

السكن في الجزائر: أزمة تأبى الانقضاء

Housing in Algeria: An unexpired crisis

د. شوقي قاسمي¹، د. صباح سليمان²¹ جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، chaouki.gasmi@univ-biskra.dz² جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، sabah.slimani@univ-biskra.dz

تاريخ الاستلام: 2019/08/13 تاريخ القبول: 2019/10/21 تاريخ النشر: 2019/12/19

Abstract:

The great attention that Algeria has given to the housing sector since her independence has enabled her, since the beginning of the new millennium and after a long process and a strenuous effort, to cover the quantitative deficit that was suffering from, but this was not enough to eliminate completely the crisis of this sector, as it has taken new dimensions that were not under discussion before. which are the problems that we will try to detail their various aspects, in this article.

Key words: housing crisis, housing insurance, housing speculation, housing distribution, non-payment of rental rights, and non completion of the building facades.

المخلص:

الاهتمام الكبير الذي أولته الجزائر لقطاع السكن منذ فجر الاستقلال، مكنها منذ مطلع الألفية الجديدة تقريبا، وبعد مسار طويل وجهد مضني من التوصل إلى احتواء العجز الكمي الذي كانت تتكبد ويلاتته، إلا أن ذلك لم يكن كافيا للقضاء على أزمة هذا القطاع نهائيا، باعتبار أنها اتخذت أبعاد جديدة لم تكن مطروحة على طاولة النقاش من قبل، وهي الإشكالات التي سنحاول الوقوف بشكل أكثر تفصيل على مختلف جوانبها، ضمن أوراق هذا المقال.

كلمات مفتاحية: أزمة السكن، تأمين السكن، المضاربة بالسكن، توزيع السكن، عدم تسديد حقوق الايجار، عدم استكمال واجهات المباني.

المؤلف المرسل: شوقي قاسمي، الإيميل: chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

1. مقدمة:

شكل قطاع السكن وعلى مدار سنوات طويلة، أحد جوانب الأزمة المجتمعة التي كانت تعرفها الجزائر، وذلك جراء النقص الحاد في حجم العرض السكني، في مقابل التزايد الرهيب في وثيرة الطلب عليه، حيث تكشف بيانات المجلس الاقتصادي والاجتماعي، أن معدل العجز قد بلغ 1.2 مليون وحدة سكنية سنة 1995، وذلك بعد أن كان يقدر سنة 1970 ب 530 ألف وحدة سكنية، الأمر الذي بات يتعذر معه الحصول على سكن إلا بعد مضي سنون طويلة، وذلك بفعل ضعف وسائل الإنجاز، ضآلة المخصصات المالية، وغير ذلك من العوامل. (المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، 1995، ص 10).

هذه الوضعية، أخذت تدريجيا تشهد تحسن في تفاصيلها، بفضل الجهود المبذولة من طرف السلطات العمومية في مجال الإنجاز، والذي عرف قفزة نوعية مع مطلع الألفية الجديدة، بفعل الطفرة الهائلة التي عرفتها المداخل المالية للبلاد، إلى جانب باقي التدابير التي جرى إقرارها في هذا المجال، على غرار تنويع صيغ السكن بما يتناسب والمستوى الاقتصادي لكل الفئات الاجتماعية، تسهيل إجراءات الحصول على قروض مالية، تحرير سوق العقار.. إلخ. حيث تشير المصادر الرسمية في هذا الإطار، إلى أن البرنامج الخاص الذي استهل ما بين 1999-2004، سمح ببناء 810 ألف مسكن، بينما بني 912326 مسكنا ما بين 2005-2009، في حين قدرت الحصة المخصصة للإنجاز خلال الفترة 2010-2014 ب 1.2 مليون وحدة سكنية. أما الفترة بين 2015-2017، فبلغ حجم الحصة المخصصة للإنجاز فيها ب 800 ألف مسكن (مجلس حقوق الإنسان للأمم المتحدة، 2011، ص 09).

التحسن المسجل في هذا الجانب، أفضى إلى تغيير مدلول أزمة السكن، بعدما لم يعد الحديث يتمحور عن الاختلال الحاصل بين حجم العرض والطلب، بل تعداه إلى إشكالات أخرى غاية في التعقيد، لم تكن إلى وقت قريب مثار حيرة وقلق لدى المهتمين بتفاصيله من مختصين وباحثين أكاديميين، ولكنها باتت تؤثر بشكل عميق في واقعه.

هذه المعطيات لفتت انتباهنا، وحفزتنا على سبر أغوار هذا الإشكال والسعي لاستجلاء مكنوناته، وذلك عبر استهداف الاجابة على التساؤل الآتي: ما هي أهم الإشكالات الجديدة التي تصنع أزمة قطاع السكن اليوم في الجزائر؟.

2. الخيار النوعي: مطلب مؤجل البيت: حرص الجزائر الكبير على التحكم في العجز

المسجل في حجم الإنجاز، لم يقابله نفس الاهتمام بالجانب النوعي والذي ظل خارج انشغال السلطات العمومية. وما يترجم ذلك فعليا، أن المساكن التي يقل عدد حجراتها عن الثلاث غرف، مثلت ثلثي (3/2) مساكن الحظيرة العقارية، حسب نتائج الإحصاءات الثلاثة الأولى في تاريخ الجزائر. أما التي يزيد عدد غرفها عن هذا الحد، فرغم التحسن الطارئ على نسبتها من إحصاء إلى أخرى، إلا أنه ظل ضعيف جدا في آخر المطاف، ونتائج الجدول أدناه تظهر كل ذلك بشكل أكثر تفصيل (بديع الزمان بلخير، 1998-1999، ص 74).

جدول يوضح تطور أحجام مساكن الحظيرة العقارية في الجزائر بين (1966-1987)

1987		1977		1966		السنة
النسبة	الحجم	النسبة	الحجم	النسبة	الحجم	
18%	490849	25%	562067	35%	616000	غرفة واحدة
55%	1550425	58%	1264368	52%	931045	03-02 غرف
21%	576063	14%	309984	11%	195925	05-04 غرف
06%	179464	03%	57040	02%	36088	06 غرف فأكثر
100%	2796801	100%	2193459	100%	1779058	المجموع

المصدر: بديع الزمان بلخير، 1998-1999، ص 74.

