

اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح

The economy of housing in Algeria between reality and ambition

سلمى ميمش

جامعة الجزائر 3

Selma_memi@hotmail.fr

ملخص:

تهدف الدراسة إلى إبراز واقع السياسة السكنية في الجزائر ومختلف آليات تمويل قطاع السكن في ظل المخططات التنموية، وعرض الإجراءات المتخذة والبرامج المتوقعة إنجازها في القطاع ضمن مخطط العمل للفترة (2015-2019)، إضافة إلى اقتراح مجموعة من البدائل الممكنة لتنوع مصادر تمويل السكن في الجزائر. وقد توصلنا من خلال تحليل الموضوع إلى أن قطاع السكن حظي بالأولوية القصوى في ظل مخططات دعم وتوطيد النمو الاقتصادي، حيث تم اعتباره كقطاع استراتيجي مقارنة ببرامج الإصلاحات التنموية السابقة. كما أن الدولة في ظل هذه المخططات تخلت عن دورها التقليدي في تمويل السكن من خلال فتح المجال أمام البنوك لتقديم قروض عقارية، والسعي لتنوع المعروض من السكنات بخلق صيغ جديدة تخدم كافة فئات المجتمع، وبالرغم من إيجابيات البرامج المطبقة إلا أن سوء التخطيط والاستشراف جعلها تتعثر وتتوقف تقريبا في كل عملية إنجاز نتيجة ضعف التمويل، أما بالنسبة لمساهمة البنوك فقد بقيت ضعيفة ونسبة تكاد تكون معدومة. وفي إطار برنامج (2015-2019) فإن السلطات تطمح إلى تحسين المستوى المعيشي للمواطن وضمان الشفافية في التخصيص وتوزيع السكنات مع زيادة الدعم لبعض الصيغ السكنية. ومن أجل التنوع في مصادر تمويل السكن تم اقتراح ثلاثة بدائل فعالة، تمثلت أولها في توريق القروض الرهنية في السوق الثانوية كآلية لإعادة تمويل البنوك، إضافة إلى اقتراح آلية الصكوك الإسلامية في تمويل الإستثمارات السكنية، والإقتراح الثالث تمثل في إمكانية تمويل السكن الاجتماعي التجاري من خلال المستحقات الشهرية المدفوعة من طرف المستفيدين.

رموز: JEL: R280, R580, E60

الكلمات المفتاحية: السياسة السكنية، تمويل السكن، قطاع السكن

Abstract:

The study aims at highlighting the reality of housing policy in Algeria and the various mechanisms of financing the housing sector in light of the development plans and presenting the measures taken and the expected programs in the sector within the work plan for the period 2015-2019, in addition to proposing a range of possible alternatives to diversify housing finance sources in Algeria.

Through the analysis of the subject, we found that the housing sector has been given the highest priority under the schemes of support and consolidation of economic growth, which was considered as a strategic sector compared to previous development reform programs. Moreover, the state has abandoned its traditional role in housing finance by opening up the banks to offer real estate loans and seeking to diversify the supply of housing by creating new formulas that serve all segments of society. Despite the positives of the programs implemented, poor planning and foresight make them stumble and stop. In almost every achievement as a result of poor funding. As for the contribution of the banks, they remained weak and almost nonexistent. Within the framework of the 2015-2019 program, the authorities aspire to improve the standard of living of the citizen and to ensure transparency in the allocation and distribution of housing, while increasing support for some housing forms. In order to diversify the sources of housing finance, three effective alternatives were proposed. The first was securitization of mortgage loans in the secondary market as a mechanism for bank refinancing, in addition to the proposal of the Islamic sukuk mechanism to finance housing investments. The third proposal is the possibility of financing social housing through receivables Monthly payments paid by beneficiaries.

(JEL) Classification: R280, R580, E60

Keywords: housing policy, housing finance, housing sector

تمهيد:

تعتبر إشكالية السكن من بين المواضيع التي ركزت عليها الدراسات الحديثة، نظرا للدور الإستراتيجي الذي يلعبه السكن كخدمة إجتماعية وكسلعة إقتصادية، لذلك فإن قطاع السكن يصنف من بين القطاعات الأساسية التي تليها السلطات التشريعية إهتماما واسعا عند وضع مختلف برامجها التنموية، والجزائر بدورها عملت منذ السنوات الأولى من الإستقلال على تبني مجموعة من البرامج التنموية تهدف من خلالها إلى إصلاح الأوضاع الإقتصادية، بدءا من برامج تدعو إلى الإشتراكية والقضاء على مخلفات الإستعمار، مروراً ببرامج إقتصاد السوق والتحرر الإقتصادي، إلى غاية تبني مخططات تدعو إلى تحقيق النمو الإقتصادي المتكامل القائم على التنوع في مصادر الثروة، وفي كل مخطط إصلاحية تبنته الجزائر كان ملف السكن حاضرا ولكن بدرجات متفاوتة مقارنة بباقي القطاعات الإستراتيجية، ويرتبط هذا التفاوت بالظروف الإقتصادية السائدة ومدى توفر إمكانيات البناء اللازمة، إضافة إلى مصادر التمويل المخصصة لإنجاز هذه السكنات.

ومن هنا تأتي إشكالية البحث التي يمكن بلورتها في السؤال الرئيسي الآتي:

"ما هو واقع قطاع السكن في الجزائر وما مدى فعالية استراتيجيات تمويله؟"

أولا: السياسة السكنية ومصادر تمويلها في ظل التحول من الإشتراكية إلى إقتصاد السوق

سيتم في هذا المحور توضيح أهم السياسات السكنية التي إنتهجتها السلطات الجزائرية بعد الإستقلال وخلال البرامج التنموية.

1. السياسة السكنية ومصادر تمويلها بعد الإستقلال: تميزت فترة ما بعد الإستقلال بالخروج الإستعماري من الجزائر تاركا وراءه حوالي 42000 مسكن غير مكتمل البناء (منها 38000 في المدن)، وفي تلك الفترة ظهرت مشكلة التروح الريفي الجماعي نحو المدن الرئيسية، نتيجة تدمير عدد كبير من القرى من قبل المستعمرين خلال حرب التحرير مما أدى إلى اكتظاظ سكاني كبير في المدن، وظهر ذلك جليا في ازدياد الطلبات على السكن.¹ وقد كان السكان يعيشون في ظروف مزرية فـ 10٪ فقط منهم يعيشون في منازل لائقة،² و 25٪ من المنازل عبارة عن أكواخ وبنات هشة، والثلث فقط من منازل الحظيرة السكنية تتوفر فيها وسائل الراحة الأساسية، وأكثر من 80٪ من المنازل لديها ثلاثة غرف أو أقل، وهو ما يفسر اكتظاظ حجم الأسرة الجزائرية،³ كما تميزت أغلب السكنات بالتقدم فـ 21٪ من الحضيرة السكنية كان عمرها 15 سنة، و 40٪ منها عمرها يتراوح بين 15 و 40 سنة، و 2.5٪ منها عمرها أكثر من 100 سنة.⁴ لذلك فقد كان مشكل السكن من أعقد المشاكل الاجتماعية التي واجهتها الجزائر، نظرا لما تميزت به المرحلة الأولى من إنعدام البنية التحتية وأوضاع إجتماعية، إقتصادية وسياسية جد مضطربة،⁵ لذلك فقد أخذت الدولة الجزائرية بعد الإستقلال على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فإتجهت في البداية إلى إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز.⁶

أما بالنسبة لتمويل السكن بعد الإستقلال فقد وقّعت الحكومة الجزائرية إتفاقية مع الحكومة الفرنسية لتمكين هذه الأخيرة من تمويل إنجاز البرامج السكنية الاجتماعية من خلال الخزينة العمومية الفرنسية، مقابل معدل فائدة 1٪ سنويا خلال فترة 40 سنة. ولكن بعد خلق الخزينة العمومية الجزائرية سنة 1965 أصبح قطاع السكن يعتمد بشكل أساسي على موارد الدولة.⁷

2. السياسة السكنية ومصادر تمويلها في ظل المخطط الثلاثي (1967-1969): يعتبر هذا المخطط أول برنامج تنموي اقتصادي عرفته الجزائر المستقلة، وهو مخطط قصير الأجل ركز في مضمونه على التصنيع على اعتبار أن الإنتاج الصناعي محرك للتنمية، وبلغ حجم الاستثمارات المبرجة فيه 9.06 مليار دج،⁸ وقد احتل فيه قطاع السكن المراتب الأخيرة بمبلغ 249 دج أي بنسبة 2.72% من إجمالي أموال البرنامج، وهو ما يوضح أن السكن لم تعطى له أهمية كبيرة مقارنة بقطاع الصناعة الذي أخذ نصف المبلغ،⁹ وقد كلفت وزارة البناء والأشغال العمومية في تلك الفترة بتنفيذ الأشغال التكميلية في برامج السكن.¹⁰ وتم إعطاء الأولوية إلى إنهاء إنجاز السكنات قيد الإنجاز من نوع الكراء المتوسط أو هياكل السكنات، والتي قدرت بـ 38000 سكن.¹¹ كما تضمن المخطط برامج سكنية حضرية أخذت مبلغ 160 مليون دج بهدف إنجاز 34099 وحدة سكنية، أما البرامج الريفية فحظيت بغلاف مالي قدره 125 مليون دج لإنجاز 22195 وحدة.¹² وفي ما يخص تمويل السكن فقد إنطلق نشاط الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط خلال هذه الفترة، وتمثلت مهامه في ما يلي:¹³

- توزيع المبالغ المدفوعة مسبقا من طرف الخزينة العمومية في إطار المخطط تمويل السكنات الإجتماعية؛
- جمع المدخرات من المواطنين وذلك بإعطائهم إمتيازات تسمح بالحصول على سكن بعد مدة زمنية معينة من الإدخار في الصندوق، ثم يقوم هذا الأخير باستعمال هذه الموارد في شراء سندات التجهيز وسندات الخزينة العمومية.

