

السياسة السكنية في الجزائر من الاستقلال إلى 2009

The housing policy in Algeria from independence until 2009

| | | |
|---|---------------------|--|
| كلية العلوم الاجتماعية، جامعة محمد بن أحمد وهران 2. | علم الاجتماع الحضري | بن هملة نسيمة* Benhamlanassima1986@gmail.com |
| DOI: 10.46315/ 1714-011-002-040 | | |

الإرسال: 2021/01/20 القبول: 2021/03/09 النشر: 2022/03/31

الملخص:

إن النظام الإقتصادي الذي اتبعته الجزائر بعد الاستقلال أدى إلى فشل السياسة السكنية المتبعة خلال فترة 1973-1989، عملت الدولة الجزائرية منذ بداية التسعينات للنهوض بقطاع السكن كالتنوع في أنماط السكن، الحضري وذلك بالاعتماد على آليات متنوعة في تمويل المشاريع السكنية حيث صدرت تعليمات متعددة غيرت من نمط تمويل السكن من حقبة لأخرى كما أعطت الفرص للقطاع الخاص في السوق السكنية وذلك من خلال نظام إقتصاد السوق والذي يدعو إلى خصوصية القطاع، كما ساهمت البرامج التنموية في التقليل من حدة أزمة السكن، وبالرغم من كل هذا إلا أن قطاع السكن لم يجد له مخرجا .

الكلمات المفتاحية: السياسة السكنية: سياسة الإسكان: أزمة السكن: السكن الريفي: السكن الحضري.

Abstract:

The economic system followed by Algeria after independence led to the failure of the housing police adapted in the development plans in the period 1973-1989.

_ the Algerian state has worked since the beginning of the nineties to advance.

_ the housing sector as diversification of urban housing patterns, by relying on various mechanisms in financing housing projects, where multiple instructions were issued that financing from, one era to another it also gave opportunities to the private sector, in the housing market through an economic system, the market that calls for the privatization of the sector and despite all this, the housing sector has not found a way out.

Keywords: residential policy -housing policy- crisis housing-rural housing -residential housing.

1- مقدمة:

يعتبر السكن في الجزائر من أهم وأعقد المشاكل التي يعاني منها المجتمع الجزائري بحيث لها انعكاسات وخيمة على جميع الأصعدة سواء الاجتماعية أو الاقتصادية أو السياسية للجزائر،

* - بن هملة نسيمة: Benhamlanassima1986@gmail.com

وهي مشكلة تعود حيثياتها إلى العهد الاستعماري وقد نحمل النزوح الريفي مسؤولية حدوثها وخاصة أنها كانت نتيجة للمخططات الاستعمارية الفرنسية.

مع فجر الاستقلال أعطت الجزائر اهتماما كبيرا للقطاعات الإنتاجية كالزراعة، الصناعة والنقل..... إلخ، كما أهملت قطاع السكن معتمدة على السكنات التي تركها الاستعمار، ظنا منه سيلبي كل الطلبات، كما اعتقدت الدولة أن عملية تأميم الأرض ستساهم في القضاء على الإحياء القصدية وخاصة بعد رجوعهم إلى الأرياف واهتمامهم بالقطاع الزراعي.

النمو الديمغرافي الكبير الذي عرفته الجزائر مباشرة بعد الاستقلال أدى إلى انفجار كبير في نسبة السكان، وهنا وجدت الدولة نفسها بين طلب كبير حول السكن مما خلق مشكل السكن هذا الطلب الكبير أرغم الدولة على إنجاز مشاريع سكنية تكاد تنعدم من الخدمات والمرافق وطمس الهوية الجزائرية في المشاريع السكنية، فما بين ليلة وضحاها وجد الفرد نفسه من نمط معيشي تربي وترعرع فيه إلى نمط معيشي مغاير يعكس كل خصائصه الاجتماعية والثقافية وبذلك قد توصلنا لطرح سؤالنا الإشكالي كالآتي:

هل ساهمت السياسة السكنية التي انتهجتها الجزائر من فترة الاستقلال إلى 2009 في التقليل من حدة أزمة السكن؟.