هذا الوضع، لا يبدو أنه اختلف كثيرا فيما بعد لا سيما بالنسبة لنمط السكن الجماعي، باعتبار أن تكلفة الانجاز، والتخصيص العقاري، وسرعة الانجاز.. إلخ، تأتي في مقدمة العوامل التي يتم مراعاتها من طرف القائمين على شؤون هذا القطاع في الجزائر، وذلك على حساب أي اعتبارات أخرى، كالتكوين العددي والنوعي للأسر.. إلخ. ومن الشواهد المؤكدة لذلك، نذكر المعطى الخاص بحجم المساكن التي كانت تسلم حتى سنة 2002، لا سيما ذات الطابع العمومي الايجاري منها، والتي كانت تتألف في أحيان كثيرة من غرفة واحدة، وذلك قبل أن يتقرر إلغاء العمل بها من كل المشاريع التي تمويلها الدولة، في حين استمر العمل في مقابل ذلك بالمساكن التي تتكون من غرفتين (02) فقط، قبل أن يتم التراجع عنها هي الأخرى أربع (04) سنوات فيما بعد، دون أن يتبع ذلك عملية تمكين أصحابها من تغيير مساكنهم،

حيث ما زالت آلاف العائلات تقطن هذه الوحدات السكنية (مجلس حقوق الإنسان للأمم المتحدة، 2011، ص 15).

المعطى الآخر الذي يمكن التأكيد عليه في هذا المجال أيضا، يتعلق بحجم التخصيص المساحي لهذه المساكن. ففي حالة السكن العمومي الإيجاري، والذي يعد أحد أشهر الصيغ السكنية، وأكثرها حضور في المشهد القطاعي بالجزائر، كونه يحوز حصة معتبرة من حجم الانجاز الذي يتم سنويا، نجده يتسم بنمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة، تقدر في متوسطها ب 60م² لشقة بثلاثة غرف. في حين تقدر إجمالي مساحة السكن الترقوي المدعم، حسب نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011 ب 70م²، مع نسبة تفاوت في حدود 03% (شوقي قاسمي، 2017، ص 07).

هاتان المساحتان، تجعل من الاستحالة إمكانية اتساع هاتان الصيغتان من السكن لأكثر من ثلاث (03) غرف. كما أنه من شأنه أن يؤثر كذلك على حجم التخصيص المساحي لباقي مكونات السكن، ما يجعلها غير مؤهلة لتلبية أبسط الاحتياجات الاعتيادية للأسرة الجزائرية. أما في حالة السكن الترقوي العمومي، فنجد أن المساكن ذات الثلاث غرف (F3)، والتي تعد الخيار الأعم للسكنات المشيدة من هذا النوع، فتقدر مساحتها ب 80م².

هذه الأمثلة، تعبر عن واقع قطاع عريض من حظيرة السكن الجماعي اليوم في الجزائر، والتي يعد نقص الرفاهية والاكتظاظ السمة الأساسية لها. الأمر الذي دعى بعض المختصين في هذا الحقل، لأن يطلقوا عليه مسمى "مسكن الأزمة"، وذلك نظير ما بات يترتب عليه من إشكالات جد معقدة، تتعكس سلبا بعد ذلك على حياة الفرد والأسرة، والتي من جملتها نذكر الآتي:

➤ **تقلص حجم الحيز المخصص للفرد:** وهي المساحة التي لا تتعدى حاجز 08م² لكل شخص في مسكنه، بينما يستوجب المعيار الدولي المقبول حد 14م² لكل شخص، والمعيار المرفوض هو 10م² لكل ساكن. ما يعني أن هذه المساكن غير مؤهلة لاستيعاب كافة أفراد الأسرة، خاصة إذا ما أقتربت بارتفاع عدد مستعملي نفس المجال.

➤ **اختفاء الكثير من طقوس الأفراح والأحزان:** وذلك جراء استحالة استيعاب الفضاء السكني للضيوف الوافدين، الأمر الذي عجل بالقضاء على الكثير من العادات والتقاليد التي

تطبع هذه المناسبات، بفعل الاضطرار إما إلى التقليل من قائمة المدعويين، أو البحث عن فضاءات بديلة، مقابل أعباء مالية إضافية تثقل كاهل الأهل، أو نصب خيم عند مداخل العمارات، نظرا لعدم اتساع المساكن داخليا لاستقبالهم.

➤ الاختلاط بين الجنسين في المضاجع: تصميم المساكن على هذا النحو، يتنافى في

جوهره مع الكثير من القيم الأسرة الجزائرية، والتي تراعي في أحد أوجهها عملية التفرقة في المضجع ما بين الجنسين، حيث يستدعي ذلك وجوب تخصيص غرفة للذكور وأخرى للإناث، فضلا عن إهمال الحاجة التفرقة ما بين الفئات السنية المختلفة (كبار/ صغار).

➤ التنشئة الاجتماعية من الأسرة إلى الشارع: يعد السكن الفضاء الحاضن لعملية

تلقي مبادئ التنشئة الأسرية. إلا أن ضيق المساحة السكنية تقلل من فرص الأطفال في الحركة والتعبير عن شخصيتهم، وتحد من إمكانية القيام بممارسة الكثير من أنشطتهم فيها، لما في ذلك من إزعاج للأسرة والجيرة على حد سواء، وهو ما من شأنه أن يؤثر في النمو النفسي والاجتماعي للطفل والذي يحتاج إلى مكان مريح، يلبي فيه حاجاته من النوم والغذاء واللعب، ما يضطر الكثير من الأسر لدفع أبنائها للمكوث خارج المسكن، بصرف النظر عن طول الوقت الذي يقضونه فيه (شوقي قاسمي، 2017، ص 10-11).

