



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بن أحمد وهران 2

كلية العلوم الاجتماعية

قسم الديموغرافيا

مذكرة نيل شهادة الماستر

في الديموغرافيا الاجتماعية

بعنوان

السكن في الجزائر سياسة وأفاق

من إعداد الطالب: مضوي خالد تحت إشراف الأستاذ: داودي نورالدين

مقدمة ومناقشة علنا امام اللجنة المكونة من

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة	مؤسسة الانتماء
هاشم امال	استادة محاضرة صنف ا	رئيسة للجنة	جامعة وهران 2
داودي نور الدين	استاد تعليم العالي	مقرر	جامعة وهران 2
بلعروسي شريفة	استادة محاضرة صنف ب	مناقشة	جامعة وهران 2

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



قال الله تعالى

﴿ يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا

مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا

الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا

تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ ﴾

(المجادلة: 11)

شكر وعرفان

الحمد لله السميع العليم ذي العزة والفضل العظيم والصلاة والسلام على
المصطفى الهادي الكريم وعلى آله و صحبه اجمعين، وبعد مصداقا لقوله تعالى:
"ولإن شكرتم لأزيدنكم" واشكر الله العلي القدير الذي أنار لي درب العلم
والمعرفة وأعاني على اتمام هذا العمل

كما أتقدم بالشكر والامتنان للدكتور داودي نور الدين لقبوله الإشراف على
هذه الدراسة والذي لم يدخر وسعا في تقديم النصيحة والتوجيه لي طيلة
إجراء هذه الدراسة من خلال إرشاداته القيمة وتوجيهاته في كل خطوات
البحث.

كما أتقدم بالشكر والامتنان إلى أساتذتي الأفاضل بكلية العلوم الاجتماعية
قسم الديمغرافيا الذين ساهموا بتوجيهاتهم ونصائحهم ، و أتقدم بالشكر إلى
عائلي وكل من مدني بيد العون من قريب أو بعيد و ساعدني على انجاز
هذا العمل بتعاونهم وتشجيعهم لي.

والشكر أيضا إلى المناقشين الذين تفضلوا بقبول مناقشة هذه الدراسة وبذلا
الوقت و الجهد في التدقيق و إثراء هذا البحث شكلا و مضمون

الإهداء

إلى قدوتي الأولى ونبراسي الذي ينير دربي ، إلى من علموني أن أصمد أمام أمواج البحر الشائرة .
إلى من أعطوني ولم يزالوا يعطوني بلا حدود، إلى من رفعت راسي عالماً افتخروا بهما. وإن كان حبر
قلمي لا يستطيع التعبير عن مشاعري نحوهما .

فمشاعري أكبر من أن أسطرها علي الورق. ولكن لا املك إلا أن أدعو الله عز وجل
أن يقيقكم ذخراً لنا ولا يحرمنا ينابيع حبكما وحنانكما.

إلى والدي

إلى إخواني وأخوتي

إلى اطهر روح التي غادرتنا أخي "رشيد" لتسكن زرقة السماء اسكنه الله فسيح جناته
إلى احبتي من اهلي .

إلى كل من يقع نظره علي هذا الجهد المتواضع قارئاً أو طالب علم .
أهديكم هذا العمل المتواضع عسي أن يجعله الله علماً نافعاً وعملاً مقبولاً.

الفهرس العام

الفصل الأول	السياسية السكنية المطبقة في الجزائر	
	مقدمة الفصل	08
المبحث الأول	سياسة سكنية المنتهجة في العهد الاستعماري	11
المطلب الأول	لمحة عن قطاع السكن أثناء الحقبة الاستعمارية	11
المطلب الثاني	قطاع السكن غداة الاستقلال	15
المطلب الثالث	سياسة السكنية المنتهجة بعد الاستقلال 1962-1966	19
المبحث الثاني	السياسة سكنية من خلال مخططات التنمية	
المطلب الأول	أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن	22
المطلب الثاني	سياسة المدن الجديدة كأداة للتهيئة الإقليمية وإعادة التوازن السكاني	25
	خاتمة الفصل	27
الفصل الثاني	قطاع السكن الازمة والاصلاحات في الجزائر	
	مقدمة الفصل	26
المبحث الأول	أزمة السكن في الجزائر	27
المطلب الأول	أسباب أزمة السكن	27
المبحث الثاني	البرامج الحكومية لمعالجة أزمة السكن	31
المطلب الأول	الأدوات والأليات السياسية السكنية	44
المطلب الثاني	أهم المشاكل التي تواجه السياسة السكنية	46
المبحث الثالث	تطور الحظيرة السكنية في الجزائر بعد الاصلاحات	49
المطلب الأول	المخططات الخماسية من 2005-2019	49
	خاتمة الفصل	59
الفصل الثالث	السكن في ولاية تيارت بين سنة 2000-2018 دراسة حالة	
	مقدمة الفصل	59
<u>المبحث الأول</u>	نبذه عن ولاية تيارت	60

60	تقديم ولاية تيارت	المطلب الاول
62	السكنات المنجزة بولاية تيارت	المبحث الثاني
69	تحليل معطيات طالبي السكن بولاية تيارت	المطلب الاول
72	حوصلة نتائج دراسة حالة تسير ملف السكن بولاية تيارت	المطلب الثاني
75	أهم المعطيات السكنية والديموغرافية لسنة 2023-2022	المطلب الثالث
81	خاتمة الفصل	
	ملخص الدراسة	
	خاتمة	
	قائمة المصادر والمراجع	
	الملاحق	
	الفهرس العام	

-مقدمة عامة-

يكتسي السكن طابعا خاصا من خلال الطبيعة ونوعية الحياة التي تعيشها الأمم، ففي اليوم كثيرا ما نقلل من دور وأهمية قطاع السكن في مختلف النشاطات الإقتصادية غير أنه في الواقع العملي يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي الإهتمام والعناية، وذلك لكونه محرك رئيسي للإقتصاد الوطني، ويمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى ولو بطريقة غير مباشرة، كقطاع الصناعة، الزراعة، التشغيل...

فهو بهذا المنظور، يعتبر مقياسا لتطور وتقدم الأمم في مجالات مختلفة حيث بمقتضاه تسيير باقي القطاعات في نسق منتظم وهادف.

و الجزائر على غرار باقي دول العالم ، أعطت اهتمام لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات و التجهيزات الجماعية بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع التي تزايدت بفضل التوسع العمراني الذي عرفته مدننا بالخصوص، فالدولة قد دعمت أسعار السكنات و هذا كله من أجل تلبية طلبات أفراد المجتمع، غير أنه بالموازاة، عرفت الجزائر ارتفاعا مستمرا في عدد سكانها و الراجع للتقدم الذي أحرزته في ميدان العلاج المرافق الصحية مما أدى إلى انخفاض ملموس في عدد الوفيات و ارتفاع محسوس في عدد الولادات، فيما أثر بشكل مباشر على المستوى الإقتصادي و الإجتماعي و أثقل كاهل الدولة من حيث تلبية الاحتياجات السكانية الحاضرة و المستقبلية من عمل و سلع بصفة عامة، و سكن بصفة خاصة لكونه (السكن) يشكل اهتمام بالغ الأهمية.

وكذلك شهدت الجزائر نموا حضريا جعل السكان يتمركزون في أغلب المدن الكبرى وخاصة الساحلية منها و هو ما خلق ضغط على هذه المدن و بالأخص في مجال السكن حيث تزايد الطلب بشكل كبير و هو ما ولد أزمة السكن، وعلى هذا حاولت السلطات الجزائرية حل هذه المشكلة وذلك بوضع مبادئ للسياسة السكنية الواجب تطبيقها.

1- طرح الإشكالية:

بناء على ما سبق، فالإشكالية التي نسعى الى بلورتها تتمحور أساسا حول ابراز سياسة السكن واقع وتحديات الجزائر، نظرا لأهميته في تحقيق أهداف إجتماعية و إقتصادية.

لذا قمنا بهذه الدراسة محاولين الإجابة على الإشكالية التالية:

- مامدى فعالية ونجاعة سياسة السكن في تطور البرامج في الجزائر؟

و للإجابة على الإشكالية الرئيسية و الإحاطة بجوانب الموضوع إرتأينا لطرح مجموعة الأسئلة الفرعية التالية:

• ما هي البرامج والمخططات التي إعتمدتها الجزائر لإنعاش قطاع السكن؟

• ما هي الآليات المستخدمة للحد من أزمة السكن؟

• ما واقع قطاع السكن في ولاية تيارت؟

2- فرضيات البحث:

لدراسة هذا الموضوع وتحليل إشكاليته و معالجتها، اعتمدنا في بحثنا على الفرضيات التالية:

• السياسة السكنية هي أداة توجيه وتحكيم لقطاع السكن باعتباره هذا الأخير حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها.

• حضي قطاع السكن بأولوية في إنجاز برامجه من خلال مخططات التنمية الشاملة كباقي القطاعات الأخرى

• رغم المجهودات التي بذلتها ولاية تيارت في قطاع السكن إلا أن أزمة السكن لا زالت قائمة.

3- أسباب إختيار الموضوع :

تمثلت أهم الأسباب التي دفعتنا الى إختيار هذا الموضوع في الدور الذي تلعبه السياسة السكنية في تحقيق التنمية على جميع الأصعدة الإجتماعية و السياسية، ولاسيما الإقتصادية .

- الأسباب الذاتية: تتمثل الأسباب الذاتية فيما يلي:

• الميل الشخصي للموضوع المتعلق بقطاع السكن ومعالجة الغموض المحيط به.

• لأن الموضوع يدخل ضمن إطار التخصص علوم الاجتماعية والديموغرافيا.

• الأهمية البالغة التي يكتسبها الموضوع من الناحية الديموغرافيا الاجتماعية.

• الرغبة في تحصيل مهارات البحث العلمي.

- الأسباب الموضوعية: تتمثل الأسباب الموضوعية فيما يلي:

• إزالة اللبس والغموض على مفهوم السياسة السكنية.

• أهمية قطاع السكن حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغنى عنها.

• الوقوف على أهم الحلول لمواجهة مشكل السكن.

• نقص الدراسات في الميدان.

• الخروج بنتائج علمية مفيدة للدارسة.

4- أهمية البحث :

يكتسح البحث أهمية من خلال الموضوع الذي نعالجه والذي يتعلق بالسياسة السكن قبل وبعد الحقبة الاستعمارية واقع و تحديات بعد الاستقلال في تحقيق أهداف إجتماعية و إقتصادية، وتكمن هذه الأهمية في الإعتبارات التالية :

• يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة

الفرد، فحرمانهم يؤديهم إلى الإحباط النفسى والاجتماعى ويجعلهم يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاها لا الفضيلة، ولا القىما الإنسانية ولا الخلق الكريمة.

• إنقطاعا لسكنا أصبح مقياسا للتطور الاقتصادى والاجتماعى علما بالسواء لأنهم يعكس بحقا لمستويات المعيشية والح ياتية التيوصلت إليها هذه الأمة أو تلك ...

5- أهداف البحث :

• تهدف الدراسة الى إبراز ومعرفة السياسة السكنية والوقوف على أبرز إنجازاتها .

• التعرف على أهم الانجازات السكنية بالولاية.

• الوقوف على أهم الحلول للحد من أزمة السكن.

6- حدود الدراسة : سنركز دراستنا على الحدود التالية :

- الحدود المكانية : تتمحور دراستنا حول ابراراهم تطور البرامج بولاية تيارت.

- الحدود الزمانية : دراستنا لموضوع تسيير السكن خلال الفترة 2000 و 2018 استبيانات سنة 2022

الاحصاء العام للسكن والسكان.

- الحدود الموضوعية : دراسة تسيير ملف السكن واقع وتحديات الجزائر.

7- أدوات الدراسة :

وتمشيا مع هذا منهاج إعتمدنا في هذه الدراسة على بعض الأساليب هي :

• البحث الببليوغرافي ، الذي يعتمد على مختلف المراجع كالكتب والمقالات و المجلات و الدراسات السابقة في هذا الموضوع .

• البحث في شبكة الأنترنت . والمقابلات الشخصية لمسؤولي مختلف القطاعات ذات صلة بالموضوع

• القوانين والتشريعات ذات صلة بقطاع السكن في الجزائر .