وبناءً على أهمية الفرضية وعلى ضوء الإشكالية يمكن صياغة فرضيتنا:

- كل فترة زمنية كان لها برنامج خاص بها من فترة الاستقلال مروراً بفترة الإصلاحات كان النظام الاقتصادي قد أدى إلى فشل السياسة السكنية 1973-1989، ولكن مع بداية التسعينات عرف قطاع السكن برامج تنموية مختلفة ساهمت في إنعاش قطاع السكن.

وبناء على هذا حاولنا في دراستنا أن نعالج مسيرة السياسة السكنية في الجزائر وإنجازاتها للحد من أزمة السكن وذلك عن طريق المخططات التنموية المسطرة من طرف الدولة بعد الاستقلال مروراً بفترة الإصلاحات الاقتصادية إلى غاية فترة البرامج التنموية إلى 2009

- أهداف الدراسة:

- تقديم مسار السياسة السكنية ومدى تطور قطاع السكن مع مرور الوقت.

- التعريف بالسياسة السكنية بالجزائر من فترة الاستقلال إلى فترة الإصلاحات.

- التطرق إلى مشكلة السكن في الجزائر ومحاولة وضع أهم الحلول أمامها.

مفهوم السياسة السكنية:

أ/ هي عبارة عن مقاييس ووسائل اعتمدها الدولة وذلك لانتشار السوق السكني بمعنى أقلية

العرض السكني على الطلب، وكل هذا في احترام مقاييس التقنيات كل من الاقتصادية وحتى الميكانيزمات المالية والتي تحدد بناء المساكن. (pierre merlin & francois choy, 1988, p30) في ظل احترام مقاييس السعر والكمية المحددة لضمان التوازن العام في العرض والطلب وعلى ذلك فقد تتميز بمجموعة من الخصائص والتي تتعلق بالسياسة السكنية ونذكر منها: أ/ لها طبع ضروري واستراتيجي لتطور بلد ما ونموه حيث أنها تواكب التطور التي هي فيه إن كان من الصعيد الاجتماعي أو الاقتصادي.

ب/ تخدم هذه السياسة محاربة الفروقات الاجتماعية وذلك من خلال محو الطبقة الاجتماعية وبذلك تساهم في تحقيق العدالة الاجتماعية.

ج/ توجيه السياسة السكنية وذلك عن طريق تشجيع السكن الريفي للقضاء على النزوح الريفي وخاصة نحو المراكز الصناعية الكبرى. (ammar. 2001, p14)

_أهداف السياسة السكنية: تكتسي السياسة السكنية أهداف واضحة ومسطرة وقد كون في إرضاء كل الطلبات وحاجات السكن وكذلك القضاء على شبح البطالة من بين الأهداف الأساسية: قطاع السكن هو حاجة أساسية للفرد، فأزمة السكنية لها أبعاد وكذلك جوانب اقتصادية، اجتماعية وحتى ثقافية باعتبار المسكن هو ضروري في حياة الفرد فمن الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو توفير لكل فرد مسكن مع مراعاة القدرة الشرائية له. (بوروي، 2014، ص19-18)

_الأهداف الاجتماعية: نظرا للأهمية الاجتماعية للسكن فحرمان الفرد منه يؤثر سلبا على حياته الخاصة وحتى العملية ولذلك على السياسة السكنية مراعاة الجانب الاجتماعي للفرد ويكون ذلك من خلال الوسائل والأليات المتعلقة بها والتي راعت فيه مستواه الاجتماعي وخاصة من الناحية المادية للحصول على ملكية مسكن وتكون على شكل إعانات مباشرة أو غير مباشرة وذلك لدعم تكلفة السكن أو من خلال تمويل السكنات الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقة الفقيرة، فالسياسة السكنية تساهم في الحد من أزمة السكن وتهدف أيضا للحد من الفوارق الاجتماعية