3. السياسة السكنية ومصادر تمويلها في ظل المخططات الرباعية لسنوات السبعينات: في ما يخص المخطط الرباعي الأول (1970 – 1973) فهو يعتبر كبداية جديدة لقطاع السكن نظرا للإهتمام الذي حظي به، حيث اعترفت الحكومة بضعف الإنجاز السكني من طرفها ورغم الجهود المبذولة فإنها لا تستطيع استيعاب الطلب المتزايد على السكن، وخلال السنوات الأربعة حاولت الدولة توفير الشروط الضرورية للإستجابة للحاجيات الأولية وكذلك محاولة جعل هذا القطاع أكثر فعالية في الإقتصاد الوطني،¹⁴ حيث تم وضعه في المرتبة السادسة بمبلغ 1.52 مليار دينار وبنسبة 5.5% من إجمالي الاستثمارات، وعلى الرغم من أن الرقم يوحي بضآلة الإستثمار في هذا القطاع الحساس، ولكن يعتبر مرتفع نسبيا مقارنة بالمخطط السابق فقد زاد بـ 1271 مليون دج. أما بالنسبة للمخطط الرباعي الثاني (1974 – 1977) فقد حظي لقطاع بنسبة 7.5% من إجمالي الإستثمارات وغلاف مالي يقدر بـ 8.3 مليار دينار من مبالغ المخطط المقدرة بـ 110 مليار دج، أي زيادة بحوالي 6780 مليون دج عن المخطط الأول، وهو ما يبين أن السلطات الجزائرية أعطت اهتمام أكبر لقطاع السكن مقارنة بالمخططين الثلاثي والرباعي الأول، وذلك نظرا للزيادة السكانية وزيادة الطلب على السكنات.¹⁵ خصوصا في ظل تفاقم أزمة البيوت القصدية في المدن الكبرى خلال فترة السبعينات، نتيجة سياسة التصنيع التي زادت من قطبية المراكز الحضرية،¹⁶ ومن أجل ذلك إنجتهت السلطات إلى إنشاء مجموعات سكنية جماعية موزعة على مختلف المدن قصد تقريبها من المراكز الصناعية الكبرى، وبغية توفير السكن اللائق للعمال والإطارات في هذه المناطق، وإنشاء أحياء مجهزة بكل الشبكات التحتية والتجهيزات الضرورية لحياة جماعية.¹⁷

وفي ما يخص المساهمات التمويلية للسكنات ففي سنة 1973 حددت كما يلي:¹⁸

● مساهمة الخزينة العمومية في تمويل السكن بنسبة 75٪ من قيمة التمويلات الإجمالية، تسدد على فترة 40 سنة بفائدة سنوية 1٪؛

● مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (CNEP) بنسبة 25٪، تسترد على فترة 20 سنة وبمعدل فائدة 4.75٪.

وقد بدأت أول عملية منح السكنات للمدخرين في CNEP سنة 1975 بشرط أن يكون للمستفيدين دفتر للدخار لا تقل مدته عن سنتين، وأن تكون قيمة الفوائد المتحصل عليها لا تقل عن 500 دج، وبتاريخ 1979/12/23 صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، والتي أحدثت تعديلات هامة على هذه صيغة السكن الإجتماعي لتصبح عملية تمويل المشاريع السكنية الحضرية ملقاة على عاتق الخزينة وحدها بنسبة 100٪ في شكل مساهمة مؤقتة بنسبة فائدة تقدر بـ 1٪ تسدد على 40 سنة، أربعة سنوات منها مؤجلة التسديد.¹⁹

4. السياسة السكنية في ظل المخططات الخماسية لسنوات الثمانينات: في ما يخص المخطط الخماسي الأول (1980-1984) بلغ إجمالي مبالغ الإستثمار حوالي 204.2 مليار دج، حيث خصص لقطاع السكن 25.2 مليار دج أي ما نسبته 12.35٪ من إجمالي الإستثمارات،²⁰ وهو ما يعبر عن المكانة القوية التي وضعت لقطاع مقارنة بالمخططات السابقة. وقد ركز المخطط على ثلاثة محاور أساسية تمثلت في تنظيم المدن القديمة وتوسيعها، تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث المراكز الحضرية في الولايات، الدوائر والبلديات وبعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.²¹ أما في إطار المخطط الخماسي الثاني (1985-1989) فقد حظي قطاع السكن بالأولوية في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، حيث خصص له 40.6 مليار دج من إجمالي الإستثمارات المقدرة بـ 291.6 مليار دج أي بما نسبته 19.91٪،²² ويعود الإهتمام الكبير بهذا القطاع إلى برامجه السكنية القديمة والتي لم يتم إتمام إنجازها بعد، فحوالي 50٪ من البرامج السابقة مازالت قيد الإنجاز خصوصا في مجال السكن الحضري، كما ركز هذا المخطط على جانبيين رئيسيين هما تجديد الأحياء القديمة وخلق أقطاب سكنية حديثة مع تحقيق تكامل في المرافق السكنية، وإشغال مساحات أقل لتفادي تبديد الأراضي القابلة للإستغلال في مجال الفلاحة.²³

وقد عرفت الجزائر ابتداء من سنة 1986 نمط سكني جديد يسمى بـ "السكن الترقوي promotionnelle logement"، وذلك إثر صدور القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، وهو يعتبر سكن جماعي أو نصف جماعي مخصص للبيع والإيجار، وقد كفلت مجموعة من المؤسسات العمومية والخاصة بإنجازه، كمؤسسة ترقية السكنات العائلية (EPLF)، دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) وبعض البلديات والخواص. كما أسندت مهمة تمويل هذه السكنات في البداية إلى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنسبة 100٪، بدون مشاركة المؤسسات المكلفة بإنجاز وبدون تقديم أية ضمانات حقيقية، فقد إتفق مع هذه المؤسسات على أن لا تقدم له أي هامش كما هو معمول به في العمليات التجارية، ولكن حدد لها وبطريقة محضة نسبة ثابتة بـ 2٪ من مجمل القروض التي تلقتها من الصندوق، وهذه الطريقة التي كانت تكافؤ بها مؤسسات الإنجاز زادت من الأمر تعقيدا نظرا لزيادة إستهلاك القروض، وذلك

بتمديد مدة الإنجاز بدون تحمل أية مسؤولية من طرف مؤسسات الإنجاز، ومما زاد الأمر تعقيدا هو أن بيع السكنات المنجزة من مسؤولية الممول أي الصندوق وليس من مسؤولية المؤسسة المكلفة بالإنجاز، حيث أن إسترداد المبالغ المقترضة تتم عن طريق المبيعات فقط، إضافة إلى أن المستفيدين من عمليات البيع يجب أن تتوفر فيهم بعض الشروط مثل أن يكونوا مدخرين لدى الصندوق لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات. وبذلك يمكن القول أن المخاطر المالية المتعلقة بالترقية العقارية كان يتحملها الصندوق لوحده، مما ترتب عن ذلك الضعف الشديد في الإنجاز وغير المكيف لمتطلبات السوق، إضافة إلى الإرتفاع غير المبرر لسعر بيع السكنات وعدم ملائمة لدخل المواطن، إلى جانب تمديد مدة الإنجاز من 6 إلى 9 سنوات دون رقابة، علما أن مجمل هذه الإنجازات الترقية كانت تقوم بها المؤسسات العمومية لا غير، وأن مشاركة القطاع الخاص كانت شبه منعدمة. فحصة البلديات مثلا في الترقية العمرانية قد بلغت ما يقارب 15%. خلال الفترة 1986-1997، كما تبين بعد ذلك أن مختلف التمويلات المقدمة إلى مؤسسات الترقية العمرانية من طرف الصندوق قد بلغت 74.42%. وتم إستهلاكها بالكامل، غير أن السكنات المنجزة والتي سلمت إلى المدخرين لم تتجاوز 25%، وعليه فإن المبلغ الإجمالي المقدم هو 145 مليار دينار خلال الفترة 1986-1997 من أجل تمويل 176000 سكن، لذلك فالمبلغ المستهلك من القروض هو 108 مليار دينار مقابل 44000 سكن فقط، وهذا يعني أن تكلفة السكن الواحد تقدر بـ 2454545 دج، بينما التكلفة التي كانت متوقعة مبدئيا لا تتجاوز 900000 دج. وعليه يمكن القول بأن النظام الذي كان موجهها إلى الترقية العمرانية أثبت فشله لأنه نظام ريعي ومكلف وزاد من أزمة السكن تعقيدا.²⁴ أما في ما يخص السكنات الإجتماعية فإلى غاية تاريخ تطبيق الإصلاحات بقيت ممولة من طرف الدولة ومقررة ضمن ميزانيتها في شكل أموال ضائعة وغير مستردة وصلت إلى حوالي 7 مليارات سنويا.²⁵ وفي ما يلي سيتم تقييم تطور إستهلاك القروض مقارنة بتوزيع السكنات الإجتماعية خلال فترة الثمانينات:

الجدول 1: تقييم إستهلاك القروض مقارنة بتوزيع السكنات الإجتماعية خلال الفترة (1980-1989)

السنوات	السكنات الإجتماعية المسلمة	استهلاك القروض (مليار دج)
1980-1981	77258	8.954
1982	67916	6.455
1983	81069	6.932
1984	68606	8.662
1985	59555	8.9
1986	83627	9.058
1987	63360	7.8
1988	62847	6.876
1989	4915	5.965

المصدر: من إعداد الباحثة بالإستناد على المعلومات الواردة في:

GhellebSalima, *Le financement du logement social realite et perspectives*, Mémoire de fin d'étude, Ecole nationale d'administration, 1996-1997, P: 11.

الجدول 1 يوضح وجود فجوة كبيرة بين إستهلاك القروض وبين السكنات الإجتماعية الموزعة، ويعود السبب في ذلك إلى تأخر عملية إتمام إنجاز السكنات بالرغم من وجود التمويل الكافي وهو ما يعرقل تسليمها في وقتها.

5. السياسة السكنية ومصادر تمويلها خلال فترة التسعينات: ظهرت خلال هذه الفترة مجموعة من الإصلاحات التي تدعو إلى إنسحاب الدولة وتخليها بشكل رسمي عن أدورها الكلاسيكية في الإشراف، الإنتاج وتمويل السكن والإكتفاء بدورها كمنظم فقط. وهذا التعديل إستوجب إستحداث آليات وهيئات مؤسساتية لملء الفراغ، وذلك من خلال إستحداث صيغة التمويل البنكي ومراجعة مساعدات السكن،²⁶ إضافة إلى تبني صيغ سكنية جديدة منها "السكن الإجتماعي الإيجاري Le logement public locatif" و"فقالمرسوم التنفيذي 93-84 المؤرخ في 28 مارس 1993 والذي كان يعرف سابقا بالسكن الحضري، حيث يتم إنجاز هذا النوع من السكنات من طرف وكالات الترقية والتسيير العقاري OPGI، إضافة إلى ظهور "السكن التطوري Le logement évolutif" و"فقالمرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994".²⁷

وقد سمحت السلطات لجميع البنوك العمومية أن تقدم قروضا للمواطنين من أجل اقتناء سكن عائلي، غير أن هذه القروض كانت موجهة فقط إلى مؤسسات البناء، في حين أن القروض بالنسبة للخواص كانت منعدمة، والمؤسسة الوحيدة التي كانت تقدم قروضا للخواص من أجل شراء أو بناء سكنات هي الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.²⁸ وفي ما يلي يمكن توضيح تطور مساهمة القروض العقارية ومجموع تمويل السكن في الناتج المحلي الخام والإئتمان الداخلي.

الجدول 2: مساهمة تمويل السكن والقروض العقارية في الناتج المحلي الخام والإئتمان الداخلي

السنوات	القروض العقارية (% من PIB)	مجموع تمويل السكن (% من PIB)	القروض العقارية (% من الإئتمان الداخلي)	مجموع تمويل السكن (% من الإئتمان الداخلي)
1990	0.4	2	1	3
1991	0.13	1	0	2
1992	0.14	2	0	3
1993	0.19	2	0	3
1994	0.17	2	0	4
1995	0.19	3	0	6
1996	0.14	3	0	8
1997	0.12	2	0	5
1998	0.12	2	0	5

المصدر: عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر (الجزائر: ليجيند، ط2، 2007)، ص: 388.

