

سياسات الإسكان والتنمية المستدامة في الجزائر

Housing policies and sustainable development in Algeria

د. نعمون إيمان، جامعة بسكرة-الجزائر namoune_imane@yahoo.fr

تاريخ النشر: 2019/12/19

تاريخ القبول: 2019/10/23

تاريخ الاستلام: 2019/09/30

ملخص :

تهدف هذه الدراسة إلى عرض التجربة الجزائرية في مجال الإسكان من خلال التطرق إلى أهم سياسات الإسكان بالجزائر وتبيان أثرها على التنمية السكنية المستدامة، وذلك بالوقوف على أهم المشاريع الإسكانية التي تضمنها مسار التنمية في الجزائر، وباستخدام المنهج الوصفي والمنهج التحليلي تمت دراسة أثر هذه المشاريع على أبعاد التنمية المستدامة. وقد توصلت الدراسة إلى أن التجربة الجزائرية في مجال الإسكان، تعاني من العديد من المشاكل التي تواجهها خاصة فيما يتعلق بتأثيرها على الحياة الاجتماعية للمواطنين ووضعهم الاقتصادي ناهيك عن محيطهم البيئي، مما يستدعي إعادة النظر في هذه السياسات. الكلمات المفتاحية: السكن، السياسة الاسكانية، التنمية المستدامة، الجزائر.

Abstract:

This research paper aims at showing the Algerian experience in the field of housing. It deals with the most important housing politics in Algeria and how they affect housing sustainable development. Descriptive and analytical methods are followed to find out the impact of these projects on the sustainable development extents. The study found that the Algerian experience in the field suffers from many problems, especially when it comes to its effect on the Algerian social, economic life and environment. So these politics need to be revised. Key words :Housing, Housing politics, Sustainable development, Algeria.

المؤلف المرسل: د / إيمان نعمون، الإيميل: namoune_imane@yahoo.fr

1. مقدمة:

شغلت التنمية المستدامة بأبعادها المختلفة اهتمام المجتمع الدولي من خلال العديد من المؤتمرات التي أشرفت عليها الامم المتحدة، ومن بين أهم هذه الأبعاد المرتبطة ارتباطا وثيقا بمختلف المفاهيم والأبحاث المتعلقة بالتنمية المستدامة نجد الإسكان والسياسات الإسكانية، هذه الاخيرة التي أصبحت محل اهتمام كافة المجتمعات المتحضرة التي تسهر على توفير حق السكن لمواطنيها، وذلك باعتبار أن السكن حق أساسي لكل مواطن ومصدرا في ظله يستطيع هذا الأخير أن يوفر الراحة النفسية، الجسدية والاجتماعية لنفسه ويستطيع من خلاله أن يواجه صعوبات الحياة ويقدم العمل المثمر لمجتمعه.

والجزائر كغيرها من الدول التي تهدف الى تحقيق تنمية شاملة ومستقلة، عرفت نموا ملحوظا في معدلات النزوح الريفي نحو المدن خاصة بعد الاستقلال، رافقه نموا ديموغرافيا نتيجة انخفاض معدلات الوفيات وزيادة معدلات الولادات والخصوبة، مما أدى إلى عدم فعالية السياسات الإسكانية المتبعة طيلة فترة احتكار الدولة لقطاع السكن، الامر الذي تطلب إصلاحات جذرية في مجال سياسات الإسكان من خلال تبني خيار تنويع صيغ الاسكان واشراك القطاع الخاص والشركات الاجنبية في انجاز السكنات بمختلف انواعها.

انطلاقا من العلاقة الوطيدة بين مفهوم التنمية المستدامة والسياسات السكانية يسعى البحث إلى الوقوف على هذه العلاقة محليا في النموذج الجزائري للتنمية، حيث ينطلق من فرضية أن التنمية المستدامة ما هي إلا تكامل للأبعاد الاقتصادية، البيئية والاجتماعية، وأن السياسات السكانية في الجزائر تنوعت بتنوع النموذج التنموي المتبع في فترات زمنية مختلفة.

1.1. مشكلة الدراسة:

شغل موضوع السكن اهتمام الحكومات المتعاقبة في الجزائر من خلال التخطيط لمشاريع التنمية، باعتبارها عنصرا هاما في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والسياسي، فالمشاريع السكنية تهدف لإيجاد بيئة تستجيب لاحتياجات السكان المتنوعة، تجلّى ذلك من خلال البرامج السكنية التي تم التخطيط لها بهدف توفير السكن لهم، وبالرغم من الجهود التي تبذلها الجزائر من أجل بلوغ أهداف التنمية المستدامة خاصة في مجال السكن وتنوع صيغ الإسكان يجمع المحللون على استمرار أزمة السكن بالجزائر مما يؤثر على مسار التنمية المستدامة.

من هنا تركز مشكلة هذا البحث على دراسة ما مدى تأثير السياسات السكنية المتبعة في الجزائر على أبعاد التنمية المستدامة بهذا البلد؟ ويندرج ضمن هذه الإشكالية جملة أسئلة فرعية يمكن إيجازها فيما يلي:

- 1- ما مدى فعالية السياسات السكنية في الجزائر في القضاء على أزمة السكن؟
- 2- ماهي مختلف المشاريع السكنية المتبعة في الجزائر؟
- 3- هل تساهم صيغ الإسكان المتبعة في الجزائر في تحقيق مختلف أبعاد التنمية المستدامة؟

وسنحاول الإجابة على هذه التساؤلات من خلال المحاور التالية:

- ماهية السياسة السكنية
- التنمية المستدامة
- السياسة الإسكانية بالجزائر
- مناقشة نتائج أثار السياسة السكنية في الجزائر على أبعاد التنمية المستدامة

1.2. منهجية البحث:

اعتمد البحث على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي لدراسة وتحليل أدبيات سياسات الإسكان واتجاهات التنمية المستدامة من خلال جملة من المصادر والاطلاع على عدد من الدراسات والوثائق الخاصة بالمقالات والملتقيات التي عقدت بهذا الخصوص، وقد جرى جمع بعض البيانات لاستخدامها للوصول الى توضيح الأفكار المطروحة في البحث وتبسيط الضوء على موضوع الدراسة.

