالية كل ديوان، وتحسين نوعية الإنجاز وتقديم تصاميم وأحياء سكنية راقية تستجيب لتطلعات المواطن في العيش ضمن إطار سكني نظيف ومريح مع عدم إغفال دور الإدارة المركزية في التحديد الإداري لسعر السكنات، نوعية التصاميم، مبالغ الإيجار والفئات المستفيدة من هاته البرامج وهو ما يقتل أي روح للإبداع والمنافسة بين الدواوين.

إن التشكيك في عدم قدرة القطاع الخاص في مساعدة الدولة في القضاء على أزمة السكن ضمن مقارنة تعتمد مراجعة كل التجارب السابقة والتخلي عن فكرة السكن الاجتماعي المجسد لإعادة توزيع الثروة بطريقة غير عادلة.

وفي كل مرة نجد أن التجربة الفرنسية في هاته النقطة مبنية على التعددية والمزاوجة بين القطاع الخاص والعام في عملية الإنجاز في محاولة لإشراك الجميع في جهود توفير السكن الاجتماعي لكل الفئات المحتاجة له، بحيث نجد تقريبا 800 هيئة بين عمومية وخاصة مكلفة بإنجاز وتسيير حظيرة السكن الاجتماعي والمقدرة بـ 4,456 سكن ما يمثل حوالي 17% من الإقامة الرسمية في فرنسا.

بحيث تنقسم هاته الهيئات إلى 264 ديوان عمومي للسكن (OPH)، 230 مؤسسة اجتماعية للسكن (ESH)، 173 شركة تعاونية للسكن ذو الإيجار المعتدل، 56 شركة مغلقة تعاونية للمنفعة الجماعية للحصول على ملكية السكن مرتبطة بالقرض العقاري الفرنسي.

كل هاته الهيئات مجمعة ضمن فيدراليات والتي بدورها مجمعة ضمن كنفيدرالية تسمى الاتحاد الاجتماعي للسكن.

بالإضافة إلى حوالي 200 شركة اقتصادية مختلطة ناشطة في قطاع البناء وتسيير حوالي 490 000 سكن اجتماعي.

على ضوء ما سبق، يظهر من التجربة الفرنسية مدى قدرة الدولة على حشد جهود كل الطاقات الوطنية العمومية والخاصة للمشاركة في عملية البناء والتشييد والإدارة والتسيير ضمن مفهوم حديث للسكن الاجتماعي البعيد تماما عن المفهوم الكلاسيكي الخص بالطبقات الفقيرة والمعدومة المداخل من خلال اتباع أساليب حديثة من رقمنة لكل العمليات التمويلية والإنجاز والتوزيع وهو ما يجعل من ملف السكن الاجتماعي على وجه الخصوص بعيدا عن المزايدات السياسية خلال كل حملة سياسية وذلك نظرا لحساسيته المفرطة لدى المواطنين خاصة في الجزائر والتي يعتبر ملف السكن من بين الملفات السياسية بامتياز لدى الدولة والأحزاب السياسية على حد سواء.

إن كثرة وتعدد منتجي السكن الاجتماعي ومسيريه يدفع إلى المنافسة وتوسيع هامش الحركة والخيار لدى العائلات المترشحة للاستفادة من هذا النوع من السكنات وكذا الحصول على أفضل سكن من حيث المرافق الحياتية ونظافة المحيط والراحة النفسية ضمن سقف مالي محدد مسبقا.

أما التسيير النمطي الإداري الموغل في المركزية البيروقراطية ينتج أحياء مشوهة لا تتم بأي صلة لعادات وتقاليد وتاريخ وحضارة المجتمع الجزائري أدت في النهاية إلى أزمة متعددة ومركبة نفسية واجتماعية خطيرة

تعصف بالاستقرار والأمن الاجتماعيين وذلك بسبب غياب استراتيجية واضحة المعالم طويلة الأمد تأخذ في عين الاعتبار كل العناصر المتداخلة في السياسات السكنية تؤدي في النهاية صياغة سياسة سكنية وطنية تلبى طموح وتجسد آمال كل الأطراف شعبا وحكومة.

ما يمكن قوله حول أوجه المقارنة المنعقدة حول السكن الاجتماعي بين الجزائر وفرنسا هو الفرق الكبير بين موقع هذا الأخير ضمن السياسات العامة للحكومتين، الهدف منه، المقاربة المعتمدة في اللجوء إلى السكن الاجتماعي، الأشخاص المخاطبين والمستفيدين منه.

ففي الوقت الذي تولي الحكومة الفرنسية أهمية كبيرة للسكن الاجتماعي من خلال دسترته بحيث أصبح يحتل مكانة خاصة ضمن السياسة السكنية لأنه يستجيب لطلب المواطنين المتواضعين من الناحية المالية ويشارك أيضا في الحركية الاجتماعية والإقامية للسكان وهذا في مواجهة الأزمات الاقتصادية التي تنعكس على حياة الأفراد والمجتمعات خاصة من حيث ضمان الاستقرار.

إن مشاريع السكن الاجتماعي في فرنسا تندرج ضمن المشاريع الدائمة للتنمية وذلك من خلال ضمان الانسجام مع المشاريع الاقتصادية، الحضرية والبيئية وكذا التطور الاجتماعي للإقليم أما في الحالة الجزائرية ورغم كل البروباغوندا الإعلامية المهولة لمكانة السكن الاجتماعي ضمن مختلف البرامج السكنية المطلقة من طرف الدولة خاصة مع بداية الألفية الثانية ورغم المشاريع السكنية الكبيرة التي تم إنجازها إلى غاية اليوم إلا أن الملاحظ لواقع الجزائريين يجد أن أزمة السكن لازالت تطرح بقوة وأن السلطات العمومية لم تستطع لحد الآن التحكم في ملف السكن بصفة نهائية حتى تتمكن من الانتقال من المقاربة الكمية في الإنجاز إلى المقاربة النوعية من خلال تحسين نوعية السكن الاجتماعي وعصرنته بطريقة تستجيب لتطلعات الشعب الجزائري.

ولكن ومع غياب الخطة الاستراتيجية طويلة الأمد المبنية أساسا على إنشاد مدن جديدة عصرية مكيفة حسب كل منطقة من الناحية الجغرافية والمناخية والثقافية لكل جهة وعدم الاكتفاء بالدوران حول المدن القديمة الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، بحيث لم نستطع خلق مدن جديدة ولا المحافظة على الموروث العمراني القديم مما أدى إلى تشويه كل المدن تقريبا وضاعت ملامح المدينة الجزائرية الأصيلة.

إن اعتماد الجزائر على النمط الاشتراكي في تسيير أمور الدولة الفتية فوت عليها فرصة الاستفادة من التجارب المتراكمة الموروثة عن الإدارة الفرنسية في تسيير عدة قطاعات مثل الصناعة والفلاحة وكذا قطاع السكن والبناء وتسييره على وجه الخصوص، فقلد كانت تجربة سكنات الإيجار المعتدل تجربة رائدة اثناء الاحتلال حتى وإن كانت مقتصرة على المعمرين وبعض الجزائريين الموظفين في الإدارة الفرنسية تم التخلي

عنها تدريجياً، سواء من ناحية جودة بناء هاته الأحياء والتي ما تزال قائمة لحد الآن ولا من حيث طريقة التسيير بحيث كانت تتوفر على كل شروط الإقامة المريحة من توفر المصاعد، النظافة وربطها بكل الشبكات بالإضافة إلى الخطأ القاتل الذي ارتكب بداية الثمانينات تحت شعار جعل الجزائر دولة ملاك العقارات بدل مؤجرين مما أدى إلى تخلي الدولة على ملكيات عقارية كبيرة جداً كما ونوعاً كان من المفروض أن تدخل ضمن أملاك المجموعة الوطنية وملك للأجيال القادمة التي لا يمكن التنازل عنها بأي حال من الأحوال.

### المطلب السابع: من حيث حدود صيغة السكن الاجتماعي

إن لكل جهد بشري حدود معينة وعليه فإن لصيغة السكن الاجتماعي في كلا البلدين وباعتبارها مخرج من مخرجات السياسة العامة مأخذ تأخذ عليها من حيث عدم تحقيقها للأهداف المسطرة من أجلها أو لانحرافها عن نوايا الحكومة من إطلاق هاته الصيغة والتي تهدف للتكفل بانشغالات الطبقة المتوسطة والهشة في حصولها على سكن لائق.

ففي الجزائر، ورغم أن السكن الاجتماعي المتمثل أساساً في السكن العمومي الإيجاري يمثل العمود الفقري للسياسة السكنية من خلال احتلاله لحصة الأسد ضمن البرامج المسطرة من طرف الحكومة الجزائرية واستهلاكه لأغلفة مالية ضخمة من خزينة الدولة إلا أن هاته الصيغة لم تحقق الأهداف المسطرة من طرف الدولة لتوفير سكن لائق للطبقات الهشة من المجتمع ولم تستجب للأمال المعلقة عليها من طرف المستفيدين منها لا من حيث التصاميم ولا من حيث نوعية الإنجاز ولا من حيث آجال الإنجاز.

لقد تحول السكن الإيجاري العمومي في الجزائري إلى مجرد مظهر من مظاهر توزيع الربح البترولي بطريقة غير مباشرة من طرف النظام الجزائري الذي تعود عليه منذ الاستقلال وهذا رغم مظاهر البروباغوندا المصاحبة لإطلاق البرامج الضخمة لهاته الصيغة في كل مرة أمام عدسات الكاميرا الوطنية أو الأجنبية على اعتباره من ثمرات الاستقلال الوطني من خلال العمل على توفير السكن للجميع وهو فعل سياسي مستوحى من بيان أول نوفمبر المتضمن تأسيس جمهورية ذات أبعاد اجتماعية، إلا أن هذا البعد الاجتماعي لم يصاحبه خطوات عقلانية تضمن التسيير الأمثل لملف السكن الاجتماعي وجعلها صيغة مثالية لا تقتصر فقط على الطبقات الهشة فقط كما سيتم مناقشته لاحقاً.

إن صيغة السكن الاجتماعي في الجزائر تحمل بذور فشلها انطلاقاً من الخلفية الإيديولوجية لإطلاقها حيث تدخل في تعميم الدعم على جميع الجزائريين دون معايير موضوعية تحقق النجاعة الاقتصادية والفاعلية

الاجتماعية ، إضافة إلى طرق تمويلها وتوزيعها وشروط الاستفادة منها والتي تبقى العائق الرئيس لهاته الصيغة في وصولها لمستحقيها الأساسيين.

وعلى ضوء ما سبق يجدر بالسلطات العمومية في الجزائر الإسراع في إدخال تعديلات جوهرية على هاته الصيغة حتى تستجيب للتطورات السريعة التي يعرفها المجتمع الجزائري في كل المجالات، خاصة من حيث رفع السقف المالي أو العتبة المالية كأهم شرط من شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري والتي تقارب الأجر الوطني الأدنى المضمون والمقدر حاليا بـ 20 000 دج في مقابل مبلغ 24 000 دج الذي يمثل السقف المالي الأقصى المحدد للمداخيل.

لقد عرفت شبكات الأجور ارتفاع كبير بعد صدور المرسوم التنفيذي الخاص بمعايير الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري سنة 2008 والتي تجاوزت السقف المالي بكثير دون تحسن للقدرة الشرائية للمواطن مما أخرج شريحة كبيرة من المواطنين من دائرة الاستفادة بحجة تجاوز السقف المالي، في حين لم يعرف هذا الأخير تغيير منذ سنة 2008 كما سبق ذكره.

بالإضافة إلى ما سبق، فإن مشاريع السكن العمومي الإيجاري تعرف تأخر كبير في الإنجاز بفعل ضعف القدرة الإنتاجية لمؤسسات الإنجاز الوطنية وعدم تخصصها وكذا قيام الدولة بحل معظم المؤسسات الوطنية الكبرى في مجال البناء والتخلي عنها والتي كانت تمثل مفخرة مؤسسات الإنتاج كما أن الاستعانة بمؤسسات الإنجاز الأجنبية لم يحل المشكل على اعتبار أن هاته الأخيرة تلجأ إلى مؤسسات مناولة محلية ضعيفة في معظمها من زاد من تعقيد المشكل وهذا رغم العدد الكبير من الوحدات السكنية المسلمة سنويا لكل تقنقر كليا إلى معايير الجودة والنوعية المطلوبة من هاته الشركات من خلال تحويل التكنولوجيا الحديثة الشيء الذي لم يتم إلى حد الآن.

إن صيغة السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) بصيغتها الحالية تعتبر صيغة إقصائية لشريحة كبيرة من المواطنين الذي تهاوى تصنيفهم من طبقة متوسطة إلى طبقة هشة وفقيرة بالمعايير الدولية بفعل انهيار قيمة الدينار وما صاحبه من التهاب أسعار المواد ذات الاستهلاك الواسع مع الأخذ بعين الاعتبار أن المواد الأساسية مدعمة من الدولة بحيث يخصص مبلغ 17 مليار دولار سنويا تقنطع من ميزانية الدولة لتدعيم المواد الأساسية ذات الاستهلاك الواسع بالإضافة إلى الكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب، الشيء الذي أدى انهيار القدرة الشرائية للمواطن والتحاق قسم كبير من الشعب الجزائري بشريحة الفقراء والطبقة الهشة التي تتجاوز مداخيلها السقف المحدد إداريا ولا يمكن لها الاستفادة من هاته الصيغة السكنية.

ولتجاوز هذا العائق الذي يرهن كل مجهودات الدولة من خلال الحفاظ على برامج هاته الصيغة، وجب إعادة النظر كلياً في محتوى هاته الصيغة من خلال رفع الحد الأقصى من المداخل إلى مبلغ 60 000 دج على الأقل لتمكين الطبقة المشار إليها أعلاه للاستفادة من هاته الصيغة مع تعديل مبلغ الإيجار حسب نطاق المداخل المالية للأسر (FOURCHETTE DES REVENUS DES MENAGES)، وهو ما يسمح بتوسيع نطاق الاستفادة لأكبر شريحة ممكنة من المحتاجين للسكن ومن جهة أخرى ضمان دفع حقوق الإيجار لدواوين الترقية والتسيير العقاري حفاظاً على صحتها المالية وكذا القدرة على القيام بأشغال الصيانة.

كما أنه ومن بين الإصلاحات التي يجب إدخالها على هاته الصيغة هي إلغاء التنازل كلياً عن الوحدات السكنية الخاصة بهاته الصيغة على أن تبقى ملك للمجموعة الوطنية على اعتبار أنها ممولة كلياً من ميزانية الدولة وهي ميراث للأجيال المستقبلية، هذا بالإضافة إلى النتائج الضعيفة المحققة عقب إطلاق عمليات البيع والتنازل عن السكن الاجتماعي مما يحتم على دواوين الترقية والتسيير العقاري التكفل بعمليات الصيانة في كل مرة مقابل إيجار شهري ضعيف لا يتجاوز 3000 دج ولا يدفع في غالب الأحيان، حيث تقدر متوسط نسبة تحصيل مبالغ الإيجار بـ 25% على المستوى الوطني.

لقد كان للقرار الاستراتيجي الذي تم اتخاذه أوائل ثمانينات القرن الماضي والخاص بجعل الجزائر دولة ملاك العقارات خاصة السكنية منها، تداعيات كارثية على قطاع السكن بصفة عامة وعلى أزمة السكن التي عاشتها ولا تزال تعيشها الجزائر بحيث عمق جراح أزمة السكن التي كانت مطروحة بشدة بفعل تزايد الطلب على السكن جراء تزايد نسبة السكان ونزوح المواطنين نحو المدن بحثاً عن العمل والسكن، حيث تمثل مضمون هذا القرار في التنازل أو بالأحرى التخلي عن الأملاك العقارية التابعة للأملك الخاصة للدولة سنة 1981 بحجة عدم قدرة الدولة على ضمان تسيير الحظيرة السكنية خاصة منها المتروكة من طرف الاستعمار جراء التكلفة الباهظة لعمليات الصيانة على وجه الخصوص وضعف تحصيل المبالغ الخاصة بالإيجار الشهري.

وعليه، وجب الرجوع عن هذا القرار من خلال المنع التام للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وخاصة منها الموجهة للسكن تحت أي ظرف كان ومهما كان المبرر المطروح والتوجه نحو تأجير للسكن وجعل الجزائر دولة مستأجرين وليس مالكين للسكن على غرار الدول الغربية على وجه الخصوص ضمن ضوابط قانونية محددة وصارمة لسوق الإيجار تتدخل فيه الدولة وبقوة لضبطه حتى يتميز عن سوق الإيجار الحر ولتمكين الأسر من الحصول على سكن يضمن لها الكرامة والاستقرار لها.

إن ملف السكن الاجتماعي (الإيجاري العمومي) وبسبب الرهانات التي يقوم عليها وكذا الطابع السياسي الذي يكتسبه في كثير من الأحيان يجعل يعاني على غرار قطاع السكن عموما من عدة أزمات مركبة متعددة الأبعاد، ما يجعل من معالجة هاته الأخيرة أو حتى محاولة التخفيف من آثارها يتطلب جهدا وطنيا تتحد فيه كل الطاقات الوطنية الحية من حكومة ومواطنين.

#### أ. البعد الفكري الفلسفي

يمكن لمس الأزمة الفكرية التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر من خلال فلسفة النظام القائمة على انتهاج سياسة اجتماعية بعد الثورة كمحاولة منه لتعويض أو موازنة المواطنين وعائلاتهم المتضررة من دمار الاستعمار الفرنسية وخاصة طيلة الثورة التحريرية، بالإضافة إلى تبني النهج الاشتراكي في إدارة البلاد اقتصاديا واجتماعيا وهذا دون أخذ بعين الاعتبار التركيبية الاجتماعية والاثنية والمعتقد الإسلامي للمجتمع الجزائري.

لقد كان لهذا النهج السياسية والاقتصادي والاجتماعي أثارا مدمرة على النسيج الاجتماعي للمجتمع الجزائري وعلى الاقتصاد الوطني رغم كل ما بذل من مجهود وطني ومن مخصصات مالية ضخمة لتلبية متطلبات المجتمع الجزائري في مجال السكن ومحاولة مواكبة التطور الديمغرافي الهائل الذي عرفه المجتمع الجزائري بعد الاستقلال.

لقد كانت لنهاية عشرية الثمانينات إيذانا لمحاولة الدولة التخلي عن النهج الاشتراكي واللجوء للفلسفة والفكر الليبرالي الحر في تسيير الاقتصاد الوطني وكذا قطاع السكن من خلال محاولتها للانسحاب التدريجي من مسؤولية بناء السكن لفائدة المواطنين.

#### ب. البعد الأخلاقي

كما يعاني قطاع السكن أيضا من أزمة أخلاقية تتعلق أساسا بالممارسات اللاأخلاقية الممارسة من طرف الإدارة والمواطن على حد سواء، بالنسبة للمواطن الجزائري وبهدف الحصول على سكن خاصة بصيغة السكن الإيجاري العمومي (الاجتماعي) يسلك جميع السبل الأخلاقية وغير الأخلاقية من رشوة واحتيال وتدليس مع أنه في غالب الأحيان لا يحق له الحصول على هذا النوع من السكن خاصة وهو ما سبب في ضياع حقوق المواطنين وتفاقم أزمة السكن وهذا رغم البرامج السكنية المسطرة والمنجزة سنويا والموزعة في كل مناسبة من طرف الدولة، إلا أن الأزمة لا تزال تراوح مكانها وهو ما يفسر إحصاء ما يقارب مليوني سكن بكل الصيغ شاغرة على المستوى الوطني كافية للقضاء على أزمة السكن لو يتم اعتماد صيغة الكراء المدعم من طرف الدولة كما هو معمول به في فرنسا.

بالإضافة إلى ممارسات بعض أعوان الإدارة خاصة أثناء عملية التوزيع والتي تشوبها دائما شبهة الفساد والتي تكون في غالب الأحيان موضوع احتجاجات ترقى إلى مستوى العنف المجتمعي في بعض الولايات كسلوك رافض لممارسات غير الاخلاقية لبعض الإدارات التي لها علاقة مباشرة بعملية إنتاج وتوزيع السكن.

#### ت. البعد الخاص بالإنجاز والتسيير

لقد عانى قطاع السكن في سنوات مضت وخاصة خلال عشرية التسعينات من نقص حاد في كمية الوحدات السكنية المنجزة لظروف تتعلق أساسا بالظروف الأمنية وانكماش مداخيل البترول ولكن ورغم تحسن الوضع الأمني والمالي للبلاد بداية من مطلع الألفية الثانية بحيث تحسن الإنتاج الكمي للوحدات السكنية لكل الصيغ وأطلقت برامج مليونية بهدف القضاء على أزمة السكن إلا أن الجانب الكيفي ونوعية الإنجاز طرحت ولا تزال تطرح بقوة التي تراعي الخصوصيات الجغرافية لكل منطقة ولا حتى الأبعاد الثقافية والاجتماعية لكل جهة من البلاد ما يجعل معظم البرامج السكنية لا تلبى طموحات أفراد المجتمع الجزائري وتبقى الأزمة تتوفر على أسباب إعادة إنتاج نفسها واستمراريتها.

تضاف إلى أزمة الإنجاز أزمة التسيير الناجع الذي يعتمد على أساليب المناجمنت الحديث لإدارة وتسيير المشاريع الضخمة المبرمجة بكل الصيغ ولا سيما السكن الإيجاري العمومي، السكن الاجتماعي التساهمي ، السكن الريفي وهذا ما يزيد من صعوبة ضمان التحكم الجيد في إنجاز المشاريع من حيث الكلفة المالية واحترام الآجال التعاقدية لإنجاز المشاريع السكنية وهو ما يثقل كاهل الخزينة العمومية على اعتبار أن جل المشاريع السكنية ممولة كليا أو جزئيا من طرفها والتي تخضع بدورها لتقلبات السوق الدولي لأسعار البترول باعتبار أن نسبة كبيرة من مواردها متأتية من إيرادات الجباية البترولية.

#### ث. البعد الديموغرافي

لقد عرف المجتمع الجزائري بعد الاستقلال انفجارا ديمغرافيا مدعم ضمنا من طرف الدولة بهدف تعويض الخسائر البشرية بسبب الاستعمار الفرنسي وما خلفه من قتل ممنهج للمواطنين من جميع الفئات مما أثر بشكل سلبي على نسبة تزايد السكان. لكن وتيرة التزايد السكاني لم تواكبها وتيرة إنتاج السكن مناسبة حتى تستطيع الدولة تلبية كل حاجيات المواطنين في هذا المجال وذلك بسبب الخطأ الاستراتيجي الذي ارتكبه حكومة الاستقلال الفنية والتي اعتمدت على مخلفات الاستعمار الفرنسي في المجال العقاري الموجه للسكن ظلنا منها أن الحظيرة العقارية والسكنية الشاغرة والتي خلفها المستثمرون وراءهم غداة الاستقلال منها على وجه الخصوص كافية لتلبية الطلب على السكن.

لكن ومع التحسن التدريجي للظروف المعيشية خاصة مع بداية عشرية السبعينات ازداد عدد السكان وخاصة على مستوى المدن الكبرى بحثا عن العمل وظروف حياة كريمة مما شكل ضغطا رهيبا عليها خاصة في مجال السكن مما مهد لبروز بوادر أزمة خانقة ستهدد مستقبلا النسيج الاجتماعي ككل.