3. المضاربة بالسكن العمومي الإيجاري والتساهمي: يعد السكن العمومي الإيجاري

والسكن الترقوي المدعم بمسماه الحالي والاجتماعي التساهمي بمسماه القديم، من الصيغ السكنية التي تقوم على ربط الاستفادة من السكن بمستوى الدخل الشهري للمستفيد، حيث يعد كل صنف ميزة لفئة اجتماعية معينة. فنجد بأن السكن العمومي الإيجاري، هو السكن الذي ترعى تمويله الخزينة العمومية بشكل كامل، والموجه للفئات ضعيفة الدخل ممن يتعذر عليهم امتلاك المبالغ اللازمة لشراء السكن، لقاء الالتزام بسداد شهري للإيجار المترتب عن تحصيل هذا الحق. أما السكن الاجتماعي التساهمي، فهو صيغة موجهة لتلبية حاجيات فئات معتبرة من السكان، لا يمكن إدراجهم ضمن فئة محدودي الدخل، وفي نفس الوقت ليس لديهم القدرة الكافية لتملك السكن بإمكانياتهم الخاصة، وهي الفئة التي ينبغي أن لا يتجاوز دخلها غالبا، خمس (05) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، مع جملة من الاشتراطات الأخرى، والمتعلقة بعدم تحقق أي شكل من الاستفادة القبلية في مجال السكن، إلى جانب ضرورة مساهمة المستفيد في التركيبة المالية للمشروع (شوقي قاسمي، 2014، ص 52).

إلا أن الرصد المستمر لحركة سوق السكن في الجزائر، يقودنا إلى الوقوف عند نقطة جد مهمة في هذا المجال، وهي أنه في الوقت الذي شهد فيه الحصول على سكن ضمن أحد الصيغتين السالفتين تيسرا نوعا ما، أخذت كلفته تترادى باستمرار في السوق العقارية، جراء التحول الطارئ على مفهوم السكن، والذي انتقل من كونه مكسب اجتماعي غرضه توفير إطار معيشي لائق للفئات محدودة الدخل، إلى مكسب اقتصادي ثمين (الريع العقاري) يمكن المتاجرة به، رغم عدم جواز ذلك من الناحيتين القانونية والتنظيمية، كونه في الأساس ملكية عمومية كما تدلنا على ذلك تسميته، كما أنه ممنوح في إطار صيغة إيجار يدفع المستفيدين منه شهريا أقساطه لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري المحلية بالنسبة للصنف الأول، في حين يمنع بيع الصنف الثاني قبل انقضاء عشر (10) سنوات على الأقل من تاريخ الاستفادة منه، بمقتضى أحكام قانون المالية لسنة 2008 (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2007، ص 17).

تأكيد ذلك، نتبينه في عدد من المفاهيم التي غزت سوق العقار، ولم تكن متداولة قبل فيه، ك: **بيع المفتاح**، **بيع العتبة...** إلخ، والتي تعني قيام المستفيد ببيع العقار لفائدة لشخص آخر عن طريق عقد عرفي، مقابل عرض مغري وعقد ضمان تحت مسمى دين. أضف إلى ذلك، عمليات التاجير من الباطن والتي تتم مقابل أجر مالي معتبر، في ظل اتجاه الكثير من الأسر الناشئة حديثا، للبحث عن استقلالية أكبر عن الوسط العائلي الأصلي.

هذه الممارسات، وبعد أن كانت سمة خاصة بسكان العشوائيات فقط، والذين يبادرون لبيع المساكن التي استفادوا منها في إطار عمليات الترحيل الجماعي، وفقا لما تؤكد نتائج عديد الدراسات التي تمت في هذا السياق (دليلة زرقة، 2015-2016، ص 124). تعززت أكثر خلال السنوات القليلة الماضية، في ضوء التدابير المتخذة من قبل السلطات العمومية لفائدة لفئة الشباب، والقاضية بتخصيص ما لا يقل عن 40% من الحصة السكنية المخصصة للتوزيع لفائدة من يقل سنهم عن 35 سنة، دون أن يعني ذلك حقيقة مقدار الحاجة إليه. حيث تسبب هذا الإجراء، في نقص الرصيد الموجه لفئة السنية التي تجاوزت حد 35 سنة، والتي تمثل 46.16% من مجموع طالبي السكن، حسب نتائج بعض الدراسات التي تمت في هذا الإطار،

في حين لا يمثل الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة، سوى 9.07% من مجموع الطلبات المسجلة (شوقي قاسمي & بشير الدين مرغاد، 2017، ص 173).

ما يعني أن العقار بات بالنسبة للأفراد، مصدرا للاستثمار والادخار وتحقيق مزيد من الأرباح دون المساهمة في الدورة الاقتصادية بشكل سليم، كما أصبح أيضا أداة للهروب من الضرائب. وذلك إلى جانب تأثيراته السلبية الأخرى على حركية التنمية الحضرية والتخطيط العمراني (محمد ساسي، 2016، ص 111).

كما أن تبعات هذا الإشكال لا تنتهي عند هذا الحد، حيث أن استثناء هذه الممارسات جعلها تتحول إلى موضوع منازعات قضائية تعج بها أروقة المحاكم الجزائرية، خاصة بعد وفاة المستأجرين الأصليين له، وانتقال الحق في الاستفادة منه للورثة، الذين يسارع الكثير منهم لاسترجاعه عن طريق الالتجاء إلى العدالة، والتي تحكم لصالحهم بفعل عدم التأسيس القانوني لعملية البيع التي تمت. الأمر الذي دفع السلطات العمومية إلى التدخل، ومحاولة إيجاد حل يمكن من تجاوز هذا الإشكال، والذي تجلى في إصدارها للمرسوم التنفيذي 01-18، المحدد لشروط انتقال الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري، الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري. حيث بات في إمكان كل من باع هذا النوع من المساكن، تسوية وضعيته تجاه الهيئات المعنية بتحصيل الإيجار، وذلك عبر نقل تكاليف عملية الإيجار بشكل رسمي له. (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2018، ص 03)

4. عدم تسديد حقوق الإيجار: الاهتمام الكبير الذي توليه السلطات العمومية للفئات المعوزة ومحدودي الدخل، وحرصها على توفير إطار معيشي لائق لهم، دفعها إلى تمكينهم من فرص الحصول على مساكن عمومية جماعية، لقاء إيجار شهري تسدد لصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري المحلية، بصفتها الجهة المسؤولة على هذا النوع من السكن. حيث يلتزم المستفيد بصفته مستأجرا، بتسديد إيجار يعادل تسع (9/1) الدخل الوطني الأدنى المضمون، وهي القيمة التي تحتسب على أساس مساحة السكن، والقيمة الإيجارية المرجعية المتوازنة للمتر المربع على الصعيد الوطني، والتي تحدد سنويا بناء على قرار من الوزير المكلف بالقطاع (مجلس حقوق الإنسان للأمم المتحدة، 2011، ص 14).