أهمية الدراسة: تكمن أهمية البحث فيما يلي:

- 1- تقديم نظري لمختلف المفاهيم المتعلقة بالجوانب التنموية الإسكانية.
- 2- التعرف على مختلف السياسات السكنية المتبعة بالجزائر.
- 3- محاولة معرفة أسباب أزمة السكن بالجزائر وأثرها على مسار التنمية المستدامة.

1.3. الدراسات السابقة:

- دراسة عمران محمد (2014)، سياسة الإسكان واستراتيجية تفعيلها في الجزائر، حيث تناول البحث تطور سياسة الإسكان في الجزائر والاستراتيجية الوطنية للإسكان والتي اعتمدت في منتصف عقد التسعينات من القرن الماضي بغية تفعيل سياسته. حيث توصلت الدراسة الى محدودية فعالية السياسات الإسكانية المتبعة خلال فترة الدراسة وتميزها بضيق الافق مما ولد أزمة سكن لا تزال أثارها الى يومنا هذا.

- دراسة عبد الرزاق سلام ونذير بو سهوة (2012)، أفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، حيث هدفت الدراسة إلى تتبع مختلف سياسات السكن بالدول العربية لتصل الى نتيجة مفادها ان السبب الرئيس في ازمة السكن بالدول العربية هي التمويل الاسكاني، وضعف هياكل المؤسسات التي توفر السكن الاجتماعي غير الهادف للربح، ونقص شركات

المقاولات المؤهلة للنهوض بقطاع البناء والتشييد، وكذلك نقص العمالة المهنية المدربة بالإضافة الى التشريعات المتعلقة بالبناء وانشاء المساكن وتطويرها.

- دراسة درديش أحمد (2007)، بعنوان السياسة السكنية في الجزائر، قامت الدراسة بتتبع مختلف سياسات الاسكان في الجزائر خلال فترة ما بعد الاستقلال الى غاية مرحلة بداية الالفية الثالثة، وقد ارجع البحث فشل السياسة الاسكانية المتبعة إلى تفاعل عدة أسباب أهمها: عدم كفاءة الموارد المالية، عجز قطاع البناء عن تأدية دوره في تغطية احتياجات المواطنين المتزايدة بسبب النمو الديموغرافي السريع، قلة مواد البناء وارتفاع أسعارها.

2. مفهوم السياسة السكنية:

تعد السياسة السكنية أحد المحاور الهامة في الدراسات المتعلقة باقتصاديات التنمية لما تكتسيه من أهمية خاصة في إطار بلورة مفهوم التنمية البشرية وما يرتبط بها من محددات كالسكن والاسكان، مما يستدعي أن نقوم بتقديم تعريف لمصطلح السياسة السكنية.

1.2. تعريف السياسة السكنية:

تعرف السياسة السكنية على أنها مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، يكون الهدف منها وضع وسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة. ومن هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص من أهمها: (احمد درديش، 2007، ص11)

- تكتسي السياسة السكنية طابعا هاما واستراتيجيا لنمو تطوير أي بلد ما، حيث أنها ترتبط بهذا التطور وتواكبه سواء أكان على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي.

- توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.
- توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار أن جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.
- تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد.

2.2. أدوات وآليات السياسة السكنية:

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، وحسب درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام يكمن في مدى التحكم في سياستها السكنية حسب الأهداف المسطرة، غير أننا وفي الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية، تتمثل في حسابا لنبييل ادريس (2016):

أ- القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن: من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... إلخ

ب- خلق مؤسسات ذات طابع اجتماعي تساعد الدولة في رسم سياسات الإسكان.

ت- الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة، عن طريق التخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات.

ث- الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل حيازة السكنات بإحدى الطرق أو الوسائل للتدخل في السوق.

3.2. أهداف السياسة السكنية:

تهدف السياسة السكنية أساسا الى تلبية الطلب المتزايد على السكن وعلاج الاثار الاقتصادية والاجتماعية التي تصاحب هذه العملية. وعليه يمكن أن نميز بين ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية والمتمثلة في: (المومن عبد الكريم 2007، ص ص 21-22).

الاهداف الاساسية للسياسة السكنية: تقوم السياسة السكنية بتحديد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن وتأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني ومدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما ان تأخذ بعين الحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي او نظام اقتصاد السوق.

أ- **الاهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:** يرتبط السكن بالنشاط الاقتصادي بواسطة ميكانزمات مالية وضريبية واقتصادية، من خلال تمويل نشاطات البناء، الطلب على السكن، مما يتطلب من السياسة السكنية أن توفر القوانين والمراسيم التنفيذية والمؤسسات المالية المتخصصة في جمع الضرائب وتوزيع الاعانات، التي تنبثق عنها اسعار الفائدة وتأطير القروض والرسوم الجمركية وقرار حقوق الملكية.