غير أن النمو الديمغرافي والعدد الكبير للسكان يعتبر عامل من عوامل قوة الدول بل من أهمها على الإطلاق، على اعتبار أن الجزائر تتوفر على كل عناصر القوة والتمكين من موقع استراتيجي، مساحة كبيرة، أراضي زراعية خصبة في الشمال والجنوب، موارد معدنية وطاقوية، بما فيها قوتها البشرية وهو ما لا يطرح من المفروض أزمة أمن غذائي أو مائي مقارنة بعدد السكان الحالي، غير أنه ونظرا للأخطار المرتكبة في اختيار النهج التنموي لتحقيق النهضة التنموية المنشودة بعد الاستقلال منهج يتوافق وخصوصيات الثقافة والاجتماعية والمرجعية الدينية للمجتمع الجزائري، حيث كانت النتيجة فشل كل المناهج التنموية المفروضة على الشعب الجزائري الذي أصبح غريبا في وطنه ولم يستطع المشاركة والانخراط في الجهد التنموي الوطني.

### ج. البعد الأمني

لقد كان للأزمة الأمنية خلال المتفجرة عشرية التسعينات تداعيات خطيرة هددت وجود الدولة في حد ذاته على مستوى أطلس العالم، بالإضافة إلى تدمير النسيج الاجتماعي للمجتمع الجزائري والمقدرات الاقتصادية والمالية للشعب، ومما لا شك فيه أن نفس الظروف التي عاشها الشعب الجزائري أيام الاستعمار من تهجير وقتل قد تهيأت مرة أخرى بفعل ممارسات آلة الإرهاب الهجمي مما نتاج عنه نزوح جماعي للسكان إلى المدن وأطرافها فرارا من الموت وبحثا على الأمن والأمان وهذا بالطبع سينتج عنه بمرور الزمن بروز مطالب ملحة بضرورة توفير الشغل والسكن العنصرين الضروريين للحياة واللذان لا يمكن التنازل عنهما وهو ما شكل صداعا كبيرا للسلطات العمومية التي وجدت نفسها في مواجهة مباشرة مع الإرهاب وما يفرض من توجيه مخصصات مالية كبيرة لتحمل تكلفة القضاء عليه في ظل انكماش للموارد المالية للبلاد جراء انكماش الصادرات البترولية المورد المالي الوحيد للبلاد بفعل خسارة الدولة الجزائرية لأسواقها التقليدية بفعل العزلة الدولية المفروضة عليها خاصة من طرف المستعمر القديم.

إن هذا الوضع فرض على الدولة الجزائرية إعادة ترتيب سلم أولوياتها من خلال وضع مكافحة الإرهاب والملف الأمني على سلم الأولويات وهو ما دحرج القطاعات الأخرى التي لها علاقة بحياة المواطن وتأجيلها إلى حين، حيث أنه ومن بين القطاعات التي مستها تداعيات هذا الوضع نجد قطاع السكن والذي فقد الاهتمام الكبير الذي كانت توليه الدولة خاصة في النصف الأول من عشرية الثمانيات بسبب ضعف الأغلفة المالية مما أثر سلبا على عدد البرامج السكنية المسطرة.

لقد أدى هذا الوضع إلى بروز أزمة سكنية خانقة بفعل ضعف إنتاج الوحدات السكنية سنويا، ارتفاع كراء السكنات بفعل نقص العرض السكني وارتفاع الطلب عليه، وهو ما حتم على الدولة بعد تحسن الوضع الأمني إطلاق برامج مليونية كمحاولة منها لاستدراك العجز في نسبة العرض السكني على أن تمس مختلف الصيغ مراعاة لظروف كل الشرائح الاجتماعية.

### ح. البعد الخاص بالتمويل

إن المال هو عصب الحياة الاقتصادية للدول والكيانات والهيئات مهما كان نوعها حتى لحياة البشر اليومية ومنه ونظرا لأهمية قطاع البناء عموما والسكن على وجه الخصوص ودوره في تحريك الاقتصاد الوطني، ما يحتم على الدولة تخصيص أغلفة مالية ضخمة من خلال إطلاق برامج سكنية ذات أبعاد وطنية وجهوية لكن المشكل المطروح بحدّة في الجزائر هو عدم تنوع مصادر تمويل المشاريع السكنية المسطرة من طرف الدولة، بحيث تكتفي الدولة بالحل السهل والوحيد والمتمثل في اللجوء للخزينة العمومية المعتمدة بنسبة كبيرة على موارد الجباية البترولية المصدر الوحيد لمداخل البلاد.

وعليه، فإن الاعتماد على الخزينة العمومية في تمويل مشاريع سكنية ليس لها مردودية أو عوائد مالية على اعتبار أن جل المشاريع السكنية المطلقة من طرف الدولة هي مشاريع سكنية ذات طابع اجتماعي بحت وليس لها أي مردودية اقتصادية وهو ما يشكل ضغطا رهيبا على الخزينة ويجعل من ضمان تمويل هاته المشاريع رهينة لتقلبات أسواق الطاقة الدولية بسبب اعتماد الدولة على عائدات البترول والغاز كموردين وحيدين تقريبا لمداخل الدولة المالية وهو ما حدث بالفعل نهاية الثمانينات إلى غاية بداية الألفية الثانية بالإضافة إلى انهيار سعر الموارد الطاقوية في الأسواق الدولية سنة 2014 وما نتج عنه إلغاء أو تجميد بعض المشاريع التنموية رغم تأكيد الحكومة على استمرارها في تمويل المشاريع السكنية من الخزينة العمومية.

إن اعتماد هاته السياسة في تمويل قطاع السكن نتج عنه الدور الرئيسي والهام الذي يلعبه النظام البنكي في تمويل الاقتصاد الوطني ككل وقطاع السكن على وجه الخصوص ورغم بعض المحاولات المحتشمة من طرف بعض البنوك وعلى رأسها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وبعض البنوك التجارية الأخرى.

إن البنوك الجزائرية وبفعل بعض الممارسات البيروقراطية أصبح مجرد أكشاك لا تساهم إطلاقا في تحريك الاقتصاد الوطني على غرار بقية بلدان العالم أين يلعب النظام البنكي سواء عمومي كان أو خاص دورا محوريا في تمويل مختلف المشاريع التنموية وهذا رغم مختلف الخطابات من طرف مختلف صانعي القرار الذين مروا على رأس الدولة الجزائرية وعبر مختلف المراحل التي مر بها الاقتصاد الوطني.

### خ. البعد الخاص بالعقار واختلال في التوزيع العمراني

إن أزمة العقار المطروحة بشدة أثناء مرحلة اختيار القطع الأرضية لاستقبال وإنجاز المشاريع السكنية ومختلف المشاريع الأخرى المدمجة معها والتي لها علاقة بالحياة اليومية للمواطن هي نتيجة حتمية ومنطقية لعدم التوازن في التوزيع العمراني على المستوى الوطني. وهاته الأزمة عرفت جذورها سنوات السبعينات من خلال سياسة التصنيع المنتهجة آنذاك والتي ركزت مختلف الاستثمارات الصناعية داخل وعلى أطراف المدن الكبرى مما نتج عنه هجرة جماعية للسكان ونحو هاته المدن وتركز ثلثي السكان مع مرور الوقت على شريط ساحلي وبنسبة اقل على الشريط الداخلي الممتد من الغرب للشرق وهو شريط لا يمثل إلا 10% من مجموع مساحة الجزائر البالغة 2 381 741 كم<sup>2</sup>.

إن هاته الوضعية الكارثية حتمت على الحكومة التعدي المنتظم على الأراضي الساحلية الخصبة والعالية المردودية واقتطاع مساحات واسعة من الأراضي الزراعية الخصبة غير المتجددة بغرض توجيهها لإنجاز مشاريع سكنية وهذا استنفاد كل العقارات الصالحة للبناء داخل المدن الكبرى وعلى أطرافها مما شكل أزمة عقار خانقة أدت في مجمل الأحيان إلى تعطيل انطلاق المشاريع السكنية أو إلى إلغائها تماما.

إن سياسة التوازن الجهوي المنتهجة من طرف السلطات العليا للبلاد تبقى بعيدة تماما عن تطلعات المواطنين الذين يأملون في إنجاز أقطاب جهوية على مستوى كل جهات الوطن من خلال إنجاز مدن جديدة تتوفر على كل مميزات ومستلزمات المدن العصرية على غرار كل دول العالم تؤدي في النهاية إلى إعادة رسم الخارطة السكانية والتنمية للبلاد وتوزيع عوائد التنمية الاقتصادية بالعدل على جميع جهات الوطن.

إن المتأمل في شكاوي السلطات العمومية المتكررة خاصة على المستوى المحلي وبالأخص على مستوى المدن الكبرى من غياب العقارات الموجهة لاستقبال المشاريع السكنية خاصة الكبرى منها يتحتم عليه إجراء مقارنة نظرية بين المساحة الجغرافية للدولة والتي تعد الأولى على المستوى الوطني والعاشرة على مستوى العالم، مقارنة تدعو للاستغراب والدهشة إذ كيف بدولة بحجم قارة تشنكي نقص العقار الموجه لإنجاز مشاريع سكنية ومنه النتيجة المنطقية لهذا الوضع هو غياب رؤية واضحة من طرف صانع القرار السياسي في إدارة وتسيير الخطة التنموية بشكل عام وقصور في صياغة السياسة السكنية وإدماجها ضمن السياسة العامة للدولة.

بالإضافة إلى ضعف أدوات التعمير من مختلف المخططات وتقل الإجراءات الإدارية الخاصة بإعدادها والمصادقة عليها ساهم في الضغط على المدن من خلال انتشار البناء الفوضوي على أطراف المدن، على الرغم من إعدادها من طرف مختصين ولكن يبقى لغياب المعنيين بها واقتصارها تحضيرها وإعدادها على

إداريين وتقنيين، الأثر السلبي على توطين المشاريع السكنية وجعلها مجرد مرادف سكنية تقتصر إلى أغلب مرافق الحياة اليومية.

#### د. البعد الخاص بالإنتاج وتوزيع

لعل كل أزمات قطاع السكن هي عبارة عن صورة مصغرة لازمات النظام السياسي الجزائري، بحيث تتجسد هاته الفكرة في أزمة الإنتاج والتوزيع المزمنتين التي يعاني منهما قطاع السكن انطلاقا من اعتماد الدولة الجزائرية على مقارنة الكم دون أي اعتبار للكيف والنوعية وهذا من خلال إطلاق مشاريع مليونية تمس مختلف الصيغ السكنية لا تراعي على الإطلاق دون اعتبار للفوارق الجغرافية والمناخية ولا للخصوصيات الثقافية والاجتماعية ولا حتى لتركيبية الأسرة الجزائرية التي تتكون في غالب الأحيان من متوسط 5 إلى 6 أفراد والتي تختلف من منطقة إلى منطقة أخرى، بحيث تعتمد على نمط واحد بهندسة موحدة لجميع الصيغ وتحديد إداري لسعر الشقق دون مراعاة لتلقبات سوق المواد الأولية ولا لموقع المشروع السكني مما نتج عنه ممارسات احتيالية من طرف أصحاب المشاريع من جهة والمؤسسات (المقاولات) المنجزة في محاولتهم للتكيف مع واقع القطاع وتحقيق بعض الأرباح على حساب جودة المنتج وراحة المواطن. بالإضافة إلى عدم إمكانية ضمان التمويل الكافي لمشاريع الضخمة التي تعاني أصلا من ضعف في التحكم والتسيير وهو ما يتجسد في التأخر الكبير في إنجازها وصلت إلى نسبة خمسين بالمائة لم يتم تجسيدها ضمن آجال المخطط التنموي الخماسي وهو ما ينعكس على كلفة الإنتاج ويزيد من الضغط على الخزينة العمومية، وما عبارة ( باقي الإنجاز RESTE A REALISER) المشهورة والملازمة لكل تقارير وزارة السكن المقدمة لمختلف الهيئات إلا خير دليل على ضعف التحكم في إدارة والتسيير الناجع والاقتصادي الحديث لمشاريع السكن وهو ما يحتم ترحيلها من مخطط إلى مخطط.

بالإضافة إلى أزمة الإنتاج، نجد أزمة التوزيع المزدوجة على مستوى توزيع البرامج السكنية على مستوى جهات الوطن أو على الصعوبات والمشاكل التي تنتج عند توزيع الوحدات السكنية على مستوى الدوائر . فعلى مستوى توزيع البرامج السكنية على مستوى الولايات وإعادة توزيعها على مستوى الدوائر والبلديات، فيمكن القول أن هذا التوزيع لا يخضع في غالب الأحيان لدراسة موضوعية ومنطقية يخصص لها الوقت الكافي لإنضاجها بالإضافة إلى إشراك جميع الفاعلين على المستوى المحلي من جماعات محلية (البلدية) وفواعل المجتمع المدني لمحاولة تقدير موضوعي ومنطقي لحاجيات البلدية من السكن حسب كل صيغة، بحيث تتدخل الإدارة مباشرة في تحديد حاجيات كل بلدية وكذا حصتها من السكن وتبليغها للإدارة المركزية في شكل عمل يومي روتيني إداري، وهذا ما ينجم عنه رد فعل من طرف المواطنين ستحمل آثارها رئيس

المجلس الشعبي البلدي الذي تم انتخابه من طرفهم والذي وجد نفسه في مواجهتهم دون أي صلاحيات في هذا المجال، إذ يحدث أن ينطلق المشروع السكني في مرحلة الإنجاز بدون علم هيئة البلدية التي من المفروض هي الخلية القاعدية لنظام الحكم السياسي والنظام الإداري في الجزائري والتي يكن لها قانونيا أن تتحول إلى صاحب مشروع وتقوم بإنجاز مشاريعها السكنية بنفسها.

أما بخصوص أزمة التوزيع وشوائبها والاختلالات التي تتجم عنها في كل عملية توزيع على المستوى الوطني تقريبا، إذ لا تكاد تتجو أي دائرة من تداعيات وآثار توزيع السكنات العمومية الإيجارية (الاجتماعية) على وجه الخصوص تصل أحيانا إلى تهديد الأمن والنظام العموميين.

إن من الأسباب المولدة في كل مرة لأزمة توزيع السكن هو الإطار القانوني القاصر والذي لا يتماشى مع التطور السريع لحركة المجتمع الجزائري، إطار قانوني وتنظيمي يركز على احترام الشكليات القانونية من مواد قانونية أصبح من الواجب بل من الضروري تعديلها بما يتماشى وحركة المجتمع، إذ لا يعقل أنه في الوقت الذي تم رفع الأجر الوطني القاعدي المضمون من 12 000 دج إلى 20 000 دج خلال عشرين سنة لم يتم رفع عتبة الاستفادة من السكن إلا مرة واحدة من 12 000 دج إلى 24 000 دج والتي لم تتغير منذ سنة 2008 مع ما يقال عن التحديد الإداري لها دون مراعاة للظروف الاجتماعية والعائلية لطالب السكن.

هذا بالإضافة إلى انهيار القدرة الشرائية للمواطن وصعوبة الظروف المعيشية يجعل من أصحاب المداخيل تحت عتبة 24 000 دج وكذا العاطلين عن العمل غير قادرين على الإيفاء بتسديد مستحقات الكراء على ضعفها وهو ما يصعب من مهمة دواوين الترقية والتسيير العقاري تحصيل حقوق الإيجار والتي تعتبر المورد المالي الوحيد لها مما يؤثر على توازن ميزانيتها ويدفعها في حال استمرار الأمر على هذا الحال إلى الإفلاس.

كما يجدر الإشارة في هذا المقام إلى الممارسات غير الأخلاقية لأعوان الإدارة أثناء عملية دراسة ملفات طالبي السكن وكذا الأعوان المكلفين بالتحقيقات الميدانية والتي تخضع في غالب الأحيان إلى الأهواء والمحسوبية والعروشية وهو ما يؤثر على مصداقيتها ويؤثر مباشرة على قرار لجنة التوزيع على مستوى الدائرة إما بحرمان مستحقيها أو منح السكن بطرق غير قانونية لغير مستحقيها وهو ما يزيد في استفحال واستمرار أزمة السكن بكل تعقيداتها.

إن أزمة توزيع السكن هي جزء من أزمة السكن في حد ذاتها من خلال النموذج المتبع، طريقة إدارة وتسيير ملف السكن، وعليه يجب مراجعة كلية لهذا القطاع منذ الاستقلال للوقوف على أسباب استمرار أزمة السكن

برغم المجهودات الجبارة المبذولة من طرف الدولة وحجم الأرصدة المالية الضخمة المرصودة لتمويل قطاع السكن.

إن هاته الممارسات الاحتياطية الممارسة من طرف الإدارة والمواطن والتي تؤدي بصفة أساسية إلى خلل كبير في وصول السكن المنجز إلى مستحقيه وارتفاع عدد السكنات الشاغرة التي لم يستغلها المستفيدين منها والذين ليسوا في حاجة إليها إلى 2 مليون سكن على المستوى الوطني بكل الصيغ بما فيها السكنات الخاصة وهذا ما يخلق اختلال بين العرض والطلب، فمن جهة تقوم بعرض عدد كبير لعدد الوحدات السكنية سنويا ضمن مقاربتها الكمية يقابله ارتفاع كبير لطالبي السكن مما يدفع بالمتابعين لملف السكن للتساؤل حول الوجهة الحقيقية للسكنات المنجزة.

لهذا وجب على الدولة تنظيم سوق العقار من خلال التدخل وبقوة لإدارته لأن عمليات الشراء والبيع والكرء لا تخضع لأي منطق اقتصادي ولا تساعد الدولة في دعم وتعزيز سياستها الاجتماعية المبنية على دعم ومساعدة الطبقات الهشة والضعيفة من المجتمع، من خلال القضاء على المضاربة في هذا القطاع المتعلقة بالعقار المبني أو غير المبني الذي بلغت أسعاره حد غير مقبول تماما ساعدت في تضخيم أزمة السكن، إذ لا يعقل عقارات تباع في ولايات داخلية بأسعار عقار مدن أوروبية هذا دون الحديث عن المدن الكبرى أين تكون محاولة الحصول على عقار صالح للسكن ضرب من الخيال. وهذا بفعل ممارسات سماسرة العقار وبمساعدة ومباركة الإدارة.

إن تدخل الدولة في هذا المجال من خلال تسقيف أسعار العقار سواء كان مبني أو غير مبني بهدف تمكين الطبقات المتوسطة والفقيرة من الحصول على مسكن لائق يحفظ كرامتها وكرامة عائلاتها.

#### و. البعد الخاص بعدم استقرار المسؤولين المشرفين على قطاع السكن<sup>1</sup>

لعل من بين أهم الأزمات التي يتخبط فيها قطاع السكن كذلك، عدم استقرار المسؤولين المشرفين على قطاع السكن، بحيث استهلك هذا الأخير 35 وزير منذ الاستقلال بمتوسط وزير كل سنتين لم يعتمد ولا واحد منهم على رؤية واضحة لتطوير القطاع وهو ما يؤثر سلبا على تطوير قطاع السكن، بحيث يعتبر الاستقرار عاملا خاما وحاسما في استقرار وتطور أي قطاع ، وفي غيابه يفقد القطاع الرؤية والمنهج خاصة إذا أخذنا في عين الاعتبار طريقة التعيين في المناصب العليا والتي لا تخضع لأي منطق في بعض الأحيان على اعتبار أن منصب الوزير منصب سياسي بامتياز يشرف على تطبيق برنامج الحكومة ولنا أن نتصور آثار

<sup>1</sup> عبد الرزاق، عبد الله، "السكن في الجزائر، أزمة تناوب عليها 35 وزير: منات العائلات يواصلون البحث عن مأوى" الخبر: المؤرخة في

تعيين وزير خارج قطاع السكن ولا علاقة له به وصدامه مع أعمدة القطاع من إدارة مركزية ومصالح غير ممرزة على المستوى المحلي.

بالإضافة إلى تعاقب المسؤولين يقفد القطاع الاستقرار من حيث الكادر البشري ومن حيث القوانين والتنظيمات المسيرة له وتعدد الرؤى والمناهج الخاضعة لخلفية كل مسؤول وطريقة تسييره مما يزيد من حجم تخبط القطاع وتخلفه وعدم مسابرة للخطة التنموية العامة للدولة.

وختاما لما سبق التطرق إليه ضمن هذا المطلب، فإن أزمة السكن أزمة مركبة ومعقدة ومتعددة الجوانب نظرا لما يمثله قطاع السكن من ثقل ضمن القطاعات التنموية الأخرى، وعليه وجب على الدولة الجزائري اتخاذ قرارات جريئة وشجاعة للانتقال بقطاع السكن من قطاع ذو طبيعة اجتماعية بحتة ما يجعل منه مستهلكا لأغلفة مالية ضخمة دون عوائد مالية ملموسة للخزينة العمومية، إلى قطاع تنموي منتج ذو مردود مالي يخضع لمعايير التسيير الحديث يساعد في دعم خزينة الدولة بدل استنزافها.

أما في ما يخص قطاع السكن الاجتماعي في فرنسا أو ما يطلق عليه بالسكن ذو الإيجار المعتدل (HLM) Habitation à loyer modéré فيمكن القول أن النموذج الاقتصادي للسكن الاجتماعي في فرنسا عموما يعتمد على فعالية الأطر القانونية والتنظيمية وكذا التنسيق الجيد بين متعاملي القطاع، وهو ما يشكل:

- نموذج تقني ومالي مدمج بين العملية الإنتاجية والتسيير الإيجاري،
- نموذج قائم على مجموعة من الأطر المالية العمومية بالدرجة الأولى مثل الإعانات الموجهة للأشخاص، الإعانات الموجهة للسكن وكذا قروض وسياسات وطنية ومحلية،
- نموذج يعتمد على تأمين كل المتعاملين بما فيهم المستأجرين من خلال القدرة على الوفاء بمبالغ الإيجار، التثبيت في أماكن الإيجار،

لقد قدم قطاع السكن ذو الإيجار المعتدل عناصر استقرار للأسر ذات المداخل المتواضعة في مناخ يسوده الشك وعدم الثبات، كما أن النتائج الإيجابية لهذا النموذج والذي اشترك فيها كل الشركاء يمكن لمسها من خلال حجم الحظيرة السكنية المبنية خلال عشرات السنين وذلك عبر العناصر التالية:

- القدرة على الاستجابة للأهداف المحددة ضمن برامج إنتاج سكنات جديدة،
- النوعية العامة للحظيرة السكنية،
- درجة رضا المستأجرين،
- الصحة المالية الجيدة لهيئات السكن ذو الإيجار المعتدل.