الجدول 2 يوضح أن إجمالي القروض العقارية الممنوحة من الجهاز المصرفي كانت لا تتجاوز نسبة 0.12% من الناتج المحلي خلال سنوات التسعينات، وبنسبة تكاد تكون معدومة في ما يخص الإئتمان الداخلي خلال كل السنوات، وهذا ما يبين ضآلة مساهمة البنوك في تمويل قطاع السكن، وإقتصاره على قروض ممنوحة للخواص من أجل شراء أو بناء سكنات، كما يظهر أن مساهمة مجموع تمويل السكن في الناتج المحلي لم يتجاوز نسبة 3% سنويا، وهو ما يترجم أن قلة مصادر تمويل هذا القطاع ساهمت في تشكيل عجز واضح في إنجازاته.

وقد بلغت إجمالي القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط خلال الفترة 1990-1995 حوالي 11 مليار دج موزعة على 32686 قرض بمعدل 328397 دج للقرض الواحد، أي بمعدل سنوي للقروض الممنوحة 2 مليار دج، ولكن نشاط الصندوق كان محدودا جدا فيما يخص تمويل السكنات الخاصة ومنها البناءات الذاتية، بينما كان نشاطه الأساسي متمكزا على

الخصوص في تمويل وتوزيع السكنات الاجتماعية التطورية والتي بلغت 77.48 مليار دج سنة 1995، وذلك باستخدام الودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات الكافية من الخزينة العمومية، وفي هذه الفترة بدأ يظهر العجز الكبير في مجال تمويل السكن، ففي نهاية 1996 تم توفير فقط ما قيمته 22 مليار دج بينما أعتبر الباقي كعجز لابد من تغطيته (عجز بـ 44 مليار دج)، وبعد إتخاذ إجراءات إضافية إستعجالية تم توفير مبلغا إضافيا قدر بـ 22.16 مليار دج، الأمر الذي أدى إلى إتخاذ إجراءات أخرى تمثلت في تحويل عددا معينا من السكنات الاجتماعية، التي قدر عددها بـ 15000 وحدة إلى سكنات تطويرية لسد هذا العجز،²⁹ وفي سنة 1997 تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك للإسكان CNEP-Banque، باعتباره يتدخل بصفة مطلقة ومباشرة في تمويل جميع الأنماط السكنية في الجزائر، وهذا تماشيا مع الإصلاح الحذر الذي باشرته السلطات العمومية منذ بداية 1995، وضمن هذا التصور تكون المساهمات البنكية في مستوى 40% من الحجم المالي اللازم للإنجازات، تبقى 60% الأخرى تقسم كالتالي: 20% كحصة من مؤسسة الترقية، 20% حصة المشتري و 20% تتأتى عن طريق حاصل بيع السكنات في طور إنجازها.³⁰

ثانيا: السياسة السكنية ومصادر تمويلها في ظل مخططات دعم وتوطيد النمو للفترة (2000-2014)

سيتم التركيز في هذا المحور على مكانة قطاع السكن في مخططات الألفينات مع توضيح على أهم البرامج والإنجازات السكنية.

1. مكانة قطاع السكن في المخططات التنموية للفترة (2000-2014): لقد شهدت الجزائر منذ بداية سنوات الألفينات تجربة تنموية جديدة اتضحت معالمها من خلال شروع الحكومة في تنفيذ سياسة اقتصادية جديدة تختلف عن تلك التي طبقتها سابقا، حيث تسمى سياسة الإنعاش الاقتصادي ذات التوجه الكيترى، وتهدف أساسا إلى رفع معدل النمو الاقتصادي عن طريق زيادة حجم الإنفاق الحكومي الاستثماري، وقد تم تجسيدها من خلال تنفيذ ثلاثة برامج تنموية،³¹ تتمثل في ما يلي:

1.1 مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي (2001-2004): خصص لهذا البرنامج 504.3 مليار دج، حيث وجه بالدرجة الأولى لتنمية قطاع الزراعة، النقل، السكن والهياكل القاعدية والمحلية،³² كما ركز على العمليات والمشاريع الخاصة بدعم المؤسسات والنشاطات الإنتاجية الفلاحية، إضافة إلى تقوية الخدمات العمومية في المجالات الكبرى.³³ وقد خصص هذا البرنامج لقطاع السكن مبلغ 35.6 مليار دج أي نسبة 7.05% من إجمالي الأغلفة المالية القطاعية.³⁴ لذلك فكباقي المخططات السابقة عرف هذا المخطط إهتماما واسعا بقطاع السكن وذلك من خلال خلق صيغة جديدة للسكن تسمى "البيع عن طريق الإيجار Le logement en location vente (AADL)،³⁵ وقد جاء هذا المخطط مع بداية فترة تولى عبد العزيز بوتفليقة منصب رئيس الجمهورية، والذي ركز بدوره على ضرورة وضع إطار تشريعي وتنظيمي لتنويع العروض من السكنات، تطوير القروض العقارية الموجهة للحصول على سكنات، المحافظة على دعم الدولة وتبعية إنجازات برامج السكن الاجتماعي التجاري المقدم للطبقات الاجتماعية الضعيفة، والسعي لتحسين الجودة المعمارية والتقنية للبناء.³⁶

2.1 المخطط التكميلي لدعم النمو الاقتصادي (2004-2009): خصص لهذا البرنامج 4202.7 مليار دج لكل القطاعات كانت معنية فيه.³⁷ خاصة قطاع السكن الذي حصله 555 مليار دج أي بما يمثل 29.08% من برنامج تحسين ظروف معيشة السكان قصد

إنشاء مليون وحدة سكنية،³⁸ لذلك فقد لقي قطاع السكن أكبر دعم مالي منذ الإستقلال ليقف فوق البرامج السابقة بنسب كبيرة. كما سعى هذا المخطط إلى تقييم مستويات العجز في السكن في كل بلدية، دائرة وولاية على أساس عدد السكان في الوحدة السكنية، وذلك بهدف تغطية العجز في مدة لا تتجاوز 5 سنوات،³⁹ إضافة إلى تركيزه على خدمة طبقة الدخل المتوسط بإعتبار أنها تشكل أكبر نسبة من إجمالي السكان الجزائريين، وقد جاء هذا المخطط كمتنافس بالنسبة الجزائريين خصوصا بعد تفاقم أزمة السكن، حيث أصبحت شركات عربية وأجنبية تشرف على تنفيذ المشاريع السكنية، كما قدمت السلطات كل التسهيلات التمويلية اللازمة مع منح المواطنين مبالغ مالية عن طريق الصندوق الوطني للإسكان لمساعدتهم على شراء السكن.⁴⁰

3.1 مخطط توطيد النمو الاقتصادي (2010-2014): خصصت السلطات لهذا البرنامج 21803 مليار دج،⁴¹ وفي قطاع السكن تم تخصيص 3700 مليار دج أي بما يمثل 37.36% من برنامج تحسين ظروف معيشة السكان ونسبة 16.97% من إجمالي مبالغ المخطط، قصد إنشاء 2 مليون سكن وتسليم 1.2 مليون وحدة سكنية، لذلك فقد أعطي قطاع السكن أكبر غلاف مالي منذ الإستقلال وذلك بعد قطاع الأشغال العمومية والنقل الذي أخذ 5900 مليار دج.⁴²

وما يمكن إستنتاجهما سبق أن برامج الإنتعاش الاقتصادي أعطت إهتمام كبير لقطاع السكن وإعتبرته قطاع إستراتيجي يقضي إلى تحقيق خدمة إجتماعية لكافة فئات المجتمع، ويبعد الإقتصاد عن الضغوطات الاجتماعية، وهذا الأمر إيجابي مقارنة ببرامج الإصلاحات التنموية السابقة التي أعطت الأولوية فقط لقطاعي الصناعة والفلاحة وأهملت قطاع السكن على أساس أنه قطاع غير منتج.

2. البرامج والإنجازات السكنية خلال الفترة (2000-2014): خلال هذه الفترة تم وضع برنامج سكن موسع يسمح بتصحيح الأخطاء والتأخرات الملاحظة في مجال السكن خلال الفترات السابقة، فحسب إحصائيات وزارة السكن تم توزيع حوالي 2100000 وحدة سكنية خلال الفترة 1999-2011. ولقد كانت السلطات تسعى من خلال هذه البرامج السكنية إلى تحقيق الأهداف الآتية:

● التركيز على الطبقات الاجتماعية الضعيفة من خلال التمويل الكامل للحكومة أو من خلال عقود الإيجار منخفضة سعر الإيجار؛⁴³

● مشاركة البنوك في التمويل العقاري مع الإبقاء على مساعدات الدولة؛

● تنويع عروض السكن من خلال خلق أنماط سكنية جديدة؛

● تحسين النوعية المعمارية والتقنية لمحيط البناءات المنجزة.⁴⁴

وقد تمثلت الصيغ السكنية التي تم إستحداثها في هذه الفترة في ما يلي:

1.2 السكن الإجتماعي الإيجاري (LSL) Le logement public locatif: تم خلق هذه الصيغة وفق القانون رقم 334-

04 الصادر في 2004/10/24، ولقد كان الهدف منها هو معالجة مشكل السكن الهش وغير الملائم، حيث بقي هذا النوع من البرامج

ممول كليا من طرف ميزانية الدولة لكونه موجه فقط للمواطنين ذوي الدخل الضعيف (من يقل راتبهم الشهري عن 24000

شهرية)،⁴⁵ وخلال البرنامج الخماسي لدعم النمو كان هدف الدولة إنشاء 120000 وحدة سكنية إجتماعية بالإيجار،⁴⁶ أما في ظل المخطط الخماسي الثاني كان الهدف إنشاء 925345 وحدة منها، وقد تم استلام 991.777 سكن إلى غاية نهاية سبتمبر 2014 منها 322.011 سكن عمومي إيجاري، حيث تكفلت المؤسسات الجزائرية الخاصة بإنجاز 53% من البرنامج مقابل 47% كلفت بها مؤسسات أجنبية في حين لا تتعدى حصة المؤسسات العمومية 300 مسكن.⁴⁷

2.2 سكن البيع بالإيجار (AADL) Le logement en location vente: هي صيغة سكنية تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وهي موجهة إلى الأصناف ذوي الدخل المتوسط، ويتشكل هذا النمط من سكنات ذو ثلاثة غرف بمساحة 70م²، وسكنات ذو أربعة غرف بمساحة 85 م² مع نسبة زيادة بـ 3%، ويستفيد هذا البرنامج من مجانية القطعة الأرضية والتكفل بالقروض المقدمة من طرف الدولة، كما يستفيد المقبلون على الشراء من قرض صغير بدون فائدة في حدود 75% من المبلغ الموافق عليه من طرف الخزينة، وهي صيغة موجهة للأشخاص الذين يفوق دخلهم 24000 دج ويساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.⁴⁸ وقد تم تسطير ثلاثة برامج أساسية في سكنات البيع بالإيجار، تتمثل في ما يلي:

1.2.2 برنامج 2001: يقدر عدد السكنات لهذا البرنامج بـ 20000 سكن، حيث طبق في 8 ولايات من التراب الوطني (عنابة، قسنطينة، الجزائر، البليدة، تيبازة وهران)، وقد تم احتجاز عدة مواقع في كل منها مثلاً تحصلت الجزائر على 11 موقع، عنابة على 6 مواقع، قسنطينة 5 مواقع، كما يأخذ هذا البرنامج في الحسبان احتياج المواطنين للتجهيزات المرافقة للسكن، وقد أشرف على إنجاز هذه السكنات عدة شركات جزائرية كشركة كوسيدار، ومن جنسيات مختلفة كشركات الإنجاز الصينية CSCEL، شركات الإنجاز المصرية ARABContractors، ومن كوبا CASA Forma.