ب- **الاهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:** ينبغي على السياسة السكنية ان تأخذ بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد، ومدى توفره للإمكانيات المادية والمالية من اجل الحصول على سكن، وكمثال ذلك الاعانات الاجتماعية المباشرة وغير المباشرة الي تقدم للمواطن كدعم

لتكلفة السكن، او عن طريقة تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيفة او المنعدم.

3. التنمية المستدامة:

تبلور مفهوم التنمية المستدامة عبر الزمن ليعرف عدة تعاريف خلال مختلف المؤتمرات الدولية للأمم المتحدة.

1.3. مفهوم التنمية المستدامة:

تنوعت التعاريف المقدمة لمصطلح التنمية المستدامة، فقد تضمن التقرير الصادر عن معهد الموارد العالمية تقسيم هذا المفهوم الى أربع مجموعات اقتصادية، بيئية، اجتماعية وتكنولوجية (محمد الصالح الشيخ، 2002، ص 94)، فاقنصاديا تعني التنمية المستدامة للدول المتقدمة إجراء خفض في استهلاك الطاقة والموارد، اما بالنسبة للدول المتخلفة فهي تعني توظيف الموارد من اجل رفع مستوى المعيشة والحد من الفقر. أما اجتماعيا فتعني السعي من اجل استقرار النمو السكاني ورفع مستوى الخدمات الصحية والتعليمية خاصة في الريف. وعلى الصعيد البيئي تعني حماية الموارد الطبيعية والاستخدام الامثل للأرض الزراعية والموارد المائية. وأخيرا فهي تعني على الصعيد التكنولوجي نقل المجتمع الى عصر الصناعات النظيفة التي تستخدم تكنولوجيا منظمة للبيئة، وتنتج الحد الأدنى من الغازات الملوثة والحابسة للحرارة.

وفي القانون الجزائري تعرف التنمية المستدامة بأنها التوفيق بين تنمية اقتصادية واجتماعية قابلة للاستمرار وحماية البيئة، اي ادراج البعد البيئي في اطار يلبي حاجات الاجيال الحاضرة والمستقبلية. (الجريدة الرسمية، 2003، ص6)

2.3. أبعاد التنمية المستدامة:

من أهم الخصائص التي جاء بها مفهوم التنمية المستدامة هو الربط العضوي التام بين الاقتصاد، البيئة، المجتمع. من هنا تشكلت ابعاد التنمية المستدامة فيما يلي:

1.2.3. البعد الاقتصادي:

يتمثل هذا البعد حول كيفية تحقيق النمو الاقتصادي المستدام من خلال الرفع من كفاءة رأس المال، كفاءة مختلف عناصر الإنتاج، العمل على تخفيض التكاليف، الاستخدام الأمثل والعقلاني لمختلف الموارد من أجل تلبية وإشباع الحاجات الأساسية للأفراد وتحقيق الرفاهية الاقتصادية لهم، ولا يتم ذلك الا من خلال نظام اقتصادي يتمكن من انتاج السلع والخدمات بشكل مستمر ويحافظ على مستوى معين قابل للإدارة من التوازن الاقتصادي ما بين الناتج والدين العام، وان يمنع حدوث اختلالات اجتماعية ناتجة عن السياسات الاقتصادية. (عبد العزيز قاسم محارب، 2011، ص174)

2.2.3. البعد البيئي:

ضرورة الحفاظ على بعد بيئي مستدام يحافظ على قاعدة ثابتة من الموارد الطبيعية تجنب الاستنزاف الزائد للموارد المتجددة وغير المتجددة ويتضمن ذلك حماية التنوع الحيوي والاتزان الحيوي وانتاجية التربة والانظمة البيئية الاخرى التي لا تصنف عادة كموارد اقتصادية.

3.2.3. البعد الاجتماعي:

ويعنى به تحقيق نظام اجتماعي مستدام يحقق العدالة في التوزيع وايصال الخدمات الاجتماعية كالصحة والتعليم والسكن الى محتاجيها والمساواة في النوع الاجتماعي والمحاسبة السياسية والمشاركة الشعبية والهوية الثقافية .

3.3. التنمية السكنية المستدامة:

تعد التنمية السكنية المستدامة محورا من محاور التنمية المستدامة بشكل عام، فهي تعتمد على استمرارية التفاعل بين ساكني المجتمع في الوقت الحالي والوقت المستقبلي خاصة فيما يتعلق بالحفاظ على الجانب البيئي.

1.3.3. تعريف التنمية السكنية المستدامة:

تعرف التنمية السكنية المستدامة بأنها عدم تدمير البيئة السكنية فضلا عن قابليتها على ادامة بناها الاجتماعية والاقتصادية مع تطوير البيئة السكنية المشيدة ذات القيم ومنها القيم الاجتماعية والاجتماعية / الفضائية. (سناء ساطع عباس الحيدري، 2010، ص35) وبالتالي فإن التنمية السكنية المستدامة تؤكد على: (هالة جوينات، 2008، ص3)

- تشكيل التجمعات السكنية المتكاملة من خلال التأكيد على مفهوم المجموعة السكنية وليس المبنى المنفرد.
- إيجاد الفضاءات المفتوحة الصغيرة والفضاءات المظللة.
- تطوير المجمعات الموجودة وإعادة تأهيلها.
- تشكيل المدن السكنية كنواة جذب عمرانية تساهم في توجيه الامتداد العمراني مع التأكيد على الهوية.