وعليه وفي غياب حظيرة سكنية ذات طابع اجتماعي، يمكن أن تترتب عنها نتائج وخيمة على النسيج الاجتماعي للمجتمع الفرنسي من حيث الاستقرار النفسي والاجتماعي:

- تضاعف وضعيات الشغل المزدحم للسكن SUR-OCCUPATION،
  - غياب السكن الموجه للطبقات الهشة،
  - وجود عدد كبير من الأسر المسحوقة تحت الأعباء المرتبطة بسكناتها،
  - ارتفاع النفقات العمومية بعنوان " الإعانات الموجهة للأشخاص " لدعمها لمواجهة أعباء السكن وهو ما يمثل ضغطا على ميزانية الدولة،
  - وجود ميكانيزمات مكرهة على مستوى الحظيرة الخاصة خاصة ارتفاع سعر الإيجار.
- وعلى الرغم مما تم الإشارة إليه أعلاه، إلا أن للنموذج الفرنسي للسكن الاجتماعي عدة حدود يمكن إجمالها في ما يلي:

- صعوبة الاستجابة لكل الطلبات من حيث العدد والموقع،
- الارتفاع الكبير لمستويات الإيجار (المبالغ) في بعض المناطق الجغرافية من فرنسا مما يقلص من فرص الحصول على سكن اجتماعي لبعض الطبقات الاجتماعية،
- عدم القدرة على مرافقة كل العائلات المستأجرة في رغباتها الخاصة بالحركة الإقامية،
- التأثير السلبي للاختلاط الاجتماعي على راحة الشرائح الاجتماعية الميسورة وأمنها وهو ما يدفع البلديات التي يديرها اليمينيين إلى تحمل تبعات الإجراءات العقابية من خلال فرض ضرائب على عدم برمجة سكنات اجتماعية على ترابها أو تخصيص نسبة من إقاماتها (سكناتها) للسكن الاجتماعي<sup>2</sup>،
- تركيز السكن الاجتماعي في مقاطعات باريس الفقيرة أو الضواحي الباريسية الأكثر فقرا والتي يديرها في غالب الأحيان اليساريون،
- تأثير الحركة والتنقل الإقامي على نفسية الأطفال بسبب عدم القدرة على توفير كل حاجيات الأسرة بسبب ضعف المداخل وارتفاع سعر الإيجار في سوق الإيجار الخاص وهذا أثناء رحلة البحث عن سكن اجتماعي الذي تختلف حظوظ الحصول عليه من بلدية لأخرى،

<sup>2</sup> Barou Jacques, « *HLM, le risque d'une homogénéisation par le bas : Les effets des ségrégations* » Informations sociales, 2005/3 (n° 123), pp.86-87

- الاحتفاظ بالسكن الاجتماعي مدى الحياة من طرف بعض المستفيدين منه رغم تحسن وضعيتهم المالية وتحول حق البقاء للورثة مع بقاء دفع البلديات لإعانات الإيجار عوض دفعها لمستفيد جديد، بحيث يمكن أن يصل مبلغ الإعانة على مدار أربعين سنة (40) إلى 240 000 أورو،
- تشكل ضغط رهيب على السكن الاجتماعي في ظل وجود ما نسبته 60 إلى 70% من المواطنين لهم الحق في الترشح للإستفادة من هاته الصيغة، من حيث ضمان التمويل والإنجاز.
- عدم تلبية السكن الاجتماعي لكل آمال وتطلعات المستفيدين منه من حيث آجال الحصول عليه، بعده وقربه من مقر العمل، المستوى التعليمي للمؤسسات التعليمية، توفر الأمن من عدمه وهذا انطلاقا من اعتبار السكنات الاجتماعية تقع في أحياء متواضعة وفقيرة في غالب الأحيان، وأخيرا، وعلى المستوى الاجتماعي فإن التحديات كبيرة جدا انطلاقا من أن تفكير وخلق طبقات هشة للسكان تجعل مناطق كاملة في حالة خطر أين يكون السكن الاجتماعي الملاذ الوحيد لبعض العائلات خاصة الشباب العاطل عن العمل أو الشاغلين لوظائف هشة.
- كما أن إعادة هيكلة جزء من حظيرة السكن ذو الإيجار المعتدل التي يعود تاريخها لسنوات الستينات والسبعينات وكذا تطوير نشاطات المرافقة الاجتماعية تعتبر جزءا لا يتجزأ من التحدي الكبير الذي يشكل سياسة المدينة.
- أما في ما يخص التحدي الثاني، فيتمثل في قدم بنايات الحظيرة السكنية والذي يتطلب تكثيف الحظيرة والتفكير في الخدمات التي يجب أن ترافقها.
- بالإضافة إلى أن تطوير التنافسية الطاقوية واجب مشترك مرتبط بالرهانات الإيكولوجية والاقتصادية والاجتماعية في مواجهة سكان بالكاد يستطيعون دفع أعبائهم.
- إن مضاعفة مجهود إنتاج السكن الجديد يمثل تحد آخر بالنسبة لصيغة السكن ذو الإيجار المعتدل في السنوات القادمة، حيث أنه وحسب بعض المحللين فإن نموذج السكن الاجتماعي الحالي قد تجاوز الزمن ولا يمكنه مواجهة التحديات الكبرى للمجتمع الفرنسي.

## خلاصة الفصل الثالث

إن الطبيعة الاجتماعية للدولة الجزائرية والتي تستمد روحها وفكرها من إطارها المرجعي المتمثل في بيان أول نوفمبر تتشابه على الأقل من الناحية الشكلية مع التجربة الفرنسية من حيث البعد الاجتماعي وخاصة في قطاع السكن. فالتجربة الجزائرية التي أوغلت في تبني البعد الاجتماعي وبطريقة فوضوية في قطاع السكن على وجه الخصوص من خلال الاعتماد الإداري على صيغة السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) والتي لم تعرف أي تعديل أو تطوير حتى تتناسب مع حركية المجتمع الجزائري السريعة أو على الأقل اللجوء إلى بعض التجارب الدولية في هذا المجال خلق أزمة توزيع كبيرة نتيجة المکانیزمات البيروقراطية التي يعتمد عليها توزيع هذا النوع من السكنات وهي إحدى الأزمات التي تعاني منها النظم السياسي في العالم الثالث، ما يجعل من السكن الاجتماعي في الجزائر عبارة عن عملية لتوزيع الربح البترولي بطريق مقننة.

على النقيض من ذلك ورغم ما يشوب التجربة الفرنسية من نقائص في ما يخص السكن الاجتماعي، إلا أنه ما يحسب لها وهو ما كان سائدا قبل الاستقلال هو تنوع السكن الاجتماعي في ذاته دون الحديث عن الصيغ الأخرى ما يتيح المجال لمختلف الشرائح الاجتماعية للحصول على سكن اجتماعي تختلف طبيعة كل سكن حسب المداخل المادية الشهرية للعائلات التي تعيش فوق التراب الفرنسي، ضف إلى ذلك الاعتماد على الكراء غير القابل للتنازل ما يجعل من سوق الكراء في فرنسا سوقا واسعة ورائجة تجعل من السلطات الفرنسية في اربحية من أمرها في إدارتها لملف السكن.

كما أن تعدد مصادر التمويل وعدم اقتصرها على أموال الخزينة العمومية يجعل من قطاع السكن في فرنسا بعيدا نوعا ما عن الهزات المالية التي تعرفها الدولة وخاصة منها التي تعتمد على المداخل البترولية بنسبة كبيرة كحال الدولة الجزائرية. بالإضافة إلى دخول القطاع الخاص وتعدد المتدخلين المتهمين بالإنجاز يخفف العبء نوعا ما على الحكومة الفرنسية في تصديها لمشكل السكن.

وعليه، فإن الاستئناس بالتجارب الدولية في إدارة ملف السكن والأزمة الناتجة عنه أمر لا مفر منه إن أرادت أي دولة ضمان تسيير أمثل وناجع لقطاع السكن عموما، تسيير يضمن حصول كل أفراد المجتمع على سكن لائق يحفظ كرامتهم ضمن مقارنة متعددة الأبعاد تأخذ في عين الاعتبار التي تقوم عليها السياسة العامة للدولة ولا سيما الموارد المالية المتاحة ووسائل الإنجاز المتوفرة ونسبة وعي المواطن في الانخراط في الجهد الوطني للقضاء على أزمة السكن.

الخاتمة

لقد أجابت الدراسة المعنونة بـ " السياسة العامة للسكن في الجزائر: دراسة مقارنة حول السكن الاجتماعي بين الجزائر وفرنسا" عن إشكالية البحث والتساؤلات الفرعية المترتبة بها وكذا اختبار مدى صحة الفرضيات من عدمها، بحيث أستهل البحث بمحاولة تقديم تأصيل نظري لموضوع السياسات العامة من خلال تقديم إطار مفاهيمي للدراسة بداية بالتعرض لمراحل نشأة السياسة العامة نهاية الستينات وبداية السبعينات من القرض الماضي والتي قامت على الدعوة إلى ضرورة التركيز على تحليل مخرجات النظام السياسي في الدولة الغربية والتي تأتي على رأسها السياسة العامة للدولة.

كم تم التطرق في مستهل الفصل التمهيدي إلى المراحل التي مرت بها السياسة العامة أو العمومية بداية بمرحلة الاهتمام بالسياسات التي تنتهجها الحكومات والقوى المساهمة في بلورة وتطوير السياسات العمومية إلى مرحلة وصف مختلف الأنماط السلوكية والأفعال التي تقوم بها المؤسسات الدستورية المهمة أو التي من مهامها صياغة وتحضير، إقرار وتنفيذ وصولاً إلى مراقبة وتقويم السياسات العمومية. أما آخر مرحلة من مراحل السياسة العمومية فتتمثل في بلورة أساليب تنفيذها من مختلف الوسائل المادية والبشرية والأطر القانونية والتنظيمية تنفيذاً يتم في إطار تحليلي مع تحديد الأولويات والإمكانيات المتوفرة والمناداة بتدخل الدولة في الحياة العامة كمحرك للنشاط الاقتصادي وإعادة بناء الحياة الاقتصادية وتوجيه الموارد المختلفة لتلبية حاجيات المواطنين من تعليم وصحة ومواصلات وكذا توفير فرص العمل.

أما العنصر الثاني الذي تم التطرق له ضمن هذا الفصل التمهيدي فيتمثل في تحديد ماهية مصطلح السياسة العامة وذلك من خلال عرض مختلف آراء المفكرين والمهتمين بهذا الحقل المعرفي فمنهم من عرفها على أنها برنامج عمل للسلطات العمومية، وعرفها آخر بأنها مجموعة من القرارات الحكومية التي تشمل ما يجب فعله وما لا يجب فعله حسب معطيات وضمن سياقات معينة. كما تم تعريفها على أنها منهجية عمل موضوعية متبعة من طرف مجموعة من الفواعل لمعالجة مشكل موجود أو مسألة ذات أهمية وطنية كبرى.

كما تم التطرق أيضاً للعناصر المختلفة المكونة للسياسات العامة والمتمثل في المطالب الاجتماعية المختلفة المعبر عنها من طرف مختلف طبقات الشعب، القرارات السياسية المتخذة لتحديد الأطر العامة لتنفيذ السياسات العمومية، كما تقوم السلطة السياسية بإعلان محتوى السياسات العامة من باب الشفافية وإشراك العامة في المشاركة وتطوير وتغذية مدخلات السياسات العامة، بالإضافة إلى عنصر مخرجات السياسة العامة باعتباره من بين أهم مكونات السياسة العامة والتي تتوقف عليها مدى مصداقيتها وقابليتها للتنفيذ وهي مخرجات يجب أن تكون مدروسة دراسة علمية وموضوعية بعيداً عن النزواتية والشخصانية حتى يمكن تكون قابلة للتجسيد وصالحة للمدى المتوسط والطويل من خلال صياغة خطط تنموية طويلة المدى تأخذ في عين

الاعتبار كل الجوانب المتعلقة بالسياسة العامة. بالإضافة إلى مناقشة المستويات المختلفة للسياسات العامة والمنقسمة إلى المستوى الكلي والمتمثل في السياسة العامة الرئيسية للدولة المشتملة على كل القطاعات التنموية والتي تعتبر خارطة طريق للدولة، أما المستوى الجزئي فيتمثل في السياسة بقطاع معين والمستوحاة آليا من السياسة العامة مثل السياسة التربوية أو السياسة السكنية موضوع بحثنا، أما المستوى الأخير فهو المستوى الفرعي والمتعلق بالسياسات ذات الطبيعة الوصفية والقانونية الخاصة بقطاع من القطاعات الحياتية للمواطن.

كما تم التعرّيج على أنواع السياسات العامة والمتمثلة في السياسات التنظيمية الخاصة بمختلف الأطر القانونية والتنظيمية المسطرة من طرف الدولة بالإضافة إلى السياسات التوزيعية والخاصة بتوزيع الثروة الوطنية بالتساوي على جميع أفراد المجتمع لتحسين مستوى معيشتهم في جميع القطاعات التي لها صلة بحياتهم، كما تأتي سياسة إعادة التوزيع مباشرة متلازمة مع السياسة التوزيعية في محاولة من الحكومات إصلاح الاختلالات الناتجة عن توزيع الثروة، حيث توجه إعادة توزيع الثروة إلى الطبقات الفقيرة والهشة والتي لم تستفد من الثروات الوطنية.

إن صانع القرار السياسي يحتاج لأدوات في يده لتنفيذ السياسة العامة أو القطاعية وتجسيدها في الميدان، بحيث تأتي على رأس هاته الأخيرة القوانين والتنظيمات الناظمة والمسيرة لأي خطط وبرامج تنموية تمس حياة المواطن وحمايتها من مختلف مصادر قوى المعارضة لإفشالها، كما أنه من بين أدوات تنفيذ السياسة العامة نجد صياغة التنمية وإطلاق البرامج المختلفة والعمل على تجسيدها في الميدان، ولن يتأتى كل إلا بتخصيص ميزانيات في مستوى حجم السياسات العمومية حتى يمكن تلافي مختلف التحديات التي تواجه تطبيقها وتنفيذها في الميدان. بالإضافة إلى توفر الجهود والنوايا الصادقة التي تعمل على إقناع كل الشركاء بما فيهم المواطنين للاندماج ضمن سياسة معينة لتوفير ظروف نجاح الخطط التنموية المسطرة من طرف الحكومات.

كما تم التطرق أيضا إلى مختلف المراحل التي تمر بها السياسة العامة لأي دولة والتي تبدأ بتحديد المشكلة المطروحة ومحاولة تبنيتها ووضعها على جدول الحكومة والتي تكون عادة مشاكل ذات اهتمام وطني وقع على الإجماع على ضرورة حلها بكل الطرق الممكنة مثل مشكل ندرة المياه الذي يشكل أزمتا خانقة مما يحتم على الدول تسطير سياسة قطاعية لتوفير هذا العنصر الحيوي ضمن خطط تنموية استراتيجية طويلة الأمد تعمل على التخفيف التدريجي للأزمة وصولا للقضاء النهائي عليها. كما أنه وبعد تحديد المشكلة وتجميع كل العناصر المرتبطة يتم تقديم تصور لصياغة السياسة العامة أو القطاعية ضمن خطط تنموية

معينة والعمل على تجسيدها في الميدان ثم تأتي مرحلة تبني مختلف الأفكار الواردة ومحاولة تنفيذها في الميدان، وفي الأخير تتم عملية تقويم السياسة العامة للوقوف على مختلف الاختلالات المسجلة أثناء عملية التنفيذ. وفي آخر هذا الفصل، تم الحديث عن الأطراف الرسمية المتدخلة في عملية صنع وتنفيذ وتقويم السياسات العمومية من مشرعين ومنفذين وجهاز قضائي يراقب عملية التنفيذ ومدى السهر على احترام القانون بالإضافة إلى الأحزاب السياسية، جماعات الضغط المدافعة عن مصالحها، المجتمع المدني والمواطنين أنفسهم باعتبارهم أطرافاً غير رسمية.

لقد تم ضمن الفصل الأول من هذا البحث مناقشة نقاط أساسية تتمحور أولاً حول عموميات خاصة بالسكن مثل البعد الدولي للسكن من منطلق أن كل أفراد جميع الدول في حاجة إلى سكن يأويهم ويأوي عائلاتهم، كما أن السكن ينطوي على عدة رهانات لعل من بين أهمها الرهان الحيوي للسكن باعتباره عنصراً مرتبطاً بحياة الفرد في المجتمع وحمايته من جميع الأخطار كما يستطيع ممارسة حياته الشخصية داخل هذا الحيز المكاني الخاص، حيث أنه بدون السكن يتشرد الإنسان ويصبح مهدد في حياته، بالإضافة إلى الرهان الاقتصادي المتمثل في اعتبار السكن سلعة اقتصادية ذات عوائد مالية تخصص لها استثمارات ضخمة لإنجاز مشاريع سكنية ضخمة، كما يحتوي السكن على رهان اجتماعي باعتباره صورة مجسدة لآمال وطموح المواطنين من جهة، ومن جهة أخرى تعبير عن ثقافتهم وعاداتهم وتقاليدهم ومختلف الحضارات الإنسانية المتعاقبة إذ يكفي للملاحظ شكل المعمار وطبيعة بناء المدن حتى يتكمن من تحديد طبيعة الشعوب والدول والحضارات.

كما ينطوي السكن أيضاً على رهانات سياسية تتمثل في تركيز الحكومات والدول على تكثيف البرامج السكنية في محاولة منها بمد جسور الثقة والتواصل بين الحاكم والمحكوم في صورة ممارسة الدولة لمهامها وواجباتها اتجاه مواطنيها حتى تضمن مشاركة المواطنين في سياساتها العمومية والعمل على إنجازها.

بالإضافة إلى الرهان البيئي من خلال تطور السكن الحالي والتميز برفاهيته مما يحتم البحث عن بدائل طاقوية نظيفة للغاز وكذا الحد من التلوث الناتج عن الصرف الصحي وفضلات الإنسان اليومية خاصة في الدول الفقيرة.

إن الملاحظ لمختلف البرامج السكنية التي يتم إطلاق من طرف السلطات العمومية للدول يجد أن للسكن عدة أشكال تتوزع على السكن الفردي والجماعي والنصف جماعي وهذا حسب طبيعة العقيدة الفكرية السائدة لدى صانعي القرار بالإضافة إلى الإمكانيات المالية والبشرية ودون نسيان بالطبع توفر العقار المستقبلي للمشاريع

السكنية الذي يحتم في حالة ندرته على الدولة اللجوء إلى السكن الجماعي مع ما ينتج من آفات اجتماعية ونفسية ناجمة عن الاكتظاظ داخل شقق السكن الجماعي خاصة في الدول الفقيرة.

كما تم مناقشة بالشرح والتحليل مختلف الصيغ السكنية المسطرة من طرف الدولة بعد الاستقلال بداية بالسكن العمومي الإيجاري أو ما يعرف بالسكن الاجتماعي لدى المهتمين به من المواطنين في الجزائر، بحيث تعتبر هاته الصيغة حيز الزاوية في مختلف البرامج السكنية الخماسية المسطرة من طرف الحكومة الجزائرية بحيث يأخذ في كل مرة حصة الأسد ضمن هاته البرامج وذلك في محاولة من الدولة للتماهي مع العقيدة النوفمبرية ومبادئها وكذا توفير السكن لكل المواطنين الجزائريين الذين يعانون من هشاشة وضعياتهم الاجتماعية.

بالإضافة إلى السكن الريفي وهي الصيغة التي عرفت إقبالا كبيرا من طرف المواطنين خاصة منهم سكان الريف خاصة بعد التحسن الكبير الذي عرفه الوضع الأمني ورجوع المواطنين إلى أراضيهم ومزاولة نشاطاتهم الفلاحية، حيث يدخل هذا النمط من السكن ضمن سياسة الدولة لإعادة إعمار الريف الذي أفرغ سنوات التسعينات بفعل تردي الوضع الأمني وظاهرة النزوح الريفي الذي أدى إلى تريف المدن التي تعاني أصلا بحيث أصبحت متشعبة من فائض عدد القاطنين في مقابل ضعف البنية التحتية وانعدام المرافق ما أدى إلى ظهور ضواحي فوضوية.

كما قامت الدولة بإطلاق عدة منتجات سكنية أخرى تتمثل في السكن التطوري في إطار القضاء على السكن الهش من خلال دفع المواطنين للمساهمة في بناء سكناتهم مقابل إعانات مالية تقدمها الدولة والتي تحولت في بداية الألفية الجديدة إلى صيغة السكن الاجتماعي التساهمي والذي عرفت برامجه تقدما نوعيا بخصوص نسبة الإنجاز والتسليم في مقابل مختلف العراقيل التي أدت تسليم نسبة كبيرة من هذا البرامج.

وبفعل بعض الاختلالات المسجلة على مستوى تجسيد هذا البرنامج، قامت الدولة بإدخال بعض التعديلات ليصبح الترقوي المدعم بصيغته الأولى والثانية من خلال استرجاع الدولة عن طريق جماعاتها المحلية لصلاحيات اختيار قائمة المترشحين للاستفادة من السكن على اعتبار أن صيغة السكن الاجتماعي التساهمي عرفت عدة انحرافات أثناء إعداد القوائم أدى إلى وجهة والهدف الذي من أجله تم إطلاق هاته الصيغة.

بالإضافة إلى سكنات البيع بالإيجار والمنجزة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن - عدل - والذي تعمل الدولة من خلال هاته الصيغة على استهداف الطبقة الوسطى المكونة أساسا من الموظفين الحكوميين والذي لم يستطيعوا المشاركة ضمن برامج السكن التساهمي بكل صيغته والمبني على إيجار معقول محدد من طرف الدولة ينتهي بعقد تملك لمستفيد، وهي صيغة إقبالا كبيرا من طرف المواطنين بسبب ما توفره لهم من إمكانية التسديد المقسط والإيجار الشهري.

كما أن أطلقت الدولة صيغا أخرى تتمثل إنشاء تجزئات اجتماعية مخفضة القيمة التجارية بنسبة 95% ومدعمة من طرف الدولة بإعانة مالية وهي صيغة تخص الهضاب العليا والجنوب الجزائري بحيث تعتبر تجربة رائدة في تبني السكن الفردي الذي يعتبر حلا أمثلا لأزمة السكن وهذا رغم ما تعانيها من بيروقراطية كبيرة في التجسيد من طرف الآلة الإدارية.

ضف إلى ذلك البرامج السكنية المسطرة في كل مرة للتكفل بضحايا الحرائق، الزلازل والفيضانات من خلال تقديم إعانات مالية موجهة إما لإنجاز سكنات جديدة أو ترميم ما هم موجود.

كما تم أيضا إطلاق برامج السكن الترقوي العمومي والخاصة بالطبقة الميسورة، والتي تتوفر على مداخل كبيرة تسمح لها بالترشح للاستفادة من هذا النوع من السكنات الذي يبقى في كل الحالات أفضل من بقية الصيغ، كما يلجأ المرقيين العقاريين الخواص لإنجاز مشاريع سكنية ترقية موجهة لطبقات معينة من المجتمع.

ولعل أهم المتدخلين في إنتاج السكن هم المرقيين العقاريين العموميين والخواص المكلفون بإنجاز السكن في الميدان بالإضافة إلى جميع الهيئات والمصالح الخارجية التابعة لوزارة السكن مثل مديرية السكن، التجهيزات العمومية، مدير التعمير والهندسة والبناء، هيئة مراقبة البناء، الصندوق الوطني للسكن، وكالة عدل، دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجماعات المحلية من المصالح الولائية والدائرة والبلدية، البنوك، كل هاته الهيئات إشراك في عملية إنجاز المشاريع السكنية كل حسب اختصاصه.

وفي آخر هذا الفصل تم التطرق إلى مختلف الأزمات الهيكلية التي يتخبط فيها قطاع السكن في الجزائر وتمظهراتها الخارجية بالإضافة إلى أسباب وجذور أزمة السكن المزمنة التي تعاني منها الجزائر التي تقوم في كل بمراجعات لمضمون كل السياسات السكنية ومنهجية العمل إلا أن واقع القطاع يراوح مكانه وهذا رغم جهود الدولة الضخمة المبذولة في القطاع.

أما الفصل الثاني من هذا البحث فقد تم التعرض بالتفصيل لكل العناصر المرتبطة أولا بالسكن العمومي الإيجاري في الجزائر (الاجتماعي) بداية بالتعريف المتضمن السكن الممول أولا من الخزينة العمومية بصفة كلية، موجه للطبقات الفقيرة والهشة من المجتمع بالإضافة إلى التسقيف الإداري للمداخل المالية للأشخاص طالبي السكن كعنصر محدد للاستفادة من هاته الصيغة السكنية، ثم تم بعدها عرض لمحة تاريخية للسكن الاجتماعي بعد الاستقلال بحيث اعتبر امتدادا للبرامج السكنية التي تم تسطيرها قبل الاستقلال من طرف الإدارة الاستثمارية والخاصة بالسكن ذو الإيجار المعتدل والذي سيصبح نواة أساسية للسكن الاجتماعي سواء

في ما تعلق بالحظيرة السكنية الموجودة أو البرامج السكنية في طريق الإنجاز، كما مرت هاته الصيغة السكنية بعدة مراحل بعد الاستقلال لينتهي بها المطاف تحت تسمية السكن العمومي الإيجاري سنة 2008. كما تم عرض دورة إنتاج السكن العمومي الإيجاري من خلال التطرق لمختلف المراحل التي تمر بها من تبليغ للبرنامج من طرف وزارة السكن والعمران والمدينة إلى تسليم المشروع وتبليغه لمصالح الولاية لبرمجته للتوزيع على مستوى اللجان الدائرية المنشأة لهذا الغرض.