إلا أن هذه العملية، باتت تعد هي الأخرى أحد أوجه أزمة هذا القطاع، جراء عزوف السكان المستفيدين عن سداد الأقساط الشهرية لعملية استئجار المساكن مثلما هو منصوص

عليه قانون. حيث تشير التقديرات الرسمية المععلن عنها سنة 2011، أن المستفيدين من المساكن العمومية الايجارية لا يدفعون مستحقات الايجار إلا في حدود 100 دينار كل شهرين في أغلب الأحيان، وذلك رغم رمزية الأقساط الشهرية التي تقع على عاتق المستأجرين. وهي الرمزية التي ظلت سارية، حتى بعد إعادة النظر في سعر التكلفة المطبقة على هذه الصيغة من السكن سنة 1995، أين تم رفعها بنسبة 20% على كل المحلات السكنية، التي تعود ملكيتها للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات التابعة لها (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 1998، ص 08). وذلك في الوقت الذي تجاوزت فيه أسعار الإيجار لدى القطاع الخاص، قدرة الغالبية العظمى من الجزائريين، حيث تضاعفت معدلاتها بخمس (05) مرات منذ سنة 2004 على الأقل، ليقف ثمن ايجار مسكن على حواف المدن الكبرى اليوم، حد 30 ألف دينار جزائري.

هذا المعطى، تسبب في تبعات مالية جد ضخمة، أثقلت كاهل دواوين الترقية والتسيير العقاري المحلية، الأمر الذي دعاها إلى مباشرة التدابير التي تكفل لها استرداد حقوقها لدى المستأجرين، على غرار المتابعات القضائية وما يترتب عنها من استصدار قرارات الطرد، والتي قدر عددها بين 06 يوليو 2007 إلى غاية 23 يوليو 2009، حسب جهات غير حكومية بحوالي 694 حالة، على ما يجره ذلك عليها من سخط اجتماعي واسع، ونقد حاد تسوقه ضدها منظمات الدفاع عن حقوق الإنسان الوطنية منها والدولية. (مجلس حقوق الإنسان للأمم المتحدة، 2011، ص 14-18)

5. معضلة توزيع السكن العمومي الإيجاري: تعد عملية توزيع السكن آلية قانونية

تستهدف منح السكن لمستحقيه، وفق ما تنص عليه التدابير القانونية المعمول بها في هذا الشأن. إلا أن هذه العملية تحولت إلى هاجس مؤرق للسلطات العمومية، نظرا للانزلاقات التي باتت تعرفها، والتي جعلتها تجد نفسها في مواجهة غضب اجتماعي عارم، وفتيل أزمة متقدمة شراراتها، محولة بذلك عملية التوزيع في حد ذاتها إلى وجه آخر لأزمة السكن. وذلك جراء ما يصاحبها من تشكيك في قوائم المستفيدين، والتأكيد على وجود تلاعب وخروق قانونية اعترت عملية التوزيع. الأمر الذي دعاها إلى معاودة النظر في التشريعات الناضمة لهذه العملية أكثر من أربع (04) مرات، وذلك خلال الفترة الممتدة ما بين (1998-2008)، رغم أن التدابير

المعمول في هذا المجال، كما هو منصوص عليها في صلب نص المرسوم التنفيذي رقم 08-142، تكرر جملة من الإجراءات التقنية البسيطة، ولا تستدعي أكثر من تقيد القائمين على شؤونها بتفاصيل النص القانوني بحذافيره. (شوقي قاسمي & بشير الدين مرغاد، 2017، ص 166)

إلا أن واقع الحال اليوم، يكشف عن تحول هذه العملية إلى عامل تفجير لأزمات سوسيو-مجالية، تتمثل في اندلاع أعمال شغب واحتجاج جد عنيفة، يكون الفضاء العمومي بالعديد من حواضرنا مسرحا لها، وذلك عقب كل إعلان عن قوائم المستفيدين، تتجلى تفاصيلها في انتفاضة شبان تلك المناطق، ولجوئهم إلى سد الطرق وحرق وتدمير الممتلكات الخاصة والعامّة، وصولا إلى محاصرة المنتخبين المحليين في مقرات عملهم.. إلخ (أنطوان برنارد، 2010، ص 12).

هذه الأحداث، باتت تنصدر واجهات مختلف الصحف الجزائرية اليوم، فمن بئر الجير بوهران، مرورا بكل من: ديدوش مراد بقسنطينة، قوراية بولاية تيبازة، مستغانم، تالخت بباتنة، بسكرة، عين البيضاء، تبسة.. إلخ، المشهد نفسه يتكرر باستمرار، بشكل يوحي بأن الشارع أصبح المكان الأمثل للاحتجاج والأكثر فعالية، وذلك وفقا لما تؤكد البيانات المتاحة في هذا الإطار، والتي تشير إلى أن الفترة الممتدة مثلا ما بين شهري يناير ويوليو من سنة 2005، شهدت لوحدها تسعين (90) مظاهرة بعد نشر قوائم منح السكن، في حين أحرق سبعة (07) أشخاص أنفسهم لذات الغرض. وهو ما بات يستدعي استنفارا أمنيا كبيرا عشية كل إعلان عن تلك القوائم، مخافة انفجار الوضع وخروجه عن السيطرة (مجلس حقوق الإنسان للأمم المتحدة، 2011، ص 13).