2.3.3. أهم التحديات التي تعيق تحقيق التنمية السكنية المستدامة:

- يواجه تحقيق التنمية السكنية المستدامة تحديات جسيمة في القطاع السكني، وتتداخل الكثير من هذه التحديات مع بعضها البعض ويتم تناولها كحزمة واحدة وبطريقة شاملة: (عبد الرزاق سلام؛ بو سهوة نذير، 2012، ص 12)
- أ- محدودية رؤوس الاموال المتاحة لتمويل الاسكان، حيث يتصل بالتمويل ثلاث قضايا رئيسية هي: نقص في الاراضي الصالحة للبناء في معظم المناطق الحضرية، غلاء مواد البناء، تكلفة الانجاز.
- ب- عدم وجود نظام مستدام لإدارة وتأمين الاراضي السكنية الذي يحول الاراضي بشكل منتظم لهذا الغرض، واعتماد أسلوب الاجتهادات والقرارات المرحلية لتوزيع الاراضي السكنية على فئات وشرائح معينة.
- ت- محدودية عدد المستثمرين والشركات في القطاع السكني وبالذات الموجهة للفئات ذات الدخل المنخفض والمتوسط والمناطق القليلة السكان.
- ث- ارتفاع عدد الاسر غير القادرة على تأمين سكن لائق، وعدم وجود برامج وإجراءات لتحويل هؤلاء الاسر لمستهلكين محتملين في سوق السكن.
- ج- تداخل صلاحيات الجهات الادارية المكلفة بالإسكان بين القطاع العام والقطاع الخاص.

4. السياسة الإسكانية بالجزائر

- يشكل السكن ميدانا يشمل عدة مؤشرات سياسية واقتصادية واجتماعية وثقافية وتقنية، ومن هنا تظهر مشاكل جد معقدة من أجل وضع معايير تحدد سياسة سكن من شأنها أن تخلق تحليلا مقارنا وموضوعيا. وقد ورد تعريف سياسة السكن في الجزائر في الميثاق الوطني لسنة 1976، حيث يعطي توجيهات مبدئية و يحدد أهدافا عامة، يمكن حصر أهمها فيما يلي:
- متابعة الجهود و تكثيفها لإنجاز القرى الفلاحية الاشتراكية بهدف تغطية الريف الجزائري بشبكة سكنية، وانجاز مجمعات سكنية بالقرب من المصانع.
 - الشروع في برنامج بناء كبير للوصول إلى وتيرة انجاز 100.000 مسكن سنويا،
 - تشجيع أي مواطن يريد بناء مسكن فردي.
 - إدماج البنائيات الجديدة في مجمعات مهيأة حسب التصاميم العمرانية الحديثة.
 - الشروع في عمليات ترميم واسعة للمساكن القديمة.
 - الحفاظ على أملاك الدولة من خلال عمليات الترميم.

1.4. أنواع صيغ الإسكان في الجزائر:

حسب (جمال جعيل، 2007، ص 95) فقد ظل التركيز ولمدة تزيد عن ثلاثة عقود التي تلت الاستقلال على صيغة السكن الاجتماعي الإيجاري، حيث كان يوزع على اجمع الفئات الاجتماعية، بغض النظر على الدخل، ولكن مع نهاية تسعينات القرن الماضي تبنت الحكومة صيغ جديدة تمثلت في:

1.1.4. السكن العمومي الإيجاري:

السكن العمومي الإيجاري هو السكن المخصص للعائلات التي لا يسمح لها دخلها الضعيف من الحصول على ملكية سكن، فتخصص الدولة جزءا من مواردها المالية لخلق شروط ملائمة للحصول على سكن، في اطار مبدأ العدالة الاجتماعية. ويتم انجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية والتسيير العقاري، ويمول من قبل ميزانية الدولة. كما يشترط ان تتضمن هذه الدواوين صيانة وترميم التراث العقاري الإيجاري وهذا بتحقيق اشغال التصليح .

غير ان الواقع اظهر تدهور جزء كبير من هذه الحظيرة العقارية ومحيطها بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة وكذلك صعوبة تلقي دواوين الترقية مبلغ الايجار بسبب ضعف

مداخل المستفيدين بصفة دائنة ومنتظمة، ووجود تحويلات فوضوية وغير قابلة في الاقضية ومداخل العمارات وزيادة شغل السكنات واهتراء طبيعي لمواد البناء. (وزارة السكن والعمران، 2008، ص65)

2.1.4. السكن التطوري:

منذ الانتقال من الاقتصاد الموجه الى الاقتصاد الحر والدولة تسعى الى انعاش السكن من خلال تحسين العرض السكني والتدخل في مناطق السكن غير اللائق بعمليات التنظيم والتحسين الحضري، بهدف استبدال الفوضى المجالية بسكن لائق في مجال منظم ومجهز لتحسين مستوى معيشة السكان بإنجاز تجزيئات اجتماعية لتمويل السكن التطوري لصالح الفئات الاجتماعية المحدودة الدخل في سياق مشاريع السكن الاجتماعي. (عائشة مزياي، 2018، ص 88).

3.1.4. صيغة السكن الاجتماعي التساهمي:

هو برنامج أعد من طرف الدولة يقوم على مبدأ الدعم والملكية، فقد تبنته في ظل الإصلاحات الجديدة للتنوع من العرض السكني لتلبية الحاجات السكنية للفئات ذات الدخل المتوسط، مع محاولة تخفيف الضغط على خزينة الدولة في تمويل البرامج السكنية، بالإضافة الى تشجيع وتنشيط الاوقية العقارية (نبيل ادريس، 2016، ص 632) ويستفيد من السكن بهذه الصيغة كل شخص تتوفر فيه الشروط التالية: لم يستفد من سكن اجتماعي، ولا يملك قطعة أرض أو سكن، أو كل مواطن دخله الصافي العائلي لا يفوق (ست) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، وتساهم بهية تقدم للمستفيد عن طريق الصندوق الوطني للسكن والباقي يقدم من طرف المستفيد على شكل دفعات أو قرض بنكي. (الجريدة الرسمية، 1994، ص 5)

وفي سنة 2010 تم استحداث صيغة السكن الترقوي المدعم لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي، وقد عرف هذا النوع طلبا هاما من قبل المجتمع، حيث يعتمد على سكن يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة وينتج لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة (نبيل ادريس، 2016، ص 632)

4.1.4. البناء الريفي:

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت الساكنة المحلية، ويتمثل في تشجيع الاسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة في توفير قطعة ارض تكون ملكه ومشاركته في تنفيذ وانجاز السكن.