بالإضافة إلى مناقشة فكرة المصدر الوحيد لتمويل البرامج السكنية الاجتماعية من طرف الخزينة العمومية وتطرقنا إلى التحديات التي تواجهها الدولة في تبنيتها لهذا الخيار المرتبط بمتغيرات دولية لا يمكن للدولة الجزائرية التحكم ولا التأثير في مجرياتها على المستوى الدولي وهو ما يهدد في ضمان التمويل اللازم لهاته البرامج وينتهي بها المطاف إلى التجميد أو الإلغاء أو تعطيل وتأخير تسليم المشاريع في آجالها المحددة. إن الاعتماد على الخزينة العمومية في تمويل مشاريع السكن الاجتماعي يعد ارتهان لحق الأجيال المستقبلية على اعتبار أن هذا النوع من البرامج غير منتج للثروة وغير مضمون استرجاع المبالغ الضخمة التي صرفت لإنجاز هاته المشاريع.

كما تم التطرق أيضا إلى عملية توزيع السكنات الاجتماعية (العمومية الإيجارية) التي تشكل صداعا مزمنًا للسلطات العمومية، إذ غالبا ما تكون مصدرا لأعمال شغب وعنف تمس بالأمن والسكنية العموميين بسبب ما يعتقد المقصيون أو الذين لم تتواجد أسماؤهم ضمن قائمة المستفيدين بالظلم وعدم نزاهة القائمة، لذلك تعمل السلطات العمومية على توخي الحذر والدقة والموضوعية وتطبيق القانون بخصوص دراسة ملفات المترشحين للاستفادة.

ضف إلى ما سبق، تمت الإشارة إلى الدور الاحتكاري للدولة بخصوص إنتاج وتسيير وتوزيع السكن الاجتماعي على اعتبار أن هذا الملف تتقاطع عنده عدة رهانات سياسية على وجه الخصوص لذلك تتخوف السلطات العمومية من إطلاق يدها لمتدخلين آخرين خارج فلك التحكم المباشر لولوج سوق إنتاج السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي)، بحيث تنتج الدولة السكن الاجتماعي وتوزعه وتسييره عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أوكلت لها الدولة مهمة إنجاز المشاريع السكنية الاجتماعية وتسييرها ما يتقل كاهل هاته الدواوين لارتفاع تكلفة التسيير خاصة من حيث صيانة العمارات الخاصة بها.

وتم التطرق أيضا لكيفية استغلالها والتنازل عنها لفائدة المستفيدين منها (المستأجرين) وهي عملية تعرف بطئا كبيرا ونظرا لضعف الإمكانيات المادية لشاغلها ما تمنعهم من تقديم طلبات شراء هاته السكنات.

## الخاتمة

كما تم التطرق للسكن الاجتماعي في فرنسا نفس الشيء من حيث التعريف والتمويل والتوزيع والتسيير، بحيث لا نجد اختلافا كبيرا من حيث التعريف على اعتباره السكن الاجتماعي عبارة عن مشاريع سكنية مسطرة من طرف الدولة موجهة للطبقات الفقيرة، لكن يمكن الاختلاف بين البلدين من حيث أولا تعدد مصادر التمويل، حيث تصل في فرنسا إلى خمس مصادر للتمويل من طرف الدولة عن طريق إعانات مالية وتسهيلات ضريبية وكذا الجماعات الإقليمية عندما تتنازل الدولة لفائدتها عن صلاحية منح إعانات مالية وتسهيلات عقارية، ضف إلى هذا دور الادخار الشعبي المسير من طرف صندوق الودائع والأمانات في تمويل السكن وكذا دور هيئة ACTION LOGEMENT في تمويل السكن الاجتماعي لفائدة العمال وفي الأخير تمويل المرقين العقاريين لمشاريعهم بواسطة أموالهم الخاصة.

ما يلاحظ من خلال تنوع مصادر التمويل هو إبعاد الدور الاحتكاري للدولة من جهة ومن جهة أخرى ضمان خطوط التمويل وتفاذي الأزمات المالية وما تشكله من عائق في وجه تجسيد مختلف البرامج السكنية المسطرة من طرف الدولة.

بالإضافة إلى أن الحكومة الفرنسية لا تسيطر على لجان توزيع وتخصيص السكن الاجتماعي وذلك من خلال تسجيل حضور ممثل عن الجماعات المحلية لدى لجنة التخصيص وممثل عن الدولة (المقاطعة) إذ اقتضى الأمر، كما أن لجنة التخصيص منشأة لدى هيئات المؤجرين الاجتماعيين المشرفين على الإنجاز والتسيير وهو فرق آخر شاسع بين الجزائر وفرنسا، ففي الوقت الذي نجد فيه دواوين الترقية والتسيير العقاري تحتكر باسم الدولة عملية الإنتاج والتوزيع والتسيير نجد عدد هيئات المؤجرين الاجتماعيين يصل إلى 800 في فرنسا مع ما يفرض هذا الوضع منافسة في تحسين الخدمات المقدمة.

وفي آخر هذا الفصل تم عقد مقارنة حول السكن الاجتماعي بين الجزائر وفرنسا، حيث تم إبراز مختلف أوجه الشبه والاختلاف بين البلدين ذو واقعين مختلفين من طرق الإنجاز ومصادر التمويل المتوفرة وكيفية التوزيع أو التخصيص إلا من حيث تداعيات التاريخ المشترك بين البلدين وتأثيره على نمط السكن الاجتماعي

من حيث الهندسة وشكل البناء، بالإضافة إلى تعدد أنواع السكن الاجتماعي في فرنسا مقابل اقتصره على صيغة واحدة في الجزائر. إلا أن تم تسجيل هامش تشابه كبير بين البلدين من حيث هاته الصيغة، أولا من حيث التعريف والأهداف المسطرة لإطلاق مشاريع السكن الاجتماعي والموجه أساسا للطبقات المحرومة وهو عنصر مشترك بين البلدين.

وعلى العموم فإنه ومن خلال الفصل تم تسليط الضوء على واقع السكن الاجتماعي بين الجزائر وفرنسا عن طريق تفصيل وضعية الصيغة السكنية بين البلدين ومحاولة عقد مقارنة بينهما أدت في النهاية إلى الاستنتاج بوجود أوجه شبه كبيرة مقابل أوجه اختلاف عديدة ترجع بالأساس إلى اختلاف عقيدة البلدين في تسيير شؤون الدولتين وهذا دون إغفال دور الماضي المشترك الذي يستدعي في كل مرة لتسيير ملفات راهنة.

وعن الاستنتاجات التي يمكن من أن نثبت أن ننفي من خلالها صحة الفرضيات التي تمت صياغتها والتي تشكل بدورها إجابة عن الإشكالية المطروحة في بداية هذا البحث، نعرض ما تم التوصل إليه بعد البحث والتحليل المقدم في هاته الأطروحة كما يلي:

- لم تواكب السياسة السكنية بعد الاستقلال تطور حركية المجتمع الجزائري من حيث أولاً القرار المتخذ عادة الاستقلال والتمثل في عدم تصنيف قطاع السكن كقطاع ذو أولوية استراتيجية كبقية القطاعات والاعتقاد الخاطئ والذي سيكون وقع كارثي على القطاع وهو أن الحظيرة العقارية التي تركها المعمرون بعد الاستقلال كافية للاستجابة لحاجيات المواطنين من السكن بالإضافة إلى توقيف المشاريع السكنية التي تم إطلاقها سنة 1958 و 1959 في إطار مشروع ديغول.

بالإضافة إلى عدم استيعاب المشاريع السكنية التي تم إنجازها بعد الاستقلال للطلب المتزايد على السكن من طرف المواطنين من جهة ومن جهة أخرى النمو الديمغرافي المتزايد بفعل تشجيع السلطة وكذا التحسن النسبي للظروف المعيشية والصحية وكذا انخفاض نسبة الوفيات وارتفاع نسبة الولادات وهو رهان كبير لم تستوعب السلطة الحاكمة بعد الاستقلال من تلمس إرهاباته الأولى وهذا بسبب صب جل اهتماماتها على قطاع الصناعة وخاصة الثقيلة منها في محاولة منها لرأب صدع التخلف الكبير وتحقيق قفزة تنموية وتكنولوجية.

كما لم يحتل المجال الريفي نصيبه ضمن أولويات السياسة السكنية المسطرة، بحيث لم يستند الجزائري من برامج ضخمة ومدروسة تهدف لكبح جماح النزوح الريفي وإعادة الريف المهجور بفعل سياسة الأرض المحروقة الذي تبنها الاستعمار الفرنسي، وتطوير الفلاحة على اعتبار المجتمع الجزائري في جزء كبير منه ريفي، وقد حاولت الدولة تثبيت الفلاحين في أماكنهم من خلال إطلاق مشروع 1000 قرية فلاحية والذي لم يؤتي ثماره على اعتبار أنه امتداد لمشروع ديغول لحشد الجزائريين وعزلهم عن الثورة.

ضف إلى ذلك، لم تستقبل موجات النزوح الريفي المتزايدة ببرامج سكنية كبيرة تستطيع استقبال وإسكان العدد الضخم من النازحين ما شوه المدن الجزائرية الموروثة عن الاستعمار بفعل البيوت القصدية المنتشرة على ضواحيها.

- لقد تأثرت السياسة السكنية بالفعل بالتوجهات العامة للنظام السياسي، وهي توجهات تبناها النظام السياسي عقب الاستقلال من خلال نهج الخيار الاشتراكي القائم على الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج والذي نتج عنه تهميش القطاع الخاص والتخلي عن الصناعات الصغيرة والمتوسطة التي كانت نشطة أثناء فترة الاستعمار في كل المجالات وتشجيع القطاع العام من خلال إنشاء مؤسسات الإنجاز الكبيرة في مجال السكن مثل مؤسسة DNC التابعة لمؤسسة الجيش.

لقد كانت لشعار من أجل حياة أفضل بداية سنوات الثمانينات إيذاناً بتحول كبير في عقيدة النظام السياسي من خلال بداية التخلي عن مسلمات الفترة التي قبلها مثل تحريم الملكية الفردية، بحيث استهلها النظام الجزائري بالتنازل عن كل الأملاك العقارية بما فيها الموجهة للسكن وخاصة أن بعض العمليات تمت بالدينار الرمزي بعدما كانت مالكة لها خاصة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون، بهدف جعل الجزائريين ملاك لسكناتهم إلا أن العملية لم تحقق أهدافها بل بالعكس زادت من تفاقم أزمة السكن وظهور المضاربة في بيع وشراء السكنات وأصبح الدولة في مواجهة طالبي السكن بدون حظيرة عقارية كافية للاستجابة لكل طلبات السكن المتزايدة خاصة بعد بداية ظهور بوادي الأزمة الاقتصادية وانكماش مداخل الخزينة العمومية بفعل صدمات السوق الدولي لموارد الطاقة خاصة البترول منها ما أدى صعوبة تمويل المشاريع السكنية الجاري إنجازها وإلغاء بعض منها.

وبعد ترسيم التوجه الليبرالي عن طريق دستور 1989 الذي يعتبر التخلي الرسمي عن العقيدة الاشتراكية، تم إصدار قانون التوجيه العقاري الذي يسمح ولأول مرة منذ سنة 1971 بحرية التحويلات العقارية من طرف الدولة عن طريق الوكالات العقارية المنشأة لهذا الغرض كخطوة أولى لتخلي الدولة عن السكن الاجتماعي ودفع المواطنين لبناء سكناتهم عن طريق دعم سعر قطع الأراضي وخلق ولأول مرة إعانة الدولة الموجهة للسكن والتي كانت بتوصية من صندوق النقد الدولي سنة 1994 من خلال مخطط التصحيح الهيكلي الذي فرضه صندوق النقد الدولي على النظام الجزائري كنوع من رفع الدعم ومحاولة استهداف دقيق للشرائح الاجتماعية الفقيرة وعدم تعميم الدعم في جميع المجالات لكافة المواطنين بما فيها قطاع السكن.

لقد ظهرت فكرة السكن التساهمي ضمن برامج السكن التطوري سنة 1995 كمحاولة من الدولة لإشراك المواطن في بناء سكنه من خلال منحه قطعة وإعانة مالية وبقية الأشغال تمويل على عاتقه مع إمكانية إسناد أشغال الإنجاز لمؤسسات إنجاز خاصة، إلا أنه وبفعل الظروف الأمنية والسياسية السائدة آنذاك وضعف القطاع الخاص الذي كان مهمش أصلاً، أدت إلى التخلي عن ورشات كبيرة من هذا البرنامج خاصة في الولايات الداخلية وصعوبة ضمان التمويل عن طريق إعانات الدولة وكذا بطء الإجراءات الإدارية في جميع

المستويات أدى إلى إفشال هذا البرنامج ولم يصل إلى الأهداف المسطرة من طرف الدولة في محاولتها للتخلي عن السكن الاجتماعي.

وبداية من سنة 1999 ومع وصول شخصية من الحرس القديم على رأس النظام السياسي ورغم ما يشاع عنه من ميوله للنهج الليبرالي إلا أن الممارسات الميداني أثبت إطلاق يد الدولة في استرجاعها لصلاحياتها في مجال السكن والعودة إلى المخططات الخماسية في إطلاق برامج سكنية مليونية في كل الصيغ احتل السكن الاجتماعي منها حصة الأسد، حيث احتلت المقاربة الكمية مكانة أساسية على حساب المقاربة النوعية إن على مستوى جودة الوحدات السكنية المنجزة أو من حيث عدم مراعاتها للتنوع الجغرافي والبيئي والثقافي. هذا دون إنكار النتائج الإيجابية التي حققتها السياسة السكنية من حيث صيغة السكن الريفي الذي عرف إقبالا كبيرا من طرف المواطنين بفعل تحسن الوضع الأمني ضمن مقاربة تبنتها الدولة تقوم على إعادة إعمار الأرياف والعودة إلى النشاط الفلاحي وتطويره ليكون قطاعا رائدا يساهم في التحرر من التبعية للمحروقات.

- لا تؤثر الجماعات المحلية في رسم معالم السياسة السكنية إلا من حيث تنفيذ مخرجاتها المتعلقة بالبرامج السكنية وإنتاج العقار الموجه للسكن عن طريق تنفيذ محتويات أدوات التعمير ، بحيث تكتفي الجماعات المحلية ومجالسها المنتخبة أولا بتبليغ حاجيات سكان أقاليمها للإدارة المركزية من المشاريع السكنية وهي حاجيات لا يعبر عنها بناء على دراسات موضوعية تأخذ في الحسبان المعطيات الديمغرافية والطبيعية والمناخية مثل طلب مشاريع سكنية اجتماعية أو تساهمية في بلديات ريفية فلاحية بامتياز يحتاج مواطنوها إلى وحدات كافية من إعانات السكن الريفي، وثانيا من خلال الإشراف تحت السلطة المركزية على متابعة تجسيد البرامج السكنية والتجهيزات الملحقة بها عن طريق التنسيق مع المصالح غير الممركزة المختلفة التابعة لوزارة السكن والعمران أو قيام اللجنة المختصة على مستوى المجلس الشعبي الولائي بزيارات ميدانية للوقوف على مدى تقدم أشغال إنجاز المشاريع السكنية.

أما بالنسبة للمجلس الشعبي البلدي، فيمكن تسجيل إعفاءه التام من دور الرقابة التي يمارسها رئيس الدائرة بدلا عنه ، بالإضافة إلى عدم المشاركة بفعالية في رسم السياسة السكنية إلا من حيث التقارير الإدارية الخاصة بعدد الوحدات السكنية المطلوبة بجميع الصيغ والتي يتم تعديلها أو حتى إلغاؤها على مستوى الولاية أو مديرية السكن. وهذا إنطلاقا من فلسفة النظام القائمة على تركيز كل الصلاحيات في يد الإدارة ضمن معادلة صدامية بين المعين والمنتخب وهذا بفعل التسييس الذي مورس على ملف السكن وتحويله من يد المجلس الشعبي البلدي إلى الدائرة خاصة أثناء التوزيع.

- يمكن التأكيد أنه كلما قامت السلطات العمومية بتنويع الصيغ السكنية كلما أدى إلى الوصول لمختلف شرائح المجتمع، بحيث تستطيع جميع شرائح المجتمع الحصول على سكن سواء كان سكن ريفي بالنسبة لسكان الأرياف، أو اجتماعي (عمومي إيجاري) بالنسبة للطبقات الفقيرة والهشة، السكن الاجتماعي التساهمي (السكن الترقوي المدعم) لفائدة الطبقة المتوسطة، سكن البيع بالإيجار المعروف بسكنات عدل والذي عرف طلبا متزايدا من طرف فئة الموظفين، السن الترقوي الحر الخاص بالأشخاص الميسوري الحال ، إلا أن واقع الحال يثبت ضياع آمال الجزائريين في الحصول على سكناتهم على مستوى جميع الصيغ السكنية حيث يكمن الخلل في التأخر الكبير عن الآجال المحددة لتسليم المشاريع لأصحابها مما ضاعف من معاناة طالبيها، بالإضافة إلى النوعية الرديئة للإنجاز مما يحتم على المستفيدين من دفع أموالا إضافية لإعادة تهيئة سكناتهم وجعلها قابلة للعيش فيها.

- كلما اعتمدت الدولة على الخزينة العمومية كمصدر وحيد وأساسي غير مستقر لارتباطه بشكل أكبر بالمداخيل البترولية لتمويل مختلف البرامج السكنية المسطرة يؤدي إلى اختلال في هاته الأخيرة، وهو ما حدث أثناء الصدمة البترولية الثانية سنة 1986 وانحصر مداخيل الدولة مما حتم على الدولة التخلي جزء كبير من المشاريع السكنية التي كانت مسطرة ضمن البرنامج الخماسي الأول 1984-1980، وبل وأجبرت الحكومة على تبني ولأول مرة فكرة الترقية العقارية العمومية والخاصة والتي تعد اللبنة الأولى في تخلي الدولة عن فكرة الدولة المنتج للسكن.

نفس الشيء حدث خلال الأزمة الأمنية سنوات التسعينات عندما أجبرت الدولة للخضوع لإملاءات صندوق النقد الدولي فيما يعرف بمخطط التصحيح الهيكلي بعد طلب إعادة جدولة الديون، حيث كانت من بين التوصيات ضرورة رفع الدولة يدها عن الدعم الاجتماعي الشامل بما فيها المخصص لقطاع السكن.

إضافة إلى الصعوبات التي عرفها تجسيد البرنامج الخماسي 2010-2014 بفعل الهزات التي عرفتها أسعار البترول في السوق الدولية مما أثر سلبا على وثيرة إنجاز مختلف الصيغ السكنية ضمن هذا البرنامج، وهذا رغم البروباغوندا الحكومية التي تؤكد في كل مرة بأن تجسيد المشاريع التنموية بفعل انكماش مداخيل الخزينة لا يمس قطاع السكن.

كما أن البرنامج الخماسي 2020-2024 لم يرى النور بعد إلا من بعض المشاريع السكنية ذات الطابع العمومي الإيجاري التي تم تبليغها وهي قليلة جدا بالمقارنة بم كان يسطر لفائدة ولايات الوطن.

ضف إلى ما سبق نسبة استهلاك الاعتمادات المالية الضخمة المرصودة لتمويل هاته المشاريع من طرف الخزينة العمومية لم تصل حتى إلى نسبة 50% وذلك بسبب ضعف أداء المسؤولين المعينين على أسس

جهوية ومصلحية بالإضافة إلى ثقل الإجراءات الإدارية وكذا وجود اختلالات على مستوى أحكام قانون الصفقات العمومية وهو الأمر الذي ارتفع فاتورة الإنتاج نتيجة التخفيض الإداري لقيمة الدينار وارتفاع ارتفاع أسعار مواد البناء في الأسواق المحلية والدولية بالإضافة إلى اليد العاملة الأجنبية المستوردة والتي لم تقدم بالإضافة المطلوبة وكذا مؤسسات الإنجاز الأجنبية التي تم اللجوء إليها كمحاولة لزيادة عدد الوحدات السكنية المنجزة سنويا وتدارك التأخر المسجل والتي لم تحول التكنولوجيا المطلوبة والمعتمدة في أسواق البناء الدولية.

- إن الاعتماد على التجارب الأجنبية وكذا وسائل الإنجاز الأجنبية في مجال إنتاج السكن يؤدي حتما إلى القضاء على أزمة السكن في الجزائر، يمكن تأكيد هذا الواقع من حيث تسريع وتيرة الإنجاز لسد العجز المسجل في بين عدد الوحدات السكنية المنجزة وعدد الطلبات، وهذا نظرا لما تملكه هاته الأخيرة من خبرات دولية ووسائل إنجاز متقدمة تعمل على احترام آجال الإنجاز وكذا معايير الجودة، إلا أن التجربة أثبتت أن هذا الخيار لم يكن في مستوى الرهان المطلوب من طرف الدولة على اعتبار لم تعمل مؤسسات الإنجاز المعنية وخاصة الصينية والتركية منها على نقل أي مستوى تكنولوجي يذكر في ما يخص استعمال آخر التكنولوجيات في مجال البناء بالإضافة إلى قيامها بمناولة تقريبا كل أشغال البناء الثانوية لمؤسسات جزائرية صغيرة وضعيفة، حيث أدى هذا الخيار إلى انعدام نوعية الإنجاز وتسليم مشاريع غير قابلة للسكن في كثير من الأحيان.

- يكمن الخلل في رسم وتنفيذ السياسة العامة للسكن في عاملي التعبير الفعلي عن الحاجيات الحقيقية للمواطنين في مجال السكن واحترام آجال ونوعية الإنجاز، وهي حقيقة بادية لعيان للمختصين وغير المختصين في هذا المجال، حيث تم في ولاية تيسمسيلت، والتي تعتبر من بين أفقر الولايات على المستوى الوطني من حيث المشاريع المنتجة الخالقة للثروة والموسعة للوعاء الضريبي كمصدر أساسي لميزانية البلديات والولاية عكس الإمكانيات الفلاحية والسياحية والموقع الجغرافي التي لم تستغل بطريقة مثلى لتنمية وتطوير واقع الولاية، تبلغ 800 سكن ترقوي عمومي LOGEMENT PROMOTIONNEL PUBLIC والمخصص لفئة المواطنين الذين يتراوح دخلهم ما بين 108 000 دج و 210 000 دج حيث تشمل فئة الإطارات العليا للدولة والتجار وأصحاب المهن الحرة كحاجيات الولاية للوزارة الوصية من طرف مديرية السكن في حين واقع الولاية المشار إليه سابقا لا يتحمل كل هاته الحصة التي تحسب ظلما على الولاية في حين تم تبليغ 800 سكن فقط بصيغة البيع بالإيجار - عدل- وهي الصيغة المثلى للطبقة الوسطى المتكونة من موظفي القطاع العام والخاص (فئة الأجراء) وهي حصة ضعيفة بالنظر للطلب المتزايد على هاته الصيغة، حيث لم

يتقدم للتسجيل في صيغة السكن الترقوي العمومي إلا 90 مترشح لم ينجز منها إلا 49 سكن كطلب حقيقي والبقية ضاعت على سكان الولاية بحيث تم إلغاؤها وتحويلها لولاية أخرى في حين تم استدراك الأمر بالنسبة لصيغة البيع بالإيجار من خلال زيادة حصة إضافية لفائدة سكان الولاية.

هاته الحالة تكاد تكون معممة على بقية ولايات الوطن بفعل التعبير الإداري البحت البعيد عن واقع المدن الجزائرية الاجتماعي والديمقراطي والثقافي مما يفوت الفرصة عن بعض الولاية في ركب قطار التنمية في جميع المجالات بما فيها قطاع السكن.