2.2.2 برنامج 2002: كان يسعى هذا البرنامج إلى إنجاز 35000 سكن على مستوى 24 ولاية، وذلك ابتداء من 25 سبتمبر 2002، وكان هدفه الأساسي رفع التحدي المتمثل في احترام مهل الإنجاز المحددة بـ 18 شهر قصد بناء سقف لكل عائلة جزائرية في مرحلة قياسية، وقد قامت وزارة السكن بإبرام عقد مع الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط في 12 سبتمبر 2002 من أجل تمويل عملية إنجاز 65000 سكن موجه لصيغة البيع عن طرق الإيجار، كما تم وضع شروط لكيفية الحيازة على هذه السكنات تطبق على كلا البرنامجين (2001-2002)، وتم الإتفاق على دفع معدل فائدة على ما قيمته 75% من مبلغ السكن المدفوعة على مدار 20 سنة، ويقدر هذا المعدل بـ 1% للسكنات من نوع ثلاثة غرف و 2% للسكنات من نوع أربعة غرف، وقد باشرت المؤسسات في الإنجاز منذ جوان 2004 لشريحة قدرت بـ 10107 سكن من أصل 65000 سكن، على أساس أن توزيعهم سيكون بعد 24 شهر من تاريخ الإنجاز، وقد شملت المواقع 17 ولاية.⁴⁹

3.2.2 برنامج 2013: عازمت وزارة السكن في هذا البرنامج على إنشاء 230000 سكن من نوع البيع بالإيجار عبر التراب الوطني، حيث يتضمن هذا البرنامج 150000 وحدة سكنية من هذالصيغة، مضاف إليها حصة 80000 سكن ترقوي مدعم تم

تحويله إلى سكنات عدل،⁵⁰ حيث توجه هذه السكنات لأصحاب الدخل المتوسط الذين لا يتجاوز دخلهم 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون (108000 دج) والذين لا يمكنهم الاستفادة من سكن اجتماعي أو سكن عمومي ترقوي.⁵¹

3.2 السكن التساهمي الاجتماعي (LPP) logement social participatif قبل 2010: حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 يعتبر السكن التساهمي الاجتماعي أحد برامج السكن الموجه للفئات ذات الدخل المتوسط الذين يقل أو يساوي دخلهم 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون 800000 دج، ولا يمكن الحصول عليه إلا إذا كان المستفيد أو زوجه لا يملكون سكن أو يقطنون في سكنات غير لائقة، ولم يستفيدوا من مساكن في إطار الأملك العمومية أو إعانة موجهة للبناء، كما يركز على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة، فالمساهمة الفردية تكون حسب التكلفة الحقيقية للسكن الذي لا يجب أن يتعدى فيها سعر التكلفة الحد القانوني 200 مليون دج،⁵² أما بالنسبة للدعم الحكومي فقد حُدِّد حسب التعليمات الوزارية لـ 2000/11/15 والمتعلقة بتعديل المرسوم رقم 94 - 308 المؤرخ في 1994/10/14 والمتضمن كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن في دعم العائلات،⁵³ كما يلي:

الجدول 3: حجم الإعانة من قبل الصندوق الوطني للإسكان وفقا للتعليمات الوزارية 2000

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
1	الدخل ≥ 2.5 مرة الحد الأدنى للأجور	400000 دج
2	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور \geq الدخل > 4 مرة الحد الأدنى للأجور	350000 دج
3	4 مرة الحد الأدنى للأجور \geq الدخل > 5 مرة الحد الأدنى للأجور	300000 دج

المصدر: الجريدة الرسمية، العدد 16، مارس 2001، ص: 11.

يبين الجدول 3 أن الإعانة المقدمة من قبل الصندوق الوطني للإسكان تختلف حسب دخل المواطن، فكلما كان الدخل أكبر كلما كان حجم الإعانة أقل، وهذا دليل على زيادة دعم السلطات للمواطن من أجل الحصول على ملكية السكن.

4.2 السكن الترقوي المدعم (LPA) Le Logement Promotionnel Aidé: استحدثت هذه الصيغة سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي، يشرف على بنائه مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة، ويوجه لمقدمي الطلبات من ذوي الدخل المتوسط بشرط أن لا يتجاوز دخلهم 6 أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني (18000 دج). وتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، إضافة إلى قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة تتراوح بين 1 و 3٪، ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للإسكان تصب مباشرة لفائدة المرقي، كما يخضع هذا النوع من السكنات لنفس شروط السكن الاجتماعي التساهمي مضاف إليهم بيع هذه السكنات خلال الخمس سنوات الأولى، وتحتسب المدة ابتداء من تاريخ امضاء عقد الملكية، كما تحسب مستويات الإعانة التي تمنحها الدولة كما يلي:

- 700.000 دج عندما يتجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجور، ويكون أقل من أو يساوي 4 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني؛

- 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل أربعة 4 مرات الحد الأدنى للأجور وأقل من أو يساوي 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني.⁵⁴

5.2 السكن الريفي Le Logement Rural: يُعد برنامج السكن الريفي أحد البرامج الطموحة التي تبنيتها الجزائر بعد عودة الاستقرار الأمني، رغبة منها في تثبيت ما تبقى من السكان الذين أُجبروا خلال العشرية السوداء على ترك قراهم والتزوح نحو المدن. وقد بلغت حصة السكن الريفي في المخطط الخماسي حوالي 900000 وحدة أي ما يعادل 40% من إجمالي البرنامج،⁵⁵ كما حظى هذا النوع من السكنات بدعم مباشر من طرف الصندوق الوطني للسكن وتم تصنيفه في نفس سلم السكن الاجتماعي التساهمي،⁵⁶ حيث يتم فيه تقديم إعانة تقدر ما بين 400000 دج إلى 500000 دج حسب الدخل لبناء مسكن جديد، و 250000 دج لتهيئة أو توسيع مسكن موجود.⁵⁷ وتوجه هذه الإعانة إلى الأشخاص الطبيعيين المزاولين لنشاط أو المقيمين في وسط ريفي، بشرط إثبات دخل أسري لا يفوق 6 مرات الحد الأدنى للأجور، وعدم الاستفادة من قبل من التنازل عن سكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة الموجه للسكن ما عدا من صنف غرفة واحدة، أو عدم الاستفادة من قبل من سكن مملوك للدولة في صيغة الإيجار إلا في حالة التزام مسبق بإرجاعه، كما تُدفع 60% من الاعانات عند تقديم ترخيص البناء، و 40% بعد معاينة إنهاء الأشغال الكبرى للسكن.⁵⁸ وفي ما يلي الجدول المتعلق بالسكنات المنجزة خلال الفترة (2000-2012) حسب التعداد العام للسكن والإسكان الأخير.

الجدول 4: السكنات المنجزة خلال الفترة (2000-2012) (وحدة سكنية)

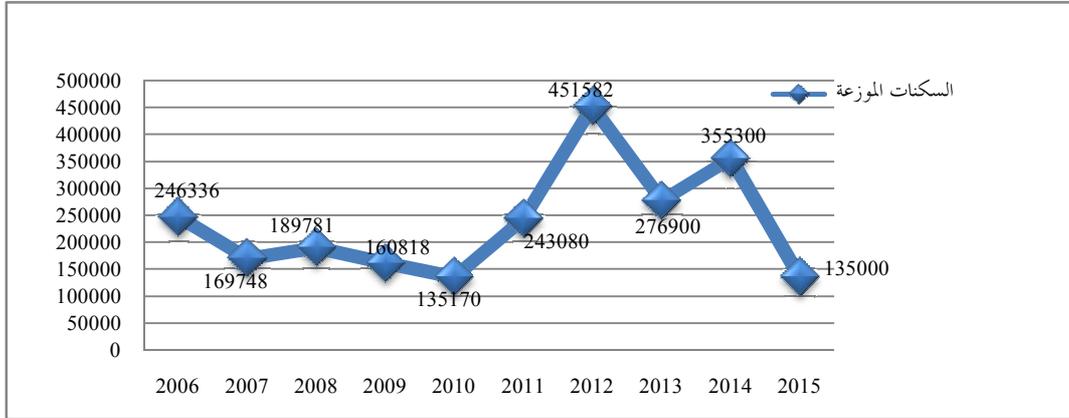
السنوات	السكن العمومي الإيجاري	السكن الاجتماعي التساهمي	سكن البيع بالإيجار	السكن الترقوي	السكن الريفي
2000	60484	23535	0	9561	34493
2001	48941	17099	0	5989	29933
2002	54310	19048	0	8634	22283
2003	37208	15090	0	8705	13068
2004	24668	17285	5885	9292	24045
2005	25 834	84 184	0	3 837	332 839
2006	43 527	57 538	2 696	5 558	137 017
2007	44 079	32 288	8 941	5 588	78 852
2008	57 657	43 736	837	7 956	79 595
2009	55 550	23 607	0	10 808	70 853
2010	61 316	10 737	2 080	8 159	52 878
2011	74 317	24 962	2 749	11 040	130 012
2012	175 044	48 464	1 895	12 439	213 740
المجموع	762935	417573	25083	107566	1219608

المصدر: من إعداد الباحثة بالاستناد على المعلومات الواردة في:

Office National des Statistiques, Répartition des logements inscrits et des livraisons par wilaya (Vu le: 10/09/2017): <http://www.ons.dz>

الجدول 4 يوضح ارتفاع في حصة السكنات العمومية الإيجارية مقارنة بباقي الأنماط السكنية إلى غاية 2005، وهذا تماشيا مع سياسة الدولة في الدعم المستمر للطبقات ذات الدخل الضعيف، ولكن ابتداء من تطبيق المخطط الخماسي الثاني أصبح السكن الريفي يفوق في عدده السكنات العمومية الإيجارية وذلك نظرا للإهتمام الذي حظي به، إضافة إلى ارتفاع نسبي في عدد السكنات التساهمية المنجزة وبالتحديد في سنة 2002 من 17099 إلى 19048 مسكن ووصله سنة 2012 إلى 48464 وحدة سكنية، ويرجع ذلك إلى رفع قيمة الإعانة المالية من 500000 إلى 700000 كحد أقصى، خصوصا بعد زيادة الإهتمام بنوعية وطريقة البناء حيث تحسنت الأوضاع وزاد الطلب على السكنات الموجهة للطبقات ذات الدخل المتوسط، كما سجلت السكنات الترقية أقل نسبة نظرا لارتفاع أسعارها، كونها موجهة لطبقات أكثر رفاهية في المجتمع، كما أنها لا تستفيد من أي شكل من أشكال الدعم المالي للسكن، وفيما يتعلق بسكنات البيع بالإيجار لم يتم تسجيل أي سكنات جاهزة خلال سنتي 2001 و2002 على اعتبار أن تاريخ أول تسليم حدد في مارس 2003، حيث بدأت عملية التسليم عن طريق دفعات وكانت كلها متعلقة بتسليم سكنات برنامج 2001، أما برنامج 2002 فقد عرف مشاكل عديدة متعلقة بالإيجار والتسيير، وتأخرت عملية إنجازه وتسليمه بالرغم من أن الهدف الرئيسي في البداية هو عدم تجاوز مدة 24 شهر لتسليم السكنات، ولكن الواقع كان عكس ذلك حيث تجاوزت مدة الإيجار والتسليم لبرنامجي 2001-2002 مدة 14 سنة. ومما سبق يمكن القول أن مخططات الانتعاش الاقتصادي إستطاعت تنويع العروض من السكنات لكن ليس بالمقدور الكافي لتغطية طلبات كافة فئات المجتمع، وفي ما يلي يمكن توضيح تطور عدد السكان مقارنة بعدد السكنات الموزعة خلال الفترة (2007-2015).