_ الجانب الاقتصادي: يلعب قطاع السكن دورا هاما في الاقتصاد بحيث له علاقة بالنشاطات الاقتصادية وأيضا من خلال الميكانيزمات المالية ويتمثل هذا الارتباط من خلال تمويل نشاط البناء وكذلك التمويلات من التجهيزات التي تتعلق بالسكن، أما الأثار الضريبية على قطاع السكن فإنها تكون من خلال تطبيق الضرائب وحتى الإعفاءات عنها وبذلك فالسياسة السكنية تقوم على التوافق كل من قطاع السكن وباقي القطاعات وذلك من خلال كل من القوانين وآلياتها وكل هذه

الإجراءات تساهم في تطوير الاقتصاد والذي بدوره ينجي ويطور قطاع السكن ويقلل من أزمة السكن والبطالة في آن واحد (بن خبشاش، 2015، ص 22-23)
_أدوات وآليات السياسة السكنية:

يمكن تمييز ثلاث آليات رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي كالآتي:

أ/ القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن كل القوانين المتعلقة به سواء الملكية أو التوزيع أو الحيازة، حتى تنظم سوق السكن وغيرها وهذه القواعد هي من تسير السياسة السكنية خاصة إذا راعت الوضع الاقتصادي والاجتماعي للبلد وكل إمكانياته لإنجاز السكن وهي كالآتي: ديوان الترقية والتسيير العقاري، وكالة تطوير وتحسين السكن، مؤسسة ترقية السكن العائليالخ.

_ الضرائب والاعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

أ/ الضرائب: هي وسيلة للتحكم في الاقتصاد الوطني وكذلك يساهم في خزينة الدولة وهي وسيلة للسياسة السكنية، فتحصيص نسبة الضرائب على العقارات يقلل من تكلفة الإنجاز يعني بذلك زيارة العرض في السوق السكني وعليه فان السياسة السكنية تكون في خدمة الأفراد وكذلك للخروج من أزمة السكن.

ب/ الاعانة: هي إحدى الوسائل التي تساعد بها الدولة الأفراد وذلك لتحصله على السكن وذلك على حسب قدرات وإمكانيات الفرد وتكون بطريقة مباشرة مثل: الإعانة التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن لاقتناء السكن، وبطريقة غير مباشرة (المساعدات التي تقدم لذوي الدخل الضعيف لامتلأها سكن سواء بالملكية أو الكراء).

الأزمة السكنية في الجزائر

_ كلمة أزمة نقصد بها مرحلة حرجة، غير مستقرة تترتب عليها حدوث نتيجة مؤثرة وتكون نتيجة أحداث جاءت مفاجئة وسريعة والتي تمس بالقيم أو الأعراف المقصود به بمعنى (صاحب الأزمة) (خلف الله جاب الله، 2007، ص 09)

فالأزمة السكنية نقصد بها قلة الوحدات السكنية ذات المعيار الكلي والذي يوفر الراحة والأمان والاستقرار للفرد وفي نفس الوقت يلبي الطلب لدى المجتمع، وبدوره يكون حاجز وعامل في الحفاظ على الاستقرار الاجتماعي وكذلك السياسي للدولة. في مقال عبد القادر بن أشنهو يعرف أزمة السكن في الجزائر من خلال ما تتميز به من مميزات خاصة بها والمتمثلة فيما يلي:

وجود طلب مطلق على السكن بناءً على التضخم للوحدات السكنية الموجودة وهذا وهو أصناف من السكنات المسماة بالمؤقتة. غياب أو قلة ديناميكية العرض للوحدات السكنية. (عمران، 2011، ص08)

- السياسة السكنية بعد الاستقلال: من 1962-1966:

ان تسمية هذه الفترة بالتوقف خلال سنة 1962 وذلك نتيجة استقلال الجزائر ووجود السكنات الفارغة التي تركها المستعمر فشغرها معظم الجزائريين ولذلك لم تعطي الدولة الجزائرية الجديدة أهمية لهذا القطاع بالرغم من تدفق عدد كبير من النازحين من لأرياف نحو المدن، ففي ميثاق طرابلس سنة 1964 لوحظ ذلك الشكل في قطاع السكن بأن المساكن التي تركها المعمر لا تفي بالغرض ولذلك كان على الدولة انجاز أكثر من 7500 مسكن جديد في المدن وأكثر من 350 مسكن في الأرياف هذا لوضع توازن بين الريف والمدينة (البشير، 2009، ص82)

ويجب الإشارة إلى تمويل السكن في هذه الفترة، تم عن طريق الخزينة العمومية اقتصر نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على منح القروض الفردية ابتداءً من سنة 1966 وكذلك تحت شروط معينة لإنجاز سكنات جديدة أو إتمامها بالإضافة إلى تمويل الجماعات المحلية بأموال من خلال قروض بنك أو مساعدات في إطار السكن.