8- منهج الدراسة :

للإجابة على الإشكالية وحتى نصل الى ثمره هذا الموضوع إعتمدنا على مزيج من المنهج التاريخي والمنهج الوصفي و المنهج التحليلي، حيث إعتمدنا في المنهج التاريخي على تطور النظام السياسي الجزائري ، المنهج الوصفي على المفاهيم والدلالات المتعلقة بالسكن و السياسة السكنية، إضافة الى المنهج التحليلي من خلال تحليل البيانات والمعلومات المتعلقة بمديرية السكن.

9- الدراسات السابقة :

فيما يخص الدراسات السابقة حول الموضوع هناك العديد من الدراسات التي أولت الإهتمام بموضوع قطاع السكن.

• صلاح الدين عمراوي "السياسة السكنية في الجزائر" أطروحة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماجستير في العلوم الإجتماعية و العلوم الإسلامية، تخصص علم الإجتماع و الديمغرافيا، جامعة حاج لخضر باتنة، وفي هذه الدراسة تطرق الباحث إلى الإشكالية التالية : ماهي الإستراتيجية المتبعة من طرف الدولة الجزائرية و مدى نجاعتها في حل أزمة السكن في ظل النمو السكاني؟ ومن بين النتائج المتوصل اليها أن أزمة السكن في الجزائر هي نتيجة إختلال التوازن بين النمو الإقتصادي والإجتماعي من جهة والنمو الديمغرافي من جهة أخرى، وأن السياسة السكنية في الجزائر هي سياسة ناجحة بإعتبارها حدثت من أزمة السكن.

● دليلة زرقة "سياسات السكن و الإسكان بين الخطاب و الواقع" مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإجتماعية ، تخصص علم الاجتماع ، جامعة وهران ، ولقد تم التركيز في هذه الدراسة علي الإشكالية التالية:

ماهي الاستراتيجية المتبعة من طرف الدولة لحلال أزمة وما مدني نجاحها في ظل النمو والتحول الاجتماعي وكذا الاقتصادية؟ وتم الوصول الى النتائج النظرية أهمها أن أزمة السكن بمتمتعها من عدم استجابة مخططاتها للسكناء للخصائص الاجتماعية والثقافية للسكان. إن الارتفاع النمو الديمغرافي وكذا الهجرة الداخلية نحو مدينة وهران وارتفاع وانتشار النمو السكاني داخل الأحياء القصديرية يحول دون تنفيذ شامل للسياسة الإسكان. طول المدة بتنفيذ المشاريع السكنية وعملية الإسكان يضر بمنازلة السكن هذا مايجب للموجات الاحتجاجية تتزايد ويؤثر على السلم الاجتماعي.

10- صعوبات البحث: من المصاعب التي اعترضت البحث نذكر منها:

- طبيعة الموضوع في حد ذاته وتداخل مفهومه وتعدد إستعمالاته في عدة تخصصات (علم الإقتصاد ، علم القانون ، علم الاجتماع والديموغرافيا ،..الخ).
- نقص المراجع على مستوى الكلية وقتها لهذا الموضوع، إلا أننا حاولنا قدر المستطاع الإلمام بجميع جوانب الموضوع.
- نقص الوثائق و المعلومات المتحصل عليها لم تكن كافية للدراسة وتحليل .

11- هيكل الدراسة :

للإجابة على إشكالية الرئيسية و إختبار صحة الفرضيات ارتأينا لتقسيم بحثنا إلى ثلاث فصول تسبقها مقدمة وتليها خاتمة تحتوي على النتائج العامة والتوصيات :

الفصل الأول "السياسة السكانية المطبقة في الجزائر".

خصصنا هذا الفصل لدراسة الجانب النظري للسياسة الاجتماعية والبرامج التنموية، حيث تطرقنا في

المبحث الأول: سياسة السكانية المنتهجة في العهد الاستعماري

- المطلب الأول: لمحة عن قطاع السكن أثناء الحقبة الاستعمارية
 - المطلب الثاني قطاع السكن غداة الاستقلال وفي
 - المطلب الثالث تطرقنا إلیا لسیاسة السكانية المنتهجة بعد الاستقلال 1962_1966
- المبحث الثاني: فخصصنا ههنا لدراسة المخططات التنموية التي مرت بها الجزائر 1967 إلى غاية 1989
- المطلب الأول: أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن
- المبحث الثالث تناولنا فيه السياسة المدن الجديدة كأداة للتهيئة الإقليمية وإعادة التوازن السكاني.

الفصل الثاني "قطاع السكن الازمة والاصلاحات في الجزائر" تناولنا في هذا الفصل:

المبحث الأول:الازمة السكن في الجزائر

- المطلب الأول: اسباب ازمة السكن

المبحث الثاني: البرامج الحكومية لمعالجة أزمة السكن

- المطلب الأول: ادوات واليات السياسة السكانية

- المطلب الثاني: اهم المشاكل التي تواجه السياسة السكانية

المبحث الثالث:تطور الحظيرة السكانية في الجزائر بعد الإصلاحات

المطلب الأول : المخططات الخماسية من سنة 2005_2019

الفصل الثالث "السكن في ولاية تيارت بين سنة 2000-2018 و2022_2023دراسة حالة.

المبحث الأول:حيث تطرقنا فيه إلى نبذة عن الولاية

مطلب الأول: متمثل في تقديم ولاية تيارت

المبحث الثاني سلطنا الضوء على السكنات المنجزة في ولاية تيارت، حيث تطرقنا فيه إلى ثلاث مطالب:

- المطلب الأول متمثل في تحليل المعطيات طالبي السكن في ولاية تيارت

- المطلب الثاني: متمثل في حوصلة نتائج دراسة حالة تسيير ملف السكن بالولاية.

_ المطلب الثالث :أهم المعطيات لسنة 2022و2023 للقطاع نتائج احصاء السكن والسكان للولاية

-الفصل الأول-

السياسية السكنية المطبقة في

الجزائر

مقدمة الفصل

تكتسي السياسة السكانية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إن أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات والحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، والملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن وأثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية.¹

غير أننا يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية للسكن والمتمثلة في:

أولاً: الأهداف الأساسية للسكن:

نظرا لأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية وملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسكن هو أن توفر لكل فرد أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق، هو القضاء على ما حس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في " أزمة السكن كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، وتكون شروط الحياة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك.

وعليه فعلى السياسة السكانية أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن وأن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني وما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق.

ثانياً: الأهداف الاقتصادية للسكن

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إذ أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية ضرورية واقتصادية، وأ، أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبية على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة والإعفاءات وعليه، فعلى

- 1 صلاح الدين (عمر اوي السياسة السكانية في الجزائر) مذكرة متممة لنيل شهادة الماستر

السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى، و ذلك من خلال أدواتها وألياتها (القوانين والمراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب

والإعانات) و التي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض و فرض الضرائب والرسوم الجمركية و كذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية الخ.

كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن وانتعاش هذا الأخير يجنب ورائه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من بطالة والارتفاع في الدخل القومي ... الخ.

ثالثا: الأهداف الاجتماعية للسكن.

يلعب السكن دورا هاما في تحقيق العديد من الأهداف الاجتماعية إليك يعظا منها :

1_ توفير الأمن والاستقرار: يعتبر السكن الملائم ضروريا لتوفير الأمن والاستقرار للأفراد والعائلات فهو يوفر لهم ملاذا آمنا من العوامل الخارجية ويمنحهم شعورا بالانتماء والاستقرار مما يساهم في تحسين

صحتهم النفسية والاجتماعية

2_ تعزيز الترابط الاجتماعي : يلعب السكن دورا هاما في تعزيز الترابط الاجتماعي بين افراد المجتمع فوجود أحياء سكنية متنوعة من حيث الطبقات الاجتماعية والخلفيات الثقافية يتيح الفرص للتفاعل والتواصل بين الأفراد مما يساهم في بناء العلاقات قوية وتعزيز الشعور بالانتماء للمجتمع

3_ تحسين الصحة العامة : يرتبط السكن الملائم ارتباطا وثيقا بتحسين الصحة العامة فوجود مساكن صحية وذات تهوية جيدة يساهم في تقليل انتشار الأمراض بينما يؤدي الاكتظاظ وسوء التهوية الى زيادة المخاطر الإصابة بالأمراض المعدية

4_ دعم التعليم : يوفر السكن المستقر للأطفال بيئة مناسبة للتعليم مما يساهم في تحسين تحصيلهم الدراسي فوجود مساحة هادئة للدراسة يمكنهم من التركيز علي واجباتهم المدرسية بشكل أفضل ,

5_ تعزيز النمو الاقتصادي : يساهم الاستثمار في مشاريع السكن الاجتماعي علي تحفيز النمو الاقتصادي

وخلق فرص عمل جيدة وتحسين مستوى المعيشي .

6_ حماية البيئة : يمكن تصميم المساكن بطريقة صديقة للبيئة مما يساهم في تقليل استهلاك الطاقة والمياه وحماية البيئة من التلوث.

7_ تعزيز الشعور بالعدالة الاجتماعية : توفير فرص الحصول علي سكن ملائم لجميع أفراد المجتمع في تعزيز الشعور بالعدالة الاجتماعية وتقليل فوارق الطيفية,

8_ تحسين الانتاجية : يوفر السكن المريح والمستقر لأفراد بيئة مناسبة للراحة والاسترخاء مما يساهم في تحسين إنتاجيتهم في العمل .

9_ الحفاظ علي الهوية الثقافية : يمكن تصميم المساكن بطريقة تحافظ علي الهوية الثقافية للمجتمع

بتعزيز الشعور بالانتماء إلي المكان

10_ تعزيز بالشعور بالكرامة الإنسانية: يعد السكن الملائم حقا أساسيا من حقوق الإنسان وتوفيره لجميع أفراد المجتمع يساهم في تعزيز بشعور بالكرامة الإنسانية .

عندما تلقى الضوء على تطور قطاع السكن في الجزائر تنقلنا الذاكرة إلى الظروف السكنية البائسة التي كان يعيشها جل أبناء الجزائر في المدن والأرياف والجبال والصحاري قبل الاستقلال وعلى امتداد الفترة الاستعمارية. إلا أن تلك الصورة البائسة لا يمكنها أن تظل راسخة في الأذهان أمام الإنجازات الكبرى من برامج سكنية التي حققتها الجزائر والآفاق الواعدة خلال السنوات الأخيرة وذلك بإنجاز مليون وحدة سكنية من مختلف الصيغ والأنماط علينا أن نتذكر تلك الظروف السكنية المأساوية والقاسية التي كانت تعيشها العائلة الجزائرية على امتداد فترة الاحتلال خاصة بخلق المناطق المحرومة، وإقامة المحتشدات أثناء مرحلة التحرير الوطني. وسوف نقوم بالتطرق إلى السياسات السكنية المنتهجة في العهد الاستعماري ومرحلة ما بعد الاستقلال من خلال ما يلي:¹

المبحث الأول: السياسات السكنية المنتهجة في العهد الاستعماري:

المطلب 1: لمحة عن حالة قطاع السكن أثناء حقبة الاستعمار

أولاً: نظرة عامة حول أنواع ونوعية السكنات

إن الوضعية المزرية التي آل إليها قطاع السكن غداة الاستقلال والتي جعلت معظم الجزائريين يعانون منها، تعد قديمة ومتشابكة في آن واحد، حيث يرجع خيوطها إلى عهد الاستعمار الفرنسي الذي لم يعالج موضوع السكن بجدية باعتبار أن هذا الأخير يتعلق بجزائريين كانوا يخضعون لسياسة حد الكفاف، والحدود الدنيا للمعيشة.

- فلقد كان أكثر من 30 % من سكان كبريات المدن الجزائرية، يسكنون الأكواخ والبيوت القصديرية حسب بيانات سنة 1954.

أما المساكن التي كان يشغلها المستعمرون فقد تميزت بمواصفات عالية الجودة والعصرنة ولازالت شامخة حتى اليوم بالأحياء الراقية لمدننا الكبيرة وبالأخص حيث تتوفر على كافة الشروط الصحية والاجتماعية.

¹ - ص/11-ديوان ترقية والتسيير العقاري وثيقة حول السياسة السكانية في الجزائر
علي الموقع <http://opgiouast>.