وتتمثل مشاركة المواطن المستفيد في هذه الحالة توفر على قطعة ارض ذات ملكية لصاحبها، والمشاركة في انجاز السكن وهو ما تضمنه المشروع التنفيذي والمتمم للمرسوم رقم 10/235 اكتوبر 2010. (الجريدة الرسمية، 2010، ص 40). كما يستفيد المواطن المنخرط في برامج التنمية الفلاحية من اعانة الدولة لبناء السكن الريفي بمبلغ 70 مليون سنتيم ، الا ان الحكومة رفعت قيمة المساعدات الموجهة للمستفيدين من السكن الريفي بالولايات الجنوبية والمقدرة نسبتها 100 مليون سنتيم وذلك طبقا للرسوم التنفيذي رقم 10 المؤرخ في 10 مارس 2010.

5.1.4. البيع بالإيجار:

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن. ويتمثل البيع بالإيجار في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة، وقد خصص هذا النوع من السكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري خمس مرات الحد الأدنى للأجور. وقد تم تعديل هذا الحد في سنة 2013 ليصبح مجال الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار وست مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دينار. ويستفيد المواطن في إطار برنامج السكن البيع بالإيجار من ضمان قطعة الأرض و من قروض ممنوحة من قبل الدولة.

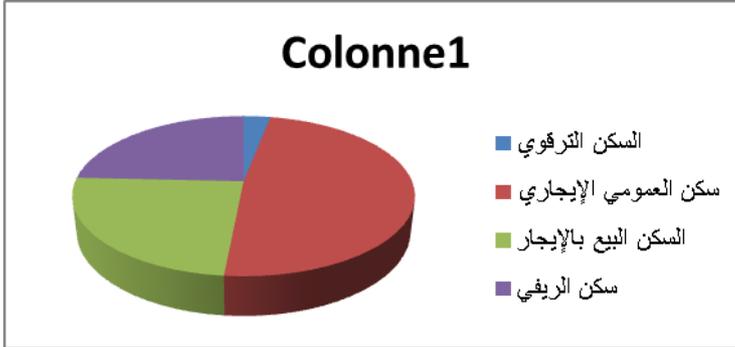
وفي إطار البيع بالإيجار تم تسجيل نحو سبع مئة ألف طلب مودع لدى وكالة "عدل" حيث شكل اطلاق البرنامج السكني الجديد لعدل "الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره" الحدث الابرز لعام 2013، وقد كان يتعين على وكالة عدل تسوية الملفات العالقة لمكتنتبي 2001 و 2002 قبل الشروع في استقبال المكتنتبين الجدد حيث قامت بين نهاية جانفي

وجويلية من سنة 2013 بتحيين حوالى 76000 ملف قديم وتم فتح باب التسجيل للمكتتبين الجدد في منتصف شهر سبتمبر 2013 عبر الانترنت في عمليات ضخمة لقيت تجاوبا كبيرا لدى المواطنين وقد تم انجاز وتسليم جزء كبير من وحدات هذه الصيغة في أواخر 2016، وخاصة في العاصمة الجزائرية وضواحيها.

2.4. البرامج والإنجازات في مجال السكن خلال الفترة (2015-2019):

عملت السلطات من خلال البرامج السكنية التي تبنتها في إطار التوجه نحو اقتصاد السوق إلى تنويع المعروض من السكنات قصد القضاء على أزمة السكن، ولأجل ذلك تم تجنيد كل الوسائل لتتبع الصيغ السكنية قصد تلبية جميع طلبات المرشحين المؤهلين وكبح أزمة السكن في نهاية 2019، إضافة إلى القضاء على كامل الأحياء القصدية وذلك من خلال السعي لخلق 1.6 مليون وحدة سكنية موزعة كما يلي: (سلمى مميث، 2017، ص 469)

الشكل 1: توزيع المبرمج للسكنات خلال الفترة (2015-2019) (وحدة سكنية)



المصدر: وزارة السكن.

يوضح الشكل 1 أن السكن العمومي الإيجاري LPL أخذ أكبر حصة بإنجاز 800000 سكن ممول بالكامل من الميزانية، وموجه للأسر ذات الدخل المنخفض أي لا يتعدى دخلهم 24000 دج شهريا، وفي المرتبة الثانية كل من سكن البيع بالإيجار AADL والسكن الريفي بـ400000 وحدة سكنية، أما السكنات الترقية العمومي فقد أخذت أقل حصة بـ50000 وحدة، باعتبار أنها صيغة موجهة للأسر التي دخلها بين 6 و12 أضعاف الحد الأدنى للأجور، وهذا النوع من السكنات يسعى إلى تنويع العرض في

السياق ترشيد الإنفاق العام وتوجيه دعم الدولة لمن يستحقونه، وفي الواقع المبدأ الأساسي لتتويع السكن هو ترك السكنات الاجتماعية الإجارية لفئة الضعيفة في المجتمع، وتوجيه دعم الدولة إلى الفئة المتوسطة من أجل تمكينهم للوصول إلى امتلاك مسكن.