هذا الوضع، لم تنتهي تداعياته عند هذا الحد، بل انجرت عنه جملة من النتائج السلبية الأخرى، والتي من جملتها نذكر ما يلي:

- التأجيل المتكرر لعملية إعلان قوائم المستفيدين.
- فقدان الثقة في المؤسسات الرسمية، والنظر إليها كأوكار فساد ومحاباة.
- ارتفاع حجم المخلفات والخسائر التي تطال الأملاك العمومية والخاصة.
- زيادة أعباء الأجهزة الأمنية وتعاطم خسائرها المادية والبشرية.
- ترسيخ الاحتجاج والخروج للشارع كآلية لانتزاع المطالب وتحقيق المكاسب.

6. العجز عن تسيير الأجزاء المشتركة: سمحت الاستثمارات العمومية الضخمة التي

قامت بها الجزائر في مجال توفير السكن، إلى تسجيل ارتفاع مهول في الحجم الكلي لهذه الحظيرة، والتي قفزت إلى 05 ملايين وحدة سكنية في سنة 1998، أي بزيادة قدرها 03 ملايين وحدة سكنية في ظرف لا يتعدى 32 سنة، بلغت فيها نسبة السكنات الجماعية 16.68% من المكون الإجمالي لهذه الحظيرة، أما في سنة 2007 فقد قدر التعداد الكلي لهذه الحظيرة ب 6.4 مليون وحدة سكنية، منها 1.5 مليون وحدة مصنفة كمباني جماعية (جمال دحدوح، 2010، ص 43).

هذا الاستثمار الضخم في مجال الانجاز السكني، استدعى مباشرة استثمار آخر لا يقل عن سابقه، والمتعلق بالحفاظ وصيانة هذه الحظيرة العقارية، والتي باتت تكلف الخزينة العمومية موارد ونفقات مالية ضخمة، الأمر الذي دفعها إلى العمل على إدراج الملاك في عملية صيانة المباني التي ينتسبون إليها، وتوكيلهم بمهام تسيير أجزائها المشتركة، وما ينبني عن ذلك من أعباء ومسئولية قانونية ومادية، وذلك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 59-94 المؤرخ في 07 مارس 1994، والمحدد لكافة القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البناءات الجماعية (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 1994، ص 17).

إلا أن هذا المسعى لم يكتب له النجاح، حيث كان الإخفاق الذريع مصير المبادرة التي سعت الجزائر إلى التأسيس لها، وفقا لما خلصت إليه نتائج العديد من الدراسات التي تمت في هذا المجال، لعل أبرزها تلك التي قدمها الأستاذ "جمال دحدوح"، والتي انتهت فيها إلى عدم اهتمام السكان بهذه الفكرة، وعزوفهم عن عقد الجمعيات العامة وتعيين المتصرفين للقيام بإدارة هذه العملية، مستمرين بذلك في سياسة الاتكال على الدولة والجماعات المحلية للقيام بتسيير هذه المساحات (جمال دحدوح، 2010، ص 44). الأمر الذي دعاها إلى اهمال هذا الجانب، وعدم إيلائه الاهتمام الكافي من قبلها، باعتبار أن ذلك يعني استنزاف المزيد من مواردها المالية المحلية منها والعمومية. وهو ما من شأنه أن يؤثر على توازنها المالية ومستقبل استثماراتها السكنية. حيث تكشف نتائج تشخيص تقني واجتماعي تم إجرائه في هذا الإطار لفائدة مركز ولاية الجزائر سنة 2008، أن 70% من المساكن بلغت حالة ترد متوسطة أو متقدمة (مجلس حقوق الإنسان للأمم المتحدة، 2011، ص 16).

ليتحول الموضوع اليوم، إلى مثار نزاع حاد بين قاطني الأحياء الجماعية والمؤسسات المكلفة بإدارة تلك الممتلكات. ففي الوقت الذي يشتكي فيه الآلاف من سكان من تردي الوضع البيئي لأحيائهم السكنية، جراء غياب أبسط أشكال الصيانة من قبل هيئات التسيير الوصية المكلفة بذلك. تشتكي الهيئات الوصية من عزوف الساكنة عن الانخراط في عملية تسيير الأجزاء المشتركة، ورفضهم لتحمل الجزء الخاص من مسؤوليتهم فيها، الأمر الذي انعكس سلبا على نوعية الإطار المبني والفضاء المعيشي لتلك التجمعات السكنية، نظير ما باتت تشهده اليوم من انحطاط بيئي، رغم حداثة عهد تشييد الكثير منها. ما يعكس في نهاية المطاف العجز عن انتاج بيئات سكنية قابلة للاستدامة.

7. تعثر عملية التنازل عن أملاك الدولة: يشير مفهوم التنازل عن أملاك الدولة في التشريع الجزائري، إلى تلك العملية التي يتم بمقتضاها بيع الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري، التابعة منها للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري، وكل المؤسسات والأجهزة العمومية لصالح المستأجرين. وهي العملية التي أجازها القانون رقم: 81-01 الصادر بتاريخ 07 فيفري 1981، وامتدت أطوارها إلى غاية سبتمبر 1986، وعدت نقلة نوعية في مجال تسيير الحظيرة العقارية في الجزائر، حيث أنها سمحت لمستأجري الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وكذا بعض الهيئات العمومية الأخرى، بإمكانية تملك مساكنهم المستأجرة وفق صيغة التنازل من جهة، وذلك بأثمان رمزية مقارنة بأسعارها الحقيقية (عمار دروازي، 2008-2009، ص 24).

وإذا كان الهدف الظاهر من وراء هذا الخيار، ذو صبغة اجتماعية خالصة، تقوم على تمكين حوالي 300 ألف عائلة جزائرية من ذوي الدخل الضعيف والمتوسط، أن ينتقل شغلها للمساكن من مجرد كرائه إلى تملكه (Madani Safar ziton, 1996, p123). وذلك عبر دفع المستأجرين لتسوية وضعيتهم الايجارية أولا، ومن ثمة سداد باقي مستحقات الكراء المترتبة عليهم. إلا أن الهدف المخفي من ورائها، يتمثل في تقديرنا في السعي لتحقيق ثلاث (03) مكاسب رئيسية، وهي كالتالي:

- امتصاص أموال الأفراد وإعادة توظيفها لتمويل عملية انجاز السكن.
- تطهير قطاع السكن من كل أشكال المضاربة والتأجير من الباطن التي تتم فيه.