- ولإعطاء صورة شاملة وواضحة حول نوعية السكنات التي كانت أثناء حقبة الاستعمار الفرنسي وكيفية توزيع السكان الجزائريين والفرنسيين فيها، أدرجنا الجدول الموالي والذي يبين توزيع السكان في عدة مراكز حضرية على حسب طبيعة السكنات.¹

الجدول رقم 1: " مقارنة بين المساكن التي يسكنها المعمرون والجزائريون في عدة مراكز حضرية سنة 1954"

نوع الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية التي يشغلها المعمرون	عدد الوحدات السكنية التي يشغلها الجزائريون
مساكن من نوع عادي بناء صلب	198	111
مساكن ذات بناء صلب وسقف بالقرميد	08	67
مساكن ذات بناء صلب وسقف بالقش	-	21
مساكن من النوع الرديء وبناء غير صلب	-	18
مساكن مؤقتة	03	-
أكواخ	-	40
كهوف ودهاليز	-	05
المجموع	209	262

Source : Djilali BENAMRANE, Crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie,

SNEP, Alger, 1980, P 238

¹ ين يعي محمد واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله
اطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية تخصص تسيير جامعة ابي بكر القايد
غير منشورة تلمسان 2012 ص

- نلاحظ من خلال الجدول السابق، أكثر من 32 % من المساكن التي يقيم الجزائريين غير صلبة أي أنها لا تتميز بمواصفات البناء المطلوبة، فهي إما بيوت قصديرية، أكواخ أو مباني قديمة... إلخ، بينما المساكن التي كان يقيم فيها الفرنسيين فكلها تخضع للمواصفات العالية الجودة لتلك الفترة، من أعمدة وسقف حديدي لأن الإسمنت المسلح لم يكن شائعاً في تلك المرحلة باعتباره حديث العهد.

- بالإضافة إلى ما ذكرناه سابقاً، فلقد وصل عدد السكان الجزائريين سنة 1954 إلى 9450.000 شخص وبالمقابل كان عدد الوحدات السكنية ذات البناء العادي يقدر بـ 1.220.000 وحدة سكنية وهو ما يمثل " معدل شغل السكن " بـ 7.76 أي $TOL(\delta) = 7.76$ ، حيث بقي بعيداً كل البعد عن المعدل المقبول به دولياً والمقدر بـ $TOL = 6$. وفي مثل هذه الظروف، وأمام مثل هذه الظواهر التي عرفها قطاع السكن أثناء فترة الاستعمار من ضيق وتزاحم، أجبرت السلطات الفرنسية آنذاك إلى التفكير في تبني سياسة سكنية هادفة إلى امتصاص غضب المقاومة التي اشتد لهيماً ابتداء من سنة 1955.

- لقد كان من المفروض بناء 70.000 وحدة سكنية سنوياً، حسب تقديرات تلك الفترة، حيث أنجز منها أكثر من 40.000 وحدة سكنية ذات البناء العادي بتكاليف منخفضة جداً، ولقد أصبح واضحاً للعيان خاصة مع تطبيق مشروع قسنطينة سنة 1958 أن هذه التقديرات بقيت بعيدة عن الواقع العملي، حيث أنجزت في مراحل المشروع نفسه قرابة 50.000 وحدة سكنية سنوياً أي بمعدل 5 وحدات سكنية لكل 1000 شخص.¹

الجدول رقم 02 " نوعية السكنات وتكلفتها خلال 1955-1963

نوع المسكن	عدد السكنات (بالآلاف)	تكلفة السكنية (فرنك)	الوحدة (ألف)	التكلفة للسكنات (فرنك)	الإجمالية (مليار)
مساكن من النوع الفاخر	3	7000		21	
مساكن من النوع البرجوازي	20	45000		90	
مساكن من النوع الكراء	40	25000		100	

¹ نفس المرجع

المتوسط H.L.M			
مساكن اقتصادية	80	1400	112
مساكن من " جوفرنسا "	110	1100	121
مساكن اقتصادية مبسطة	150	550	82,5
أحياء شعبية	177	350	62
مساكن مؤقتة	155	200	31
المجموع	735		619,5

Source: Djilali BENAMRANE, OP Cit, P 242.

و من الجدول السابق نلاحظ أنه أكثر من 80 % من إجمالي السكنات المبرمجة و التي تعود إلى الجزائريين (سكنات اقتصادية، سكنات اقتصادية مبسطة، أحياء شعبية، سكنات مؤقتة، لم تتعدى 48% من مجمل التكلفة الإجمالية، بينما ما يقارب 20 % من إجمالي السكنات و هي السكنات من النوع الفاخر و التي تقاسمها المعمرون، فإن تكلفتها قد فاقت 52 % و الجدير بالذكر، أن قيام السلطات الفرنسية بمثل هذه المحاولات من أجل تلبية الاحتياجات السكنية للمواطنين و بأقل التكاليف و لو ببناء الأكواخ و البيوت القصديرية في بعض الأحيان، لم تجد نفعا، ذلك أن وضعية الإسكان ازدادت سوءا بسبب انخفاض في معدل الإنجاز من جهة، و الدمار الذي أصاب القرى و المداشر من جهة أخرى، بسبب فرض المستعمر سياسة الأرض المحروقة و لإعطاء صورة شاملة عن الفترة التي سبقت استقلال الجزائر، الجدول التالي يبين عدد السكنات المقسمة بين حضرية و ريفية، ما تم إنجازها مقارنة بالاحتياجات 1954-1963.

الجدول رقم 3: " تقدير الاحتياجات السكنية بالآلاف لفترة 1954 و 1963 وباستخدام معدل إسكان

"TOT= 6

تقدم الاحتياجات السكنية بالآلاف و			المنطقة الحضرية			المنطقة الريفية		
الاحتياجات	الوحدات	العجز/الفائض	الاحتياجات	الوحدات	العجز/الفائض	الاحتياجات	الوحدات	العجز/الفائض

TOL = 6	المنجزة	(-) (+)	المنجزة	(-) (+)	المنجزة	(-) (+)
سنة 1954	403	407	(+ 4)	1176	813	- 363
سنة 1963	589	497	- 92	1125,5	664	- 461,5
المجموع الكلي إلى غاية نهاية 1963	992	904	- 88	2301,5	1477	- 824,5

Source : Djilali BEN AMRANE, OP Cit, P159

- وعليه نلاحظ من الجدول أعلاه، أن رغبة المستعمر في القضاء على السكنات الريفية والمنعزلة منها كان واضحا من خلال ارتفاع نسبة العجز في كلتا المرحلتين أي مرحلة 1945 و 1963 وذلك مقارنة بالنسب المحققة لإنجاز السكنات الحضرية، ويرجع السبب في ذلك إلى الخلفية الاستعمارية التي اعتبرت المناطق الريفية تشكل خطرا، لأنها كانت تعتبر بمثابة الملجأ والقاعدة الخلفية للثوار.

- ومن كل ما سبق ذكره، حتى بصورة مختصرة نظرا لصعوبة الإلمام بجميع التفاصيل عن المرحلة التي سبقت استقلال الجزائر، نلاحظ أن السياسة السكانية التي تبنتها السلطات الفرنسية كانت تخدم بالدرجة الأولى مصالح الفرنسيين المقيمين كما أنها تراعى احتياجات الجزائريين لا من حيث عدد السكنات ولا من حيث نوعيتها، وسكان الريف كانوا أكثر ضررا.¹

المطلب الثاني : قطاع السكن غداة الاستقلال

غداة الاستقلال، عرف الاقتصاد الجزائري نوعا من التذبذب والاستقرار وهذا الأخير مس كذلك الصعيد الاجتماعي والسياسي، ومن هنا كان لا بد على السلطات الجزائرية أن تتدارك الأمر وأن تتخذ الإجراءات اللازمة لخلق نوع من الاستقرار الذي افتقد في هذه الفترة، وفي هذا الصدد، قامت السلطات الجزائرية بتسليط اهتمامها أكثر على الفروع والقطاعات الإنتاجية النشطة كالزراعة، الصناعة، قطاع البنوك والتأمينات، النقل، الخدمات والتجارة الداخلية والخارجية.

والجدير بالذكر أن مثل هذا الاهتمام، مس كذلك الجهاز المالي عامة وبالأخص الجهاز البنكي ومجال منح القروض، ويرجع السبب في ذلك للدور الذي يلعبه هذا الأخير بصفته الوسيط الذي من خلاله.

¹ BEN MALTI . LHABITAT 1/3 MONDE CAS DALGIRIE OPU ALGER 1982 P66-

تنجز الأشغال العمومية الكبرى خاصة عندما يتعلق الأمر بوتيرة البناء والإنجاز السريعة التي تتطلبها ظروف البلاد لتدارك النقص الملحوظ.

وبهذا الصدد، فإن التغيرات العميقة والجوهرية لمختلف الهياكل الأساسية ما كانت أن تنجز لو لا تدخل الدولة في القطاع المالي بمجموعة من الإجراءات التي ساهمت وتساهم في المحافظة وعلى استمرارية دوره في الاقتصاد الوطني باعتباره الجهاز التمويلي لمختلف المشروعات التي تقبل الدولة على إنجازها.

والإشارة فقط، يرجع سبب التغيرات التي عرفها مجال منح القروض إلى عدة أسباب من أهمها:

* أسباب الطبيعية الاقتصادية التي أعطت وجهة جديدة لوظيفة منح القروض.

* أسباب عضوية راجعة لمقاطعة الجهاز المالي والنقدي البنكي لمختلف المنظمات المالية الفرنسية، فعلى سبيل المثال، كانت بعض التمويلات الطويلة الأجل مضمونة من طرف هيئات أو منظمات مالية كالقرض الوطني الفرنسي، القرض العقاري الفرنسي... بمقابل جعل رؤوس الأموال تتجه نحو فرنسا، غير أنه وبعد الاستقلال تم توقيف مثل هذه العمليات.¹

- وأمام هذه الوضعية السابقة التي أشرنا إليها، فإن انخفاض الإنتاج الوطني الجزائري كان أمرا حتميا وهو ما يفسر انخفاض الموارد النقدية التي انتقلت من 64 % سنة 1962 إلى 53 % سنة 1963.

- ومن هنا استدعت الضرورة بالسلطات الجزائرية لتكثيف جهودها، وتعمل على إنشاء عدّة مشاريع إنمائية لكل حسب تخصصاته وذلك في جميع المجالات، السياسية، الاقتصادية، الاجتماعية، المالية والنقدية، وهذا في إطار إيجاد الحلول الأزمة لإنعاش الاقتصاد الوطني من جهة، وليس الفراغ الذي تركته المنظمات المالية الفرنسية من جهة أخرى.

- وفي هذا الصدد، قامت السلطات الجزائرية بخلق عدة هيئات من أهمها:²

¹ rachid hamidou op cit p 32

- وزارة السكن: تقرير حول اهم البرامج السكنية 1962-1988

- إنشاء البنك المركزي الجزائري بموجب القانون الصادر يوم 13 ديسمبر 1962، والذي اتبعه إصدار للعملة الوطنية " الدينار الجزائري " بموجب القانون الصادر يوم 10 أفريل 1964، مما جعل السلطات الجزائرية تستعيد سلطتها النقدية الداخلية.
- انفصال الخزينة العمومية الجزائرية من الخزينة العمومية الفرنسية مع نهاية سنة 1962.
- قطع جميع العلاقات التي تربط السوق الجزائرية بالهيئات المالية الفرنسية.
- مراقبة التجارة الخارجية حسب المرسوم الصادر يوم 16 ماي 1963.
- إنشاء الصندوق الوطني للتنمية بموجب القانون الصادر يوم 7 ماي 1963.
- إنشاء الصندوق الجزائري للتأمين وإعادة التأمين.
- إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون الصادر يوم 10 أوت 1964.

أما مجال قطاع السكن، والذي نستعرض إليه بالتفصيل في المطلب الموالي، فلقد مسه هو كذلك اهتمام السلطات الجزائرية وذلك حتى سنة 1965 عن طريق خلق أو تكوين لجنة للسكن أسندت رئاستها.

إلى وزارة الأشغال العمومية والبناء والتي من مهامها الرئيسية إتمام المشاريع السكنية المهمة سابقا والتي لم تكمل عملية إنجازها بعد والتي تتراوح بين 38000 سكن حضري و4000 سكن ريفي ويتراوح معدل إتمامها بين 3 % و 65 % وفيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية وكيفية تمويلها.¹

المطلب الثالث : السياسة السكانية المنتهجة بعد الاستقلال (1962_1966)

أولا: أهم البرامج السكنية لفترة 1962-1966

لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في استقلالها واستقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، و عليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ظانة أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أنه و من خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964، لوحظ أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها

¹ وناسي سهام النمو الحضري ومشكلة السكن والاسكان -دراسة ميدانية بمدينة باتنة- في 1020 سكن رسالة ماجستير تخصص علم الاجتماع جامعة الخيضر غير منشورة 2009 ص

الفرنسيين لا تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة¹.