5. السياسة السكنية في الجزائر وأبعاد التنمية المستدامة:

كان إنتاج المسكن موضوعاً للعديد من البرامج السكنية بالجزائر، حيث تحملت الدولة المسؤولية الكاملة تقريباً حتى عام 1985. وكانت المبادرة الخاصة مقصورة على البناء الذاتي والتنمية وعمليات التطوير العقاري النادرة.

فقد عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشاً ومساراً آخر من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة الجزائرية كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقيي، وهذا ابتداء من سنة 1993، التتويع في الأنماط السكنية الحضرية كظهور السكن التساهمي في سنة 1995 وصيغة البيع بالإيجار في سنة 2001. (ميلود بن غربي ، 2018، ص 1289)

وقد أفرزت السياسات السكنية في الجزائر مجتمعا حضريا يتميز بالكثافة السكانية الناجمة عن استقرار فترة حياة الافراد، وزيادة معدلات النمو والخصوبة، مما أدى إلى النزوح نحو المدن بحثا عن العمل مما ساهم في تزايد التخصص المهني الناجم عن تقسيم العمل، صاحبه توسع العمراني غير مدرّوس أدى الى مجموعة من الآثار التي لها علاقة مباشرة بأبعاد التنمية المستدامة، والتي من بينها:

1.5. الآثار الاقتصادية للسياسة السكنية:

أثر النهج الاقتصادي الذي تبنته الجزائر على اختيار السياسة السكنية المتبعة خلال مراحل التنمية، وبالمقابل كان لتتويع السياسات السكنية المبنية الاثر البالغ على الحياة الاقتصادية، وقد تجلّى ذلك من خلال:

1.1.5. زيادة الطلب على السكن:

عرفت المدن الجزائرية ارتفاعا في عدد السكان بسبب التقدم في المجال الصحي والعلاج، ونقص في معدل الوفيات وارتفاع معدل الولادة مما أثر بشكل مباشر على الطلب

على السكن، وعموما يمكن التأكيد على ان فكرة الطلب على المساكن وعدم وجود استراتيجية تنظيمية في هذا المجال اديا الى اشتداد المضاربة على سعر السكن الى مستويات تتجاوز قدرة الغالبية العظمى من الجزائريين، حيث تضاعفت الاسعار خمسة مرات منذ 2004 .

2.1.5. تمويل السكن:

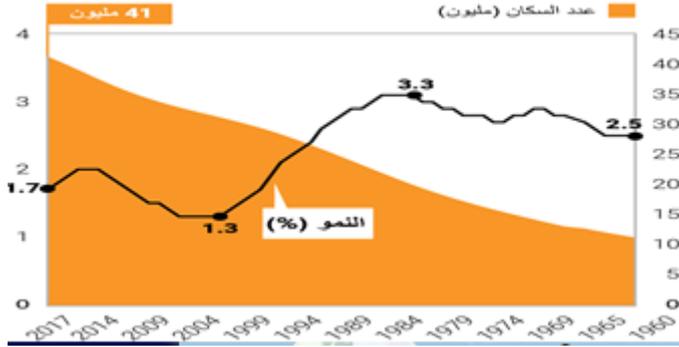
يعتبر التمويل عنصرا حساسا، فاعتماد الدولة سياسة تشجيع مساهمة البنوك في تمويل العقار ساعد على نزع عبئ كبير على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده، وبإعطاء البنوك الحرية في منح القروض العقارية كان لها أثر إيجابي خاصة لذوي الدخل المتوسط حيث أصبح لهم إمكانية الحصول على سكن لائق وذلك باقتطاع نسبة معينة من دخله الفردي المقدر بـ 30 % في معظم البنوك، زعم ظهور مخاطر في منح القروض العقارية أنشأت شركات ضمان القروض كشركة ضمان القروض العقارية (S.G.C.I) وشركة إعادة التمويل بالرهن (SRH). كما سعت واجتهدت البنوك في تسيير هذه المخاطر كتطبيق تقنية تحويل الرهن إلى سندات وغيرها من الحلول مما يساعدها على الاستمرار في منح القروض للأفراد. (محمد عمران ، 2014، ص6)

2.5. الأثار الاجتماعية:

يعتبر النمو الديموغرافي السريع الذي عرفته الجزائر خلال فترة الستينات والسبعينات من بين عوامل ظهور أزمة السكن، فقد تضاعف عدد السكان ثلاث مرات تقريبا ما بين تعداد 1966 وتعداد 1998، حيث انتقل من 12 مليون نسمة الى 30 مليون نسمة. بمعدل نمو سكاني سنوي مرتفع (3%) حتى منتصف ثمانينيات القرن الماضي قبل أن ينخفض إلى ما دون 2% منذ منتصف تسعينيات، بينما تضاعفت الحضيرة السكانية من 198000 مسكن سنة 1966 الى 4053495 مسكن سنة 1998. (أحمد درديش، 2007، ص22) ليصل عدد السكان إلى 34.8 عام 2008، ثم ليقفز إلى 42,2 مليون نسمة سنة 2018 حسب الديوان الوطني للإحصائيات. وشهدت سنة 2017 تجاوز عدد المواليد الأحياء مليون

نسمة للعام الرابع على التوالي، وتظهر الأرقام بأن عدد المواليد الأحياء المصرح بهم لدى مصالح الحالة المدنية بلغ 1,06 مليون نسمة، بتراجع نسبته 0,7 بالمائة مقارنة بـ 2016.