بالإضافة إلى عنصري احترام آجال الإنجاز الذي يعتبر رهان كبير في وجه السلطات العمومية بهدف تسليم المشاريع السكنية في آجالها التعاقدية القانونية وتفاذي إعادة تقييم المشاريع مع ما ينجر عنه من ضغط على الخزينة العمومية وزيادة تكلفة إنتاج السكن.

لقد لعب عنصر عدم احترام الآجال القانونية دورا سلبيا في ترحيل حصص كبيرة من المشاريع السكنية المسطرة ضمن البرامج الخماسية المسطرة من طرف السلطات العمومية من حيث زيادة التكلفة بارتفاع وسائل الإنتاج وتأخير استلام المشاريع المنتظرة من طرف المواطنين الأمر الذي يدفعهم للتعبير عن تدمرهم بعنف في كثير من الأحيان مما يهدد الأمن والنظام العموميين. وهو ما يجعل هاته المشاريع مفتوحة دون غلق مالي وهو ما ينجر عنه خسارة في الوقت والجهد والمال.

كما أن عدم احترام مقاييس الجودة والنوعية يمثل عنصرا حاسما في نجاح السياسة العامة للسكن من حيث رضا المستفيدين من المشاريع السكنية المسلمة لهم من عدمها، إلا أن هذا العنصر يمكن مناقشته من زاوية أخرى على اعتبار عنصر الجودة تتحكم فيه تكلفة الإنتاج المحددة إداريا من طرف الحكومة، فنجد مثلا سعر السكن الاجتماعي التساهمي مسقف بمبلغ 2 800 000 دج باحتساب إعانتي الصندوق الوطني للسكن المقدر بـ 700 000 دج وإعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعي والمقدرة بـ 500 000 دج، وعليه نظرا لارتفاع وسائل الإنتاج فلا يمكن أن ننتظر تسليم مشاريع بجودة ونوعية معينة للسكن المنجز، إلا أن هذا العنصر يمكن نفيه إذا قمنا بعقد مقارنة بين إنجاز نفس المشروع بنفس الصيغة بين الجزائر العاصمة وولاية المدية مثلا حتى لا نقارن بنفس المشروع بالجنوب الجزائري أين ترتفع تكلفة الإنتاج وتقل مؤسسات الإنجاز المتخصصة، فنفس المشروع في ولايتين لا تبعد عن بعضهما البعض إلا بـ 90 كم يلاحظ الفرق الكبير بين نوعية الإنجاز وهي مفارقة كبيرة تجهض كل المجهودات المبذولة من طرف السلطات العمومية في محاولاتها توفير سكن لائق لكل مواطن.

- عدم حاجة السلطات العمومية لمشاركة القطاع الخاص في إنتاج، إدارة وتسيير قطاع السكن الاجتماعي، وهي مقاربة خاطئة تماما انطلاقا من عقيدة السلطة السياسية والقائمة على تسييس السكن الاجتماعي وإبعاده عن المزايدات والاستغلال السياسي من كل الأطراف المحتملة، لذلك تم إبعاد القطاع الخاص عن دورة الإنتاج والإدارة والتسيير والتخصيص أو التوزيع إلا من حيث اعتبار القطاع الخاص أحد أدوات الإنجاز وليس طرفا رئيسيا في عملية الإنتاج.

حيث تم تكليف دواوين الترقية والتسيير العقاري بعملية الإنتاج لحساب الدولة وعملية التسيير هذا من جهة، ومن جهة أخرى تكليف الإدارة عن طريق لجنة الدائرة بعملية التوزيع مثلما تم الإشارة إليه سابقا. إلا أن تعدد منتجي السكن الاجتماعي في فرنسا وتووعها بين هيئات السكن الاجتماعي الخاصة والعمومية والتي تعد بالمئات، تكمنت من خلالها الحكومة الفرنسية إبعاد فكرة احتكار الدولة لعملية الإنتاج مع ما ينجر عنها من ممارسات بيروقراطية تجهض كل مساعي الدولة لإنجاز المشاريع السكنية وإسنادها للقطاع الخاص إنتاجا، وإدارة وتسييرا. وهو ما وفر عليها صدادع الإنتاج ومشاكل التوزيع.

- كلما غابت النزاهة والشفافية والصرامة في تطبيق القانون يؤدي إلى حدوث اضطرابات اجتماعية عقب كل عملية توزيع للمشاريع السكنية على مستوى لجان الدوائر، حيث تلعب هاته الأخيرة أدوارا حاسمة في إنجاح عملية التوزيع التي أصبحت تمثل هاجسا للسلطات العمومية على المستوى المحلي نظرا لما ينجر عنها من ردود فعل غاضبة من طرف المواطنين غير المستفيدين أو المقصيين تتجاوز حدودها دائرة التوزيع.

حيث وبالنظر إلى مخرجات أشغال لجنة الدائرة لتوزيع السكن العمومي الإيجاري ضمن قائمة المستفيدين المؤقتين نجدها تتضمن أشخاصا لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من ميسوري الحال، غير المقيمين، شباب وشابات صغار السن، مطلقات وأرامل بدون أولاد، أصحاب ملفات حديثي الإيداع، أصحاب المداخل التي تفوق سقف 24 000 دج وهذا العنصر يحلينا لنتيجة الفرضية التي بعدها والخاصة بأحكام الإطار التنظيمي المنظم لتوزيع السكن العمومي الإيجاري (السكن الاجتماعي) وهي حالات ناتجة عن غياب الشفافية ونزاهة بعض أعضاء اللجنة بالإضافة إلى الممارسات السلبية التي تتم أثناء تنقل فرق التحقيق والتي تعد في بعض الأحيان محاضر لفائدة المترشحين أو العكس دون معايير موضوعية.

- تحمل أحكام المرسوم التنفيذي المنظم لعملية توزيع السكن العمومي الإيجاري تناقضات تساهم في عرقلة جهود الدولة في توفير ضمان وصول السكن الاجتماعي إلى مستحقيه، حيث نجد أن أكبر التناقضات التي يحملها هذا المرسوم هي سقف المداخل الذي لم يواكب تطور وزيادة الأجر الوطني الأدنى المضمون

الذي ارتفع عدة مرات بدون تغيير سقف المداخل المحدد بـ 24 000 دج وهو ما يقصي شريحة واسعة من طبقة كانت تعتبر متوسطة تحولت إلى محتاجة تتراوح مداخلها على الأقل ما بين 24 000 دج إلى 40 000 دج لعائلة تتكون من خمس أو ست أفراد بدون سكن يأويها.

بالإضافة إلى الصريح الجزافي المعتمد في تبرير مداخل شريحة التجار والحرفيين وبعض أصحاب المهن الحرة مثل المحامين عن طريق وثيقة C20 أين يعتمد تصريح المعنيين المترشحين للاستفادة من السكن والتي تكون المداخل السنوية المصرح بها لا تتجاوز سقف 24 000 دج ما يمكنهم من الاستفادة غير الشرعية من الناحية الأخلاقية والقانونية من حيث الوثائق المقدمة والمبررة للمداخل.

إن عدم اعتماد ظروف السكن كمرجع أساسي للاستفادة وتغيير سقف الاستفادة أو تنويع سقف الاستفادة وعدم توحيد وضبطه بمبلغ معين وكذا تنويع صيغ السكن الاجتماعي كما هو معمول به في فرنسا يجعل من السكن الاجتماعي مصدر للترشح غير القانوني وكذا الاستفادة غير الشرعية على حساب أصحاب الحق في الاستفادة من هذا النوع من الصيغ السكنية، إذ كيف يعقل أن يحرم طالب السكن بسبب دينار واحد زائد فوق السقف المطلوب (24 001 دج) في حين يستفيد من لا مدخول له ولكن ظروفه السكنية والاجتماعية لا بأس بها.

كما أن اعتماد تخصيص نسبة 40% من الحصة السكنية القابلة للتوزيع للفئة العمرية أقل من 35 سنة إجحاف كبير في حق طالبي السكن خاصة المتزوجين منهم، وهذا أخذاً بعين الاعتبار تأخر سن الزواج لدى غالبية الشباب الجزائري ما يجعل من هاته النسبة تذهب في غالبيتها للمترشحين العزاب مع ما ينتج غالباً عن هاته الوضعية من مشكلات اجتماعية بين الجيران بسبب كرائها أو تسجيل بعض الممارسات غير الأخلاقية.

- إنه من بين الأسباب المباشرة في تفاقم أزمة السكن في الجزائر هي السلوكيات السلبية لبعض المواطنين المترشحين للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري من خلال بعض الممارسات الاحتياطية للمواطنين المترشحين للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري من محاولة تغليب لجان التحقيق الميداني، تزوير بعض الوثائق المبررة للإقامة وأقدميتها وكذا المداخل، اللجوء إلى تقديم رشاوى، الإقامة المؤقتة وبشكل عابر عند الأقارب، الأمر الذي يؤثر سلباً على أعضاء اللجنة أثناء الدراسة، بالإضافة إلى القيام بالكراء من الباطن للسكنات لأشخاص هم في الأصل هم المحتاجين لها، البيع غير القانوني للسكن المتحصل عليه أو ما يعرف بالبيع بالمفتاح، غلق السكنات وعدم استغلالها، كل هاته السلوكيات السلبية ساهمت بشكل مباشر في

تفانم أزمة السكن واستمراريته ونسف جهود الدولة في محاولتها القضاء عليها أو على الأقل التحكم في تداخلاتها على جميع المستويات.

- رفك شعار تمليك السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) عن طريق التنازل عنه بالبيع لفائدة المستأجرين كما جرى بداية سنوات الثمانينات يقضى على أزمة السكن، إن هذا الشعار ورغم الآمال الكبيرة التي علفت عليها من خلال بيع الأملاك العقارية التابعة للدولة خاصة الموجهة منها للسكن بهدف تنصل الدولة من تبعات تسيير هذا النوع من السكنات وما ينجر عنه من تكاليف باهظة.

كما أن محاولة الدولة بيع هاته السكنات الموجهة أصلا للطبقات الفقيرة والهشة، لاسترجاع الأموال المخصصة من طرف الخزينة العمومية لتمويل هذا النوع من المشاريع، حيث تعرف هاته العملية وتيرة بطيئة لا تلبى طموح السلطات العمومية من إطلاقها. وبالتالي بيع السكنات العمومية الممولة أصلا من الخزينة العمومية والتي من المفروض تصنيفها ملك للمجموعة الوطنية خطأ فاذح ارتكبته السلطات العمومية ولا زالت ترتكبه في حق الأجيال القادمة التي سوف لا تجد سكن يأويها في ظل اعتماد الاقتصاد الوطني على مداخل البترول.

- تعتبر صيغة السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) صيغة سكنية مثلى للقضاء على أزمة السكن، انطلاقا من فلسفة الدولة المبنية على توفير سكن لائق لكل الجزائريين ولكن السكن الاجتماعي بأشكاله الحالية، نمط بنائه، طرق تمويله ونظام توزيعه طريقة تسييره لا يمكن الاعتماد على صيغة سكنية هي في الأصل أصل المشكلة انطلاقا من اعتباره محاولة إعادة توزيع الربح البترولي في شكل سكنات لا تلبى إطلاقا حاجيات الجزائريين، آمالهم وطموحهم ولا تتوافق مع طبيعة المجتمع الجزائري وثقافته وعاداته وتقاليده لأنها في الأصل صيغة مستوردة من فرنسا مبنية على السكن الجماعي على وجه الخصوص دون استيراد طرق إنتاجها واستغلالها وتسييرها وتمويلها.

- استنساخ التجربة الفرنسية في إنتاج، تمويل، وتسيير السكن الاجتماعي (الإيجاري العمومي) يساعد في القضاء على أزمة السكن في الجزائر، يمكن الاستئناس بالتجربة الفرنسية في حدود معينة من خلال عدم التفاوض حول التنازل عن ملكية السكن وجعل فرنسا بلد المستأجرين كبقية دول العالم تقريبا وليس بلد ملك العقارات السكنية كما تم الترويج لهذا الشعار في الجزائر دون تحقيق النتائج المرجوة بل فاقمت من وضعية القطاع.

إن التجربة الفرنسية القائمة على تعدد مصادر التمويل، تنوع السكن الاجتماعي حسب فرض التمويل، تعدد منتجي السكن بين القطاعين الخاص والعام وعدم احتكار الدولة لهاته العملية يمكن اللجوء إليها في إدارة

ملف السكن الاجتماعي خاصة إلا من حيث نمط البناء الجماعي الذي لا يتوافق مع الخصوصية الجزائرية القائمة على العدد الكبير لأفراد العائلة الواحدة التي لا يمكن لسكن جماعي في عمارة بمساحة لا تتعدى في أحسن الحالات 70م<sup>2</sup> أن يأوي هذا النوع من العائلات، وهو ما يجعل هاته العائلات مكدسة في مساحة ضيقة تنتج عنها مختلف الأمراض النفسية والآفات الاجتماعية التي تمس بالصحة النفسية والاستقرار الاجتماعي للمجتمع الجزائري

- يوجد شبه واختلاف كبيرين بين التجربة الفرنسية والجزائرية في ما يخص السكن الاجتماعي من التعريف، الانتاج، التمويل، التوزيع والتسيير، حيث تتشابه التجريبتين من حيث العناصر التي تتوافق مع الخصوصيات الجزائرية خاصة من حيث نمط البناء الجماعي ضمن عمارات بمساحة ضيقة قابلة للسكن وهو عنصر زاد من معاناة العائلات الجزائرية التي وجدت نفسها مكدسة ضمن عمارات لا تتوفر على أدنى معايير السكن العصري.

أما من حيث الاختلاف فيمس هذا الأخير العناصر الايجابية التي تدخل في عملية الانتاج، التمويل، التوزيع والتسيير من حيث تعدد وتنوع المتدخلين في عملية الإنتاج وخاصة الدور الريادي للجماعات المحلية المسؤول المباشر عن قطاعات التنمية بما فيها قطاع السكن بالإضافة إلى تعدد مصادر التمويل الأمر الذي يجنب هاته المشاريع من مشكل لتمويل أثناء الأزمات، كما أن عملية التوزيع لا تسيطر عليها الإدارة كما هو حاصل في الجزائر بما يضمن دراسة ملفات طالبي السكن في إطار من الشفافية والنزاهة ودون أي ضغوط من اي جهة كانت، بالإضافة إلى تعدد أشكال السكن الاجتماعي في فرنسا حسب نوع القرض التمويلي بالتوافق مع تعدد الأسقف المالية ما يمكن مختلف الشرائح الاجتماعي على تعدد مداخيلها من الاستفادة من هذا النوع من السكن هذا مع ضرورة الإشارة إلى النموذج الفرنسي ليس بالنموذج الأمثل الواجب استيراده للقضاء على أزمة السكن في الجزائر.

- لا توجد آفاق مستقبلية واضحة المعالم في ظل الواقع المزري للقطاع، وهي حقيقة لا يمكن القفز عليها في ظل غياب رؤية واضحة وسياسة سكنية تأخذ بالحسبان وبالدرجة الأولى الخصوصية الجزائرية وإشراك جميع الكفاءات المحلية والوطنية المقيمة بالخارج وكذا مراعاة الخصوصية الثقافية والمناخية والجغرافية لكل منطقة من مناطق الوطن.

أما بقاء الحال على ما هو عليه فيمثل هروبا إلى الأمام وعدم معالجة الاختلالات الهيكلية التي يعاني منها القطاع ومواصلة تسييس الملف واحتكاره من طرف الدولة في مفاوضاتها لقوى المجتمع خاصة الهشة منها كصورة من صور تسيير عملية إعادة توزيع الريع البترولي.

وعلى ضوء عناصر الدراسة المقدمة والمتعلقة بأزمة السكن في الجزائر والاختلالات التي تعاني منها السياسة السكنية بين النظرية وواقع الحال المعاش وبعض أوجه قصور صيغة السكن الاجتماعي (الإيجاري العمومي) نقدم التوصيات التالية عليها تكون مادة خام لصانع السياسة العمومية في مجال السكن تساعد في تلمس مواطن الخلل الحقيقية والعمل على تدارك النقائص مستقبلا حتى تضيع منا الفرص في كل مرة ويضيع الجهد والمال.

- اعتماد سياسة خاصة بتنظيم سوق الإيجار وتقديم حوافز للإيجار وتحديد سقفه فضلا عن سياسات للمساعدة في الإيجار (مثل إعانات الإيجار) وتدابير صارمة لتشجيع الإقامة في السكنات الشاغرة، بحيث تعتمد هاته السياسة على ثلاث محاور رئيسية :

أولاً: التعجيل بإنشاء بنك للسكن متخصص أو تسريع إجراءات تحويل الصندوق الوطني إلى مؤسسة مصرفية ذات طابع خاص تسمى البنك الوطني للسكن، في شكل مؤسسة مساهمة مفتوحة على التمويل من جميع الأطراف بما فيها الخواص وأهم هاته المصادر على الإطلاق هو فرض ضرائب تصاعدية على السكنات الموجودة في الجزائر على غرار بقية الدول تراعى فيها عدد السكنات ومساحتها وعدد الطوابق وكذا بقائها شاغرة غير مشغولة، وهو ما يحقق عائداً مالياً ضخماً يسمح بالتمويل لاحقاً ما ينتج عنه عرض عشرات الآلاف من السكنات للبيع بسبب الكلفة العالية للاحتفاظ بها.

بالإضافة إلى نفس الضريبة على العقار القابل للبناء وغير مستغل وهو ما يحرر العقار دون أن تضطر الدولة للبحث عن العقار الموجه للسكن، ويمكن تخيل وجود تسع (09) ملايين سكن في الجزائر بمختلف الصيغ باستثناء السكنات الريفية أو تلك الواقعة في المناطق الفقيرة، وما يمكن تحقيقه من فرض هاته الضرائب التصاعدية على السكن من عائدات مالية والتي يوجه جزء منها للأشخاص غير القادرين على دفع مستحقات الإيجار في إطار سياسة دعم اجتماعية تكافلية.

كما يقوم البنك بتقديم ثلاث أنواع من القروض بدون فوائد أو دخول كشريك في مشاريع إسكان مع مؤسسات عمومية أو خاصة:

1. النوع الأول من القروض يوجه لتمويل بناء السكنات من طرف مؤسسات عمومية وخاصة، بحيث تكون لديه سلطة المصادرة المباشرة في حالة التأخر عن التسديد وهي قروض تمنح بشكل مباشر لبناء شقق معروضة للإيجار وغير قابلة للبيع وبهذا تتمكن الدولة في غضون سنوات قليلة من تخفيض سعر الإيجار مع إعفاء المؤسسات التي تعرض سكنات جديدة للإيجار من الضرائب العقارية بشرط أن تكون مشغولة ومستغلة دائماً.

1. القروض الموجهة لتمويل بناء سكنات فردية وفي حالة العجز عن التسديد يتحول المستفيد من القرض إلى مستأجر للسكن.

2. القروض الموجهة بناء مجمعات سكنية فاخرة للتطوير العقاري.

ثانيا: اكتفاء الدولة بدور المرافق لعمليات البناء والتعمير وتقديم التسهيلات الإدارية لمشاريع السكنية الجديدة، بحيث يصبح المرقون العقاريون سواء كانوا مؤسسات عمومية أو خاصة في نفس المرتبة مع الدولة التي تمنح الأراضي مجانا للمشاريع السكنية الموجهة للإيجار وتمنح أراضي بمقابل للمشاريع المخصصة للترقية العقارية وتحسين نوعية السكن. حيث تعتبر التسهيلات الإدارية العمود الفقري لكل العملية مع القدرة على الرقابة الصارمة.

ثالثا: تطرح إشكالية التسيير بشكل حاد المبني على النجاعة الاقتصادية المشروط بتبني أساليب التسيير العصرية، وعليه فإن التسيير يعتبر مسألة جوهرية خاصة بعد تشكل بعد سنوات قليلة حظيرة سكنية إيجابية كبيرة تدفع باتجاه تكييف القوانين الجزائرية بهدف تقديم ضمانات قانونية مهمة لصاحب العقار والمستأجر على حد سواء.

وبعد تحقيق الاكتفاء في مجال السكن الموجه للكراء يمكن أن تتحول الجزائر إلى التطوير العقاري المتخصص في مجال بناء مدن جديدة ومجمعات سكنية راقية.