الشكل 1: تطور السكنات الموزعة خلال الفترة (2007-2015)

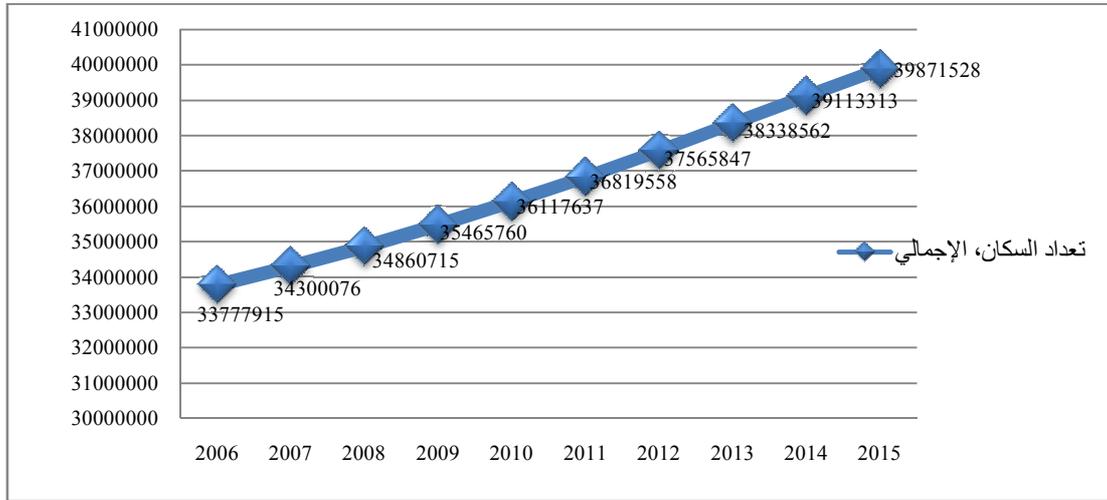


المصدر: من إعداد الباحثة بالإستناد المعلومات الواردة في:

AiouazAsma, *Les crédits immobiliers aux particuliers*, Mémoire de fin d'études, Ecolesupérieur de banque, Mars 2017, P: 10.

يظهر من خلال الشكل 1 أن عدد السكنات الموزعة عرف إرتفاع متواصل، حيث إرتفع من 179930 وحدة سنة 2007 إلى 135000 وحدة سنة 2014، ويمكن ربط ذلك بزيادة العروض من الصيغ السكنية. ولكن سنة 2015 شهدت إنخفاض وصل إلى 135000 وحدة سكنية. حيث تقدر نسبة التغير خلال الفترة بـ -24.97% (إنخفاض).

الشكل 2: تطور عدد السكان خلال الفترة (2007-2015)

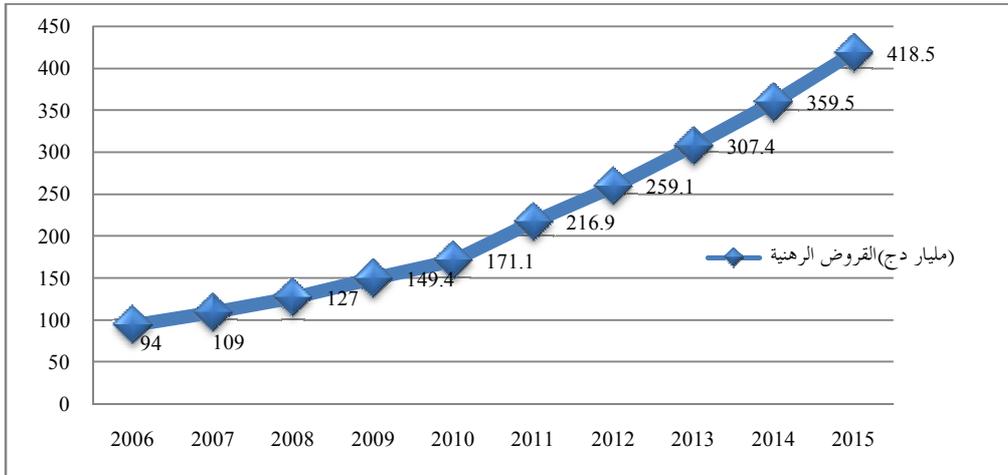


المصدر: من إعداد الباحثة بالاستناد على المعلومات الواردة في:

Office National des Statistiques, *Population* (Vu le: 06/02/2018): <http://www.ons.dz>

يظهر من خلال الشكل 2 أن عدد السكان عرف إرتفاع كبير، حيث إنتقل من 34.09 مليون نسمة سنة 2007 إلى 39.5 مليون نسمة سنة 2015، وتقدر نسبة الزيادة خلال الفترة بـ 15.86٪. وهو ما يبين العجز الواضح بين الطلب على السكن والعرض عليه. وفي مجال تمويل السكن بعد 1999 أصبح القرض الشعبي الجزائري مسؤولاً عن تمويل السكن بصفة مباشرة كمرحلة أولى في انتظار خلق مؤسسة متخصصة في هذا المجال، وتم إختيار هذا البنك لتولي مهمة تمويل السكن نظراً لقوته وخبرته في تسيير النقد والقرض،⁵⁹ من خلال تقديم قروض للترقية العقارية كقروض متوسطة الأجل لتمويل متعهدي البناء، وقروض موجهة للعائلات كقروض طويلة الأجل موجهة لتمويل جانب الطلب، المتمثل في العائلات أي المالكين المستقبليين، وتخصص بالتحديد في تمويل المساكن الجديدة التي تم إنهاء الأشغال بها، أو في إطار عمليات البناء الذاتي.⁶⁰ كما تم توسيع دائرة القروض العقارية الممنوحة من البنوك بعد ذلك ليشمل بنك التنمية المحلية الذي قام بتوسيع حصته السوقية من خلال طرح قروض لتمويل شراء المساكن الجديدة، إنجاز مساكن فردية، توسيع وتهيئة المساكن متخذاً بنك القرض الشعبي الجزائري كنموذج.⁶¹ كما مست هذه الإصلاحات مجموعة أخرى من البنوك منها البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري وبنك الفلاحة والتنمية الريفية. وفي ما يلي يمكن توضيح تطور القروض الرهنية التي يمنحها الجهاز المصرفي.

الشكل 3: تطور القروض الرهنية خلال الفترة (2006-2015)



المصدر: من إعداد الباحثة بالاستناد على المعلومات الواردة في:

Fonds Monétaire International (Vu le: 20/02/2018): <http://www.fmi.com>

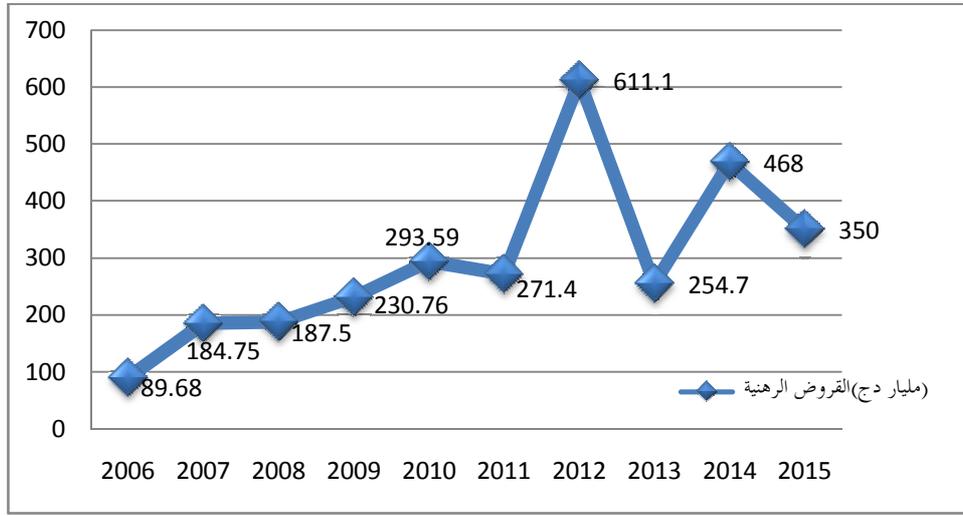
les rapports de la Banque d'Algérie (Vu le: 20/02/2018): <http://www.bank.world.com>

يوضح الشكل 3 تطور القروض الرهنية الممنوحة من طرف البنوك، حيث إنتقلت من 94 مليار دج سنة 2006 إلى 418.5 مليار دج سنة 2015، وهو ما يدل على زيادة مساهمة البنوك في مجال تمويل السكن.

وقد بقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على رأس قائمة مصادر تمويل السكن، حيث منح في 2013 حوالي 122 مليار دج في شكل قروض، ومنذ 2010 أصبح يمنح قروض بأسعار فائدة مدعمة، حيث تم منح حوالي 35000 قرض مدعم منذ 2010، وهي قروض موجهة بالدرجة الأولى إلى برنامج السكن التساهمي المدعم LPA، التي لا يتجاوز سعرها 2.8 مليون دج، وأيضا السكنات الجماعية التي يتم شرائها من عند مرقين عقارين عموميين أو خصوصيين، حيث لا يجب أن يتجاوز سعرها 12 مليون دج، إضافة إلى تمويل البناء الذاتي الريفي. وفي 2008 تم إطلاق برنامج موجه للشباب الذين يقل سنهم عن 35 سنة، حيث تم منح حوالي 541 قرض بمبلغ 3.2 مليار دج في هذا الاطار، وقيمة القرض يمكن أن تغطي سعر شراء المسكن بالكامل كما تسترد هذه القيمة على 40 سنة.⁶²

وبالرغم من مساهمة البنوك في قطاع السكن لكن لم تكن كافية لدفع الدولة للإسحاب عن تمويل القطاع، وفي ما يلي تطور نفقات الدولة في مجال السكن للفترة (2006-2014).