الشكل 2: النمو السكاني في الجزائر 1960-2017



المصدر: البنك الدولي

ويعيش ثلثي السكان الجزائريين على الشريط الساحلي الذي يبلغ طوله 1200 كيلومتر أو 4% فقط من مساحة البلاد، بينما يعيش الربع في حوالي 10/1 من المنطقة. ومع ذلك، فإن الكثافة الصحراوية قليلة السكان بنسبة تقل عن 10% من مجموع السكان. ونشير هنا إلى أن وضعيّة الإطار المبنى المتردي جراء غياب الرقابة واستفحال ظاهرة السطو على الاحتياطات العقارية خلال مختلف المشاريع السكنية المتبناة ومنها الأراضي الفلاحية التي ازدادت حدة خلال فترة التسعينات.

3.5. الأثار البيئية:

أشارت سهام بلفرمي (2009) إلى أنه قد كان لعملية بناء المساكن وفق صيغها المختلفة وغير المدروسة بشكل جدي أحيانا الأثر البالغ في المحيط البيئي، وقد تجلّى ذلك من خلال:

1.3.5 تلوث الهواء: نجم عن زيادة الحاضرة السكانية زيادة في التدفقات الصناعية الصادرة عن الوحدات الإنتاجية وعن احتراق النفايات الصلبة في الهواء الطلق، مما ولد تلوثا هوائيا يمكن في بعض الأحيان مشاهدته بالعين المجردة.

2.3.5 النفايات: إن أغلب النفايات حتى المسموح بها من طرف البلدية هي نفايات خام لا تخضع لمعايير الحماية خاصة المنزلية منها فهي تشكل مصدرا هاما لتلوث البيئة في الجزائر بسبب طبيعتها السمية والمشوهة لجمال المناظر، فالجزائري ينتج يوميا ما يعادل بالقيمة المتوسطة 0.5 كغ من النفايات الحضرية وتزيد هذه النسبة إلى 1.2 كغ في كبريات المدن، بالإضافة إلى نتائج سلوكيات المواطن غير المحسوبة في تأزيم هذه الوضعية، نجد أن تسيير النفايات في الجزائر يتميز بنقائص هامة كانعدام فرز النفايات في عين مصدرها.

2.3.5 تراجع المرفأ الشاطئية: هذا التركز الكبير للسكان وما يتبعه من تمركز لمعظم الأنشطة الصناعية، أثر على المساحة الشاطئية (ضياح 17 بالمائة من المساحة الإجمالية للمنطقة الشاطئية وعلى الموارد المائية حيث سجل التلوث البحري المتولد عن الأقطاب الصناعية نسا تبعث على القلق خاصة التسربات البترولية فحوالي 100 مليون طن من المحروقات تمر سنويا بالقرب من الشواطئ الجزائرية، و10.000 طن تفقد وتتسرب في البحر أثناء هذه العمليات، فقد تم منع الاستحمام في 183 شاطئ ضمن 511 شاطئ أي أكثر من الثلث، ضف إلى ذلك مشكل الانجراف الشاطئي و الاقتلاع المفرط للرمال من الشواطئ.

6. الخاتمة:

انتهجت الجزائر فكرة المخططات كأسلوب لتحقيق اهدافها التنموية، التي كان من بينها توفير السكن لكل مواطن عبر جميع ربوع الوطن وبصيغ مختلفة، تحت رعاية القطاع العام احيانا، و باشتراك القطاع الخاص احيانا اخرى. الا ان المكانة التي حظي بها قطاع السكن في سياسة الدولة التنموية لم تكن بنفس مستوى القطاعات الاخرى خاصة الصناعة والزراعة، مما سبب عجزا سكنيا تقاوم عبر الزمن خاصة مقابل التزايد السكاني والنمو الديموغرافي مما تطلب ايجاد صيغ ومشاريع جديدة للإسكان لتلبية الطلب المتزايد. وقد تميزت صيغ الاسكان الجديدة هذه بالطابع الاجتماعي، حيث انها تراعي دخول الطبقات الضعيفة والفئات المعوزة، كما انها تنوعت وفق المجال الجغرافي بين مشاريع موجهة للمدن وأخرى للأرياف كان العامل المشترك فيها هو مساهمة الدولة في تمويل بناء السكنات وفق صناديق ومساهمات مختلفة باختلاف طبيعة المشروع والفئة الموجهة اليه. وقد حاولنا من خلال هذه الدراسة تتبع طبيعة ثم اثر هذه المشاريع السكنية على مختلف ابعاد التنمية المستدامة لنصل الى جملة النتائج التالية:

- تعدد صيغ الاسكان واختلافها مرده الى عدم فعالية مخططات التنمية خاصة فيما يتعلق بموضوع السكن، لذلك كانت السلطات في كل مرة تبحث عن صيغ جديدة تميزت بالظرفية وعدم التخطيط الجيد لها.

- عدم اتمام المشاريع التي شرع فيها والبحث عن مشاريع جديدة، مما يؤدي إلى اتساع الورشات المفتوحة ويسهم في زيادة فترة انتظار السكنات.

- كان للسياسات الاسكان في الجزائر أثار على البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة متمثلا بالأخص في جانب الانتاج والتمويل الذي يعاني من عجز لم يتم استدراكه بالرغم من وفرة الموارد المالية في فترات ارتفاع المداخيل الناجم عن ارتفاع المحروقات في السوق العالمية.

أثر انخفاض الدخل الفردي للمواطن على الادخار المحلي، مما أثر سلباً على امكانية انجاز السكنات، الامر الذي أدى إلى تدخل الدولة في كل فترة وفق صغ اسكان اجتماعية تراعي الطلب المتزايد على السكن مع القدرة المحدودة للبناء للمواطن.