➤ التخلي عن المسؤولية القانونية والأعباء المالية الضخمة، المترتبة عن تسيير هذه الثروة العقارية التي تقع وصايتها على عاتق بعض مؤسسات القطاع المخولة بذلك (عمار دروازي، 2009، ص 24)

هذه العملية، وإن عدت الأولى من نوعها في تاريخ الجزائر فإنها لم تكن الأخيرة، حيث جرى إعادة إطلاقها وتكرارها عدة مرات فيما بعد، مع إدراج بعض التعديلات على النصوص التشريعية الناطقة لها، على غرار ما حملته نص المرسوم التنفيذي رقم 03-269 الصادر في 07 أوت 2003، والذي نص على عدم التنازل عن الأملاك العقارية بثمن يقل عن قيمتها التجارية الحقيقية (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2003، ص 18).

إلا أن هذه العملية لم تحقق النتائج المرجوة من ورائها، نتيجة انصراف السكان عن شراء مساكنهم، مما أدى إلى تدخل السلطات العمومية عدت مرات، وقيامها بمراجعة العديد من التفاصيل التنظيمية التي تحكم العملية، بغرض تحفيز الساكنة وتشجيعهم على الإقدام على شراء مساكنهم. حيث قدر عدد المراسيم التنفيذية والقرارات الوزارية التي تم إصدارها بعد ذلك، بأكثر من سبعة (07) نصوص، وهو ما يعكس مقدار الأهمية التي أولتها إلى هذه العملية، حيث كانت تعول عليها كمصادر لتمويل مشاريعها السكنية، دون الاضطرار للجوء إلى الخزينة العمومية. إلا أنها لم توفق في مسعاها هذا، حيث جاءت نتائجها في كل مرة مخيبة للأمال، رغم أن العملية ما زالت مستمرة إلى غاية يومنا هذا.

8. عدم استكمال وإجهات المباني: دفعت حدة أزمة السكن التي عرفتتها الجزائر بعد

الاستقلال، بالسلطات العمومية إلى اعتماد العديد من الآليات التي من شأنها المساهمة في حلحلة هذه الأزمة، والتي يأتي في مقدمتها خيار تشجيع المبادرات الفردية في مجال إنجاز المساكن، وذلك عبر تمكين الأسر من بناء محلاتهم السكنية بجهودهم الذاتية.

هذا الخيار، وإن أفضى في جانب منه إلى توفير حجم معتبر من الوحدات السكنية لا سيما في عشريني السبعينات والثمانينات، فإنه تسبب أيضا في تفشي مظاهر وأشكال التشوه المعماري العمراني في المحيطات السكنية لكل المدن الجزائرية، إلى جانب تقهقر نوعية الإطار المبني، وإنتاج مجالات غير وظيفية وغير متوازنة، وذلك نتيجة لعدم توفر الكثير من تلك المباني على تصاميم معمارية، أو عدم الالتزام بها حال وجودها، وكذا بفعل عدم استكمال

الأشغال والبناء بدون رخصة وفي ملك الغير.. إلخ. بشكل أعطى صورة سلبية للمشهد الحضري، والذي أصبح بمثابة مجموعة من الورشات غير منتهية الإنجاز، حتى بالنسبة لتلك المشغولة منها، والتي قد تستوفي شروط الحياة اللائقة من الداخل، في مقابل إهمال الاهتمام بالواجهات الخارجية منها، مما أدى إلى الافتقار شبه الكلي للتناسق المعماري لأغلب المدن الجزائرية، وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية عنها (عشّة مزياي، 2017، ص 242).

هذا الوضع، دعى القائمين على قطاع السكن في الجزائر إلى سن بعض الاجراءات التي من شأنها القضاء على هذا الوضع، وفي مقدمتها النص القانوني رقم: 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، والذي هدف إلى تحقيق جملة الغايات الآتية:

- الحد من حالات عدم إنهاء البناءات.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.
- ترقية الإطار المبني وإعطاء منظر جمالي مهياً بانسجام.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي قيد الإنجاز قبل صدور القانون.
- تأسيس تدابير رديعية، في مجال البناء والتعمير.

هذا القانون، حددت مدة سريانه بخمس (05) سنوات، وذلك كنوع من الالزام والتحفيز للسكان للمسارعة في تسوية وضعيتهم، في ظل توقيف لكل أشكال المعاملات العقارية (بيع، شراء، هبة..) التي لا تستجيب لهذا النص. إلا أن السريان الفعلي لهذا النص القانوني تأخر إلى غاية 2009/05/06، أي سنة كاملة تقريبا من بعد صدور القانون، وذلك نظرا لتأخر صدور المراسيم التنفيذية له (عشّة مزياي، 2017، ص 242).

النتائج الأولية لعملية إعمال هذا النص القانوني اليوم في الجزائر، تتحدث عن تدني معدلات الإقبال على تسوية وضعية الأملاك العقارية، الأمر الذي أجبر السلطات العمومية على تمديد أجال العمل به أكثر من مرة، حيث لا زال ساري المفعول إلى يومنا هذا، وأن ما تم تسويته يتصل في غالب الأحيان بقضايا: تسوية الإرث، ايجار المباني لأغراض إقامة أنشطة تجارية، أو الحاجة للاستفادة من قروض عقارية.. إلخ.

ومرد عزوف السكان عن تسوية وضعية بناياتهم، يمكن إرجاعه إلى تعقد الإجراءات الإدارية المعمول بها في هذا الشأن، حيث تشرف على تأطير عملية التسوية في بدايتها لجنة البلدية ثم لجنة الدائرة. في حين تعنى لجنة الولاية بدراسة الطعون. وهو ما يفسر كثرة الملفات

التي لم تسو وضعيتها رغم طول مدة إيداعها. كما أن لجنة دراسة الطعون لا ترد على الملفات الكثيرة الواردة إليها، لا سيما التي لم يعلل فيها قرار الرفض (عائشة مزياي، 2017، ص 144).