الشكل 4: نفقات الدولة في مجال السكن خلال الفترة (2006-2014)



المصدر: من إعداد الباحثة بالاستناد على المعلومات الواردة في:

les rapports de la Banqued'Algérie(Vu le: 18/02/2018): http://www.bank_world.com

يوضح الشكل 4 تذبذب وتيرة تطور نفقات الدولة في مجال السكن، فالفترة (2006-2012) شهدت تزايد ملحوظ، خصوصا في ظل ارتفاع حصة السكنات العمومية الإيجارية، ثم إنخفضت مجددا سنة 2013 لتصل إلى 254.7 مليار وترتفع مرة أخرى لتصل سنة

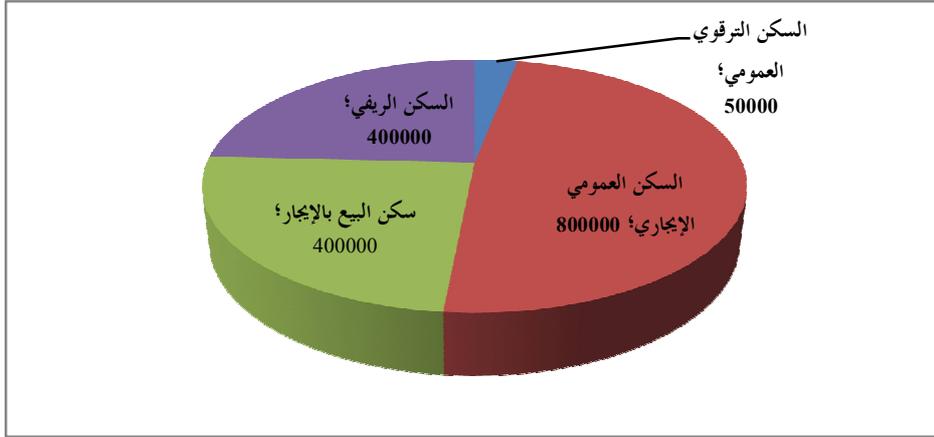
ثالثا: ثالثا: أفاق السياسة السكنية خلال الفترة (2015-2019)

يعيش الإقتصاد الجزائري في الفترة الحالية حالة من التوتر خصوصا في ظل تداعيات إهتار أسعار البترول باعتبار أنصير الجزائر مرتبط بأسعار قطاع المحروقات، وهذا دليل على فشل كل الحكومات الجزائرية المتعاقبة في خلق إقتصاد بديل، لذلك فتحذيرات الخبراء متواصلة حول إمكانية إهتار الإقتصاد الجزائري في فترات مقبلة إذا إستمرت الحكومة في عدم التطبيق الفعال للحلول الكفيلة بالنهوض، وإمكانية العودة إلى الإستدانة الخارجية مجدداً، ومن اجل ذلك تبنت السلطات برنامجا للتنمية سمي بـ "النموذج الإقتصادي الجديد le nouveau modèle économique" والذي يحمل أبعاد إستشرافية، وذلك بهدف تطوير الإيرادات الجبائية بشكل يسمح بتغطية نفقات التشغيل، تخفيض العجز الموازنة العامة وتوفير المصادر التمويلية الأساسية في السوق المالي المحلي. إضافة إلى تنويع الإقتصاد الجزائري خارج قطاع المحروقات من خلال تدعيم الصناعة، الفلاحة والسياسة وخلق بنية تحتية اقتصادية وإجتماعية متينة من ناحية السكن، الموارد المائية، الكهرباء والغاز المتزلي، المواصلات والتعليم، ضافة إلى تقليص البطالة.⁶³

1. البرامج والإنجازات المتوقعة في مجال السكن خلال الفترة (2015-2019): عملت السلطات من خلال البرامج السكنية التي

تبنتها في إطار التوجه نحو إقتصاد السوق إلى تنويع العروض من السكنات قصد القضاء على أزمة السكن، ولأجل ذلك تم تجنيد كل الوسائل لتنويع الصيغ السكنية قصد تلبية جميع طلبات المرشحين المؤهلين وكبح أزمة السكن في نهاية 2019، إضافة إلى القضاء على كامل الأحياء القصديرية، وذلك من خلال السعي لخلق 1.6 مليون وحدة سكنية موزعة كما يلي:

الشكل 5: توزيع المبرمج للسكنات خلال الفترة (2015-2019) (وحدة سكنية)



المصدر: من إعداد الباحثة بالاستناد على المعلومات الواردة في:

Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme de la ville, *Politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat*, (Alger: Septembre 2015), P P: 3-8.

الشكل 5 يوضح أن السكن العمومي الإيجاري LPL أخذ أكبر حصة بإيجاز 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 بـ 400000 وحدة سكنية، أما السكنات الترقية العمومي LPP فقد أخذت أقل حصة بـ 50000 وحدة، بإعتبار أنها صيغة موجهة للأسر التي دخلها بين 6 و12 أضعاف الحد الأدنى للأجور، وهذا النوع من السكنات يسعى إلى تنوع العرض في سياق ترشيد الإنفاق العام وتوجيه دعم الدولة لمن يستحقونه، وفي الواقع المبدأ الأساسي لتنوع السكن هو ترك السكنات الاجتماعية الإيجارية للفئة الضعيفة في المجتمع، وتوجيه دعم الدولة إلى الفئة المتوسطة من أجل تمكينهم للوصول إلى امتلاك مسكن.

أما بالنسبة للمساعدات المالية المقدمة للقطاع فهي تتمثل في مبلغ مالي قدره 1000000 دج مخصص للملكية المنازل أو لإعادة التأهيل أو التمديد، وتخفيض القيمة السوقية من 80 إلى 95% للمساكن المدعمة، وتخفيض القيمة السوقية من 60 إلى 95% لسكنات LPP حسب الموقع الجغرافي، مدى التقدم في الإنجاز، الفوائد والإعفاء الضريبي، أما المساعدة المالية التي تمنحها الدولة في المناطق الريفية للسكن لمتوسط الدخل فتتمثل في 1000000 دج، وفي ولايات الجنوب 700000 دج، إضافة إلى تبسيط إجراءات منح المعونة للسكن الريفي وتمكينهم من وضع دفعتين فقط بدلا من ثلاثة في البداية، وتبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء، واستبدال كلمة الملكية بشهادة حيازة في "المناطق غير المساحية les zones non cadastrées"، والغرض من هذه الإجراءات تقليل الضغط على المدينة وتخفيض التزوح الريفي، لذلك فقد أعلن وزير السكن يوم 2015/02/03 عن صيغة جديدة تمثلت في صيغة البناء الذاتي التي تعطي للمواطنين الفرصة للحصول على مسكن في مقر اقامتهم بعد حصولهم على المساعدة المالية، حيث يستفيد من هذه الصيغة سكان الريف والجنوب. وتأتي هذه التسهيلات إلى جانب مشاركة المواطن في تمويل السكن أو التمويل المصرفي، مما يقلل من حصة الدولة في هذا التمويل، مما يمكنها من تحقيق وفورات كبيرة لا سيما في السياق الحالي لضبط نفقات الميزانية، فإلى جانب ذلك تهدف

هذه الأخيرة إلى تعزيز سوق العقارات في تمويل السكن وتطوير الائتمان العقاري، وفك الارتباط التدريجي للدولة من دورها كمطور عقاري.

2. الإجراءات المتخذة في قطاع السكن خلال الفترة (2015-2019)

من بين الإجراءات التي شددت وزارة السكن على اتخاذها خلال الفترة (2015-2019) ما يلي:

1.2 الشفافية في التخصيص والوصول إلى السكن: وذلك بإنشاء ملف وطني للسكن يتيح رقابة صارمة وموثوق بها قصد إرساء مبدأ العدالة الاجتماعية في توزيع المساكن، وفق المرسوم 08-142 المؤرخ 2008/05/11، حيث يتم إنشاء شبكة حاسوبية معلوماتية تشرف عليها وزارة السكن تضم كافة أشغال السكن في مختلف ولايات الوطن، وتشمل جميع القرارات المتعلقة بتخصيص السكن، كما يحدد الملف جميع الطلبات وطنيا، والكشف عن مقدمي الطلبات غير المؤهلين لأنهم في حوزتهم بالفعل مساكن أو مساعدات حكومية أو أراضي ليتم بناؤها واستبعادهم مباشرة من قوائم المستفيدين.

2.2 تحسين المستوى المعيشي للمواطن: تعتبر راحة المواطن من بين الأولويات التي دعت إليها وزارة السكن خلال هذا البرنامج، والتي يمكن ربطها بـ "معدل إشغال السكن Taux d'occupation de logement" (TOL)، فمن أجل رصد التحسن وصلت الحضيرة السكنية في نهاية 2014 إلى 8325186 مسكن، ومن المتوقع أن تصل في نهاية 2019 إلى 9900000 مسكن، أي زيادة بنسبة 18.92%، وبالتوازي مع هذا التطور في المساكن يرتفع مؤشر TOL من 4.89 فرد في كل مسكن في نهاية 2009 إلى 4.55 في نهاية 2014 أي تراجع بـ 0.34 نقطة، ومن المتوقع أن يصل في نهاية 2019 إلى 4.14 شخص لكل مسكن، أي تسجيل انخفاض قدره 0.41 نقطة مئوية، وبالتالي ستتحسن ظروف السكن حسب توقعات المديرية العامة للإحصاء.

3.2 القضاء على السكن الهش: تهدف وزارة السكن في هذا البرنامج إلى القضاء على المساكن المخوفة بالمخاطر، حيث وصل العدد الإجمالي للسكنات الهشة إلى 561000 وحدة، موزعة على 12555 موقعا منها 379000 مسكن يجب القضاء عليه تماما خلال الفترة 2015-2019 وتعويضه بمساكن إجتماعية للإيجار تمولها الدولة بالكامل، و 182000 وحدة تتطلب عمليات إعادة التأهيل، بمساعدات مالية للدولة قد تصل إلى 700000 دج لكل وحدة، وفي نهاية 2015 بلغ عدد المساعدات المسجلة 95000 مساعدة.

4.2 نوعية البناء: يسعى البرنامج إلى تحسين نوعية السكن من أجل تحسين راحة السكان، وذلك من خلال زيادة جودة المواد وتقنيات البناء، كفاءة الطاقة، الصرف الصحي، الكهرباء، الغاز ومياه الشرب، وتزويد السكنات بوسائل الراحة، مع إلغاء سكنات F1 و F2، مما يسمح بإقامة أكثر اتساعا، إضافة إلى البحث عن الجماليات المعمارية والحضرية للمبنى، احذا بعين الاعتبار الميزات الجغرافية، المناخية، الثقافية والاجتماعية. وفي هذا الصدد صدر مرسوم تنفيذي الذي يحدد أنظمة التخطيط الحضري في فيفري

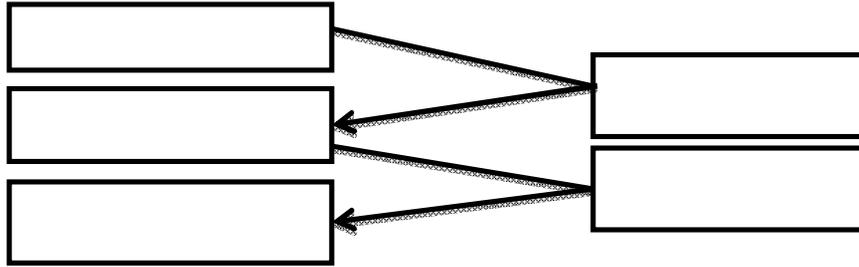
2014.⁶⁴

رابعا: البدائل الممكنة لتنويع مصادر تمويل السكن في الجزائر

ما يعاب على السياسة السكنية المتبعة في الجزائر هو عدم الإنسجام والتناقض في القرارات، ووجود نوع من الارتجالية في الإستراتيجيات المتبعة الأمر الذي أدى إلى تفاقم مشكل السكن حتى أصبحت الشغل الشاغل للمسؤول والمواطن،⁶⁵ وبالرغم من تعزيز دور البنوك العقارية بعد 1999 لإشراكهم في تمويل السكن إلا أن الخزينة العمومية بقيت مهيمنة على تمويل القطاع من خلال الصندوق الوطني للسكن (CNL)، وفي إطار التمويل البنكي بقي الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط يحتل المرتبة الأولى في القروض الممنوحة للخواص من أجل شراء أو بناء سكنات، ومن أجل تنويع مصادر تمويل السكن يمكن إقتراح مجموعة من البدائل.