- ومن هنا، أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فاتجهت السياسة البنكية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز، ولعل أهم هذه البرامج تمثلت في²:

1- برامج سكنات من نوع " les carcasses " هياكل

بعد الاستقلال، من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، مثلت في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها اسم " les carcasses " هياكل.

- هذه البرامج مثلت 16661 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977.

2- برامج سكنات " نظام الرهن العقاري " FDH " le fond de dotation de l'habitat "

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف " نظام الرهن العقاري " FDH " وفي هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية.

- مثلت هذه البرامج 9985 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

3- برامج سكنات " ذات الإيجار المتوسط " HLM " habitat à loyer modéré "

بعد الاستقلال، تدخل الدولة في مجال السكن، مس كذلك برامج السكنات " ذات الإيجار المتوسط HLM "، التي لم تتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، والملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك، ونظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات

- وزارة السكن: تقرير حول أهم البرامج السكنية 1962-1988

المدفوعة من طرف المواطنين رمزية ومدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري.

- قدر حجم هذه البرامج بـ 8303 سكن، ويتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.¹

○ أهم إنجازات فترة 1966-1962:

لوحظ أن فترة 1962-1966² أو بعبارة أخرى فترة التي سبقت المخططات التنموية بعد الاستقلال، أسفرت عن إنجازات التالية³.

- 16000 سكن ريفي والقضاء على 1200 بيت قصديري.

- إنجاز 2000 مسكن من نوع " سككات نظام الرهن العقاري " FDH "

- إنجاز 1400 سكن من نوع " سككات ذات الإيجار المتوسط " HLM "

ثانيا: مصادر تمويل البرامج السكنية

منذ 1962، عرف نظام تمويل السكنات توقفا كاملا، ولم يعد يعمل كما كان سابقا بمختلف المصادر التمويلية السابقة الذكر. فمن جهة توقف " القرض العقاري الفرنسي " le crédit foncier français عن ممارسة نشاطه منذ سنة 1962 ولم تعد تمنح القروض الخاصة بإنجاز السكنات، كما لوحظ أن جميع الإعانات التي سطر لها لسنوات 1963-1964 توقفت عند سنة 1962 من جهة أخرى⁴.

- وعليه وجدت الجزائر نفسها عاجزة عن إكمال البرامج السكنية السابقة الذكر وبالتالي وصلت في الأخير إلى تحقيق إنجازات خلال فترة 1962-1966 " غير التي سطرت والنتائج أبرز دليل على ذلك.

- للإشارة فقط، فلقد أوكلت مهمة تمويل السكنات في هذه الفترة على كاهل الخزينة العمومية، أما بالنسبة لصندوق التوفير والاحتياط " CNEP "، فلقد اقتصر نشاطه على منح القروض الفردية " les prêts individuels " و ذلك ابتداء من سنة 1966، حيث توجه هذه الأخيرة لإنجاز السكنات

¹-وزارة السكن تقرير حول اهم البرامج السكنية من 1962 الي 1988 ص 2

²Hlm.habitation aloyer modere Rachid hamidou le logement un defit.opu algerie 1988 p84 p85

Rachud hamidou op cit p32 2 Fdh.le font de dotation dabitat Cdc.caisse des depot et congation

- وزارة السكن :تقرير حول اهم البرامج السكنية 1962-1988

الجديدة أو إتمام السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها، وذلك وفق شروط يتعين توفرها في المستفيد و بالموازاة مع القروض الفردية، يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح الجماعات المحلية وذلك في إطار عملية تمويل السكنات أموال في شكل إعانات أو قروض.¹

¹ Rachid hamidou ، LABOUSSINE QASMI ;CRISde l'habitat et perspective de –co-developpement
Avec les pays de magherb editoin paris France 1987 p 40

المبحث الثاني: السياسة السكنية من خلال مخططات التنمية الجزائرية 1967-1989

بعد الاستقلال، مشكل السكن لم يكن بنفس الحدة بين المدن والأرياف، فحالة الريف كانت أكثر تضررا، وهذا راجع للخراب الذي خلفته الحرب. بينما بالنسبة للمدن الجزائرية، فبمغادرة المعمرين أو الفرنسيين. جعلت العديد من السكنات في المدن خاصة فارغة،¹ مما جعل السلطات الجزائرية آنذاك تعتقد أن المدن لن تعرف أزمة السكن،² وعليه فحل الإجراءات المتخذة أعطت الأولوية لإنجاز السكنات الريفية وذلك ابتداء من 1963، كما قامت بإتمام البرامج السكنية التي تركها الفرنسيين قيد الإنجاز.³

إلا أن النمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد،⁴ استلزم الحاجة إلى السكن ومن هنا وبعد تبني الجزائر لنظام الاقتصاد الموجه من خلال مخططات التنمية. وتبني كل مخطط سياسة سكنية خاصة به.⁵

¹ هني احمد -اقتصاد الجزائر المستقلة - ديوان المطبوعات الجامعية

² -جميلة مداني استراتيجية التنمية الصناعية الجديدة في ظل العولة الاقتصادية 2013-2014 اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر 03 ص 145/146

³ وزارة السكن وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية 1962-1998

⁴ المجلس الاقتصادي والاجتماعي تقرير حول السكن الاجتماعي ، مرجع بق ذكر

⁵ Zitari samia etud e d analytique et econometrique du marche du logement (1962-1992) these pour obtention de magerster optoin econometrie institut des sciences economique alger 1994 p 86

المخطط	البرامج
المخطط الثلاثي 1967-1969	استثمار موجه إلى المناطق المحرومة في إطار مكافحة التفاوت الاجتماعي.
المخطط الرباعي الأول 1970-1973	قيمة تخصيص 30 مليار دينار جزائري للبدء في عملية التصنيع وتأسيس التخطيط وذلك بإنشاء كتابة دولة للتخطيط مخصصة لذلك.
المخطط الرباعي الثاني 1974-1977	تخصيص مبلغ 100 دينار لإخراج الموارد الطبيعية وتكثيف النسيج الصناعي وإدماج القطاعات الاقتصادية وكذلك تحسين تقنيات التخطيط بتحديد الآجال وتنظيم مسارها.
المخطط الخماسي الأول 1980-1984	تخصيص مبلغ 250 مليار دينار لإعادة إقرارات التوازنات الاقتصادية وإعادة تنظيم المؤسسات واثمين الطاقة إلى جانب تصنيف أولويات التنمية وإكمال نظام التخطيط وإنشاء وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية بدلا من كتابة الدولة.
المخطط الخماسي الثاني 1985-1989	قيمة تخصيص 550 مليار دينار لتنمية الزراعة والري والإسكان والنقل وتسديد الديون الخارجية

المصدر: مأخوذة من أطروحة دكتوراه بعنوان "استراتيجية التنمية الصناعية الجديدة في ظل العولمة الاقتصادية مع الإشارة إلى الواقع والآفاق بالجزائر (2013-2014)"، من إعداد جميلة مداني، ص 148.

التجاني بشير التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1 وزارة التجهيز والتهيئة

العمرانية 1995 جزائر الغد ص 65 <-

المطلب الأول : فشل المخططات في حل أزمة السكن

- إن الوضعية السيئة التي آل إليها قطاع السكن في نهاية سنة 1989، دليل على عدم نجاح السياسة السكانية التي اتبعتها الدولة من خلال المخططات التنموية، رغم محاولة كل مخطط أن يعطي لقطاع السكن أولوية ويتبنى برنامج خاص به، غير أننا لاحظنا في حل البرامج أن كل ما سطر له لا ينجز بصفة كلية، ولعل أهم الأسباب التي جعلت قطاع السكن يؤول إلى هذه الوضعية الحرجة تعود إلى¹:

أولاً: عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية

- لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها الأول في البناء الاطلاع به وحدها لتلبية الطلب الاجتماعي على المساكن، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية من جهة، والقيود الذي تفرضه العودة إلى التوازن المالي لميزانية الدولة حسب ما يتطلب التصحيح الهيكلي من جهة أخرى.

- كما أن إعادة الهيكلة المالية وتشوش تنظيم في تسيير المؤسسات العمومية للبناء يفرضان كلفة باهظة للقيام بالتصحيح الفعلي في الأمد القصير، ولن يكون التطهير المالي لهذه المؤسسات بالذي يكفي وحده لإعادتها إلى وضع يسمح لها بالإنتاج المثمر.

ثانياً: عدم استقرار نمط تمويل السكنات:

- إن عدم استقرار طريقة لتمويل السكنات العمومية بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص كان من شأنه أن يخلق عراقيل في عملية إنجاز المشاريع السكنية مما جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في عملية إنجازها.

ثالثاً: صعوبة تحصيل مواد البناء:

- إن توفر مواد البناء رهن في جانبه الأكبر بالواردات المشكوك في تمويلها، كما أن القروض الخارجية، في حالة توفرها، لا تحشد في الوقت اللازم.

- هني أحمد (اقتصاد الجزائر المستقلة - ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر - 2001 - ص 50)
- جميلة مداني (استراتيجية التنمية الصناعية الجديدة في ظل العولمة الاقتصادية - أطروحة لنيل دكتوراه في العلم الاقتصادي جامعة الجزائر 03 ص 145-146)

رابعاً: ضعف السوق العقارية الإيجارية:

حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافاً على ما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى ويرجع ذلك إلى عدة أسباب منها:

- أن الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التمليكي للمستفيد و بأسعار محددة إدارياً مما يتيح دائماً إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة مما تحقيق فائض قيمة جوهرية و حتى المساكن الوظيفية كانت موضوع مثل هذه العملية مما جعل معظم الإدارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها على ما هو معمول به في معظم البلدان، و كان نتيجة هذه الآليات أ جزءاً كبيراً من المساكن العمومية ضاع في " فح " المضاربة دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف الحصول على سكن.

- أن العرض من جانب القطاع الخاص في مجال السكن الإيجاري لا وجود له عملياً وينبغي أن نتساءل عن الأسباب التي تجعل الملاكين الخواص للمساكن يعرفون عن خوض غمار السوق العقارية الإيجارية ويفضلون الاحتفاظ في غالب الأحيان " بأملكهم فارغة " إلا ما قل وندر بدلاً من تأجيرها* ويرجع التفسير ذلك إلى:

- وجود عامل سوسيولوجيا أو حتى مؤسساتي مفاده أن ملاك المساكن الممكن إيجارها يشعرون بارتياح وحذر إزاء شروط الإيجار والسلطة التأسيسية المكلفة بضمان احترامه، وقد قدم التنظيم المعمول به ضمانات جديدة بصدد حفظ حقوق الملاك، غير أن هذا لم يؤثر على ما يبدو في موقف المالكين.

- وجود عامل اقتصادي يعوق في الواقع توسيع السوق العقارية الإيجارية إذا ما اعتبرنا أن هذه السوق يجب أن تبقى مفتوحة للاستثمار العقاري المربح من جانب حائزي رؤوس الأموال الخواص.

- وبالإضافة إلى الأسباب السابقة الذكر، نشير إلى أسباب أخرى كان لها أن أعاقَت مسار السياسة السكنية في فترة المخططات التنموية لتحقيق الأهداف المرجوة، ومن بينها¹:

خامسا: الثقل الديمغرافي:

لقد عرفت الجزائر خاصة بعد استقلالها، ارتفاع في عدد السكان من سنة أخرى، ويرجع سبب ذلك إلى تحسين ظروف المعيشة للمواطن الجزائري خاصة بعد انتهاء الحرب التي عان منها لعدة سنوات، غير أن ظاهرة زيادة عدد السكان عرفت وتيرة سريعة خاصة مع نهاية السبعينات وبداية الثمانيات، مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع هي كذلك، إلا أن الدولة الجزائرية آنذاك،

لم تستطع أن تمتص هذا الطلب بتوفير العرض اللازم لذلك نظرا لظروف تم الإشارة إليها سابقا، مما جعل الجزائر تعرف أزمة سكن بدأت بوادرها تظهر شيئا فشيئا إلى غاية نهاية الثمانيات، أين تجسدت أزمة خانقة عرفت الجزائر.