_ السياسة السكنية: مخططات التنمية الجزائرية:

مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969: ركزت الدولة في هذه الحقبة على الجانب الاقتصادي وركزت بقوة على تطوير قطاع الصناعات الثقيلة وتناست قطاع السكن بحيث خصصت له غلاف مالي قدر: 3,7 بالمائة من ميزانية الدولة وقد تم تسليم قرابة 6500 مسكن ريفي وحضري سنويا وقد انحصر مخطط السكن في هذه الفترة على ما يلي:

_ إتمام السكنات التي في طور الإجازة والمقدرة بحوالي 38 ألف وحدة سكنية.

- تخطيط لبرنامج سكاني وذلك لإنجاز 10500 وحدة سكنية بتكلفة 100 مليون دج تكون مدة إنجازها 3 سنوات.

_ التكفل بالمجاهدين وذوي الحقوق وذلك عن طريق تخصيص لهم برنامج سكاني يقدر بـ 1500.

_ تخطيط لبرنامج 9548 سكن حضري بميزانية 160 مليون دينار جزائري وفي هذه الفترة كانت الدولة هي الممول الوحيد لكل المشاريع السكنية.

_ مرحلة المخطط الرباعي الأول: 1970-1973: في هذه المرحلة أخذ النمو الغير متوازن حيث استحوذت الصناعة على أكبر حصة من الاستثمارات وقدرت بـ 12.40 مليار دينار من مجموع

27.75 مليار دينار جزائري أي قيمة 16.5 من مجموع مشاريع الاستثمارية لكل القطاعات كما خصصت 5.21 مليار دينار جزائري أي 13.80 بالمائة لصالح الصناعات القاعدية و12.5 مليار دينار جزائري لصالح الصناعات الخفيفة و1.4 مليار دينار جزائري لقطاع المناجم والكهرباء. هذه الأولوية التي أعطيت للقطاع الصناعي حيث توطنت المراكز الصناعية في داخل المدن الكبرى وضواحيها بحيث شكلت أقطاب جذب لسكان الريف، لم تكن هذه المناطق الصناعية مرفوق ببرامج إسكان مما أدى الى نمو حضري متسارع وتشبع للحضيرة السكنية وانتشار البيوت القصديرية وظهور البناء الفوضوي بالمدن، بحيث احتل قطاع السكن المرتبة السادسة بنسبة 5.5 بالمائة. (sidi boumediene 16-21 mai 1985, p33).

من مجموع الاستثمارات بوتيرة إنجاز سنوية أحسن مقارنة بالمخطط السابق، كما استحوذ القطاع الزراعي على اهتمام بالسكن الريفي فلقد ارتبط تطوره بنجاح التنمية الفلاحية وتعاونيات الثورة الزراعية حيث تم إنجاز 40000 سكن ريف تم تسليم 24000 سكن (hamidou, 1989, p29-30)

أما فيما يخص الساكن الحضري فقد تم برمجة 4500 سكن تم إنجاز 1800 سكن وحددت أهداف المخطط بتحقيق وتيرة إنجاز سنوية 21600 سكن ريفي وحضري وتوفير التجهيزات الاجتماعية القاعدية.

_ **المخطط الرباعي الثاني: 74-77:** فقد أعطى حركية جديدة في قطاع السكن بعد رفع الميزانية المخصصة لإنجاز السكنات، مما سمح ببرمجة 100 ألف وحدة سكنية جديدة في الوسط الحضري، تم تسليم منها 90 ألف وحدة، وللمحد من الزحف الريفي تقرر إنجاز 300 قرية اشتراكية فلاحية في الأرياف وتشجيع البناء الذاتي وعند انتهاء المخطط الرباعي الثاني تم الاهتمام بهيئة المناطق الصناعية على مساحة إجمالية قدرها 15 ألف هكتار وذلك في غياب أية سياسة لهيئة الإقليم.