- ضرورة التخلي التدريجي للدولة عن سياسة احتكار السكن تمويلا وإنتاجا وتوزيعا لصيغة السكن الاجتماعي ودعوة القطاع الخاص لولوج هاته السوق الواعدة وهذا اقتصادا لموارد الدولة وحفظ حق الأجيال القادمة من الاستفادة من مواردها الوطنية وخاصة منها غير القابلة للتجديد وهذا أخذا بعين الاعتبار النداءات المقدمة من طرف الخبراء حول نضوب موارد الطاقة التي تعتبر المورد الرئيسي لخزينة الدولة ، بحلول سنة 2030،

- زيادة طاقة الإنتاج الوطنية من خلال إحياء شركات ومؤسسات الإنجاز العملاقة واسترجاع الطاقات البشرية وتدعيم ما هو موجود مثل شركة كوسيدار COSIDER وإشراك القطاع الخاص في تدعيم المجهود الوطني الرامي للقضاء على أزمة السكن،

- تحفيز الأسر والعائلات المتوسطة الدخل على الادخار من أجل السكن كشكل من أشكال التمويل الشعبي للبرامج السكنية ضمن أطر قانونية معينة وذلك بهدف تخفيف العبء الثقيل عن الخزينة العمومية،

- منح قروض بدون فائدة إلى جانب المساعدة المالية المقدمة من طرف الدولة عن طريق مؤسسة الصندوق الوطني للسكن حتى تتمكن العائلات من سداد قروضها دون المساس بمستوى معيشتها بسبب ارتفاع معدل فائدة القروض الرهنية العقارية التي تقدمها البنوك للأسر،
- توسيع سوق الإيجار والتي تعتبر سوقا واعدة في الجزائر من خلال إنشاء شركات مختصة في إنجاز السكن الإيجاري تقوم بعرض السكن بأسعار السوق مدعمة من طرف الدولة وتساهم في تمويلها شركات التأمين، البنوك العمومية والخاصة، مختلف الصناديق المهمة وكذا القطاع الخاص،
- بما أن أزمة السكن في الجزائر أزمة مركبة ومتعددة الأبعاد من خلال انعكاسها في جزء منها في ضعف تسيير الخدمات في القطاع العام وكذا وضعية العقار من حيث التشريع بالإضافة إلى موقف الحكومة من نشاط الترقية العقارية دون نسيان سياسة الحكومات السابقة في توطين الخدمات الكبرى ضمن نسيج المدن الكبرى، فوجب العمل على الرفع من مستوى الخدمات بعدما تحول السكن الاجتماعي من سلعة اقتصادية إلى خدمة اجتماعية من خلال تحسين نوعية الإنجاز واعتماد مستوى معين من الرفاهية لراحة شاغلي هاته السكنات بالإضافة تسهيل الولوج للعقار المخصص للبناء واتخاذ موقف واضح من نشاط الترقية العقارية،
- وجوب القضاء التام وبمختلف الوسائل على ظاهرة المحسوبية والفساد الإداري المستشري على مستوى الإدارة المحلية خاصة ما تعلق بالتجاوزات المتعلقة بمنح صفقات المشاريع وكذا طرق متابعة ومراقبة المشاريع من حيث نوعية الإنجاز واحترام الآجال التعاقدية في الإنجاز،
- إبعاد ملف السكن الاجتماعي بعدما تحول إلى ورقة حزبية لتحقيق منافع سياسية ومادية ولكن ليس برميه كليا بيد الإدارة المحلية مع ما يسجل في كل مرة من تجاوزات في توزيع السكن وما يقابلها من احتجاجات تصل إلى تهديد الأمن والنظام العامين،
- العمل وبكل الطرق ضمن مقاربة تنموية شاملة للحد من الهجرة الريفية وإعاقة الحركة المجتمعية من المناطق الداخلية والسهوب والجنوب نحو المدن الكبرى وخاصة الساحلية منها من خلال تنمية هاته المناطق بمختلف مرافق الحياة اليومية من توفير النقل وتحسين مستوى الأداء الصحي والتربوي التعليمي ووسائل الراحة والترفيه إضافة إلى تشجيع الفلاحين وتمويلهم،
- بسبب عدم تناسب نمط السكن المنجز مع خصوصيات كل منطقة، وجب إعداد تصاميم هندسية ذات مواصفات نموذجية تراعي الخصوصيات الثقافية الاجتماعية والجغرافية والمناخية لكل منطقة وكذا التفاوت بين المواطنين بخصوص القدرة الشرائية ومن زاوية أخرى يجب أن تراعي السياسة العمرانية للمكون الثقافي

للأسر الجزائرية خاصة من حيث التركيبة العددية مع الأخذ بعين الاعتبار لمعظم عادات وتقاليد السكان من خلال التفكير في وضع الأسس النظرية لمختلف التصاميم الحضرية،

- الاعتماد على آلية التمويل الرهني لتمويل المشاريع السكنية وهي استراتيجية حديثة في تحضير وصياغة السياسات العامة بصفة عامة بحيث تعتبر آلية مالية تقوم بخلق علاقات تمويلية بين قطاع السكن وسوق الأوراق المالية،

- ضرورة إعداد مخطط وطني للبناء والتهيئة والتعمير يتضمن تعريف وتحديد سياسة سكنية واضحة المعالم بأهداف براغماتية في مجال البناء والتعمير من خلال منح دور توجيه كل الهيئات ومؤسسات الدولة نحو سياسة تستجيب لصوت الشعب وتلبي آماله وطموحاته عن طريق إشراك عديد المختصين الذين لهم علاقة بالقطاع مثل علماء الاجتماع، الجغرافيين، والمهندسين والمواطنين ومختلف هيئات المجتمع المدني في إطار عمل طويل المدى والذي ينطلق بالطبع من توفر إرادة سياسية وجدية في العمل،

- ضرورة التفكير في إنجاز مدن جديدة بمواصفات عالمية وليس كما تم إنجازه كمدينة علي منجلي بقسنطينة، مدن جديدة بالمناطق الداخلية والجنوبية تتوفر على جميع المرافق الضرورية تعمل كقوة جذب من خلال توفير كل ضروريات الحياة المعيشية والترفيهية والخدماتية وتوفير بيئة لجلب الاستثمار بها وهذا بهدف تخفيف الضغط عن المدن الكبرى التي تعيش فوضى عمرانية ومرورية وعلى مستوى كل الخدمات والمرافق،

- العمل على توفير البيئة المناسبة لتطوير وتشجيع القطاع الخاص في المساهمة تنمية وتكوير قطاع السكن من خلال منحه كل التسهيلات الممكنة بخصوص كل العمليات الاستثمارية،

- ضرورة العمل زيادة تطوير إدارة القطاع ورفع كفاءته الإنتاجية وإزالة الصعوبات والقيود الإدارية والتقنية التي تقف عائقا لتحقيق قفزة نوعية سواء من عدد الوحدات السكنية المنجزة أو نوعية الإنجاز التي تبقى هاجسا يؤرق المواطن والحكومة معا، بالإضافة إلى محاربة الآفات التي تنخر الإدارة الجزائرية على جميع المستويات من رشوة ومحسوبية وانتهازية وكذا الفساد الإداري الذي ينخر هذا القطاع الحيوي كبقية القطاعات عن أداء دوره المطلوب،

- ضرورة العمل على إيجاد آلية عمل جادة على المستوى المحلي بإشراف من والي الولاية تقدم تقاريرها مباشرة له تضم جميع القطاعات التي لها علاقة بالقطاع من خلال اجتماعها كل خمسة عشر يوما لدراسة ومناقشة ريثم إنجاز المشاريع السكنية ومختلف العوائق التي تواجهها مع إمكانية المتابعة الميدانية للوقوف على حقيقة واقع المشاريع السكنية على مستوى الولاية وهذا بهدف ضمان التنسيق والتعاون بين مختلف

المتدخلين على المستوى المحلي وعدم الاكتفاء بالاجتماع على مستوى المكاتب وإعداد تقارير كتابية ترسل إلى الوزارة الوصية كما كان حاصلًا سابقًا،

- مع أن كل الجزائريين يريدون تملك السكن بناء على معتقدات دينية وأسباب نفسية وهو ما يزيد الضغوط على الدولة في رحلتها لتوفير سكن للجميع عن طريق التمليك وهو ما يجعل 25% من السكان مستأجرين إلا أن الحاصل في معظم الدول وخاصة الأوروبية منها أن نسبة المواطنين المستأجرين تبلغ مثلا 42% في فرنسا و48% في ألمانيا و45% في هولندا ما تتوفر عليه الدوليتين من تطور وتقدم علمي وتكنولوجي وإمكانيات مالية ومادية إلا أن نسبة المستأجرين تصل إلى نصف سكان الدولتين إلا أن الفوضى التي تعم سوق الإيجار في الجزائر وإهمال الدولة له، جعل من المواطنين يتهربون من الاستئجار خاصة ما تعلق منه بإشكالية دفع تسبيق مالي يقدر بسنة وهو ما يمثل خاصية جزائرية بامتياز،

- وضع سياسات للسكن تهدف إلى تحقيق التكامل في الفضاء الحضري وكذا سياسات بناء تشمل إرفاق المشاريع السكنية بكل المرافق الحياتية والفضاءات العمومية الترفيهية وتجنب الأحياء السكنية التي تحولت إلى مرآق فاقدة للروح والحياة، كما يجب تجنب ظاهرة الانتهاء من إنجاز المشاريع السكنية ثم التفكير في إنجاز المرافق العمومية من صحة وأمن على وجه الخصوص،

- اتخاذ جميع التدابير اللازمة بهدف ضمان الشفافية في عمليات منح السكنات العمومية الإيجارية من وضع قائمة وطنية موحدة تشمل جميع طلبات السكن المقدمة مع بيان النقطة التي يتحصل عليها كل طلب ورتبة كل طالب سكن في القائمة وينبغي أن تشير لترتيب كل الطلبات وتكون القائمة متاحة للجميع على مواقع الانترنت الخاصة بالبلديات والدوائر والولايات،

- إجراء تقييم متفق عليه من جميع الأطراف المعنية لمعايير السكن العمومي الإيجاري بهدف تعديل المعايير الحالية والتي أصبحت لا تستجيب لمتطلبات المجتمع في هذا المجال،

- ضرورة العمل على تهيئة السكنات بصفة مناسبة ومريحة لشاغلها سواء بالتمليك أو الكراء من خلال من خلال تطوير المخططات الهندسية وضمان التمويل المناسب لإنجاز وتوفير رقابة صارمة لمعايير الإنجاز،

- يجب العمل على توعية أصحاب المشاريع والمرقنين العقاريين والمؤسسات المقاولاتية بالتخلي بالحس الاجتماعي قبل التريح المالي وهذا أثناء تخطيط وإنجاز مختلف التجمعات السكنية،

- اعتماد رؤية واضحة المعالم تقوم أولا على استقرار المسؤولين على القطاع حتى يتمكن من إرساء سياسة سكنية طويلة المدى تأخذ بعين الاعتبار وبصورة أساسية الحركية السريعة للمجتمع الجزائري بالإضافة إلى

مختلف الأبعاد التي لها علاقة بالسياسة السكنية مثل البعد التاريخي فيما يتعلق بالموروث الاستعماري

الخاص بالحظيرة السكنية، البعد الاجتماعي المتمثل في الطلب الاجتماعي المتزايد، والبعد الاقتصادي الخاص بمؤهلات وقدرات جهاز الإنتاج الوطني التي أصبحت لا تتناسب مع تزايد وتطور الطلب على السكن،

- وضع استراتيجية منظمة لاستغلال الحظيرة السكنية الشاغرة والمقدرة بنحو مليونين سكن شاغر حسب إحصائيات الديوان الوطني للإحصاء سنة 2008 وهو ما يؤدي إلى امتصاص الطلب على السكن من خلال إجبار ملاك هاته السكنات على استغلالها أو تأجيرها في مقابل مساعدات في المجال الضريبي أو العكس في حالة الرفض تفرض ضرائب أكبر في حال إبقائها مغلقة وهو إجراء معمول به في الدول الأوربية،

- العمل على إجراء تحقيق شامل ودقيق بإشراك جميع بلديات الوطن والمقدر عددها بـ 1541 بلدية بالتنسيق مع كل هيئات القطاع وجميع الشركاء والمجتمع المدني للخروج بإحصائيات دقيقة حول واقع قطاع السكن غير الطبيعي في الجزائر،

- ضرورة تخلي الدولة عم دورها كمصور عقاري رئيس لإنتاج السكن في البلاد في ظل غياب شبه تام لسياسة بناء العقارات السكنية من طرف القطاع الخاص الذي إسهامه ضعيف جدا مقارنة بدول الجوار الشمالي كفرنسا على سبيل المثال خاصة مع اصطدامه بندرة العقار وارتفاع ثمنه، كل ها يتم من خلال إعادة تعريف حدود مجال تدخل الدولة في دورة إنتاج السكن خاصة من حيث التمويل،

- ضرورة إرساء سياسة تشجيع وتحفيز وكذا حماية عملية تأجير العقارات والتي يمكن أن تغذي السوق العقاري بحظيرة عقارية معتبرة من السكن غير المشغول والمجمد من طرف مالكيه والذي يكمن أن يمتص الطلب المستعجل للعائلات الشابة في إطار التكوين على وجه الخصوص.

وعلى العمومي فإن النتيجة الرئيسية والهامة التي يمكن أن نخرج بها من هذا البحث هي الضرورة الملحة والمستعجلة لإحداث ثورة شاملة لإدارة وتسيير قطاع السكن وتحريره من الفلسفة العامة للدولة القائمة على الإيغال في البعد الاجتماعي كخيار استراتيجي وذلك من خلال تبني العمل على تغيير عقلية الجزائريين القائمة على ضرورة تملك السكن وإدماجه في سياسة سكنية جديدة تقوم على فكرة التأجير ضمن سوق منظم ومضبوط ضبطا دقيقا من خلال توفير آليات لحماية المستأجر وصاحب العقار السكني والعقار في حد ذاته وتوفير كل التحفيز والتشجيع لمبادرة أصحاب العقارات بتحرير عقاراتهم ووضعها تحت تصرف السوق العقاري هذا من جهة، ومن جهة أخرى ردع المخالفين والمترددون في الاندماج ضمن سياسة عمومية قائمة على التأجير بدل إنتاج وتمليك السكن.

## الخاتمة

إن التفكير القائم على تملك السكن يجعل من الدولة تعيش تحت ضغط وجوب توفير السكن بصيغة التملك للاستجابة لرغبة المواطن كما يتسبب في استنزاف موارد الخزينة العمومية على اعتبار أن السكن العمومي الإيجاري لا يتوفر على عائد اقتصادي كبير بما أن التعامل معه قائم على اعتباره سلعة اجتماعية وليست اقتصادية.

إن المخرج الوحيد للحكومة الجزائرية في محاولاتها المضنية في التحكم في أزمة السكن وتجاوز تبعاتها هو اعتماد سياسة سكنية إيجارية من خلال توسيع وعاء الحظيرة السكنية وكذا ضمان مصادر التمويل خارج الخزينة العمومية وتحفيز القطاع الخاص على إنتاج السكن بصيغة التأجير وتنظيم وضبط سوق التأجير.

# فهرس الأشكال

رقم الصفحة	إسم الشكل	رقم الشكل
20	العناصر المعتمدة في إعداد السياسة العامة	1
22	أدوات السياسة العامة	2
24	المراحل التي تمر بها عملية صنع القرار	3
115	مختلف المراحل التي تمر بها إعانات الدولة المالية الموجهة للسكن الريفي	4
125	مخطط مشروع سكني بصيغة السكن الاجتماعي التسهامي	5
136	المراحل المختلفة التي يمر بها التسيير المالي لإنجاز مشاريع السكن بصيغة البيع بالإيجار	6

## فهرس الرسوم البيانية

رقم الصفحة	عنوان الرسم البياني	رقم الرسم
94	عدد السكنات المنجزة بصيغة السكن التطوري طيلة سنوات 1995 / 1996 / 1997 / 1998	1
97	مجموع الوحدات السكنية المنجزة بكل الصيغ خلال الفترة ما بين 2000 - 2004 برنامج الإنعاش الاقتصادي	2
99	عدد السكنات المنجزة مقارنة بالسكنات المبرمجة للإنجاز الخاصة بصيغ السكن الحضري ضمن المخطط الخماسي 2005 - 2009	3
116	توزيع الوحدات السكنية حسب كل صيغة سكنية ضمن المخطط الخماسي 2010-2014	4
103	حصيلة أولية خاصة بإنجاز الوحدات السكنية الخاصة بالبرنامج الخماسي 2010 – 2014 موقوفة بتاريخ ماي 2012	5
104	توزيع الحصص السكنية حسب كل صيغة ضمن البرن< امج الخماسي 2015-2019	6
106	وضعية عدد الوحدات السكنية في طور الإنجاز موقوفة بتاريخ 31/12/2019 الخاصة بالمخطط الخماسي 2015-2019	7
116	مجموع المبالغ المالية المسددة لمختلف أشرط الإعانة المالية الموجهة للسكن الريفي ما بين سنتي 2014 - 2018	8
129	توزيع عدد السكنات على مشروع سكن ترقوي مدعم حسب صنف الوحدة السكنية	9
129	مساحة السكن الترقوي مقارنة بصنف كل سكن	10
143	التركيبية المادية لمشروع سكن عمومي ترقوي من حيث النمط والمساحة	11
204	تطور الإعانات المالية للجماعات الإقليمية بفرنسا بالمبالغ المالية والوحدات السكنية	12

# فهرس الجدول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
70	الحظيرة السكنية بالجزائر لسنة 1966	1
72	الوضعية المادية للمشاريع السكنية موقوفة سنة 1969	2
76	الوضعية الفيزيائية والمادية للمشاريع السكنية المسطرة ضمن المخطط الرباعي الثاني 70-73	3
77	توزيع الاعتمادات المالية للمخطط التنموي الرباعي الثاني 74 - 77	4
78	الوضعية الفيزيائية والمادية للمشاريع السكنية المسطرة ضمن المخطط الرباعي الثاني 74-77	5
82	توزيع عدد السكنات المنجزة مرفقة بالاعتمادات المالية المستهلكة ضمن المخطط الخماسي الأول 80 - 84	6
88	تطور وضعية الحظيرة السكنية بعد الاستقلال من سنة 1962 - 1990	7
92	الحظيرة السكنية خلال الاحصاء العام للسكن والسكان لسنة 1998	8
93	مصادر تمويل الأشغال الخاصة بصيغة السكن التطوري من أجل القضاء على السكن الهش	9
95	تطور تكلفة المتر المربع الواحد خلال أربع سنوات	10
100	حصيلة الإنجازات الاقتصادية والاجتماعية للسداسي الأول من سنة 2009	11
113	شروط تسديد إعانة الدولة الموجهة للسكن الريفي (الصيغة القديمة)	12
114	شروط تسديد إعانة الدولة الموجهة للسكن الريفي (الصيغة الجديدة)	13
114	شروط تسديد إعانة الدولة الموجهة للسكن الريفي (الصيغة الحالية)	14
119	كيفية حساب مبلغ الإعانة المالية الموجهة للسكن الاجتماعي التساهمي حسب مستوى المداخل المالية للأسر	15
120	حساب مبلغ الإعانة المالية بين صيغتي الاجتماعي التساهمي والترقوي المدعم	16
121	كيفية تسديد إعانة الدولة الموجهة للسكن الاجتماعي التساهمي	17
128	التوزيع الجغرافي للسكن الترقوي المدعم حسب صنف السكن وسعر بيعه	18
131	مستوى الإعانة المالية بعد حساب مداخل المترشح مضاف إليها مداخل الزوجة	19
132	مراحل ونسب تعبئة الموارد المالية الخاصة بدفوعات المستفيدين	20
133	نسب تسديد مختلف الأخطار المالية لفائدة المرقى العقاري من طرف الصندوق الوطني للسكن بالنسبة للسكن الجماعي ونصف الجماعي	21
134	نسبة تسديد مختلف الأخطار المالية لفائدة المرقى العقاري من طرف الصندوق الوطني للسكن بالنسبة لنمط السكن CLOS ET COUVERT	22
140	نسبة المشاركة في العرض العمومي للسكن حسب كل صيغة سكنية لسنة 2015	23
165	هيكلة الحظيرة السكنية العمومية حسب نظام شغلها	24
212	شروط الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري المدعم للإدماج بفرنسا	25
213	شروط الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري ذو الاستعمال الاجتماعي بفرنسا	26
214	شروط الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري الاجتماعي بفرنسا	27

## فهرس المختصرات

الاختصار	الاسم الكامل بالعربية	الاسم الكامل بالفرنسية
MHUV	وزارة السكن العمران والمدينة	MINISTERE DE L'HABITAT, D'URBANISME ET DE LA VILLE
CNL	الصندوق الوطني للسكن	CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT
DL	مديرية السكن	DIRECTION DU LOGEMENT
DUAC	مديرية التعمير والهندسة والبناء	DIRECTION D'URBANISME, ARCHITECTURE ET DE CONSTRUCTION
AGWRGFU	الوكالة العقارية الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين	AGENCE FONCIERE DE WILAYA DE REGULATION ET DE GESTION FONCIERE URBAINE
CPA	القرض الشعبي الجزائري	CREDIT POPULAIRE ALGERIEN
AADL	وكالة تحسين وتطوير السكن - عدل -	AGENCE D'AMELIORATION ET DE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT
LPL	السكن الإيجاري العمومي	LOGEMENT PUBLIC LOCATIF
LSP	السكن الاجتماعي التساهمي	LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF
HR	السكن الريفي	HABITAT RURAL
PLA	السكن الترقوي المدعم	LOGEMENT PROMTIONNAL AIDE
LPP	السكن العمومي الترقوي	LOGEMENT PROMOTIONNEL PUBLIC
LLV	السكن بصيغة البيع بالإيجار	LOGEMENT LOCATION-VENTE
VRD	الطرق والشبكات المختلف	VOIRIE ET RESEAUX DIVERS
OPGI	ديوان الترقية والتسيير العقاري	OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE
HLM	سكن الإيجار المعتدل	HABITATION A LOYER MOYEN
HBM	سكن السوق الجيد	HABITATION A BON MARCHÉ
CNEP	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE
CTC	الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء	ORGANISME NATIONAL DE CONTROLE TECHNIQUE DE CONSTRUCTION
FCGMPI	صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية	FONDS DE CAUTION ET DE GARANTIE MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE
DEP	مديرية التجهيزات العمومية	DIRECTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS
FNPOS	الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية	FONDS NATIONAL DE PEREQUATION DES ŒUVRES SOCIALES
ENPI	المؤسسة الوطنية للترقية العقارية	ENTREPRISE NATIONALE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE
TOL	متوسط شغل السكن	TAUX D'OCCUPATION DE LOGEMENT

# فهرس قائمة المصادر والمراجع

## الدساتير:

1. دستور سنة 1963 - ج ر عدد 64 الصادرة بتاريخ 10.09.1963
2. دستور سنة 1976 - ج ر عدد 94 الصادرة بتاريخ 24.11.1976
3. دستور 23 فبراير 1989 - ج ر عدد 09 الصادرة بتاريخ 01.03.1989
4. دستور 1996.11.28 - ج ر عدد 76 الصادرة بتاريخ 07.11.1996

## الأوامر ، القوانين والمراسيم التنفيذية:

5. الأمر رقم 24/67 المؤرخ في 18.01.1967 المتعلق بقانون البلدية ، ج ر رقم 06 المؤرخة في 18.01.1967
6. الأمر رقم الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20.02.1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر رقم 19
7. الأمر رقم 38/69 المؤرخ في 22.05.1969 المتعلق بقانون بالولاية ، ج ر رقم 44 المؤرخة في 33.05.1969
8. الأمر رقم 07/97 المؤرخ في 06/03/1997 المتضمن القانون العضوي المتعلق بنظام الانتخابات.
9. الأمر رقم 63-88 المؤرخ في 18.03.1963 المتعلق بقانون الأملاك الشاغرة، ج ر رقم 15 المؤرخة في 22.03.1963
10. الأمر رقم 76-57 ممضي في 05 يوليو 1976 المتضمن نشر الميثاق الوطني، الجريدة الرسمية عدد 61 مؤرخة في 30 يوليو 1976.
11. الأمر رقم 10/236 المؤرخ في 07/0/2010 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية ج ر عدد 58.
12. الأمر رقم 63-88 المؤرخ في 18.03.1963 المتعلق بقانون الأملاك الشاغرة، ج ر رقم 15 المؤرخة في 22.03.1963
13. الأمر رقم الأمر رقم 65/297 المؤرخ في 02.12.1965 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لإحصاء السكان، ج ر عدد 101
14. القانون رقم 74/69 المؤرخ في 27.01.1974 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ج ر عدد 55.
15. القانون رقم 81/02 المؤرخ في 14.02.1982 المتضمن تعديل قانون الولاية ج ر عدد 07
16. القانون رقم 81/09 المؤرخ في 04.07.1981 المتعلق بقانون البلدية المعدل والمتمم للأمر رقم 24/67 المؤرخ في 18.01.1967 ج ر 27.
17. القانون رقم 84/09 المؤرخ في 04.02.1984 بالتنظيم الإقليمي للبلاد ج ر عدد 19
18. القانون رقم 90/08 المؤرخ في 07.04.1990 المتعلق بالبلدية ج ر 15.
19. القانون رقم 90/09 المؤرخ في 07.04.1990 المتعلق بقانون الولاية ج ر 15.
20. القانون رقم 90/21 المؤرخ في 15.08.1990 المتعلق بالمحاسبة العمومية ج ر عدد 35.
21. القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18.09.1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ج ر عدد 52
22. القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01.12.1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية المعدل والمتمم،
23. القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22.06.2011 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37
24. القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04.03.1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر العدد 10 مؤرخة في 05.03.1986

## فهرس قائمة المصادر والمراجع

25. القانون رقم 06/86 المؤرخ في 04.03.1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر العدد 10 المؤرخ في 03/05/1986.
26. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01.03.1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر العدد 14 المؤرخ في 03.03.1993.
27. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17.02.2011 المحدد للقواعد التي تنظم النشاط العقاري، ج ر العدد 14 المؤرخة في 06.03.2011.
28. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17.02.2011 المحدد للقواعد التي تنظم النشاط العقاري، ج ر العدد 14 المؤرخة في 06.03.2011.
29. القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات و الهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد 06 المؤرخة في 10/02/1981.
30. القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06.03.2016 المتضمن التعديل الدستوري ج ر رقم 14 المؤرخة في 07.03.2016.
31. القانون رقم 80-11 المؤرخ في 12.12.1980 المتضمن المخطط الخماسي 80-84 ج ر العدد 51 المؤرخ في 16.12.1980.
32. القانون رقم 44/92 المؤرخ في 09/02/1992 يتضمن إعلان حالة الطوارئ، ج ر العدد 10 المؤرخ في 09/02/1992.
33. المرسوم رقم 66.102 المؤرخ في 06.05.1966 المتعلق بضمان انتقال ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر العدد 36.
34. المرسوم رقم 59/68 المؤرخ في 05/03/1968 المتضمن إحداث مكتب عمومي للسكن المعتدل الكراء لولاية سعيدة ، ج ر رقم 12 .
35. المرسوم رقم 31/69 المؤرخ في 06/03/1969 المتضمن إحداث مكتب عمومي للسكن المعتدل الكراء لولاية ورقلة ، ج ر رقم 12.
36. المرسوم رقم 418/68 المؤرخ في 17/07/1968 المتضمن إحداث مكتب عمومي للسكن المعتدل الكراء لولاية باتنة ، ج ر رقم 12.
37. المرسوم رقم 37/68 المؤرخ في 09/07/1968 المتضمن إحداث مكتب عمومي للسكن المعتدل الكراء لولاية الأصنام (الشلف)، ج ر رقم 12
38. المرسوم رقم 63/74 المؤرخ في 10/06/1974 يتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الإيجار ، ج ر رقم 49.
39. المرسوم رقم 76/93 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر رقم 12.
40. المرسوم الرئاسي رقم 11/407 المؤرخ في 29.11.2011 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون المتعلق ج ر رقم 66 المؤرخة في 04.12.2011.
41. المرسوم رئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28.02.1989 المتضمن نشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23.02.1989، ج ر رقم 9 المؤرخة في 01.03.1989.