المطلب الثاني: سياسة المدن الجديدة كأداة للتهيئة الإقليمية وإعادة التوازن السكاني

إن سياسة إنشاء المدن الجديدة تتضح من خلال سياسة المدينة المدرجة ضمن مشروع "جزائر الغد" والإستراتيجية الشاملة للمخطط الوطني للتهيئة العمرانية الذي يرمي إلى إنشاء 17 مدينة جديدة موزعة بين الهضاب العليا والجنوب منها مدن تنشأ بالقرب من المدن الكبرى (مدينة الجزائر ومدينة قسنطينة) تخضع إلى الخصوصيات الجغرافية والاجتماعية والاقتصادية للنطاق المبرمجة فيه. لغرض الحد من أزمة السكن وكذا النزوح الريفي

وفي هذا الإطار نسجل وجود أربعة 04 نطاقات مكانية لتوزيع المدن الجديدة

وهي نطاقات متلاحقة حول النطاق العاصمي من الشمال إلى الجنوب.

النطاق الأول:

يغطي هذا النطاق اقليم مدينة الجزائر العاصمة (الولايات تيبازة وبومرداس والبلدية) والهدف من انشاء المدن الجديدة بهذا النطاق هو التحكم في السياسة السكانية والحد من الهجرة إلى هذا الاقليم العاصمة. والمحافظة على الاراضي الزراعية وحمايتها من الزحف العمراني .

النطاق الثاني:

يقع جنوب النطاق الثاني ويغطي 05 خمسولايات بجاية ' تيزوزو ' البويرة ' عين الدفلة ' شلف. وقد برمجة بهذا النطاقين (الأول والثاني) عشر مدن جديدة بهدف التحكم في النمو الحضري لاقليم مدينة الجزائر العاصمة 'وقد اعطية الاولوية في انشاء اربع مدن منها 'وكانت الانطلاقة في انجاز المدينة الجديدة سيديعبدالله التي تقع في الجهة من الغربية العاصمة علي بعد 30 كلم

النطاق الثالث:

ويغطي هذا النطاق منطقة الهضاب العليا ' وهي منطقة واسعة التباين في خصوصياتها الطبيعية لذلك يمكن تقسمها إلى :

أ- الهضاب العليا الشرقية: وتضم المدن الجديدة التالية: مدينة الجديدة علي منجلي (قسنطينة) والمدينة الجديدة نقرين وبخارة (تبسة)

ب- هضاب العليا الغربية: وتضم المدينة الجديدة مولاي سليمان (تلمسان) المدينة الجديدة غلم الرموش (سيدي بلعباس) والمدينة الجديدة خلف الله (سعيدة) والمدينة الجديدة عيط الذهب والمدينة الجديدة قصر الشلالة (تيارت)

هضاب العليا الوسطى: تضم المدينة الجديدة بوغزول وقد برمجة بهذا نطاق 12 مدينة جديدة

النطاق الرابع: يغطي كل الجنوب الجزائري (صحراء) علي مساحة واسعة تقدر نسبتها 87 بالمائة من مساحة الدولة

تنخفض بها الكثافة السكانية حيث يتوزع السكان في بعض المدن الصغيرة وتمثل المدن الجديدة المقترحة في هذا النطاق في :

- واد بليل: والتي تم انشاءها بجوار الموارد البيترولية التي تكون مدينة اقتصادية
- المنصورة' والمنيعه' وواد ناشو' ومتليلي التي تقع كلها بولاية غرداية
- فهية تشكل عقد رئيسية لشبكة حضرية مستقبلية.
- عين الحجاج وحاسي خنيق (عين صالح) والهدف من انشاءهما هو التنمية الزراعية
- عراك وسيدي مولاي (عين امقل) بهدف التنمية السياحية
- لعوني (تمراست) بهدف تنمية الانشطة الصناعية والمنجمية
- عين قزام من اجل التنمية الزراعية والحدودية

— دكتور فؤاد بن غضبان - المدن الجديدة دوافع وممارسات، وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية '1995 جزائر الغد.

خاتمة الفصل

إن السياسة السكانية المطبقة في لجزائر خلال العهد الاستعماري وكذا ما بعد مرحلة الاستقلال اجبر على النظام الجزائري إعادة النظر في صياغة السياسة التي تنتهجها في قطاع السكن لمجابهة التحديات بعد الاستقلال إلى أواخر الثمانينات. والتي أدت الى دخول النظام في أزمت يصعب عليها التحرر منها. وكان دليل فشل المخططات التنموية في حل مشكل أزمة السكن التي تفاقمت سنة بعد سنة وادي بدخول الجزائر إلى متاهات مما أعاق مسارها نحو التنمية ومنها قطاع السكن. إن فشل السياسة السكانية في هذه المرحلة¹. أي فترة ما بعد الإصلاحات بالرغم من المحاولات والمجهودات التي قامت بها السلطات في كل مرة استوجب الأمر إلى سياسة وفق مخططات التنمية والتي باشرت في بداية سنة 1967 الى غاية 1989 ولم تحقق الأهداف المرجوة. مما أدت بها الى انتهاج سياسة سكانية نحو إنشاء مدن جديدة كخطوة واستراتيجية في حلحلة أزمة السكن والحد من انتشار البناءات الفوضوية وإعادة توزيع توازن للسكان ومجابهة النمو السكاني والحد من ظاهرة النزوح وإعطاء الجزائر الشكل اللائق وفق مخطط تهيئة عمرانية كأداة توزيع سكاني. يضمن أسباب الحياة في انتشار سكاني يتلاءم والتوزيع الثروات الاقتصادية ويحقق مبدأ تحقيق الفرص في جميع مجالات الحياة.²

¹ إيمان شايب : النمو الحضري وأزمة السكن الجماعي مذكرة ماستر علوم الارض تخضض مدن ومشروع جامعة ام البواقي معهد التسيير الحضري 2014 ص

25

² - - احمد درديش السياسة السكانية في الجزائر مجلة افاق العدد 5 جامعة البليدة 2007/12/05

ص 2 ص 2

-الفصل الثاني-

قطاع السكن في الجزائر

الأزمة والإصلاحات

مقدمة الفصل

تعد أزمة السكن في الجزائر من أعقد المشاكل لانعكاسها المباشر على الوضع الاقتصادي والاجتماعي والسياسي للبلد هذه الأزمة ليست حديثة العهد وإنما تؤول جذورها إلى فترة النظام الاشتراكي وخاصة مع نهاية فترة الثمانينات من القرن العشرين.

فعلى الرغم من الجهود التي بذلت لتطوير قطاع السكن إلا أنه شهد من خلال المخطط الخماسي الثاني في فترة الثمانينات. تراجعاً في نسبة الانجاز إلى 68%، ويرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفت الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يقوم به قطاع المحروقات في تمويل خزينة العمومية. اتخذت الحكومة إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع السكن بالإضافة إلى اعتمادها لآليات مختلفة في تمويل نمط سكني جديد والمسمى بالسكن الترقوي الذي يتكفل به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

في ظل هذه الأوضاع التي أفرزت تفاقم أزمة السكن كان على الدولة أن تأخذ بزمام أمورها وتعيد النظر في مسار سياستها السكنية خاصة بعد شروعها في إصلاحات على مختلف قطاعاتها نتيجة التخلي على النظام الاشتراكي وتبني نظام اقتصاد السوق.

نتطرق في هذا الفصل إلى أزمة السكن في الجزائر وسبل معالجتها بعد الإصلاحات الاقتصادية من خلال المباحث التالية:

✓ المبحث الأول: أزمة السكن في الجزائر

✓ المبحث الثاني: البرامج الحكومية لمعالجة أزمة السكن ما بين 1990-2004

✓ المبحث الثالث: تطور الحظيرة السكنية في الجزائر بين 2005-2019 بعد الإصلاحات

✓ الخلاصة والاستنتاجات

تمهيد:

إن توفير السكن للمواطنين يعتبر من الحقوق الطبيعية له، مثل الغذاء واللباس والعمل وجميع متطلبات الحياة.

إن ظهور العديد من الدراسات الحديثة والتي أخذ قطاع السكن نصيبا منها، أعطت دفعا قويا للإمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأمم أثناء مختلف برامجها التنموية.

فاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة وبالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن، جعلت الكثير من المفكرين وعلما مختلفا تخصصاتهم الاقتصادية والتقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقتراعات الكافية والأزمة المعالجة هذا الموضوع.

كما يعتبر قطاع السكن من ضمن القطاعات العامة التي تعمل الدولة على تطويرها، نظرا للعجز الكبير المسجل في سد الطلبات المتزايدة للمواطنين ولتقليل هذا العجز ومعالجة أزمة السكن في الجزائر، ارتسمت إرادة سياسية معلنة لتوفير كل الظروف اللازمة للتخفيف من أزمة استعصى تجاوزها، وتعهد بإنجاز مليون وحدة سكنية بمختلف أصنافها، توجه لمختلف شرائح المجتمع، وتتوزع عبر مختلف أنحاء الوطن، في برنامج تنموي وصفه المختصون بثورة حقيقية في قطاع السكن، يمتد على مدى خمس سنوات.

المبحث الأول: أزمة السكن في الجزائر

المطلب الأول: أسباب أزمة السكن في الجزائر

عرف قطاع السكن في الجزائر خلال العشرية المنصرمة مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيدا وجعلت المواطن الجزائري يتخبط فيها، فعلى الرغم من جهود الدولة خاصة بعد قيامها بإصلاحات على مختلف قطاعاتها منذ التسعينات، وبالأخص في قطاع السكن الذي عرف اتجاهات أخرى اختلفت عن سابقتها في مرحلة المخططات التنموية، وهذا بظهور صيغ سكنية جديدة، وفتح المجال أمام الترقية العقارية، ودعم المواطن بإعانات مالية للحصول على ملكية سكن وغيرها. إلا أن الوضع لا زال يعاني منه المجتمع، حيث يمكن تلخيص أزمة السكن في الأسباب التالية:

الأسباب الاقتصادية

1/ اختلال بنية قطاع البناء: إن الأوضاع الاقتصادية التي عرفت الجزائر مطلع تسعينات القرن الماضي جعلت العديد من المؤسسات التي تنشط في قطاع البناء تعرف مساراً آخر اختلف عن سابقه ، حيث أفرزت إعادة هيكلة المؤسسات العمومية كثيراً من التنظيمات ، فمن بين 377 مؤسسة تم هيكلتها لم تستند لأي دراسة مسبقة للمردودية ولا حتى في كثير من الأحيان لرأس مال معتبر ، وهو ما نتج عنه سوء تسيير نتيجة لتسرب العديد من الإطارات العليا التي اكتسبت تجربة في هذا القطاع ، وهذا انعكس سلباً على مردودية قطاع البناء ، مما جعله يعرف ظاهرة انخفاض الإنتاجية على مدار عدة سنوات ونقص تمويله بمواد البناء لصالح إنجاز السكنات الذي يعرف بدوره تراجعاً .

2/ نقص الموارد المالية: إن إنجاز السكنات في الآجال وبالأعداد والحصص المقدرة في جميع البرامج كان دائماً يصطدم بنقص في الموارد المالية المخصصة للبناء سواء تعلق الأمر بمقاول خاص أو عمومي أو في إطار البناء الذاتي. فعلى سبيل المثال: نجد أن تمويل السكنات الاجتماعية يتطلب قروضا كبيرة بسبب الطلب الاجتماعي المرتفع، بالرغم من تطبيق صيغة جديدة للتمويل منذ سنة 1998: 50% تمويل الميزانية، 40% تمويل بنكي، 10% تمويل المستفيد، غير أنه لم يتم التطبيق الفعلي لهذا النمط من التمويل في العديد من الحالات بسبب عدم القدرة على التسديد من طرف المستفيدين.

وحتى السكنات الترقية اصطدمت بنفس المشكل، حيث أنه في كثير من الأحيان يتخذ الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير، إجراءات تتعلق بإلغاء تمويل هذه البرامج نظراً لضعف موارده أو لعدم ملائمة شروط القرض المقدمة لفائدة المستفيد.