- **المخطط الخماسي الأول: 1980-1984:** لقد أعطت هذه الفترة أهمية فورية وكبيرة لقطاع السكن وتمثلت في التخطيط لسياسة سكنية جديدة وتمحورت حول ثلاث نقاط أساسية وهما كما يلي: الاهتمام بالمدن القديمة وتوسيع رقعتها.

- تطوير الحياة في الريف من خلال الاهتمام بالسكن الريفي وتطويره وتحديث مراكز حضرية.
- بناء مدن كبرى وجديدة على نطاق الصحراء والهضاب العليا وذلك ليكون توازن ما بين الشمال والجنوب ليكون استغلالا موازيا.

(وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، 1980، ص 147)

- لقد تم تخصيص ميزانية تمثلت في 60 مليار دينار جزائري لقطاع السكن في هذه الفترة ولكن قلة التحكم في جانب البناء وكذلك المشاريع وإنجازها، أعطى أزمة لهذا القطاع ولذلك تم اقتراح تطوير قطاع صناعة مواد البناء وكذلك تنشيط وتدعيم السكن الريفي وذلك لترقية البناء الفردي في هذه المرحلة تم تسليم 450 ألف وحدة سكنية لمدة خمس سنوات انقسمت إلى 300 ألف سكن حضري و150 ألف سكن ريفي.

نتيجة بعض العراقيل والمشاكل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية فشلت هذه السياسة فكان الإنتاج بصورة ضعيفة، ومن حيث السكنات الاجتماعية فقد عرف تمويلًا مغايرًا فبعد ما كان على يد الخزينة العمومية حسب مرسوم رقم: 1 في 23 ديسمبر 1979 وذلك للدخول في سياسة جديدة، عن طريق ظهور نمط سكني جديد "السكن الترقوي" والذي يدعمه ويموله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

_ مرحلة المخطط الخماسي الثاني: 1985-1989: لقد أعتبر قطاع السكن من القطاعات المهمة وذات أولوية إبتداءً من هذه الفترة بحيث أعطت فرص للقطاع الخاص لتلبية الطلب على السكنات مما نتج عن ازدهار عقاري، وكذلك عرفت الجزائر قفزة نوعية في نوعية السكن الحضري الجديد وهو السكن الترقوي مما أسفر عنه فتح المجال للعمل أمام التعاونيات العقارية في مجال السكن.

_ فتح مجال تمويل النمط السكني لصندوق التوفير والاحتياط في مجال السكن الترقوي وذلك بقانون: 86-87 (4 مارس 1986).

_ إنهاء البرامج التي هي في طور الإنجاز وهي: 356 ألف سكن وكذلك برنامج 318 ألف سكن والذي يكون 674 ألف سكن الكلي.

(وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية 1989 ص 37)

فبالرغم من كل الجهود المتخذة من طرف الدولة وذلك من خلال مخططات التنمية لقطاع السكن ولكن لم تثمر بنتائج مرضية وكان قطاع السكن دائما متخبطا والذي أسفر عن تراجع النمو والذي خلف أزمة في الإيرادات البترولية لسنة 1986 مما أعطى أزمة كبيرة في قطاع السكن والتي نتجت عن فشل المخططات في حل هذه الأزمة في نهاية الثمانينات.

_ المخطط الخماسي الثاني: 1985 الى غاية 1989: وهو المخطط الذي صادف الأزمة العالمية التي مست قطاع المحروقات، لتدخل الجزائر في فترة ركود اقتصادي انجر عنه تقليص ميزانية عدة

قطاعات وهي الأزمة التي دامت لسنوات وتسببت في تغيير جذري لتطور قطاع السكن، هذه الفترة عرفت بخلق ظروف أكثر تطور لأجل تطوير وتشجيع إنجاز السكنات العائلية. مرحلة الخماسي الثاني جاءت مكتملة لمسار السياسة السكنية للمخطط الأول، بحيث أعطى لهذا القطاع أولوية كبيرة من خلال توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية إذ بلغت حصته نحو 42 بالمائة ومعظمها موجهة للسكن الاجتماعي بحيث تخصص 49 بالمائة من السكنات الحضرية والتي تقدر نسبة الإنجاز عن 50 بالمائة وقد تميز بإعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة بصيغة الأنماط الحديثة التي تحتوي على كافة المرافق وتميزت بخاصية تفادي البناء فوق الأراضي الفلاحية.