## فهرس قائمة المصادر والمراجع

42. المرسوم رئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07.12.1996 المتضمن نشر نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28.11.1996، ج ر رقم 76 المؤرخة في 08.12.1996.
43. المرسوم التنفيذي رقم 85/270 المؤرخ في 05/11/1985 تغيير تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها، ج ر العدد 45
44. المرسوم التنفيذي رقم 91/147 المؤرخ في 12/05/1991 تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحدد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر العدد 25 المؤرخ في
45. المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر رقم 25 المؤرخ في 29/05/1991.
46. المرسوم التنفيذي رقم 204/14 المؤرخ في 25.07.2014 المحدد لشروط وكفاءات اقتناء السكن الترقوي العمومي، ج ر رقم 44 المؤرخة في 27/07/2014.
47. المرسوم التنفيذي رقم 176.91 المؤرخ في 28.05.1991 المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المادة 07 ج ر العدد 26.
48. المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 28.09.2019 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10.235 المؤرخ في 05.10.2010 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي ج ر العدد 60 المؤرخ في 29.09.2019.
49. المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12.05.1991 المتضمن إحداث وكالة لتطوير السكن وتحسينه، ج ر العدد 25.
50. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29/04/2001 المحدد لشروط شراء السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، رقم ج ر 25 المؤرخة في 29/04/2001.
51. المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخل طالب هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه الإعانة. ج ر العدد 58 المؤرخ في 07.10.2010.
52. المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11.05.2008 المتعلق بقواعد منح السكن العمومي الإيجاري ج ر العدد 24 المؤرخ في 11.05.2008 .
53. المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05/10/2010 المعدل والمتمم، المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخل طالب هذه السكنات وكذا كيفية منح هاته الإعانة.
54. المرسوم التنفيذي رقم 204/14 المؤرخ في 25.07.2014 المحدد لشروط وكفاءات اقتناء السكن الترقوي العمومي، ج ر رقم 44 المؤرخة في 27/07/2014.
55. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1994 المحدد لكفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04.10.1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر (معدل ومتمم)
56. القرار الوزاري المشترك في المؤرخ في 22.06.1993 المتعلق بتحديد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العمومية المكلفة ب إنجاز سكنات تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية ج ر العدد 52 المؤرخ في 08.08.1993 .

## فهرس قائمة المصادر والمراجع

57. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13.09.2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04.11.1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. الجريدة الرسمية رقم 57 المؤرخ في 05.10.2008.
58. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14.03.2018 المحدد للشروط والكيفيات المالية وكذا الميكانيزمات التمويلية لإنجاز سكن ترقوي مدعم ج ر رقم 12 المؤرخة في 04/04/2018 .
59. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19.06.2017 المحدد لعناصر حساب تكلفة البناء وثمان المسكن للبيع بالإيجار ج ر رقم 55 المؤرخ في 26/09/2017.
60. القرار الوزاري المشترك رقم 01 المؤرخ في 04.11.2008 المحدد لشروط وكيفيات منح إعانة الإيجار لفائدة منكوبي الفيضانات المسجلة شهري 9 و 2008/10 ج ر العدد 49 المؤرخة في 06/12/2008.
61. القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013، المحدد لكيفيات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي، المعدل و المتمم ب القرار المؤرخ في 18 جوان 2014. ج ر رقم 50 المؤرخ في 17/08/2014
62. القرار الوزاري المؤرخ في 30.01.2018 المحدد لمواصفات التقنية المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم ج ر رقم 18 المؤرخ في 02/02/2018 .

### الكتب:

#### 1. باللغة العربية:

1. ابن خلدون (عبد الرحمان)، المقدمة، المجلد:1 ط 3، بيروت: دار الكتاب اللبناني، 1986.
2. بن نعمان (جبلالي)، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، الجزائر: المؤسسة الوطنية للكتاب، 1980.
3. بن عمران (جبلالي)، أزمة السكن وآفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، "ترجمة عبد الغني بن منصور، الجزائر: المؤسسة الوطنية للكتاب، بدون سنة.
4. حسن بهلول (محمد بلقاسم)، سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، ج2، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.
5. بلطاس (عبد القادر)، الاقتصاد المالي والمصرفي والسياسات الحديثة في تمويل السكن، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.
6. شعراوي جمعة (سلوى) وآخرون، تحليل السياسة العامة في الوطن العربي، القاهرة: مركز دراسات واستشارات الإدارة، 2004،
7. الفهداوي (فهيم خليفة)، السياسة العامة: منظور كلي في البنية والتحليل، عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، 2007،
8. أندرسون (جيمس)، صنع السياسات العامة، ترجمة عامي الكبيسي، عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، 2010،
9. عزاوي (وصال)، السياسة العامة دراسة نظرية في حقل معرفي جديد، بغداد: مركز الدراسات الدولية، 2001، ص.
10. ياغي (عبد الفتاح)، السياسة العامة، دبي: جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2009 .
11. جابي (ناصر) وآخرون، كيف يصنع القرار في الأنظمة العربية، مصر: مركز دراسات الوحدة العربية، ط1، 2010

## فهرس قائمة المصادر والمراجع

12. حسن أبشر (الطيب)، الدولة العصرية دولة مؤسسات، القاهرة: الدار الثقافية للنشر والتوزيع، 2000.
13. الحسيني (مصطفى)، تحليل السياسات، مدخل جديد في التخطيط في الأنظمة الحكومية، دبي: مطابع البيان التجارية، 1994.
14. الخزرجي (ثامر كامل محمد)، النظم السياسية الحديثة والسياسة العامة، عمان: دار مجدلاوي للنشر والتوزيع، ط1، 2004.
- 2. باللغة الفرنسية:**
1. Peythien (Jean), le financement de la construction du logement, France : édition sirey, 1991.
  2. Garzon (Serfaty), Chez soi, les territoires de l'intimité, Paris : Armond colin, 2003.
  3. Carodier (Mathilda), les politiques locales de l'Habitat : Enjeux actuels et à venir, France : Université Jean morat, 2012
  4. Yankel (Fijalkow), Sociologie du logement, Paris : Editions la Découverte, 2016.
  5. Gaston (Bachelard), la poétique de l'espace, Paris : PUF, 1981.
  6. Thyssen (Xavier), Des manières d'habiter dans le Sahel Tunisien, Paris : CNRS, 1983.
  7. Pierre (Antoine), Abel (Jeannière), Espace mobile et temps incertains, Paris : CNRS, 1983.
  8. Rapoport (Amos), Pour une anthropologie de la maison, Paris : Dunod, 1981.
  9. Jacques (Pezeu-Massabuau), Espace social, Paris : PUF, 1983.
  10. BENARBIA (Mohamed Cherif (et autres), la question du logement à Alger, Alger : OPU, 1976.
  11. LALAZE (Paul), la politique du logement, Paris : édition FLAMMARION, 1997.
  12. Madani (Safar Zitoun), les politiques de l'Habitat et d'aménagement urbain en Algérie ou l'urbanisation de la rente pétrolière, Beirouth : UNESCO, 2009.
  13. Rachid (Sidi Boumediene), les politiques de l'Habitat de l'Algérie indépendante : Evolutions des politiques 62.88, Paris : la découverte, 1986.
  14. LACAZE (Jean-Paul), les politiques du logement, France : édition Flammarion, 1977.
  15. LACAZE (Jean-Paul), introduction à la planification urbaine : imprécis d'urbanisme à la française, Paris : édition du moniteur, 1979.
  17. Saigot.M. l'Habitat : conférence de presse prononcée par le Directeur des travaux publics de la délégation générale du gouvernement en Algérie, Alger, 16.02.1960.
  18. Semoud (Bouziane) et Ait Amirate (Ali) Evolution politiques et planification, production et gestion urbaines en Algérie, Paris : Institut de recherche sur le Maghreb contemporain, 2009.
  19. Benmatti (Nadir Abdullah), l'Habitat dans le tiers monde, cas de l'Algérie, Alger : SNED, 1982.
  20. Laboussine (qasmi), la crise de l'habitat et perspective de co-développement avec les pays de Maghreb, Paris : Publisud, 1987.
  21. Madani (Safar-Zitoun), Stratégie patrimoniale et urbanisation : Alger 62-92, Paris : l'Harmattan, 1996.
  22. Brahim (Ahmed), l'économie algérienne hier à demain : défis et enjeux, Alger : édition DEHLEB, 1991.
  24. Addi ( LAHOUARI), Les mutations de la société algérienne : Famille et lien social dans l'Algérie contemporaine, Paris : la DECOUVERTE, 1999.
  25. Valcav (Havel), habitat et logement, France : presse universitaire de France, 1968.

## فهرس قائمة المصادر والمراجع

26. Claire (Berthet), Contribution à une histoire de logement social en France, France : l'Harmattan, 1997.
27. Flamond (Jean-Paul), loger le peuple : essai sur l'histoire du logement social en France, France : la découverte, 1989.
28. Stébé (Jean-Marc), le logement social en France (1789 à nos jours), France : France : presse universitaire de France, 2019.
29. Stébé (Jean-Marc), introduction : le logement social au cœur du débat public, France : Presses Universitaires de France, 2016.
30. soler Couteau (Pierre), Droit et financement du logement social en France, France : le Moniteur, 2012.
31. [Institut d'études bancaires et financières](#), le logement et son financement en France et dans les principaux pays industrialisés : Aspects économiques, politiques et financiers, France : Berger levrault, 1991.
32. Lair (Marcel), rapport sur l'évaluation de l'efficacité économique et sociale des aides publiques au logement : séances des 14 et 15 décembre 1993, France : Conseil économique et social, 1993.
33. SEMMOUD (Bouziane) , Politique d'habitat et accès au logement en Algérie : L'exemple de l'Oranie , Paris : CNRS Éditions, 2002.
34. Sid (Boubekeur) , L'habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logiques industrielles, Alger : OPU, 1986.
35. Muller (Pierre), les politiques publiques, France : Presses universitaires de France, 8<sup>eme</sup> Ed, 2009.
36. Meny (Yves) et Thoenig (Jean-Claude), Politiques publique, France: Presses Universitaires de France, 1989.
37. Massardier (Gille), Politiques et Actions Publiques, Paris: Editions Dalloz, 2003.
38. Thoenig (Jean-Claude) , politiques publiques , France: PUF, Paris, 1985.

### 3. باللغة الإنجليزية:

1. CY Yiu (Edward), introduction to housing policy, chinese, China : university of HONG KONG, 2010.
2. Boudebaba (Rabah), urban growth and housing policy : a case of a migrant community in the city of constantine, USA : Aldershot Avebury Broorkfield, 1992 .
3. Friedrich (Carl Joachim), Public policy and The Nature of Administrative Responsibility, Toronto : Francis E. Rourke, 1984.
4. Theodore (Low), Four Systems of Politics and Choice, Florida: Public Administration Revue, Vol.32,1972.

### المجلات والدوريات :

### 1. باللغة العربية:

# فهرس قائمة المصادر والمراجع

علاوي ( كامل )كاظم وآخرون،الإسكان والأمن الإنساني في العراق، مجلة القرى للعلوم الاقتصادية والإدارية، 2015 مج 10، عدد خاص.

بوباكير ( عبد العزيز )، 19 جوان 1965: انقلاب أم تصحيح ثوري "الوطن اليوم" ، 2018.

النعمي (السائح)، مفهوم صنع السياسة العامة ومراحلها، مجلة الأستاذ عدد 2016/11

مرحوم (فريد )، أزمة السكن في الجزائر: من أرقام منطق العمران إلى أزمة الرباط الاجتماعي ، مجلة جيل العلوم الإنسانية والاجتماعية، الأردن، عدد 41 أبريل 2018، ص 97-105

## 2. باللغة الفرنسية:

1. Duriant (Jean Claude), « quelques enjeux urbains des politiques de l'habitat aux marché du logement », Revus d'économie financière Année 2006 n° 86.

2. stédé (Jean Marc), « Apprendre, penser et définir la ville » sociologie urbaine, 2010

3. Cavaillès (Henri), « Comment définir l'habitat Rural », Annales géographie, n°258 , 1936.

4. LEVY (Jean Pierre) et FIJALKOW (Yankel), les politiques fu logement, politiques publiques 2(2010).

5. Safar Zitoun (Madani), « le logement en Algérie : programmes, enjeux e, tensions » Conflictuelle méditerranée, 2012/02(n°81), pp 133-153.

8. Safar Zitoun (Madani), « Dynamique sociales et rigidité institutionnelle ou la ville confisquée par l'Etat : le cas d'Alger » Collection ville et développement, Montréal, 1994.

9. Naceur (Farida) et Farhi (Abdellah), « les zones d'habitat urbaine nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et maitrises sociaux, cas de Batna » Revue Insaniyat : Pratiques maghrébines de la ville, N° 22/2003.

10. Safar-Zitoun (Madani), « le logement en Algérie : programme, enjeux et tensions » Confluences Méditerranée 2012/2 (N°81).

11. SGROI-DUFRESNE (Maria), « Alger 1830-1984 : Stratégie et enjeux urbaines » 2dition Recherches sur les civilisations, Paris, 1986.

12. SAFAR-ZITOUN (Madani), « Dynamiques sociales et rigidité institutionnelle ou la ville confisquée par l'Etat : le cas d'Alger » Collection ville et développement, Montréal, 1994.

13. BELAHOUEL(Bachir), « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir : besoins sociaux à l'horizon de l'année 2025 », Fondation Friedrich Albert, Alger 2008.

14. K.Messameh, « Problèmes fonciers et immobiliers et occupation de l'espace urbain : le cas de la région d'Oran(Algérie) ». Publié dans : travaux et documents de géographie tropicale. N° 40. Juillet.1980.

15. G.Elkadi, « la démocratisation du logement en Algérie – discours et pratiques » Villes en parallèles, 1984.

16. SALHI (Fatma), Acteurs et logiques de la production du logement, Villes en parallèle, 2003.
17. Stébé (Jean-Marc), Hervé (Marchal), Bertier (Marc), les HLM sont situées dans des zones urbaines sensibles : idées reçues sur le logement social, Villes en parallèle, 2016.
18. carriou (Cliare), des statistiques imaginées, perdues, oubliés : les habitations à bon marché (HBM) et leur dénombrement (1894-1939), Genèse, 2012/2 (n°87).
19. Sara Benyahmed (Sara), quelques jalons dans l'histoire du logement social, regards croisés sur l'économie, 2011/1 (n°9).
20. Demoulin (Jean), Du locataire au client, tournant néolibéral et participation dans la gestion des HLM, Participations, 2014/3(n°10).
21. Matthieu (Gimat), Julie (Pollard) ,un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers, Géographie, économie, société 2016/2 (Vol. 18).
23. Kamoun (Patrick), Financement du logement social et évolutions de ses missions : de 1894 à nos jours, Informations sociales 2005/3 (n° 123).
24. Jérôme (Dubois), Financer la ville, les mutations des circuits de production du logement, Espaces et sociétés 2018/3 (n° 174).
25. Tahar Mansour, les programmes de logements en Algérie depuis l'indépendance, ELDJAZAIR, n° hors série, spécial HABITAT, 2016.
26. Badr-Eddine Youcefi, l'accès au logement dans les villes algérienne : Politiques, enjeux et stratégie d'acteurs (études de cas de TLEMCEM), revue française es affaires sociales 2016/3, P 175.
27. Keira Bachar, la reproduction urbaine en Algérie à travers le logement social collectif : la pérennisation d'un model devenu la norme, les annales de recherche urbaine, 2018/2, P 60.
28. Galila Elkadi, la démocratisation du logement en Algérie : Discours et pratiques, Villes en parallèle, 1984/8, P 40.
29. Julien Le Tellier, Regards croisés sur les politiques d'habitat social au Maghreb : Algérie, Maroc et Tunisie, lien social et politique, 2010/63, P 66.
30. Patrice Duran et autres, Enjeux, controverses et tendances de l'analyse des politiques publiques, Revue française de sciences politiques, 1996, n° 46-1.
35. Ali Bouriche, Analyse des Politiques Publiques, revue des sciences humaines, n° 17 n° 01, Juin 2006.
36. Kamel.Messameh, Problèmes fonciers et immobiliers et occupation de l'espace urbain : le cas de la région d'Oran(Algérie), travaux et documents de géographie tropicale. N° 40, Juillet, 1980.

## فهرس قائمة المصادر والمراجع

37. Galila.Elkadi, *la démocratisation du logement en Algérie – discours et pratiques*, Villes en parallèles, 1984.

### 3. باللغة الانجليزية:

1. Lahcene ACHY, *Algerian housing : the roots of failure*, Carnegie Middle-East Center, Al Hayet, january 24,2012.
2. Riadh Djafri, *Algerian housing policies*, International Islamic University Malaysi : Asian journal of environment-Behaviour studies, 4(13) May/Aug 2019.
3. Riadh Djafri and Marianna Mohamed Osamane, *housing crisis in Algeria : Challenges and perspectives*, journal of the malysian of planners, Vol 19/5 ( 2021), P 67.

### الجرائد:

1. حفصي (نوال) " بفضل انخفاض أسعار مواد البناء وتوفرها، ورشات البناء تتنفس ", المساء، بتاريخ 2009.02.17
2. فاروق غدير، النصوص القانونية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي قيد الإنجاز، الخبر 2014.07.25
3. جابي (ناصر)، السكن كعلاقة زبونية في الجزائر، القدس العربي، بتاريخ 2018.04.22
4. عامر(عادل )، التخطيط الحضري في تنمية المدن الجديدة، دنيا الوطن، بتاريخ 2017.05.28
5. عبد الرزاق (عبد الله)، السكن في الجزائر، أزمة تناوب عليها 35 وزير: مئات العائلات يواصلون البحث عن مأوى " الخبر: بتاريخ 07 /03/2017
6. Blidi (Amel), *dans le cimetière des fleurons de l'économie nationale*, El-Watan, 19.05.2009.
7. Rédaction nationale « Problème de logement en Algérie : les solutions fiscales ne régleront rien », LIBERTE, 06.04.2010.
8. ACHY (Lahcene), *Algerian housing : the roots of failure* , Al Hayet, january 24,2012.

### الملتقيات والندوات:

1. يحيياوي حكيم، " الصندوق الوطني للسكن: أداة من أدوات الدولة المحورية للتدخل في مجال السكن من خلال تسيير الإعانات المالية الموجهة لتمويل مختلف الصيغ السكنية " الملتقى الدولي حول: الترقية العقارية وسياسة السكن ، 01 و 02 مارس 2017 ، جامعة البليدة 02.
2. Bertrand Renaud, Politique de l'Habitat : *l'expérience internationale, séminaire sur la politique de l'habitat en Algérie*, Alger, 21-22 décembre 2002.
3. Said BOUCHENEB, « le logement en Algérie entre produit social et produit marchand » colloque international, laboratoire SEDET, Paris 19-20 et 21 Mai 1999.  
« Défis et perspectives de l'Habitat en Algérie: comprendre pour mieux gérer » Alger, Colloque international le 19 et 20/11/2014
4. Saigot (Marry), *l'Habitat : conférence de presse prononcée par le Directeur des travaux publics de la délégation générale du gouvernement en Algérie*, Alger : 16.02.1960.
5. Charles (Gérard), *les politiques publiques*, Note présentée au séminaire des 3 et 4 Avril 2007, Université de PAU.

### المقابلات:

## فهرس قائمة المصادر والمراجع

- مقابلة مع السيد البار مبارك ، الأمين العام لولاية تيسمسيلت بتاريخ 12/03/2014،
- مقابلة مع السيد مختيش محمد، مدير السكن لولاية تيسمسيلت بتاريخ 03/04/2014،
- مقابلة مع السيد أغامير مصطفى، الأمين العام لولاية الأغواط بتاريخ 09/04/2017،
- مقابلة مع السيد يحيوي سالم، مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الأغواط بتاريخ 09/04/2017،
- مقابلة مع السيد عمير محمد ، والي ولاية ميلة بتاريخ 12/12/2019،
- مقابلة مع السيد كمال طبيب، رئيس دائرة ميلة بتاريخ 20/12/2019،
- مقابلة مع السيد فاضل محمد، مدير السكن لولاية ميلة بتاريخ 21/12/2019،
- مقابلة مع السيد جهيد موس، والي ولاية المدية بتاريخ 04/07/2021،
- مقابلة مع السيد بورقعة فاروق، رئيس المجلس الشعبي الولائي لولاية المدية بتاريخ 10/11/2021،
- مقابلة مع السيد كبريتة محمد نائب برلماني عن ولاية المدية ورئيس لجنة السكن بالمجلس الشعبي الوطني،
- مقابلة مع السيد لعروسي محمد ، الأمين العام لولاية المدية بتاريخ 05/12/2021،
- مقابلة مع السيد العيداني محمد، مدير أملاك الدولة لولاية المدية بتاريخ 05/12/2021،
- مقابلة مع السيد مخلوفي الزوبير ، مدير الوكالة العقارية الولائية لولاية المدية بتاريخ 05/01/2021،
- مقابلة مع السيد عموري رياض، مدير التعمير والهندسة والبناء لولاية المدية 05/01/2021،
- مقابلة مع السيد روبة السعيد ، مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المدية بتاريخ 05/01/2022،
- مقابلة مع السيدة محاد فاطمة الزهراء، رئيس دائرة البرواقية بتاريخ 05/01/2022،
- مقابلة مع السيد بلعربي محمد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بن شكاو بتاريخ 10/01/2022،
- مقابلة مع السيد شادولي محمد، المحافظ العقاري لدائرة المدية بتاريخ 10/01/2022،
- مقابلة مع السيد بوزياني محمد ، الكاتب العام لدائرة المدية بتاريخ 10/01/2022،
- مقابلة مع السيدة حماروي مليكة ، مديرة مركزية للإعانات بالصندوق الوطني للسكن بتاريخ 29/12/2021،
- مقابلة مع السيد أحمد بلعياط ، المدير العام للصندوق الوطني للسكن بتاريخ 13/01/2022،
- مقابلة مع السيد بن عزوز سمير مدير الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن بولاية قالمة بتاريخ 01/08/2021،
- مقابلة مع السيد بن عليوة بلقاسم سمير مدير الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن بولاية بومرداس بتاريخ 01/09/2021،
- مقابلة مع السيدة فايزة بن جامع، المديرية العامة للسكن بوزارة السكن والعمران بتاريخ 16/01/2022،
- مقابلة مع السيد بن علي مصطفى، مدير الوكالة الولائية لبنك التوفير والاحتياط بالمدية بتاريخ 29/12/2021،
- مقابلة مع السيد قايد قويدر ، مرقي عقاري خاص بتاريخ 26/12/2021،

## فهرس قائمة المصادر والمراجع

- مقابلة مع السيد قانية محمد ، مرفي عقاري خاص بتاريخ 27/12/2021،
- مقابلة مع السيد مداني خالد، صاحب مؤسسة مقاوله خاصة بتاريخ 12/01/2022،
- مقابلة مع السيد سماعيل قدور، المدير الجهوي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعي بالبلدية بتاريخ 12/01/2022
- مقابلة مع السيد عمار سعيداني ، مترشح للاستفادة من سكن عمومي إيجاري بتاريخ 15/04/2021،
- مقابلة مع السيد يحياوي حمزة، مستفيد من إعانة الدولة الموجهة للسكن الريفي بتاريخ 16/10/2019،
- مقابلة مع السيد طهراوي عبد الحليم، متنازل عن طلب الاستفادة ترقوي مدعم بتاريخ 15/09/2021،
- مقابلة مع السيد خلفات عبد القادر، يحياوي عثمان، زعاف محمد، ربيع سعيد، زيراري محمد، عبد اللطيف محمد ، مجموعة من المواطنين بتواريخ مختلفة،
- مقابلة السيد لكحالي جمال، الأمين العام لبلدية بوغزول بالمدينة بتاريخ 28/02/2021،
- مقابلة مع السيد تقي الدين مخلوفي ، المدير الولائي لمشروع عدل بالمدينة بتاريخ 03/01/2021،
- مقابلة مع السيد شاكري محمد ، موثق عمومي بتاريخ 03/01/2022،
- مقابلة مع السيد زكور براهيم، المفتش العام لولاية المدينة بتاريخ 10/01/2022.