ويضاف إلى ذلك، بعض العوامل الأخرى التي أغفلها المشرع الجزائري، والتي وقفنا عليها من خلال ملاحظتنا ومعايشتنا عن كثب لتفاصيل هذا الملف، على غرار:

➤ ارتفاع التكلفة المالية: فإيداع ملفات التسوية لدى اللجان البلدية، يقتضي استكمال أشغال الواجهات الخارجية، وذلك طبعا بعد الحصول على مخططات محينة، يتولى إعدادها مهندس معماري معتمد، يتبعها طلب استصدار رخصة بناء من طرف مصالح البلدية.. إلخ، بما يعنيه ذلك من أعباء مالية لا تقدر على تحملها الكثير من الأسر. خاصة أن الأمر لم يتوقف عند هذا الحد، باعتبار أن آخر التدابير التي تم إقرارها تستوجب إيداع ملف التسوية على مستوى مكاتب التوثيق العقاري، لتباشر هذه الأخيرة إجراءات التسوية على مستوى مصالح مديرية مسح الأراضي.

➤ الطابع التحفيزي: الميزة العامة التي غلبت على نص التسوية، هو التركيز على الجانب العقابي في مقابل إغفال كلي للجانب التحفيزي. وذلك في وضع يتسم بمحدودية الثقافة الحضرية لساكنة المدينة، وكذا إشكالية المعتقدات السوسيوثقافية التي تهمين على حياة الكثير من الساكنة، والتي تجعلها تعتمد عدم استكمال أشغال تهيئة مساكنها لإبعاد شر العين والحسد، بل نجدها تعلق بعض أنواع التعاويذ والتمايم الشائع استخدامها في ثقافتنا الشعبية عند مداخل المنازل، اعتقادا منها أنها تدفع الأذى عنها.

➤ الإعلام: ويعد أيضا عامل حاسم في مسار التعثر الذي طابع هذا الملف، فحدود إطلاع السكان على تفاصيل هذا القانون ليست كبيرة، كون هذا القانون لم يحظى بالإشهار الكافي، والدعوة إلى العمل به ظلت حبيسة أسوار المصالح الرسمية، في حين ظل دور الشركاء الاجتماعيين الممثلين في لجان الأحياء والجمعيات غير مفعّل على أرض الواقع.

9. العزوف عن تأمين السكن: بشكل تأمين السكن أحد جوانب أزمة هذا القطاع التي

ظل مسكوت عنها لسنوات طويلة، حيث لم يحظى هذا الملف بنفس القدر من الاهتمام الذي

حظي به المجال الخاص بتأمين السلع والخدمات، رغم ضخامة البرامج السكنية التي جرى تشييدها خلال العقود الأخيرة (حسين حساني & رمضان توينار، 2018، ص 290).

وما يجعل هذا الامر في غاية الأهمية، هو أن الجزائر تعرف تواتر معتبر وبآثار تدميرية كبيرة لبعض أنواع الكوارث الطبيعية، على غرار الزلازل والفيضانات. حيث تظهر الدراسات الميدانية التي قام بها المركز الوطني لرصد الزلازل (CRAAG)، تمركز النشاط الزلزالي المناطق الشمالية والتلية، أين تتبوأ أقاليم: وهران، العاصمة، الشلف صدارة المشهد، في حين تعرف المناطق الداخلية نشاطات زلزالية متفاوتة الخطورة والتكرار. في الوقت الذي تؤكد فيه بيانات مصالح الحماية المدنية، أن ثلث (3/1) الولايات الجزائرية تعد عرضة لها. وهو ما يمثل 485 بلدية. وتزداد خطورة الأمر، إذا علمنا أن أكثر من 100 ألف مسكن بنيت في مناطق لها قابلية عالية للفيضانات (محي الدين شبيبة، 2010، ص 316-3017).

هذه المعطيات، تجعل من تأمين السكن مسألة في غاية الأهمية، حيث سارعت الجزائر إلى تدارك تأخرها في هذا المجال، وتوجهها للعمل على التدخل بطريقة استباقية، بشكل يسمح لها بأن تضمن لنفسها أرياحا هامة وتسييرا ناجعا للكوارث الطبيعية، ودعما لمواردها وانتعاش لنشاط سوق التأمين، بما يسهم أكثر في دعم دوره في عملية التنمية الاقتصادية للبلاد، وذلك عبر استصدار الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 2003/08/26، المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية، وذلك بعدما كان سابقا ذو طابع اختياري، يتم التكفل به في إطار الضمانات المكملة لخطر الحريق فقط (منصور مجاجي، 2016، ص 276)

إلا أن الملاحظ اليوم، بعد مرور قرابة الست عشرة (16) سنة على صدور قرار تأمين العقارات، هو أنه بالرغم من الطابع الإلزامي لهذا النوع من التأمين، ورغم تسجيل العديد من الأخطار الطبيعية المدمرة، وكذا رمزية الأقساط المدفوعة كتكلفة التأمين، والتي لا تتجاوز في أقصاها خمسة آلاف دينار سنويا، لا يزال هذا المنتج لا يلقى الرواج الكافي لدى المستهلك الجزائري، حتى في أكثر المناطق تعرضا لتلك الكوارث. حيث تجمع البيانات الرسمية على ضالة حجم عملية تأمين المساكن، والتي لم تتعدى طيلة السنوات السابقة، حصة 10% من مجموع المساكن المشيدة، ما يعني أن 90% من منازل الجزائريين غير مؤمنة ضد الكوارث الطبيعية (كريمة الشيخ، 2009، ص 72).

هذه الحصيلة، تجعل من تأمين الكوارث الطبيعية لا يتجاوز 02% من رقم أعمال قطاع التأمين ككل، و 5.4% من إجمالي قطاع التأمينات والحوادث والأخطار المتنوعة. (محي الدين شبيرة، 2010، ص 323). وما يزيد الأمر سوءاً، هو أن 80% من المؤمنين ضد الكوارث الطبيعية، لم يبادروا لإبرام عقودهم من منطلق اقتناعهم بصواب ذلك، وإنما بفعل حاجاتهم لإبرام عقود لتأجير أو بيع أملاكهم وما شابه ذلك من اعتبارات. ما يعني أن 20% فقط من قرروا الاحتماء من التبعات المالية لأخطار الكوارث الطبيعية إرادياً. وسبب ذلك حسب ما خلصت إليه نتائج الدراسة التي قام بها المجلس الوطني للتأمينات، يمكن ايجازه فيما يلي:

- سوء الترويج لهذا التأمين والتوعية بأفضاله، في ظل تحول وكالات التأمين إلى مجرد شبابيك لاستقبال المؤمن لهم، وعدم التصرف كمنتج متفاعل
- الأحكام المتعلقة بالمرجعية الدينية والقدرية في التعامل مع الأخطار.
- اهتزاز الثقة في مؤسسات التأمين، جراء ما يروج عنها من تلاعب وبيروقراطية.. الخ.