_ فترة 1990-1994: أهم ما ميز هذه الحقبة وهل تبنيتها لاستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات وبنيت على وقواعد وأسس كانت كالآتي:

_ أخذ بعين الاعتبار مسؤولية التهيئة العمرانية من خلال المعمار، التحسين الحضري والإنجاز

_ محاولة تنظيم السوق العقاري والتي كان والتي كان غائب في فترات السابقة

_ خلق سوق رهن تمويلي للسكنات وذلك للنهوض بميكانيزمات وأدوات تمويل السكنات دون تناسي مداخيل وحاجيات العائلات.

_ أخذ بعين الاعتبار دور البلديات في عملية تقسيم السكنات الاجتماعية كونها المؤسسة الأقرب

للمواطن وكونها همزة وصل بينها وبين المواطن. (07, p 2000, ministaire de l'habitat)

_ فتح المجال للقطاع الخاص لإنجاز السكنات.

_ محاولة القضاء على السكنات الفوضوية.

_ تنظيم وتطوير الدعم التقني لقطاع السكن وذلك لخدمة عملية توزيع السكنات.

ومع الوضعية المزرية التي عاشتها الجزائر نهاية التسعينات والتي عرفت انخفاض في قيمة الدينار الجزائري وكذلك تدهور في القدرة الشرائية للمواطن وكذلك تلاشي وضعف القطاع الخاص وكذلك إعادة هيكلة المؤسسات العمومية وعلى هذا ما كان على الدولة الجزائرية إلا بناء استراتيجية جديدة وذلك للنهوض بقطاع السكن ومحاولة وضع حلول للخروج من أزمة السكن فتميزت هذه المرحلة (1990-1994) بما يلي:

_ برنامج السكنات الحضرية:

1/ برنامج السكن الاجتماعي: وذلك في المرسوم رقم: 93-84 23 مارس 1993 وذلك من خلال نمط تمويله وكذلك طابعه الإجاري الغير القابل للتنازل.

فالسكن الاجتماعي تتكفل به خزينة الدولة وهو خاص بالطبقة الاجتماعية ذات الدخل الضعيف وذات طابع إيجاري غير قابل للتنازل.

ويتم إنجاز السكنات الاجتماعية من طرف وكالة الترقية والتسيير العقاري وممول من قبل ميزانية الدولة ويوجه للفئات المستضعفة.

_تحدد برامج السكن الاجتماعي إيجارا سنويا يكون في المعقول ويتمشى مع القدرة الشرائية للمواطن.

1-السكن الترقوي: ظهر بمرسوم 86-07 الصادر في 4 مارس 1986 وهو برنامج للسكن الترقوي وهو نوع جديد للسكن ولقد ظهر هذا النوع في ظرف وتوقيت جد صعب نتيجة للأزمة الاقتصادية والتي كانت نتيجة انخفاض سعر البترول وكذلك فترة التخلي عن نظام الاشتراكي والدخول في نظام اقتصاد السوق.

كل هذه الظروف كانت حاجزا لهذا المرسوم ولم يحظى السكن الترقوي بتلك القيمة المطلوبة وسنة 1973 أعيد الاعتبار للسكن الترقوي تحت مرسوم 93-03 لـ 1 مارس 1993 الجديدة وهنا المهمة كانت للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة مطلقة. (عوادي 2020، ص 95-97)

_ تجدر الإشارة بأن السكنات الترقوية هي سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل المرتفع نوعا ما، نظرا لارتفاع تكلفتها من جهة بسبب ارتفاع تكاليف الإنجاز بالإضافة إلى أن كون المتعاملين أو المرقين العقاريين سواء خواص أو عمومي يتعهدون بإنجاز السكنات الترقوية كنشاط تجاري لهم وعليه يعود عليهم بالربح وعدم تدخل الدولة لمنح أي استفادة على هذا النمط من السكنات لذلك فهذا النوع من السكنات فالطلب عليه يكون منخفضا مقارنة بالأنماط الأخرى.