### المقالات المنشورة في مواقع الانترنت:

1. " دراسة ملفي التجزئات الاجتماعية بالجنوب والهضاب العليا والمحلات غير المستغلة " وكالة الأنباء الجزائرية، الرابط: <http://www.aps.dz/ar/algerie/70483-2019-05-06-08-31-23> ، تاريخ الزيارة : 16.11.2019
2. تصريح وزير السكن والعمران والمدينة بتاريخ 16/09/2018 لموقع TSA عربي الرابط <https://www.tsa-algerie.com/ar> تاريخ الزيارة 2/03/2019
3. الحسن، عشي، " اختلالات بنيوية في سياسة الإسكان الجزائرية"، مركز كارنيجي للسلام الدولي بالشرق الأوسط، 24/01/2012
4. « Le logement dans tous ses états », Direction de l'habitat et de l'urbanisme et de paysage . [www.valtouraine.habitat.fr](http://www.valtouraine.habitat.fr)(16.12.2018)
5. « Etude comparative sur l'évolution des prix dans le marché immobilier locatif entre 2011-2015 » le site spécialisé ELKERIA , la date de visite 30.05.2019.
6. La rédaction, « le financement du logement social : les aides aux producteurs », la vie publique au cœur de débats publics, au lien : <https://www.vie-publique.fr/eclairage/19433-le-financement-du-logement-social-les-aides-aux-producteurs>, date de visite : 12/11/2021

### المذكرات والرسائل:

- 1 زرفة (دليلة )، " سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع". (أطروحة دكتوراه، جامعة وهران 2 ، 2016 ).

## فهرس قائمة المصادر والمراجع

- 2 دبابش (رفيعة)، " دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر". (أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020).
- 2 . فالتق (المياء)، " السكن التطوري في مدينة خنشلة: الانعكاس على المجال وعلى إنتاج السكن". ( مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2006).
3. دحدوح فاطمة، " النمو الحضري وأزمة الإسكان: دراسة ميدانية". ( شهادة ماجستير، جامعة أم البواقي، 2011).
- 4 . جفار (عايدة)، استراتيجية السكن التطوري: نماذج عن تفاعلات اجتماعية ومجالية للعملية. ( مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2003).
6. Ait ammar (Karim), « le financement de la construction de logement en Algérie ». (Mémoire fin d'études, ENA, Alger, 2014)
6. Chorfi (Khaled), « le fait urbain en Algérie :de l'urbanisme d'extension à l'urbanisme en discussion. Cas de Sétif Algérie 62-2014 ». (Thèse du doctorat, université FARHET ABBAS, 2019).
7. Amrane (Mokhtar),« le logement social en Algérie ». (mémoire de magister, université MENTOURI, 2014).
8. Talbi (Rachid) « l'urbanisme et l'habitat à Constantine ». DEUA, université de LILLE , 1982)
9. HERAOU.Abdelhamid, « Evolution des politiques de l'Habitat en Algérie ». (Mémoire Magister, Université Ferhat Abbas, Sétif, 2012).
10. Elaidi (Ahmed), « la règle et la stratégie : Acteurs sociaux et mutation agraire, le cas de l'Algérie » (Thèse du doctorat, université d'ORAN, 1977).
11. Lalande (Martin),« la crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme mésadaptées ». (Thèse de graduation, université de Montréal, 2010).

### التقارير:

1. "التقرير السنوي لنشاط الوزارة لسنة 2018"، وزارة السكن والعمران والمدينة، 2018.
2. تقرير حول اليوم البرلماني " تطور قطاع السكن منذ الاستقلال إلى يومنا هذا" ، المجلس الشعبي الوطني، الجزائر ، جوان 2018.
3. تقرير حول " حصيلة قطاع السكن والعمران: إنجازات 1962-2012 " ديسمبر 2012" ، البوابة الرسمية لخمسينية استقلال الجزائر، 2012، تاريخ الزيارة : 28/12/202/
4. تقرير حول مشروع حول "الظرف الاقتصادي والاجتماعي للسادسي الثاني من سنة 2000" المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، ماي 2001.
5. Rapport annuel, « Etat des droits de l'homme en Algérie », commission nationale consultative des droits de l'homme", 2008

## فهرس قائمة المصادر والمراجع

6. Rapport présenté par RAQUEL ROLNICK, « le logement convenable en qu'élément du droit à un niveau suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard », conseil des droits de l'Homme UN, 19 session, 2011.
  7. Rapport annuel, « Rapport sur le logement », CNES, Octobre 1995.
  8. Rapport sur « Les consommations financières à fin 2006 », MHUV, 2006 .
  9. Rapport sur« Chiffres clé du logement social », Union social pour l'habitation, 2017.
  10. Rapport sur« Chiffres clés 2020 », ActionLogement, 2020
  11. Rapport sur « La politique de l'Habitat en Algérie : Conception, production et gestion », le conseil national des experts architectes, 2016.
  12. Rapport sur « Edition 2021 de la plaquette des aides financières au logement est en ligne » Ministère de transition écologique, 2021.
  13. Rapport intitulé « sur les sources du financement du logement social en France », le Sénat, 2021.
- Rapport sur « la politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville », Ministère de l'Habitat de l'urbanisme, Alger, 2015 .

### الوثائق الإدارية والتنظيمية:

1. محضر اجتماع مجلس وزاري مشترك المنعقد بتاريخ 2019.05.05، بوابة الوزارة الأولى، 2019.
2. لتعليمية الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخ في 31.07.2002 ، المتعلقة بكيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية
3. التعليمية رقم 08/ SPM/02 المؤرخة في 29/10/2008 المحددة لشروط وكيفيات منح إعانات لإعادة تأهيل السكنات المتضررة جراء فيضانات التي ضربت ولاية غرداية بتاريخ 2008.10.01
4. التعليمية الوزارية رقم 01 المؤرخة في 1977.12.23 المتضمنة كيفيات تمويل السكنات الاجتماعية ، وزارة المالية، 1977.
5. التعليمية الوزارية رقم 008 المؤرخة في 01/08/1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.
6. قوائم برامج التنمية الاقتصادية للفترة الممتدة من 2014 - 2010، الموقع الالكتروني premierministre.gov.dz ، تاريخ الزيارة 01/10/2016
7. تقرير يتضمن " مخطط عمل الحكومة من أجل تنفيذ برنامج الحكومة " 22/09/2020، موقع الوزارة الأولى : <http://www.premier-ministre.gov.dz/ar> ، تاريخ الزيارة : 08/10/2020
8. Office National des Statistiques, « Annuaire Statistique de l'Algérie », Alger, 2007.
9. Résolution n° 05/92 du 22.01.2009 portant sur la réorganisation des entreprises de promotion familiale (EPLF.)
10. Circulaire n° 1181/PUD/du 16.11.1974 portant sur la procédure d'instruction et d'approbation des PUD.Instruction ministérielle n° 14801 du 08.12.1975 relative au plan moderne de l'urbanisme.
11. Circulaire n°00335/MTPC/1975 du 19.02.1975 portant création des zones d'habitation urbaines nouvelles.

## فهرس قائمة المصادر والمراجع

12. Procédure n° PGA/03/A/DAAP du 17.07.2002 portant gestion des projets de logements sociaux participatifs (LSP) initiés par les promoteurs immobiliers « LSP-PROMOTEURS).

13. Procédure PGA/12/A/DLPL du 17/07/2013, relative à la gestion financière des programmes des logements viabilisés, réalisés sur fonds publics et destinés à la location vente.

### المواقع الإلكترونية:

موقع الصندوق الوطني للسكن : <http://www.cnl.gov.dz/>

موقع وزارة السكن والعمران والمدينة: <http://www.mhuv.gov.dz>

موقع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره <http://aadl.com.dz>

موقع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية: <http://www.enpi.dz/index.php?page=presentation> ،

موقع القرض الشعبي الوطني : <https://www.cpa-bank.dz/>

موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك – [www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz)

موقع بنك البركة : <https://www.albaraka-bank.com>

موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية : <http://www.fnpos.dz>

موقع المفتشية العامة للمالية: <http://www.igf.dz>

موقع مجلس المحاسبة : <http://www.ccomptes.dz>

شكر وتقدير

الإهداء

المقدمة.....أذ

## الفصل الأول:

### مقاربة مفاهيمية عامة للدراسة 57-10

- 11.....المبحث الأول: في السياسات العامة
- 12.....المطلب الأول: ماهية السياسات العمومية
- 14.....المطلب الثاني: مراحل نشأة السياسات العامة
- 16.....المطلب الثالث: العناصر المكونة للسياسات العامة
- 18.....المطلب الرابع: المستويات المختلفة للسياسات العامة
- 19.....المطلب الخامس: خصائص السياسات العامة
- 19.....المطلب السادس: أنواع السياسات العامة
- 21.....المطلب السابع: أدوات السياسات العامة
- 22.....المطلب الثامن: ديناميكية عملية صنع السياسات العامة
- 28.....المبحث الثاني: مدخل عام للسياسات السكنية
- 29.....المطلب الأول: تعريف السياسات السكنية
- 30.....المطلب الثاني: الأهداف العامة للسياسات السكنية
- 32.....المطلب الثالث: المعايير المعتمدة في تحديد السياسات السكنية
- 33.....المطلب الرابع: الدعائم التي تقوم عليها السياسات السكنية
- 35.....المطلب الخامس: إنتاج السكن في ضوء السياسات السكنية
- 39.....المطلب السادس: كيفية تدخل الدولة كضابط السياسات السكنية
- 43.....المطلب السابع: العناصر الأساسية التي تبنى عليها الرؤية الشمولية للسياسات السكنية
- 46.....المبحث الثالث: عموميات حول السكن
- 47.....المطلب الأول: البعد الدولي للسكن
- 47.....المطلب الثالث: مفاهيم ومصطلحات مفتاحية
- 49.....المطلب الرابع: الرهانات المختلفة للسكن

## فهرس المحتويات

- 51.....المطلب الخامس: أنواع السكن  
53.....المطلب السادس: أشكال السكن  
54.....المطلب السابع: أهمية السكن  
57.....خلاصة الفصل الأول

### الفصل الثاني:

## السياسة السكنية كمقوم من مقومات السياسة الاجتماعية للدولة الجزائرية 156-58

- 59.....المبحث الأول: المراحل التي مرت بها السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال  
60.....المطلب الأول: موقع السكن ضمن مختلف المواثيق والدساتير بعد الاستقلال  
62.....المطلب الثاني: التوجه السياسية الاقتصادية العام غداة الاستقلال  
63.....المطلب الثالث: الامتداد الزمني لمخطط قسنطينة 1958 بعد الاستقلال  
65.....المطلب الرابع: مرحلة السكن ما قبل المخططات التنموية  
70.....المطلب الخامس: مرحلة المخططات التنموية والتوجيه المركزي  
86.....المطلب السادس: مرحلة ما بعد سنة 1990 (الإصلاحات)  
107.....المبحث الثاني: أهم الصيغ السكنية المطروحة من طرف الحكومة في سوق السكن  
108.....المطلب الأول: السكن الريفي  
116.....المطلب الثاني: السكن العمومي الايجاري  
117.....المطلب الثالث: السكن الاجتماعي التساهمي  
125.....المطلب الرابع: السكن الترقوي المدعم  
133.....المطلب الخامس: السكن بصيغة البيع بالإيجار  
139.....المطلب السادس: السكن الترقوي العمومي  
143.....المطلب السابع: الإعانات الموجهة لإعادة تأهيل السكنات المتضررة جراء الكوارث الطبيعية  
144.....المبحث الثالث: المتدخلين في الدورة الإنتاجية للسكن  
145.....المطلب الأول: المصالح الخارجية غير الممركزة التابعة لوزارة السكن  
146.....المطلب الثاني: أصحاب المشاريع المنتدبة المكلفة بإنجاز وتجسيد المشاريع السكنية  
149.....المطلب الثالث: المؤسسات والهيئات المكلفة بتمويل البرامج السكنية  
153.....المطلب الرابع: مؤسسات الدراسات والإنجاز

# فهرس المحتويات

المطلب الخامس: هيئات الرقابة.....154

156.....خلاصة الفصل الثاني

## الفصل الثالث:

### السكن الاجتماعي بين التجربة الفرنسية والجزائرية (دراسة مقارنة)

241 - 157

المبحث الأول: السكن العمومي الإيجاري –LPL– (الاجتماعي) في الجزائر.....158

المطلب الأول: تعريف السكن العمومي الإيجاري.....159

المطلب الثاني: تطور السكن العمومي الإيجاري بعد الاستقلال.....160

المطلب الثالث: دورة إنتاج السكن العمومي الإيجاري.....185

المطلب الرابع: تمويل برامج السكن العمومي الإيجاري.....169

المطلب الخامس: توزيع السكن العمومي الإيجاري.....170

المطلب السادس: شغل السكن العمومي الإيجاري.....177

المطلب السابع: تسيير السكن العمومي الإيجاري.....179

المطلب الثامن: التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.....181

المبحث الثاني: السكن ذو الإيجار المعتدل –HLM– (الاجتماعي) في فرنسا.....183

المطلب الأول: محطات تاريخية في تطور السكن الاجتماعي في فرنسا.....185

المطلب الثاني: مميزات السكن الاجتماعي.....189

المطلب الثالث: أنواع هيئات السكن الاجتماعي.....190

المطلب الرابع: مهام دواوين السكن ضمن خارطة السكن الاجتماعي.....192

المطلب الخامس: كيف يتم إيداع طلب الحصول على سكن اجتماعي.....193

المطلب السادس: دورة تمويل السكن الاجتماعي.....196

المطلب السابع: أنواع السكن الاجتماعي حسب القرض الممنوح.....208

المبحث الثاني: مقارنة حول السكن الاجتماعي بين الجزائر وفرنسا.....213

المطلب الأول: من حيث التعريف.....214

المطلب الثاني: من حيث إنتاج السكن.....216

المطلب الثالث: من حيث مصادر التمويل.....218

## فهرس المحتويات

220.....	المطلب الرابع: من حيث عملية التوزيع.....
222.....	المطلب الخامس: من حيث تنوع الصيغ السكنية.....
224.....	المطلب السادس: من حيث هيئات السكن الاجتماعي.....
227.....	المطلب السابع: من حيث حدود صيغة السكن الاجتماعي.....
241.....	خلاصة الفصل الثاني.....
243.....	الخاتمة.....
267.....	فهرس الأشكال.....
268.....	فهرس الرسوم البيانية.....
269.....	فهرس الجداول.....
270.....	فهرس المختصرات.....
271.....	فهرس قائمة المصادر والمراجع.....
285.....	فهرس المحتويات.....
289.....	الملخص باللغة العربية.....
290.....	الملخص باللغة الأجنبية.....

### ملخص الدراسة:

يهدف مضمون هاته الأطروحة إلى البحث في الأسباب الكامنة وراء استفحال أزمة السكن في الجزائر وتحولها إلى أزمة مزمنة مع مرور الزمن وصداع لكل الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، وهذا بالرغم من كل محاولات السلطة تدراك الأمر من خلال إحداث توازن بين الطلب على السكن بكل صيغته ومن جميع الفئات العمرية وبين العرض العمومي والخاص من الوحدات السكنية ضمن سياسية سكنية مبنية على الإنتاج الكمي بالدرجة الأولى لتدارك الفجوة بين العرض والطلب.

لقد شكل ملف السكن ملفا شائكا تتداخل فيه عدة متغيرات داخلية وخارجية وتاريخية حاولت هاته الدراسة المشكلة من فصلين، من خلال اعتمادها على المنهج التاريخي للوقوف على أهم القرارات التاريخية التي تم اتخاذها منذ الاستقلال والتي لعبت دورا حاسما في صياغة الملامح العامة للسياسة السكنية في الجزائر والتي لا تخرج عن الإطار العام المرجعي للسياسة العامة للدولة، انطلاقا من قرار الدولة الفتية غداة الاستقلال بعدم إيلاء قطاع السكن عموما الأهمية اللازمة في سلم أولويات جزائر الاستقلال، إضافة إلى قرار جعل الجزائر مجتمعا مالكا للعقار السكني بدلا من مستأجر من خلال بيع والتنازل عن العقارات السكنية والمهنية والتجارية التابعة للدولة، وصولا إلى قرار الدولة مطلع الألفية الثانية والمبني على المقاربة الكمية لإنتاج الوحدات السكنية على حساب نوعية وجودة الأشغال، كما تم الاستعانة بالمنهج التحليلي الوصفي من خلال تحليل ووصف كل المعطيات الرقمية والظواهر التي رافقت السياسة السكنية منذ الاستقلال للوقوف على حجة الهوة بين العرض والطلب وكذا الأغلفة المالية الضخمة التي تم رصدتها من ميزانية التجهيز لتمويل المشاريع السكنية وخاصة ما تعلق منها بالسكن الإيجاري الاجتماعي. بالإضافة أيضا للمنهج المقارن محاولة لعقد مقارنة بين التجربة الفرنسية والجزائرية بخصوص صيغة السكن الاجتماعي.

ولعل من بين أهم النتائج المتوصل إليها من خلال هاته الدراسة هي عدم تلبية مخرجات السياسة السكنية خاصة ما تعلق منها بالصيغ السكنية المطروحة من قبل الحكومة لآمال مختلف الشرائح الاجتماعية في ما تعلق بالحصول على سكن لائق وعصري يتوفر جميع متطلبات الحياة الكريمة والعصرية وذل لم سبب أساسي وحاسم في تقييم أداء السلطات العمومية في هذا المجال، وهو عدم تناسب الأنماط السكنية المنجزة وكذا التصاميم الخاصة بها للبعد الثقافي والاجتماعي والحضاري والديني للمجتمع الجزائري الذي أصبح غريبا داخل هاته الوحدات السكنية الجاهزة والمقولة على جميع مناطق التراب الوطني، بالإضافة إلا اعتماد الدولة على فكرة تملك السكن كأولوية لفائدة المواطنين على حساب فكرة الإيجار ، أدى إلى إهمال سوق عقاري إيجاري واسع وهاما جدا يمكن أن يحل أزمة السكن نهائيا في الجزائر من تطوير هذا السوق وتنظيم آليات عمله.

ومن بين أهم التوصيات التي خرجت بها هاته الدراسة هي تغيير بعض المفاهيم التي يتم على أساسها صياغة وتحضير وتنفيذ السياسة السكنية في الجزائر والتي من بينها تشجيع المشاريع السكنية الموجهة للإيجار، إبعاد الخزينة العمومية كمصدر تمويل رئيسي، إشراك القطاع الخاص كشريك رئيسي في العملية الانتاجية، وأخيرا، تنازل الدولة عن دورها كمنتج رئيسي للسكن.

## **Résumé de l'étude:**

Cette thèse a pour objet de rechercher les raisons de l'aggravation de la crise du logement en Algérie et de sa transformation en une crise chronique au cours des années et des maux de tête pour tous les gouvernements successifs depuis l'indépendance jusqu'à nos jours. Et ce, malgré toutes les tentatives du pouvoir politique de trouver un équilibre entre la demande de logements sous toutes ses formes et de toutes les tranches d'âge et entre l'offre publique et privée de logements dans le cadre d'une politique du logement basée sur la production quantitative en premier lieu pour combler l'écart entre l'offre et la demande.

La question du logement a constitué un dossier épineux dans lequel s'entourent plusieurs variables internes, externes et historiques. Cette étude en deux chapitres a tenté, en recourant à la méthode historique, à travers le recensement des décisions historiques les plus importantes qui ont été prises depuis l'indépendance et qui ont joué un rôle déterminant dans la formulation des grandes lignes de la politique du logement en Algérie, qui ne s'écarte du cadre général référentiel de la politique générale de l'Etat, fondé sur la décision du jeune Etat au lendemain de l'indépendance portant la non affectation au secteur de logement en général l'importance nécessaire dans les priorités de l'indépendance de l'Algérie, Outre la décision de faire de l'Algérie une communauté propriétaire d'un bien résidentiel au lieu d'un locataire par la vente et la cession de propriétés domaniales résidentielles, professionnelles et commerciales, jusqu'à la décision de l'État au début du deuxième millénaire qui s'articule autour de l'approche quantitative de la production massive de logements au détriment de la qualité et de la qualité des travaux, et enfin la méthode d'analyse descriptive a également été utilisée en analysant et décrivant toutes les données et phénomènes chiffrés qui ont accompagné la politique du logement depuis l'indépendance. Et ce, afin de pouvoir justifier l'écart entre l'offre et la demande, ainsi que les enveloppes financières colossales dotés à partir du budget pour le financement des projets de logement, en particulier ceux liés au logement locatif social. En plus de l'approche comparative, une tentative de comparaison entre l'expérience française et algérienne en matière de formule de logement social.

L'un des résultats les plus importants de cette étude est pratiquement l'échec à atteindre les résultats de la politique du logement, en particulier ceux liés aux formules de logement lancées par le gouvernement pour réaliser les espoirs et les ambitions des différentes couches sociales relatifs l'obtention d'un logement décent et moderne qui répond à toutes les exigences d'une vie décente et moderne, pour une raison fondamentale et décisive en évaluer la performance des pouvoirs publics dans ce domaine, Et c'est l'incohérence des types de logements achevés ainsi que leurs conceptions avec la dimension culturelle, sociale, civilisationnelle et religieuse de la société algérienne, qui s'est senti étrange au sein de ces unités d'habitation, uniformisés sur toutes les zones du territoire national, en plus de la dépendance de l'État à l'idée d'accession à la propriété comme priorité au profit des citoyens au détriment de l'idée de loyer, ce qui a conduit à négliger un vaste et très important marché immobilier locatif peut enfin résoudre la crise du logement en Algérie en développant ce marché et en organisant ses mécanismes de travail.

En fin, la plus importante recommandation qui peut en relevée de cette étude se localise dans la modification de certains concepts liés à la formulation, l'élaboration et la mise en œuvre de la politique du logement en Algérie, notamment l'encouragement des projets de logements orientés vers la location, l'atténuation de la dépendance au trésor public étant source de financement principale, implication du secteur privé comme partenaire incontournable dans le processus de production de logement, et le retrait dégressif de l'État étant producteur principal de logements.