3/ ارتفاع الاعتمادات المالية يقابله عجز في الإنجاز: رغم دعم الدولة لقطاع السكن بقروض مالية متفاوتة القيم على مختلف السنوات، إلا أن مختلف البرامج السكنية عرفت مشاكل في التمويل خلال عملية الإنجاز.¹

¹ أيمن شايب: النمو الحضري وأزمة السكن الجماعي مذكرة ماستر علوم الأرض تخصص مدن ومشروع جامعة أم البواقي معهد التسيير الحضري 2014 ص

الأسباب الادارية

ويمكن حصرها في النقاط التالية:

1/ عدم وجود مراقبة فعلية على عملية انجاز السكنات: وهذا ما تؤكدته العديد من المشاريع السكنية التي تنطلق بدون أي مصادقة أو رأي من المصالح المعنية، كما نلاحظ نفس النقائص في مراقبة مخططات العمران حيث تشيد أحياء كاملة عدم احترام قواعد التعمير الأساسية مما يشوه الجوانب العمرانية والجوانب المرتبطة بمحيط المعيشة، وينتج عنها في الأخير وجود عيوب خطيرة على مستوى بعض البناءات.¹

2/ عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء سكن: لعل من بين الأسباب التي زادت من حدة أزمة السكن، هو مراعاة الدولة لتكلفة السكنات بما يتماشى مع قدرة المواطن، فبغض النظر عن السكن الاجتماعي الذي تخصصه الدولة إلى المواطنين ذوي الدخل الضعيف أو المنعدم بدون أي مقابل أو بتكلفة رمزية غير أن نسبة توزيع هذه السكنات تبقى ضعيفة وبسبب التلاعبات الإدارية من جهة وظاهرة الرشوة والمحسوبية إضافة إلى عجز الدولة عن تحقيق العرض الكافي نظرا لمشكل تمويل هذه السكنات ومشكل نقص الأراضي، وتوقف المشاريع السكنية لعدة سنوات نتيجة لتماطل فيمنح الإعانة وتعقيد العملية على الأفراد من حيث طلب عدة وثائق وطول مدة الحصول عليها من مختلف الجهات واحتكارها لكل عملية منح للأراضي أو الاستفادة من أي مساعدة وعدم توفر معلومات دقيقة عن عدد المساكن الحالية سواء من ناحية النوعية أو الكمية وغيرها من المشاكل الأخرى. على الرغم من جهود الدولة الرامية إلى تشجيع الأنماط السكنية الحضرية من أجل امتصاص الطلب المتزايد على السكن والحد من الأزمة الخانقة التي يعاني منها المواطنين إلا أنها بقيت بعيدة كل البعد على تحقيق الأهداف المسطرة، فإذا تفحصنا كل نمط سكني على حدي نجد أن الدولة الجزائرية لازالت تعاني من خلف رسم سياستها السكنية بما يتماشى مع الطلب.²

¹ إيمان شان شايب ، النمو الحضري وأزمة السكن الجماعي حالة مدينة عين البيضاء مذكرة ماستر علوم الأرض جامعة العربي بن مهيدي معهد تسيير

التقنيات الحضرية 2004 ص 25

² عواطف العمري -التمويل الاسلامي لقطاع السكن في الجزائر (مذكرة ماستر في علوم التسيير جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير 2013) ص44

3/ غياب الشفافية في توزيع السكنات: حيث تتم عملية التوزيع الأولى بطريقة سرية وهذا ما أدى إلى فقدان ثقة المواطن في مختلف الإدارات العمومية المعنية، ومن ثمة اللجوء إلى الاحتجاجات وقد قدمت المقررة الأممية " راكمولنك*" «الحق في السكن اللائق» وصفة لعلاج الأزمة ولو جزئيا، تخص إرساء سجل وطني موحد لطلبات السكن، يقوم على التنقيط لطالبي السكن، على أن يتم نشر قوائم المستفيدين أمام المواطنين عبر المواقع الإلكترونية للبلديات والولايات والدوائر في شبكة الانترنت، مقترحة على الحكومة إنشاء مرصد مستقل للسكان، إلى عدم التضيق على المدافعين عن الحق في السكن.

الأسباب الاجتماعية

1/ النزوح الريفي: إن الأزمة الأمنية التي عاشتها الجزائر خلال تسعينات القرن الماضي أدت إلى فرار ونزوح آلاف العائلات من القرى والأرياف باتجاه المدن والتجمعات الحضرية بطريقة غير قانونية، وأقامت بنايات فوضوية غير لائقة، هذه الحركة كانت لها عدة انعكاسات سلبية سريعة ومؤثرة في كيفية توسع مجالات وحدود المدن. وبالرغم من مساهمة الدولة بالاستثمارات الكبيرة في مجال الترقية والتسيير العقاري، إلا أنها لم تستطع تحقيق الأهداف المنتظرة بسبب النزوح الريفي الذي يرى فيه أصحاب القرى والأرياف أنه الخروج من حياة البؤس والخوف إلى حياة الرفاهية والأمان¹.

2/ النمو الديموغرافي: يعتبر النمو الديموغرافي الذي عرفته الجزائر خلال فترة الستينات والسبعينات من بين عوامل ظهور أزمة السكن في الجزائر فعدد السكان تضاعف 3 مرات تقريبا حيث انتقل عدد السكان حوالي 30 مليون نسمة في سنة 1998 بينما كان في السنوات الماضية من الستينات والسبعينات حوالي 12 مليون نسمة، بينما تضاعفت حظيرة السكن مرتين حيث انتقل عدد السكنات من 190900 سنة 1966 إلى 4053493 مسكن سنة 1998.

3/ عدم قدرة المواطن على التمويل: ذلك أن معظم التركيبة الاجتماعية غير قادرة على الاعتماد على مصادرها الخاصة في تمويل السكن إذ أثبتت دراسة المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي (CNES)* سنة 1995 ما يلي:

* المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي CNES: هيئة استشارية موضوعة تحت تصرف الحكومة تقوم هذه الأخيرة بطلب رأيها في الأمور ذات البعد الاقتصادي والاجتماعي كما تقدم النص والإرشاد للحكومة إذ تتولى تقديم تقارير حول الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للبلاد وبهذه الطريقة تتابع اللجان الدائمة والمتخصصة مدى تنفيذ البرامج والمشاريع الحكومية، ومن خلال توصياته تتم المشاركة الفعلية في رسم السياسة العامة للدولة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية

10% فقط من المجتمع قادر على بناء مسكنهم بإمكانياتهم الخاصة.

60% لا تملك الإمكانيات الكافية تتطلب المساعدة.

30% لا تملك أدنى إمكانية لشراء أو بناء مسكن تتطلب التكفل التام.

بالإضافة إلى تراجع ادخار الأسر بشكل كبير بين 1989-1994، ويضاف إلى ثقل تسديد سعر المسكن، وتسديد الفوائد الذي يشكل عائق آخر للمستفيدين من القروض حيث أن قدرات تسديد الأسر تراجعت ففي سنة 1987 كانت 80% من هاته الأسر قادرة على التسديد في حين أصبحت عام 1992، 40% فقط قادرة على تسديد القروض .

نستخلص أنه لا يمكن حصر الأسباب التي أدت إلى تفاقم أزمة السكن في الجزائر على ضوء ما ذكرناه فقط، بل هناك العديد من الأسباب التي أعاققت مسار السياسة السكنية ونذكر منها: مشكل التلاعبات الإدارية في تحديد قوائم المستفيدين خاصة بالنسبة للسكنات الاجتماعية التساهمية وحتى الريفية، بالإضافة إلى أخذ سياسة توزيع السكنات بعد سياسي فكتيرا ما تقترن هذه العملية بحملة انتخابية دون مراعاة ظروف المواطن ووضعيته وغيرها من الأسباب الأخرى.

المبحث الثاني: البرامج الحكومية لمعالجة أزمة السكن ما بين 1990-2004

اتخذت السياسة السكنية بعد آخر في بداية التسعينات تمثل بالعناية الكلية للبرامج السكنية الاجتماعية الموجهة للفئات المحرومة، وفي هذه الفترة اعتبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدولة الجزائرية على اعتبار أن إشكالية إنجاز السكن كانت دائما تشكل انشغالا بالغ الأهمية بالنسبة لكافة الحكومات الجزائرية المتتالية

فارتفاع النمو الديموغرافي الذي رافقه نزوح ريفي معتبر تضاعف في العشرية السوداء بالإضافة إلى التحولات الاجتماعية التي زادت من حدة أزمة السكن وعليه لجأت السلطات العمومية إلى تجنيد موارد هامة من أجل التصدي لهذه الوضعية والتخفيف من حدتها.¹

_مرحلة 1990-1994

¹ -لمياء نايف السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاسات علي المجال والنتاج السكني (رسالة ماجستير في الهئية العمرانية -جامعة منتوري قسنطينة كلية علوم الارض والهئية العمرانية 2006 ص61

تبنّت الجزائر في هذه المرحلة إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات وبنيت هذه الأخيرة على الأسس التالية:

- إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الانجاز، المعمار، التحسين الحضري.¹
- خلق سوق عقارية منتظمة أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحياة على ملكية سكن وكل هذا في إطار الشفافية خاصة في مجال تقديم المساعدات.²
- إعادة الاعتبار أو خلق سوق رهن تمويلي للسكنات (القروض العقارية) وذلك من أجل تطوير ميكانيزمات وأدوات التمويل آخذين بعين الاعتبار مداخل وحاجيات العائلات.³
- تعزيز دور البلديات وإدماجها في عملية توزيع السكن باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن.
- إشراك القطاع الخاص في مجال السكن.
- تنظيم تسيير خاص للحظيرة العقارية.
- القضاء على السكنات القصديرية مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكن.
- العمل على خلق وتطوير دعم تقني لقطاع السكن وذلك من أجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية إنجاز السكنات، حجم الطلب عليها إلخ.⁴

وعليه يمكن حصر البرامج التي تميزت بها هذه المرحلة فيما يلي:

1/ برنامج السكنات الحضرية: عرفت هذه المرحلة نمطين من السكن الحضري

أ/ برنامج السكن الاجتماعي صدر بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993، والذي حدد بوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقا من طريقة تمويل وطابعه الإيجاري غير القابل للتنازل. حيث يعرف السكن العمومي الإيجاري: "هو سكن ممول من قبل الدولة وموجه فقط إلى

¹ صلاح الدين عمراوي، السياسة السكانية في الجزائر، مذكرة متقدمة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا كلية العلوم الاجتماعية سنة 2009/2008 ص

² صلاح الدين عمراوي، السياسة السكانية في الجزائر، مذكرة متقدمة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا كلية العلوم الاجتماعية سنة 2009/2008 ص

³ المجلس الوطني الاقتصادي هيئة استشارية موضوعة تحت تصرف الحكومة تقوم بطلب رأيها في الأمور ذات ابعاد الاقتصادية

- صلاح الدين عمراوي : السياسة السكانية في الجزائر مذكرة متقدمة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا 2009-2008

المواطنين الذين يضعهم مستوى دخلهم من بين الفئات الاجتماعية الكادحة ولا يملكون سكنا أو يسكنون في السكنات الهشة¹.

وهذا النوع من السكن تتكفل به الدولة حيث يمول من ميزانيتها وينجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في المناطق الحضرية، ويوجه للفئات الاجتماعية الضعيفة تحدد برامج السكن الاجتماعي إيجارا سنويا من قبل الدولة في إطار ميزانيتها، غير أن تكلفة الإيجار لا تضاهي أولا نطاق التكلفة الحقيقية له. ويرجع السبب في ذلك مراعاة الدولة للقدر الشرائية للمواطن كمساعدة له، وإلى طبيعة السكن الاجتماعي الذي يوجه أساسا للطبقات الفقيرة².

غير أنه ومع بداية 1991 ونظرا لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمل عبء تمويل السكنات الاجتماعية لمدة طويلة، اسند عبء تمويلها إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية³.

وعليه فلقد تغيرت معايير تمويل السكن الاجتماعي تغيرات سنوية على النحو التالي:

جدول رقم 01 معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة من 1990-1994.