1. التوريق كألية لإعادة تمويل القروض الرهنية: يعتبر التوريق كأحد الابتكارات المالية،⁶⁶ وهو يمثل عملية تحويل محفظة القروض العقارية إلى أوراق مالية وقابلة للتداول ومدعمة بأصول في السوق المالي.⁶⁷ كما أنه ميكانيزم يسمح بتحويل الخطر المالي المتعلق بعون إقتصادي مانح للقروض (بنك أو مؤسسة مالية) إلى المستثمرين في السوق المالي.⁶⁸ وتكمن أهميته فيخلق مصادر تمويل متنوعة لتمويل القروض الرهنية، إضافة إلى توفير السيولة وتسيير خطر القرض وخطر معدلات الفائدة.⁶⁹ وتتم عملية التوريق كما يلي:

الشكل 06: مراحل عملية التوريق في السوق الثانوية



Source: Abdelkader Beltas, *La Tetrisation* (Alger: Legende, 2007), P:20.

الشكل 06 يوضح أن عملية التوريق تبدأ بإعطاء البنك قرض سكني للمقترض ومقابل ذلك يطلب منه الضمانات الكافية التي تتمثل أساسا في رهن عقاري من الدرجة الأولى للأصل الممول. ثم في المرحلة الثانية تأتي عملية التنازل عن الذم لمصالح المؤسسة المتخصصة في إعادة التمويل، وفي المرحلة الأخيرة يتم إصدار الأوراق المالية الممثلة للذمم الرهنية، والتي يكتب فيها المستثمرون المتعاملون على مستوى السوق الثانوي، وفي هذه الحالة تصبح شركة خدمة الدين مسؤولة عن تحويل الدفعات بشكل دوري إلى شركة التوريق.

تعتبر الولايات المتحدة الأمريكية الدولة الرائدة في مجال التوريق في السوق الثانوية منذ 1970، حيث يتم توجيه السوق والإشراف عليه من طرف مجموعة من البنوك الرهنية المتخصصة في منح القروض السكنية، حيث تقوم هذه البنوك ببيع محفظة القروض السكنية إلى مجموعة من المؤسسات المتخصصة في الو. م. أ (Freddie Mac, Ginnie Mae, Fannie Mae) التي تقوم بتحويلها إلى سندات رهنية يتم تداولها على مستوى السوق الثانوية، وبالتالي لا تحتاج إلى رأس مال كبير من أجل الاستثمار في القروض السكنية، كما أن البنوك المانحة لهذا النوع من القروض لا تخضع للقواعد الاحترازية.⁷⁰

أما في الجزائر فقد تأسست شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) في 27 نوفمبر 1997، كمؤسسة مالية ذات طابع إقتصادي عمومي معتمدة من طرف بنك الجزائر وبرأسمال إجتماعي 3.29 مليار دج، تهدف أساسا إلى إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين الممثلين في: الخزينة العمومية كأكبر مساهم بـ 254 سهم بـ 1270 مليون دج، ويليهما البنوك العمومية (BNA، BEA، CPA، CNEP، BADR)، والشركات (CAAR، SAA، CAAT). كما أن إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني يرمي إلى تنمية الخبرة فيما يخص هيكلية إصدار السندات المالية وتوحيد شروط تسجيل القروض العقارية وإصدار سندات مسندة لرهون ذات نوعية رفيعة ونسب متشابهة.⁷¹ ومن أجل تطوير هذا النشاط يجب التركيز في المدى البعيد على الأهداف الآتية:

- زيادة مساهمة البنوك في رأسمال شركة إعادة التمويل، وزيادة إنضمام باقي البنوك الخاصة؛
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية، بشرط وجود ضمانات كافية لتسديد القروض؛
- تجنب البنوك التعامل بالقروض عالية المخاطرة في السوق الثانوية ما يعرضها إلى فقدان الثقة من طرف المستثمر؛
- إصدار سندات مدعمة برهونات عقارية قليلة المخاطرة؛
- تمديد الإستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

2. الصكوك الإسلامية كبديل عن التمويل التقليدي للسكن: أصبحت أدوات التمويل الإسلامي في الوقت الحالي أكثر قدرة وجاهزية للتعامل بكفاءة مع تحديات السوق وتعقيدهاته المتسارعة، وكما هو معلوم أصبح القطاع العقاري في حاجة إلى زيادة قنوات التمويل الإسلامي، خصوصا في ظل رفض الكثير من طالبي السكنات التعامل مع البنوك التقليدية في إطار الوازع الديني، الأمر الذي أدى إلى زيادة درجة المنافسة بين الجهات التمويلية، حيث أصبحت البنوك الإسلامية تركز تشجيع الإستثمار والإدخار بدلا من الفوائد، لتلعب دور المستثمر والمستشار الإقتصادي لعملائها من الشركات والأفراد.

الصكوك الإسلامية تمثل حقوق ملكية في موجودات عينية، وقد تكون الموجودات في مشروع محدد أو نشاط استثماري معين وفقا لأحكام الشريعة، ومن أبرز صيغها صكوك لإجارة، صكوك السلم، صكوك الاستصناع، صكوك المراجعة وصكوك المشاركة.

والجزائر بحكم حاجتها الماسة إلى زيادة مصادر تمويل السكن لذلك يمكنها اللجوء إلى هذه الآلية من خلال قيام وزارة السكن وال عمران بدراسة مشروع سكاني محدد وإحصاء حجم الطلبات على السكن، وتقدير كافة التكاليف المتوقعة فيه، وتقوم الوزارة عبر هيئة متخصصة بإصدار صكوك قيمتها الإجمالية مساوية للتكلفة المتوقعة للبناء، وتعرض على حاملي الصكوك الممولين للبناء اقتسام عائد الإيجار، بنسبة تحددها هي في ضوء الدراسة الاقتصادية للمشروع، على أن يخصص جزء من العائد الذي تملكه وزارة السكن وال عمران لإطفاء الصكوك أي شرائها من حاملها شيئا فشيئا، حتى تعود بعد فترة من الزمن الملكية الكاملة للبناء إلى وزارة السكن، مع ملاحظة أن إطفاء هذه السندات مرتبط بمدة من الزمن محددة، وقد تكون الحكومة ضامنة أيضا لإطفاء هذه السندات عند حلول أجلها، إذا عجزت وزارة السكن عن القيام بذلك، على أن يكون ما تدفعه الحكومة دينا بدون فائدة في ذمة الوزارة.⁷²

3. الدفعات الشهرية من الإيجار كآلية لإعادة تمويل السكن الاجتماعي الإيجاري: السكن الاجتماعي الإيجاري يمثل السكن الذي تتكفل به الخزينة بصورة مباشرة أو غير مباشرة، وهو مخصص للأسر التي لا تسمح لها مداخيلها بالحصول على ملكية سكنية وهو غير قابل للتنازل، كما يتم إنجاز هذا النوع من السكنات من طرف وكالات الترقية والتسيير العقاري OPGI ويمول من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL،⁷³ مقابل أسعار زهيدة يدفعها المستفيد من السكن. ويعود السبب الرئيسي في تعطل البرامج المتتالية للسكنات الاجتماعية والتأخر في إنجازها إلى قلة التمويل المخصص لها، لذلك من الممكن تطبيق ما يلي:

- رفع سعر الإيجار الشهري مع مراعاة دخل المستفيدين بحكم أنهم يمثلون الفئة الاجتماعية المحرومة في المجتمع؛
- إجبار المستفيدين على دفع الإيجار الشهري، وفي حال التأخر عن تسديد خمسة أقساط متتالية يتم متابعتهم قضائياً؛
- لا يمكن للمستفيد بيع السكن أو التنازل عنه إلى غاية إتمام دفع جميع الأقساط ليتحول بذلك إلى ملكيته الخاصة؛
- تكليف هيئة خاصة من الصندوق الوطني للسكن بمهمة جمع الدفعات الشهرية من الإيجار ومتابعة المستفيدين خلال فترة إستفادتهم من السكن، وإكتفاء وكالات الترقية والتسيير العقاري بمهمة إنجاز السكنات فقط.

الخلاصة

من خلال ما سبق يمكن القول أن السياسة السكنية عرفت مجموعة من المراحل، بدءاً من فترة ما بعد الإستقلال حيث إقتصرت على إتمام إنجاز البرامج التي تركها الإستعمار، مروراً بفترة برامج التخطيط الإشتراكي التي ركزت في مضمونها على القطاعات الإنتاجية المباشرة من صناعة وفلاحة، أما قطاع السكن فلم يكن في محور إهتمامات السلطات، وتم إعتبره ملف ثانوي لأنه غير فعال في تحريك عجلة التنمية، لذلك فقد كان يخصص له نسب بسيطة لا تتجاوز 10٪ من إجمالي الأغلفة المالية المخصصة للإستثمارات القطاعية، وكان تمويل السكنات يتم عن طريق الخزينة العمومية، دون الكشف عن أي دعم أو مساعدات مالية في هذا المجال، وإقتصار دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط على تمويل الترقية العمومية والمساهمة في تمويل إجمالي السكنات بنسبة لا تتجاوز 25٪. ومع بداية توجه الجزائر نحو اللامركزية في التخطيط والخروج من النظام الإشتراكي نحو اقتصاد السوق، تم خلق الصندوق الوطني للسكن الذي أسندت له مهمة تقديم المساعدات اللازمة من أجل الحصول على السكن التطوري، أما السكن الإجتماعي الإيجاري فقد كان ينجز من طرف OPGI ويمول من طرف خزينة الدولة، وفي هذه الفترة زاد نشاط الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل السكن وتحويل إلى بنك. أما في فترة الألفينات فقد شهدت الجزائر تجربة تنمية جديدة بتطبيق ثلاثة مخططات لدعم وتوطيد النمو الاقتصادي تم فيها التركيز على السكن كقطاع إستراتيجي قصد التخفيف من أزمة السكن، وذلك بتبني ثلاثة إستراتيجيات أساسية، أولها تنوع الصيغ السكنية ومصادر تمويلها بإشراك البنوك، ثانيها القضاء على الأحياء القصدية وثالثها تحسين نوعية البناء، ومن أجل ذلك تم تخصيص لقطاع السكن أعلى غلاف مالي بعد قطاع الأشغال العمومية والنقل، حيث تم فيها خلق صيغة سكن البيع بالإيجار وظهور السكن الترقوي المدعم بدلا من السكن الإجتماعي التساهمي، وبالرغم من الإيجابيات التي جاءت بها هذه البرامج إلا ان سوء التخطيط والاستشراف جعلها تتعثر وتتوقف تقريبا في كل عملية إنجاز أو تمويل لتتحول بذلك مدة الانجاز من سنة و8 شهر إلى 8 أعوام، وفي إطار برنامج (2015-2019) فان السلطات تطمح في تحسين المستوى المعيشي للمواطن وضمان الشفافية في التخصيص والوصول إلى السكن مع زيادة المساعدات السكنية لبعض الصيغ السكنية. ومن أجل التنوع في مصادر تمويل السكن تم إقتراح ثلاثة بدائل فعالة، تمثلت أولا في توريق القروض الرهنية في السوق الثانوية كآلية لإعادة تمويل البنوك وتوفير السيولة وتقليص مخاطر القرض وسعر الفائدة، إضافة إلى إقتراح آلية الصكوك الإسلامية في تمويل الإستثمارات السكنية، من خلال تقديم أصول سريعة التحول إلى سيولة وبتكلفة قليلة وكفاءة عالية، والإقتراح الثالث يتمثل في إمكانية تمويل السكن الإجتماعي الإيجاري من خلال المستحقات الشهرية المدفوعة من طرف المستفيدين وذلك بعد إحال بعض التعديلات على شروط منح السكن الإجتماعي وطريقة الإشراف على عملية تمويله وإنجازه.