_ برنامج السكنات الريفية: إبتداءً من سنوات التسعينات، عرفت السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات الريفية اتجاه آخر مختلف عن سابقه (ونقصد بمرحلة المخططات التنموية) فبعد ما حضي الريف الجزائري بالاهتمام والعناية وتكفل السلطات الجزائرية بعملية إنجاز السكنات، غير أن ظاهرة التزوج الريفي نحو المدن الذي عرفتها الجزائر منذ سنوات السبعينات وما خلفته من إهمال للريف الجزائري بالإضافة إلى تفاقم أزمة السكن في المدن، خاصة مع سنوات الثمانينات مما جعل السلطات الجزائرية تصب اهتمامها خاصة بعد الإصلاحات على إنجاز السكنات الحضرية، أما السكن الريفي فقد عمدت السلطات الجزائرية على مساعدة المواطن الريفي بمساعدات مالية وذلك لإنجاز مسكنه وتمثلت الإعانات بمقدار 12000 دج للسكن الواحد.

فترة 1995-2000: عرفت هذه المرحلة بظهور نمط سكني حضري جديد سنة 1995 وهو السكنات التطورية وبعد عرفت بالسكنات التساهمية وذلك تحت مرسوم رقم 94-308 (14 أكتوبر 1994) ويكون بتدخل الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانة مالية تدعمها الدولة وبدون أي تعويض وذلك عن طريق ميزانية الدولة ولكن في كل مرة كانت هناك مراجعة قيمة للمساعدة تماشيا مع القدرة الشرائية للمواطن. لقد تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك الإسكان ليكون ممول بجميع أنماط السكنات ما عدا المسكن الاجتماعي وذلك من سنة 1991، خلف شركة التمويل الرهني وعن طريقها بمعنى للبنوك وحتى المؤسسة المالية بتقديم قروض عقارية. تدخل البنوك التجارية بعروضها والتي تمثلت في قروض لفترات طويلة ساهمت أيضا في التسهيل للمواطن للحصول على السكن الترقوي.

مرحلة 2001-2004: بالرغم من بناء سنويا حوالي 130 ألف وحدة سكنية إلا أن الجزائر أصبحت دائمة الحاجة إلى ما يقارب 105 مليون وحدة سكنية لمسح هذا العجز وذلك نتيجة تكون أقرب من 500 ألف أسرة سنويا.

فترة 2005-2009: لقد خصصت الدولة ميزانية قدرت 1550 مليار دينار جزائري لهذا القطاع وكانت كالتالي:

850 مليار دج تدعيم برامج السكنات.

700 مليار للتهيئة العمرانية.

كما تم إصدار قوانين جديدة لتحسين الإيتار التشريعي الذي يسير المنظومة العمرانية، ويضع حدا للفوضى التي شوهت المشهد العمراني بفعل البنائات غير المكتملة والفوضوية من جهة وتنامي ظاهرة السكنات الهشة غير الملائمة من جهة أخرى.

وقد جاء هذا المشروع لخدمة الطبقة ذات الدخل المتوسط باعتبارها الطبقة الغالبة في المجتمع الجزائري ولقد أشرف عليه مجموعة من الشركات الوطنية إضافة إلى الشركات العربية والصينية. فالبرامج التكميلية لبرنامج 2005-2009 كانت كالتالي:

| الولايات | توزيع السكنات |
|----------------------|---------------|
| ولايات الجنوب | 62000 وحدة |
| ولايات الهضاب العليا | 98000 وحدة |

سكنات هشة: 194000 وسجلت .