السنوات	معدل الفائدة	نسبة التغطية الخزينة	معدل الفائدة المتبقي	مدة القرض
1990	6%	2%	4%	25 سنة
1991	9%	8%	1%	30 سنة
1992	9%	8%	1%	30 سنة
1993	13.5%	12.5%	1%	30 سنة
1994	15%	12.5%	2.5%	30 سنة

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة 1998

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية : المرسوم التنفيذي رقم 84-93 الذي يحدد بوضوح مفهوم السكن الاجتماعي في طريقة التمويل وطريقة الإيجار -جريدة الرسمية رقم 20 الصادرة في 1993/02/03 ص 09

- احمد درديش المرجع السابق ص 19-20

ب/ برنامج السكن الترقوي: أعادت الجزائر في هذه الفترة الاعتبار للسكن الترقوي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 203-93 الصادر في 1 مارس 1993¹، بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات ومع النظام الاقتصادي الجديد الذي تبنته الجزائر أي نظام اقتصاد السوق. يهدف هذا المرسوم إلى تصحيح النقائص التي جاء بها قانون سنة 1986، بالإضافة إلى اهتمامه بمشكل السكنات الشاغرة الموجهة للكرءاء، حيث تم وضع قواعد صارمة تسمح للمالكين لمثل هذه السكنات بحيازتها بدون أي خوف أو خطر يهدد ملكيتهم. وأوكلت مهمة انجاز السكن الترقوي لعدة مرقين عقارين، ويتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP^{*} بتمويل هذا النوع من السكن عن طريق موارده الخاصة، تجدر الإشارة بأن المرقين العقاريين قد يكونون تابعين للقطاع العام وبالتالي يدخلون في إطار انجاز السكن الترقوي العمومي (مؤسسات ترقية السكن العائلي، دواوين الترقية والتسيير العقاري، مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين، المجلس الشعبي البلدي، والمؤسسات العمومية أو التابعين للقطاع الخاص) بالتالي يدخلون في إطار إنجاز السكن الترقوي الخاص².

تعتبر السكنات الترقية سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل المرتفع نوعا ما. نظرا لارتفاع تكلفتها من جهة بسبب ارتفاع تكاليف الانجاز، بالإضافة إلى كون المتعاملين أو المرقين العقاريين سواء كانوا خواص أو عموميين يتعهدون بعملية إنجاز السكنات الترقية كنشاط تجاري، وعليه لهم هامش ربح يعود إليهم، ومن جهة أخرى عدم تدخل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحيازة على سكن وعليه فحجم الطلب على السكنات الترقية مقارنة بباقي الأنماط السكنية الأخرى يعد منخفض نوعا ما³.

2/ برنامج السكن الريفي: عرفت السياسة السكنية في مجال إنجاز السكن الريفي في بداية التسعينات اتجاها آخر، حيث لجأت السلطات الجزائرية إلى تقديم إعانة مالية كمساعدة للمواطن الريفي من أجل إنجاز سكنه بمفرده، ولقد حددت حجم الإعانة المقدمة من طرف الدولة بحوالي 120

- الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية

قرار وزاري مشترك المؤرخ في 16 مارس 1998 الذي يحدد كفايات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 64-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للاسر جريدة الرسمية العدد 41 الصادرة في رمضان 1419 ص23 المرسوم التنفيذي رقم 94-308

³ - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية

المرسوم التنفيذي رقم 84-93 الذي يحدد بوضوح مفهوم السكن الاجتماعي ويبين طريقة تمويله والطابع الا جاري الغير قابل للتنازل المؤرخ ف2023/03/23 الجريدة الرسمية العدد 20 الصادرة في 1993/02/03 ص3

ألف دج لإنجاز مسكن واحد، وهذه الإستراتيجية تهدف إلى تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي وكبح النزوح نحو المدن بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي¹.

تجدر الإشارة أن قيمة الإعانة المالية المقدمة لا تساوي تكلفة إنجاز مسكن بل تعد كمساعدة فقط وتقدم الإعانة للمستفيد من طرف هيئات مختصة بعد موافقة الشروط على ثلاث دفعات: الدفعة الأولى 40% الدفعة الثانية 40%، الدفعة الثالثة (20%) وهذا على حسب درجة تقدمه في إنجاز السكن، غير أنه نظرا لانخفاض القدرة الشرائية للمواطن وارتفاع تكاليف إنجاز السكنات أخذت الدولة على عاتقها هذا المشكل، وتم تحديد قيمتها ب200000 دج بدلا من 120000 دج².

الجدول رقم 02 برامج السكنات الحضرية الريفية المنجزة خلال الفترة (1990-1994)³

السنوات	السكنات الحضرية				السكنات الريفية	النسبة %
	السكن الاجتماعي	النسبة %	السكن الترقوي	النسبة %		
1990	18.955	48.3	6293	16	12.230	31.17
1991	11.893	48	6566	26	5530	22.3
1992	23.015	46.3	12.212	24	13.738	27.4
1993	15.761	37	16.845	39	8516	29
1994	17.268	21.2	17.397	21	43.999	54
المجموع	86.982	36.5	59.313	24	84.013	35.3

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة

نلاحظ من خلال الجدول أن نسبة إنجاز السكنات الحضرية والريفية، عرفت تزايدا من سنة إلى أخرى، وهذا على حسب ما برمج وما أنجز، علما أنه يتم تقدير حجم السكنات الاجتماعية المبرمجة على حسب حجم طلبات الأفراد على هذا النوع من السكن، وبالموازاة تضاعف حجم السكن الترقوي

³ صلاح الدين عمراوي ، نفس المرجع

ثلاث مرات تقريبا خلال خمس سنوات، في حين تم انجاز 43999 مسكن ريفي خلال 1994 فقط¹، وهذا راجع إلى تزايد الاهتمام بالسكن الريفي، وتشجيع سكان الأرياف في الاستقرار وتحسين الوضع الأمني والاجتماعي لها².

مرحلة 1995 – 1999

تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن، حيث عرفت السياسة السكنية عدة اتجاهات اختلفت عن سابقتها، فتم إدخال رؤية جديدة تتلخص في إحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المحتكر. وهذا ما أدى إلى تطور وتنوع صيغ عروض السكن أو الإعانات من أجل ملاءمتها مع احتياجات العائلات الجزائرية، وأهم ما ميز هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد عرف باسم السكن التطوري (التساهمي).

1/ برنامج السكنات الحضرية: عرفت هذه المرحلة ثلاث أنماط سكنية حضرية يمكن عرضها فيما يلي:

أ/ برنامج السكن التطوري (التساهمي أو المساعدة): عرف هذا النوع باسم " السكن التطوري " ابتداء من سنة 1995، وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL لتقديم الإعانة المالية بدون تعويض لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن. وتحدد قيمة الإعانة حسب دخل المستفيد³.

¹ عيسى بوراوي نفس مرجع
²

- الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية

قرار وزاري مشترك المؤرخ في 16 مارس 1998 الذي يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 64-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للاسرة جريدة الرسمية العدد 41 الصادرة في رمضان 1419 ص 23 المرسوم التنفيذي رقم 94-308

تقوم الدولة بإنجاز سكنات فردية للمستفيد على حسب حجم الإعانة وتعد سكنات غير جاهزة، ومن هنا يجب على المستفيد أن يطور سكنه بنفسه وبموارده الخاصة، إلا أن هذه السياسة السكنية الجديدة لم تلق الرواج المتوقع نظرا لضعف الموارد المالية وتدهور القدرة الشرائية للمواطن. ولم يتمكن هذا الأخير من إتمام عملية الانجاز حتى أن الكثير منها بقي شاغرا ومهجورا والبعض الآخر أصبح يشبه البيوت القصدية نظرا لعدم إتمام عملية إنجازه بالمواصفات المقبولة ومن هنا عرفت السياسة السكنية في مجال انجاز السكنات التطورية فشلا في بداية الأمر¹.

وعليه انطلقا من سنة 1997، وبفضل التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة 08/04/1997، حاولت الدولة الجزائرية تدارك النقائص فيما يتعلق بالنمط السكني الجديد (السكن التساهمي) حيث عملت على:

إعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري، حيث أصبح يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتع هذا الأخير بكل المواصفات الأساسية للسكن، ويقوم الصندوق الوطني للسكن بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد على حسب دخله.

توجيه السكن التطوري للأشخاص ذوي الدخل المتوسط كونهم يساهمون بنسبة معينة في عملية التمويل من مواردهم الخاصة، ويشترط ألا يكون الشخص قد استفاد سابقا من سكن أو أي إعانة من قبل الدولة للحصول على ملكية سكن².

ينقسم السكن التطوري إلى سكن تطوري فردي وسكن تطوري جماعي:

أ_1/ السكن التطوري الجماعي: توكل مهمة إنجاز السكن التطوري الجماعي إلى مرقى عقاري، حيث يتكفل هذا الأخير بتجهيز السكنات وذلك بعد تحديد المساحة المخصصة لذلك، كما يقوم بالإجراءات اللازمة لمشروع إنجازها باتباعه للخطوات التالية¹:

- الجمهورية الجزائرية ديمقراطية الشعبية

قرار وزاري مشترك المؤرخ في 16 مارس 1998 الذي يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 64-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للاسرة جريدة الرسمية العدد 41 الصادرة في رمضان 1419 ص 23 المرسوم التنفيذي رقم 94-308

القرار الوزاري المشترك لـ 15 مارس 1998 الذي يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 94-308 الصادر سنة 1994 .

- * تحديد قائمة للأشخاص الطالبين لهذا النوع من السكن
- * القيام بالإجراءات اللازمة مع الصندوق الوطني للسكن لاستلام الإعانة المالية اللازمة بدلا من المستفيدين، وهذا بعد دراسة ملفات الأشخاص إذا ما توفرت شروط الإعانة
- * اتفاق المفاوض العقاري مع المستفيد على نسبة المساهمة الأولية في عملية إنجاز السكن، أما باقي المبلغ فيقدم على شكل أقساط أو على شكل كراء وهذا حسب طبيعة نشاط المرقى العقاري.

2_1/ السكن التطوري الفردي: يتم إنجاز السكنات الفردية التطورية من طرف الأشخاص الذين يملكون قطعة أرض صالحة لإنجاز سكن، وتسمح لهم مواردهم المالية بإتمام إنجاز السكن بعد حصولهم على إعانة مالية من قبل الصندوق الوطني للسكن وذلك على حسب مستوى دخلهم، مع العلم أن الإعانة تقدم على ثلاث دفعات: 40% كدفعة أولية 30% كدفعة ثانية و30% كدفعة ثالثة، وذلك حسب نسبة التقدم في إنجاز السكن.

ففي سنة 1997 تم توكيل المرقين العقاريين بالسهر على عملية إنجاز السكن التطوري والتكفل بجميع الإجراءات اللازمة بدلا من المستفيد بالإضافة إلى تنوع السكنات التطورية إلى سكنات جماعية وفردية، بعدما كانت فردية فقط، وهذا ما سمح للدولة باستغلال مساحات أقل لإنجازات أكبر، وبالتالي امتصاص أكثر للطلب على السكنات

الجدول رقم 03: يحدد حجم الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
1	1 مرة من الحد الأدنى للأجور > الدخل > 2 مرة الحد الأدنى للأجور	350.000 دج

2	2 مرة من الحد الأدنى للأجور > الدخل > 3 مرة الحد الأدنى للأجور	300.000 دج
3	3 مرة الحد الأدنى للأجور > الدخل > 4 مرة الحد الأدنى للأجور	250.000 دج

المصدر: الجريدة الرسمية رقم 41 لـ 10 جوان 1998. ص 23¹

أعطت الحكومة مسعى جديدا أمام البنوك التجارية والمؤسسات المالية في منح القروض العقارية، فأصبحت صيغة السكن التساهمي أكثر إيضاحا من حيث تعريفها وشروط حيازتها.

والجدير بالذكر، أن ما يميز هذه المرحلة خاصة بعد المصادقة على برنامج الحكومة لسنة 1997 من طرف المجلس الشعبي الوطني هو تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP إلى بنك إسكان باعتباره يتدخل بصفة مطلقة في تمويل جميع الأنماط السكنية التي عرفتها الجزائر بالإضافة إلى إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنوي SRH* التي أعطيت لها صلاحية إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية وذلك عن طريق المساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة والسوق العقارية بصفة خاصة وهذا من شأنه أن يسمح للبنوك والمؤسسات المالية بالقيام بنشاطها في منح القروض السكنية للمواطنين في ظروف سكنية ملائمة.

أولت مهمة تسيير هذه الشركة إلى شركة ضمان القرض العقاري SGCI** وهذا من أجل ضمان وطمأنة البنوك وكل المؤسسات المالية المهيأة للتمويل العقاري حيث شجعها في اتخاذ قراراتها ومنح القروض لغرض التمويل العقاري².

2 - برنامج السكن الاجتماعي LPL: أهم ما تميزت به هذه المرحلة هو التغيير في مجال التمويل ابتداء من سنة 1996 حيث أصبح تمويل السكن الاجتماعي يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وذلك بسبب عجز الصندوق عن مواصلة عملية التمويل نتيجة حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكن التطوري. غير أنه ومع حلول سنة 1998 عرف السكن الاجتماعي تغييرا في نمط تمويله حيث أخذ وجهتين³:

¹ المرسوم التنفيذي، رقم 94-308، مرجع سابق، ص 16.