الاحالات والمراجع:

- ¹:وزارة الإتصال، قطاع السكن والعمران، مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر، العدد 01 (الجزائر، 2011)، ص: 10-11.
- ²: Nations Unies, **le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la nondiscrimination à cet égard**(Alger: 26 décembre 2011), p: 7.
- ³: HeraouAbdelkarim, **Evolution des politiques de l'habitat en Algerie le L.S.P comme solution a la crise chronique du logement, Cas d'étude: la ville de chelghoum laid**,memoire Magister, non publiée, Université Ferhat Abbas Sétif, 2011-2012, p: 26.
- ⁴:Toumi Riad, **La Question du Logement en Algerie:Les maximes existent toujours dans Le monde; il suffit de les appliquer**, revue des sciences humaines, n°32 (Skikda, Décembre 2009), p:3.
- ⁵: Rachid Hamidou, **Le logement un déficit**(Alger: Office des Publications universitaires, 1988), P: 84.
- ⁶: حاوشينابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بمالجي المغرب وتونس، أطروحة دكتوراه، غير منشورة، جامعة الجزائر 3، 2011-2012، ص: 69.
- ⁷:GhellebSalima, **Le financement du logemen social realite et perspectives**, Mémoire de fin d'étude, Ecole nationale d'administration, P: 11.
- ⁸:دراوسي مسعود، السياسة المالية ودورها في تحقيق التوازن الاقتصادي: حالة الجزائر خلال الفترة 1990-2004، أطروحة دكتوراه، غير منشورة، جامعة- الجزائر 3، 2005-2006، صص: 341-342.
- ⁹:Gérard Destanne de Bernis,**Le plan quadriennal de l'Algerie (1970-1973)**, Revue Tiers-Monde, N° 47,(Alger, Juillet 1971), p 197.
- ¹⁰:وزارة الإتصال، قطاع السكن والعمران، مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر، العدد 01 (الجزائر، 2011)، ص: 11-12.
- ¹¹:Rachid Hamidou, **OP Cit**, P 3.
- ¹²: حاوشينابتسام، مرجع سبق ذكره، ص: 72.
- ¹³: عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سبق ذكره، ص: 104، 109.
- ¹⁴: محمد بلقاسم حسن بملول، سياسة التخطيط التنموية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1999)، ص: 229.
- ¹⁵:Gérard Destanne deBernis,**OP Cit**, p: 197.
- ¹⁶:جغار عايدة، الحراك السكني كديناميكية حضرية بقسنطينة، أطروحة دكتوراه، غير منشورة، جامعة قسنطينة، 2015-2016، ص: 94.
- ¹⁷:محمد الهادي لعروق، التوسع الحضري و إنتاج المدينة في الجزائر: حالة مناطق السكن الحضري الجديد، حوليات جامعة منتوري قسنطينة (قسنطينة، 1999)، ص: 14.
- ¹⁸:المرسوم التنفيذي رقم 84/93 المؤرخ في 1993/03/23.
- ¹⁹:CNEP-Banque, **Analyse comparée des systèmes de financement du logement au Maghreb et en France** (Alger: 2003), P: 3.
- ²⁰:La Banque Mondiale, **Le Plan de developpement Quinquennal et les perspectives a moyen terme (1980-1984)**, (Alger: 25 juin 1982), P: 52
- ²¹: محمد بلقاسم حسن بملول، مرجع سبق ذكره، ص: 60.
- ²²:La Banque Mondiale, **OP Cit**, P: 52.
- ²³: Brahmi. A, **L'économie Algérienne hier à demain déficit enjeux**, (Algerie:Dehle, 1991), P: 195.
- ²⁴: عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص: 113-116.
- ²⁵:CNEP-Banque, **OP Cit**, P: 3.
- ²⁶: وزارة الإتصال، مرجع سبق ذكره، ص: 85-86.
- ²⁷:Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, **Recueil de textes legislatives** (Alger: Octobre 1999), P: 7.
- ²⁸:عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص: 67-69.
- ²⁹: نفس المرجع السابق، ص: 67-108.
- ³⁰: محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، التصيكن الإسلامي كآلية لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة بحوث الشرعية، دون عدد، دون سنة نشر، ص: 110.
- ³¹: نبيل بوفليح، محمد طرشي، دور سياسة الإنعاش الاقتصادي في دعم نمو القطاع الفلاحي في الجزائر، في المؤتمر الدولي التاسع: في ضوء المتغيرات والتحديات الاقتصادية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، 23-24 نوفمبر 2014، ص: 3.
- ³²:AbdelhakLamiri, **La décennie de la dernière chance : Emergence ou déchéance de l'économie Algérienne?** (Alger: Chihab, 2013),P.78.
- ³³: نبيل بوفليح، محمد طرشي، مرجع سبق ذكره، ص: 4.
- ³⁴:AssiaHadjar, **L'entreprise et la relance économique**,Memoire Magister, Université d'Oran,2011, publiée dans: Memoire Online (Vu: le 07/09/2017): www.memoireonline.com
- ³⁵: حاوشين ابتسام، مرجع سبق ذكره، ص: 151.
- ³⁶:Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, **Recueil de textes legislatives,Op.Cit.**, P: 151.

³⁷:AbdelhakLamiri, **Op.Cit.**, P: 78.

³⁸:رئاسة الحكومة، البرنامج التكميلي لدعم النمو الإقتصادي (2005-2009) (بتاريخ: 2017/09/08): www.cg.gov.dz/psre

³⁹:Najetaroua, **Politique de l'habitat en Algérie: Livraison d'un million de logements d'ici 2009** (Vu le: 21/08/2017): viesdevilles.net/file_download/35/0102.pdf

⁴⁰:حاشوئين ابتسام، مرجع سبق ذكره، ص: 115.

⁴¹:AbdelhakLamiri, **Op.Cit.**, P P: 78-79.

⁴²:نبيل بوفليح، محمد طرشني، مرجع سبق ذكره، ص ص: 6-7.

⁴³: Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, **Habitat et Urbanisme 50 ans de realisations**(Alger: Juillet 2012), P: 151.

⁴⁴: وزارة الاتصال، مرجع سبق ذكره، ص: 62.

⁴⁵: نفس المرجع السابق، ص: 64.

⁴⁶:Najetaroua, **Politique de l'habitat en Algérie: Livraison d'un million de logements d'ici 2009** (Vu le:21/08/2017): viesdevilles.net/file_download/35/0102.pdf

⁴⁷: موقع الإذاعة الجزائرية، 2014 سنة رفع التحدي للقضاء على أزمة السكن في الجزائر (تاريخ الاطلاع: 2017/09/08): <http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article>

⁴⁸: وزارة السكن والعمران، السكن الموجه للبيع بالإيجار (تاريخ الاطلاع: 2017/09/08): <http://www.mhuv.gov.dz>

⁴⁹: بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه، غير منشورة، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012، ص: 97.

⁵⁰: موقع لكزية، سكنات عدل في الجزائر أو السكن بالبيع بالإيجار AADL (تاريخ الإطلاع: 2017/09/08): <https://www.lkeria.com>

⁵¹: El mouwatin, **Logements: l'Algérie mise sur la diversification de ses partenaires étrangers** (Vu le : 23/08/2017): <http://www.elmouwatin.dz>

⁵²:مدونة العمران، السكن الاجتماع التساهمي (تاريخ الاطلاع: 2017/0/09): <https://digiurbs.blogspot.com>

⁵³: حاشوئينابتسام، مرجع سبق ذكره، ص: 100.

⁵⁴:Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, **Le LogementPromotionnelAidé LPAOu le Logement Social Participatif LSP** (Vu le: 12/11/2017): <http://www.ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.dz>

⁵⁵:موقع الإذاعة الجزائرية، مرجع سبق ذكره (تاريخ لاطلاع: 2017/09/08).

⁵⁶: وزارة الاتصال، مرجع سبق ذكره، ص: 68.

⁵⁷:حاشوئين ابتسام، مرجع سبق ذكره، ص: 110.

⁵⁸: Caisse Nationale du Logement, **Habitat Rural**(Vu le : 10/09/2017): www.cnl.gov.dz/fr/aides

⁵⁹:El mouwatin, **Le CPA prendra en charge le financement du logement** (Vu le: 05/12/2017): <http://www.elmouwatin.dz>

⁶⁰:إبتسام طوبال، مرجع سبق ذكره، ص ص: 100-101

⁶¹:الجريدة الرسمية، العدد 19، مؤرخة في: 1985/05/01.

⁶²: Made in Algeria, **Les banquesalgériennescommencent à prendre le relaisdans le financement du logement**(Vu le 30/12/2017): <http://www.made-in-algeria.com>

⁶³:Ministère des Finances, **Le nouveau modèle de croissance** (Alger: Juillet 2016), P P: 2-3.

⁶⁴:Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme de la ville, **Politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat**, (Alger: Septembre 2015), P P: 4-8.

⁶⁵: عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص ص: 102-103.

⁶⁶:MichèleGeresoli, Michèle Guillaud, **Titrisation, Gestion financière de la banque** (Paris: ESKA,sans Date de parution) P: 33.

⁶⁷:Jean-Michel Beacco, Benoit Hubaud, **Titrisation maillon clé du financement de l'économie** (Paris : RB édition, 2013), P: 15.

⁶⁸:Abdelkader Beltas, **La Tétrisation** (Alger : Legende, 2007), P: 3.

⁶⁹:إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، رسالة ماجستير، غير منشورة، جامعة منتوري قسنطينة،

2004-2005، ص: 150.

⁷⁰:نفس المرجع السابق، ص 147

⁷¹: شركة إعادة التمويل الرهنى، تمويل السكن (بتاريخ: 2018/01/30): <http://srh-dz.org>

⁷²: محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سبق ذكره، ص ص: 123-124.

⁷³: بن يحي محمد، مرجع سبق ذكره، ص: 74.