ومن خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية في الجزائر وعلاقته بمختلف أبعاد التنمية المستدامة يمكن ان نقترح جملة من التوصيات التي قد تساهم في الوصول إلى أهداف التنمية المستدامة من خلال السياسة السكنية.

- يتطلب موضوع السكن في المرحلة الحالية سياسات سكنية جادة، تأخذ بعين الاعتبار كل أبعاد التنمية الاقتصادية، البشرية، الاجتماعية والبيئية المستدامة من خلال سلسلة من الإجراءات و القوانين والقرارات المبنية، التخطيط لسياسة سكنية وفق المناهج العلمية الحديثة المبنية على الاستشراف الدقيق واستخدام النماذج الكمية والكيفية على حد سواء.

- ضرورة تبني لاستراتيجية سكن على المدى القصير تعمل على تغطية العجز الحالي في هذا القطاع، وعلى لتمام المشاريع التي شرع في انجازها ولم ترى النور بعد. للمساهمة في بعث الامل من جدي خاصة للأسر التي طال انتظارها.

- البحث عن بدائل تمويلية وشراكات محلية وأجنبية خاصة القطاع الخاص من أجل المساهمة في تنمية القطاع السكني.

- العمل على الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن من خلال إعادة الاعتبار للسكن الريفي، ويكون ذلك ببناء مساكن ريفية تستجيب لاحتياجات سكانها.

- تبني السياسات السكنية المسطرة لمشاكل الفئات الاجتماعية المعوزة والفقيرة التي اضطرتها ظروفها لأن تعيش في سكنات فوضوية وقصديرية لها آثار سلبية.

وفي الاخير يمكن القول انه بالرغم من الجهود المبذولة في هذا قطاع السكن، يبقى حل مشكلة السكن في الجزائر أمراً صعباً، حيث يجمع الفاعلون في هذا القطاع أن سياسة السكن في الجزائر جد طموحة ولكنها تفتقر الى الفعالية، فأزمة المواد الأولية لاسيما الاسمنت،

وعجز التأطير واليد العاملة المؤهلة وغياب الأنظمة البناء وعدم التحكم في عملية متابعة المشاريع، كلها حواجز تواجه المختصين في قطاع السكن الذين تتمحور استراتيجيتهم حول تعزيز القدرات وعصرنة عمليات البناء، فالجزائر في حاجة لبناء 200.000 وحدة سنويا من أجل مواكبة طلب السكن في العشريتين المقبلتين و لكنها لا تملك الوسائل التي تسمح لها بذلك، لأن الأمر لا يتعلق فقط بالتمويل ولكن بالمهارة التقنية والادارية أيضا.

7. قائمة المراجع.

1. أبو زنت ماجدة؛ عثمان غنيم، التنمية المستدامة: دراسة نظرية في المفهوم والمحتوى، المنارة، المجلد 12 العدد 01. 2006
2. ادريس نبيل، السياسة السكنية في الجزائر بين الاهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، 2016
3. الحيدري سناء ساطع عباس، التنمية الإسكانية، أبعادها ومقوماتها، المجلة العراقية للهندسة المعمارية، المجلد 19 العدد 9. 2010.
4. الشيخ محمد الصالح، الاثار الاقتصادية والمالية لتلوث البيئة ووسائل الحماية منها. مصر: مطبعة الاشعاع الفنية. 2002.
5. المومن عبد الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 06 العدد 03، 2013
6. بلقرمي سهام تجربة، الجزائر في حماية البيئة، تاريخ الاسترجاع 18 مايو 2019 من <http://sciencesjuridiques.ahlamontada.net/t502-topic>
7. بن غربي ميلود، توجهات السياسة العامة في الجزائر ما بين 2001-2018 السياسة السكانية نموذجا، مجلة جيل الدراسات السياسية والعلاقات الدولية، العدد 15 2018.
8. جعيل جمال سياسة تنويع الصيغ السكنية هل يحل أزمة الاسكان في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي . المجلد 02 العدد 04، 2008.

9. جوينات هالة. إنشاء المدن السكنية المتكاملة الخدمات، الاردن: المؤتمر العربي الاقليمي للمبادرات والابداع التتموي في المدينة العربية السياسات والمشاريع الاسكانية كرافد للتنمية المستدامة للمدن.2008
10. درديش احمد. السياسة السكنية في الجزائر،مجلة آفاق المجلد 03 العدد 01. 2007
11. دلبيمي عبد الحميد دراسة في العمران السكن والإسكان. الجزائر: دار الهدى 2007 .
12. رشوان، حسين. مشكلات المدينة. الإسكندرية: المكتب العربي الحديث.2002
13. سلام عبد الرزاق؛ بو سهوة نذير آفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى حول أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق، الجزائر: جامعة المدينة.2012.
14. عمران محمد. سياسة الاسكان واستراتيجية تفعيلها في الجزائر، مجلة الادارة والتنمية للبحوث والدراسات، المجلد 03 العدد 02. 2014
15. محارب عبد العزيز قاسم التنمية المستدامة في ظل تحديات الواقع من منظور اسلامي. الاسكندرية: دار الجامعة الجديدة، 2011.
16. مزياني عائشة دور وتأثير السياسات السكنية والمخططات التتموية على انتاج السكن بمجمعه فرندة، مجله تشريعات التعمير والبناء، العدد 07. 2018
17. مميش سلمى. اقتصاد السكن في الجزائر ، مجلة العلوم المالية والادارية، العدد 2007،01
18. وزارة الاتصال، قطاع السكن والعمران، مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر، الجزائر ، العدد01. 2011.