➤ ضعف الثقافة التأمينية لدى الجزائريين، والتي تعكس تدني الاستعدادات والمعارف لدى أفراد المجتمع الجزائري فيما يتعلق بالوقاية من الخطر، لعقلنة النفور منه بإبرام عقود التأمين (محي الدين شبيرة، 2010، ص 312).

10. الخاتمة: تقودنا عملية تحليل المعطيات السابقة، إلى الوقوف عند نتيجتين جد هامتين. الأولى مؤداها أن السكن في الجزائر، لا زال يعد استثمار اجتماعي بامتياز وليس اقتصادي، كونه لا يسهم بأي حال من الأحوال في تدوير حركية الأموال وخلق الثروة، كما هو بادي جليا في فشل عملية التنازل عن أملاك الدولة، وتردي مردوية عملية تحصيل الايجار السكني، إلى جانب ضعف سياسة تأمين السكن المنتهجة، الأمر الذي يتركه دائما عبأ على الخزينة العمومية.

أما الثانية، فتظهر لنا أن السكن رغم أنه يعد من المواضيع الكلاسيكية، التي كثيرا ما أهتم بها المشتغلون في علم الاجتماع الحضري، إلا أنه مازال موضوعا لم ينضب مخزونه بعد، طالما أن إشكالاته لم تنتهي بعد، لكنها اكتسبت لونا مغايرا فقط. ما يجعله يستدعي

المزيد من الاهتمام وتسليط الضوء عليه، شريطة أن يقترن هذا التناول بتجديد الطروحات وتحديث المقاربات التي استهلكت في التعاطي معه سابقا، لتكون أكثر قدرة على إدراك عمق التعبير الذي مس الواقع الاجتماعي، وتمكننا من فهم مختلف الآليات المتحركة فيه.

11. قائمة المراجع

- بلخير بديع الزمان، أزمة السكن والمبادرات الفردية والأسرية: دراسة حالة في حي ديار الكاف بالعاصمة، قسم علم الاجتماع، جامعة الجزائر، 1998-1999.
- برنارد أنطون: الجزائر سوء المعيشة: تقرير عن حالة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الفيدرالية الدولية لحقوق الإنسان، مارس 2010.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07 مارس 1994، والمحدد لكافة القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البناءات الجماعية، الجريدة الرسمية، العدد 13، 09 مارس 1994.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 98-237 المتضمن رفع نسب الإيجار المطبقة على المحال ذات الاستعمال الرئيسي في السكن، والتي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية، العدد 55، 29 يوليو 1998.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم: 03-269 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، الجريدة الرسمية، العدد 48، 13 أوت 2003.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم: 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية، العدد 82، 31 ديسمبر 2007.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 18-01 المؤرخ في 16 ربيع الثاني 1439 الموافق ل 04 يناير 2018، والمحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية، العدد 01، 07 يناير 2018.

- حساني حسين & توينار رمضان، دراسة تحليلية لواقع توزيع الخدمات التأمينية في الجزائر، مجلة اقتصاديات المال والأعمال، العدد 06، جوان 2018.
- دحدوح جمال، تسيير المساحات الخارجية للسكن الجماعي في إطار الملكية المشتركة بالجزائر، ورقة بحث قدمت في الملتقى الدولي الثالث حول: تسيير المدينة، 8-9 ديسمبر 2010، جامعة مسيلة، الجزائر.
- دروازي عمار، آليات إدارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري: مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009-2010.
- زرقة دليلة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع: دراسة ميدانية بمدينة وهران، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران 02، 2015/2016.
- ساسي محمد، تأثير المضاربة العقارية على سياسة التعمير في الجزائر، مجلة حوليات التاريخ والجغرافيا، العدد 10، 2016.
- شبيرة محي الدين ، التأمين على الكوارث الطبيعية في الجزائر: فعل اقتصادي لعقلنة التضامن وترشيد الموارد، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، العدد 33، جوان 2010.
- شيخ كريمة: إشكالية تطوير ثقافة التأمين لدى المستهلك ببعض ولايات الغرب الجزائري: مذكرة ماجستير في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010.
- قاسمي شوقي، أثر الخيارات السياسية والاقتصادية في أعمال الحق في السكن، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة بسكرة، العدد 37، نوفمبر 2014.
- قاسمي شوقي، مسكن الأزمة وأثره على جودة الحياة الأسرية في الجزائر، ورقة بحثية مقدمة ضمن أشغال الملتقى الوطني الأول حول: جودة الحياة الأسرية ورواسب الموروث الثقافي، 01-02 مارس 2017، جامعة باتنة، الجزائر.
- قاسمي شوقي & مرغاد بشير الدين، تطور آليات توزيع السكن في التشريع الجزائري: مقارنة سوسيوقانونية، مجلة المفكر، العدد 15، جوان 2017.

- مجلس حقوق الإنسان للأمم المتحدة، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالحق في السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب حول الجزائر، (جنيف، الجمعية العامة للأمم المتحدة، 26 ديسمبر 2011).
- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الاستراتيجية الوطنية للسكن، (الجزائر، الأمانة العامة للحكومة، 1995).
- مجاجي منصور، تأمين المباني من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 14، جانفي 2016.
- مزياني عائشة، القانون رقم 08-15 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي: صعوبات تطبيقه وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن، مجلة تشريعات التعمير والبناء لجامعة تيارت، العدد 02، جوان 2017.
- Safar ziton Madani, Stratégies Patrimoniales et urbanisation : Alger 1962-1992, (Paris, Ed L'Harmattan, 1996.)