(Miistère De l'habitat algérienne 31.12.2009 Algérie .2012.p:02)

42% وسجلت 1457000 وحدة خاصة بالفئات السكنية المختلفة وهي كالتالي: سكنات الريفية
58% : سكنات حضرية وكان توزيعها كالتالي

| المعدل بالنسبة | عدد وحدات السكنية | البرامج السكنية |
|----------------|-------------------|--------------------|
| %23.14 | 239-412 | السكنات الاجتماعية |
| %23.52 | 243-351 | السكنات التساهمية |
| %12.48 | 129-115 | سكنات بيع بالإيجار |
| %3.67 | 038-068 | السكنات الترقية |
| %37.17 | 384-620 | السكنات الريفية |
| %100 | 1.034.566 | مجموع السكنات |

(Miistère De l'habita algèrienne 31.12.2009 Algèrie .2012 .p:02)

*-خاتمة:

اتسمت السياسة السكنية في الجزائر بعدة تحولات وذلك نسبة للظروف الاقتصادية التي عرفتها الجزائر من الاقتصاد الذي تبنته الدولة بعد الاستقلال بحيث لم تعطى لهذا القطاع أهمية ضمن برامج التنمية، ولكن أعطت أوامر بإدخال البرامج السكنية حيز التنفيذ وذلك بنحاز المشاريع الحضرية والريفية، ومع نهاية الثمانينات نتج عنه أزمة سكنية مما أدى إلى ضرورة إعادة النظر في هذه السياسة وذلك مع فترة الإصلاحات الاقتصادية وتبني اقتصاد السوق كبديل أين ظهرت صورة جديدة للسياسة السكنية وتمثلت في التنوع في الأنماط السكنية الحضرية وإعطاء فرص للخواص لإعادة تطوير وإحياء هذا القطاع، ولكن بالرغم من كل هذا لا تزال الجزائر تعاني من أزمة السكن رغم كل السياسات المنتهجة وتعدد المشاريع السكنية وآلياتها، وعن كل هذا يتطلب البحث عن الخلل في هذه الأزمة وعن السياسة الأنسب لتدارك الأمر.
فما مستقبل السكن تحت رهانات والتغيرات الاجتماعية والاقتصادية مستقبلا؟

قائمة المراجع:

قائمة المراجع باللغة العربية:

- عوادي مريم(2020). السياسة للإفراضية ودورها في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل الماستر، جامعة 8ماي 1945.
- عيسى بوراوي. (2014). دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SPRH)، رسالة الماجستير في العلوم الإقتصادية تخصص التنمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
- فايد البشير . (2009). السكن الإجتماعي الجماعي في المناطق الجافة والشبه الجافة حالة مدينة بوسعادة، مذكرة مكملة للنيل شهادة الماجستير، جامعة المسيلة.
- محمد عمران. (2011). "الإستراتيجية التمويل السكني في الجزائر"، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، جامعة الشلف، عدد(06)، 08.
- محمود بن خبشاش. (2015). تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك قسنطينة المديرية الجهوية، مذكرة ماستر في علوم التسيير، جامعة أم البواقي .
- محمود خلف الله جاب الله. (2007)، إدارة الأزمات، دار أسامة، عمان .
- وزارة التخطيط والهيئة العمرانية. (1989)، تقرير حول المخطط الخماسي الثاني 1985-1989الجزائر
- وزارة التخطيط والهيئة العمرانية. (1980)، حول مخطط الخماسي الأول، 1980-1984الجزائر.
- قائمة المراجع باللغة الفرنسية
- gait karim ammar.(2001). le financment de la construction de logement en algerie. mémoire fin d'études.école national d'administration alger.
- ministaire de l'Habitat algérienne Bilan physique des programmes D'habita jusqu'au 31.12.2009 Algérie. 2012 p: 02
- ministaire de l'Habitat . (2000). plan d'action.
- pierre merlin.francoise choy, (mars 1988), dectionnaire de l'urbanismeet de la mènagement press, 1er édition, universitaire de france.
- Rachid sidi boumedien . (16-21 mai 1985), les politiques de l'habitat de l'algérie indèpondant et volution des politique 1962-1982 sèminaire international sur les politiques d'habitat dans les payes socialistes des tières monde klev (R.F.A) .