الوجهة الأولى: تتعلق بالسكنات في طور الإنجاز أو السكنات المسطرة، والتي تمول عن طريق الميزانية العمومية.

الوجهة الثانية: تتعلق بالسكنات الاجتماعية المبرمجة ابتداء من سنة 1998 والتي يتم تمويلها على النحو التالي: 50% من ميزانية الدولة 40% من القروض البنكية و 10% من مساهمة المستفيد إن مثل هذه التغيرات المستمرة في نمط تمويل السكن الاجتماعي يرجع في حقيقة الأمر إلى مشاكل عدة، ولعل أبرزها تعود إلى ضعف موارد التمويل للمستفيد بالإضافة إلى انخفاض في تكلفة كراء المساكن، مما أدى إلى انخفاض مردود إنجاز هذه السكنات. ولعل ما زاد من المشكلة تعقيدا هو رفض البنوك وفي بعض الأحيان عدم قدرتها على المساهمة في عملية التمويل، ومن هنا أخذت الدولة على عاتقها عدة إجراءات من بينها تكفل الصندوق الوطني للسكن CNL بتسيير هذا النوع من السكن وتسطير برنامج خاص من أجل الحد من مشاكل التمويل.

3 - برنامج السكن الترقوي: إن فتح مجال المبادرة أمام البنوك والمؤسسات المالية لتقديم قروض سكنية، جعل شروط الحياة على السكن الترقوي أسهل عما كانت عليه سابقا. حيث على الرغم من ارتفاع تكلفة هذا النوع من السكن مقارنة بالأنماط السكنية السابقة الذكر والتي عرفت الجزائر في هذه المرحلة. إلا أن الطالب للسكن الترقوي أصبح بمقدوره الحصول عليه، حتى وإن كان دخله متوسط نوعا ما، وذلك بفضل القرض العقاري الذي تمنحه له البنوك كأداة لتمويل هذه المشاريع وفق شروط معينة¹.

4 - برنامج السكن الريفي: HR في هذه المرحلة لم تعرف برامج إنجاز السكنات الريفية، فالدولة بقيت في إطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تقدم دعما ماليا للمواطن الريفي² لينجز سكنه بشرط أن يكون مالكا لقطعة أرض صالحة لإنجاز السكن وأن يكون مقيما بالريف الجزائري³.

² --احمد درديش مرجع سابق -وزارة السكن والعمران والمدينة الموقع www.gov.dz
³ .المالي للأسر، الجريدة الرسمية، العدد 41، الصادرة بتاريخ 15 رمضان 1419، ص 23

الجدول رقم 04 برامج السكنات الحضرية الريفية المنجزة خلال الفترة (1995-2000)¹:

السنوات	السكن الاجتماعي	النسبة %	السكن الاجتماعي لتساهمي	النسبة %	السكن الترقوي	النسبة %	السكنات الريفية	النسبة %
1995	42208	32	9060	6	26271	19	48087	36
1996	39819	35	21092	18	15724	14	32523	28
1997	46513	41	18482	16	15959	14	26751	23
1998	51588	42	22366	18	9299	7	33946	27
1999	41984	33	32445	26	7389	5	39209	31
2000	60484	46	23535	18	9561	7	34493	26
المجموع	282596	38	127180	17	84203	11	215009	29

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة.

يبين الجدول أن السكن الاجتماعي أخذ الحصة الأكبر مقارنة بباقي الصيغ حيث قدرتنسبة الإنجاز بـ 38% مقارنة بالسكن الترقوي 11% والريفي 29% وهذا للميزة التي يتميز بها هذا النوع من السكن الذي يتم تمويله بمساهمة الأسر المستفيدة إضافة إلى إعانة الصندوق الوطني للسكن والباقي تمويله من خلال حصول المستفيد على قرض من إحدى البنوك، تسدد على دفعات شهرية وكذلك فترة الانجاز لا تستغرق وقت طويل، بينما عرفت نسبة السكنات الترقية تقهقرا، حيث انخفضت نسبتها مقارنة بسنة 1995.

مرحلة 2004-2000

انطلاقا من المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية ومخططات شغل الأراضي، تم التفكير بالتعاون مع دائرة تهيئة الإقليم في تحديد المواقع المحتملة لإنشاء المدن الجديدة للتقليل من الضغط على المراكز الحضرية المكتظة، فظهرت إلى الوجود في السنوات الأخيرة مدينة علي منجلي وما سينيسا بولاية قسنطينة بالشرق وعين تموشنت بالغرب ومدينة سيدي عبد الله بالجزائر العاصمة إلى جانب

بوينانالمستقبل بالوسط بولاية البليدة. وفي الوقت نفسه زاد حجم الإنتاج وتنوع العرض وعرفت البرامج السكنية والمرافق العمومية تحسنا من حيث النوع والكم، وفي هذا السياق تم خلال الفترة 1999-2003 انجاز 693280 مسكن بمختلف الصيغ، وهذا بمتوسط سنوي يتجاوز 138 ألف وحدة سكنية¹.

1/ برنامج السكن البيع عن طريق الإيجار AADL: لعل ما ميز هذه المرحلة خاصة هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة " البيع عن طريق الإيجار " La location-vente ,

2/ - توجه هذه الصيغة للأشخاص ذوي الدخل المتوسط (يتراوح من 15000 إلى 40000 دج) شهريا أي لا يتجاوز 5 مرات الحد الأدنى للأجور كون أن المستفيد يدفع تكلفة السكن وفق مراحل، أولها ما نسبته 25% من تكلفة السكن تدفع بأقساط (10% عند إعلان العقد أما 15% الأخرى تدفع على مدى 3 سنوات بنسبة 5% عند تسليم المفاتيح، 5% بعد سنة، 5% عند إحالة العقد). أما 75% الباقية ولكونها تدخل ضمن مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن CNL فيقوم المستفيد بدفعها بتقسيط جد مريح خلال مدة 20 سنة كحد أقصى وذلك على شكل دفعات شهرية وعند الانتهاء من المستحقات تتم عملية تحويل الملكية، كما يمكن تقليص مدة التحويل إذا قام المكتتب لهذه الصيغة بتسديد الثمن الإجمالي للمسكن، ومن بين المميزات الأساسية لهذه الصيغة والتي عرفت باسم صيغة كل الآمال أنها²:

- * ذاتمدةقصيرة لإنجاز السكنات (بين 18 إلى 24 شهرا).
- * كلبرنامجسكنييعنطريقالإيجاريتكونمن 50% سكناتمننوعثلاثغرف (f3) و 50% سكناتمننوعأربعغرف (f4).
- * حددت تكلفة السكن من نوع ثلاث غرف 140.000.000 دج وأربع غرف ب. 170.000.000 دج حيث حددت كلفة المتر المربع الواحد ب 20.000 دج.

خصصت صيغة البيع عن طريق الإيجار لإنجاز 55000 سكن من خلال برنامجين انطلاق الأشغال. ونظرا لكثرة الطلبات على هذا النمط السكني تم برمجة الانطلاقة في برامج مستقبلية وذلك

- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001 المتضمن عملية التكفل والاشراف وتسيير عملية البيع عن طريق الاجار
- للوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن عدل وفق شروط المحددة للمستفيد .

لإنجاز 65000 سكن يتولى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تمويل هذه المشاريع غير أن الاختلاف عن البرنامج يكمن في دفع المستفيد معدل فائدة قدره 1% على الأقساط الشهرية المدفوعة¹.

3/ السكن الاجتماعي الإيجاري LPL: في هذه المرحلة حررت ملكية السكن الاجتماعي حيث أصبح قابلا للتنازل عنه من قبل الدولة للمستفيدين وهذا ابتداء من سنة 2003 بفضل المرسوم رقم 03-269 المؤرخ في: 07 أوت 2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدواوين الترقية والتسيير القابلة للاستغلال قبل 01 جانفي 2004،² حيث ابتداء من هذا التاريخ إذا قام المستفيد بدفع مبلغ السكن دفعة واحدة يتحصل على تخفيض بقيمة 10% من مبلغ شراء المسكن. وإذا بالدفع على شكل أقساط تنمح لمدة 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ، ويجب على المستفيد دفع قيمة أولية تقدر ب 5% من المبلغ.³

4/ برنامج السكن التساهمي LSP: عرفت هذه المرحلة اتجاه آخر من حيث إعادة النظر في حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL، وقد حددت التعليمات شروط وظروف وطرق منح الإعانة المالية لصالح المقاولين العقاريين لتحقيق برامج السكنات التساهمية، بالإضافة إلى إعادة النظر في قيمة الإعانة المقدمة حيث أصبحت على النحو التالي⁵

الجدول رقم 05: الدخل وحجم الإعانة المالية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن

الفئة	الدخل	حجم الاعانة
1	1 الدخل > 2 مرة الحد الأدنى للأجور	500.000 دج
2	2.5 مرة من الحد الأدنى للأجور > الدخل > 4 مرة الحد الأدنى للأجور	450.000 دج
3	4 مرة الحد الأدنى للأجور > الدخل > 5 مرة الحد الأدنى للأجور	400.000 دج

² حاوشين ابتسام نفس مرجع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية: قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 دي العدة عام 1418 الموافق - ل 15 مارس بين سنة 1998 يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-04 المؤرخة في 04/أكتوبر/ 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن مجال الدعم المالي للأسر. الجريدة الرسمية العدد 41 الصادرة بتاريخ 15 رمضان 1419 ص 23

4

⁵ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق ل 23 أفريل سنة 2001 يحدد شروط الأمان المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإجار وكليات ذلك الجريدة الرسمية العدد 25 الصادر بتاريخ 25 أفريل 2001 ص 18

المصدر: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 09/04/2002.

5/ برنامج السكن الريفي HR: ومن أجل رد الاعتبار للنسيج العمراني ومعالجة ظاهرة النزوح الريفي. قامت الدولة باتخاذ إجراءات ملموسة وسارعت بمعالجة الوضع عبر سياسة القضاء على السكن الهش بإعادة إسكان هؤلاء المواطنين في مساكن عصرية وتشجيع العائلات التي ترغب في العودة إلى الريف.¹

6/ في مجال التهيئة العمرانية: أدخلت تعديلات عبر القانون رقم: 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 والذي يعدل ويتمم القانون 29-90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990،² والمتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يهدف إلى الاحترام الصارم لمقاييس البناء والتعمير على ضوء الدروس والتجارب التي استخلصت من زلزال مايو 2003 مع وضع حد لانتشار السكنات الهشة والبيوت القصديرية واحترام مقاييس البناء المقاوم للزلازل.³

نستخلص في هذا المبحث نظرا للظروف الأمنية التي عاشتها الجزائر مع بداية مرحلة انتقالية إلى اقتصاد السوق حاولت الجزائر وضع ميكانيزمات جديدة لتحسين قطاع السكن والخروج من أزمة سكن خانقة ومحاولة كبح الهجرة الريفية للمواطنين من خلال محاولة القضاء على السكنات الهشة وتشجيع المواطنين بالعودة للريف وإدخال صيغ سكنية جديدة السكن التساهمي وسكنات البيع عن طريق الإيجار ومحاولة تحسين طرق تمويل هذه السكنات بإدخال مؤسسات مالية وبنوك تجارية لمنح إعانات مالية، بالإضافة إلى تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك إسكان.

المطلب الأول: أدوات وآليات السياسة السكنية.

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، وإلى درجة تطور أو نمو الدولة بمعنى دولة متطورة أو متخلفة من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام

² صلاح الدين عمراوي سبق ذكره

ويمكن في مدى تحكم وتوجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا وفي الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاث آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي:

أولاً: القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... إلخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء حتى وإن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

ثانياً: خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع على خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوانات العقارية.. إلخ.^{1 2}

وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظم سوق السكن من جهة أخرى، وكأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل:

ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI* ، وكالة تطوير وتحسين السكن AADL** ، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF*** .

ثالثاً: الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة

1- الضرائب:

² نفس المرجع

من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة، وكذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها فالضريبة تستعمل كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، ومن هنا تجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على مشكل أزمة السكن ومن ثمة نجاحها.

2- الإعانات:

تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين¹ 2:

أ - إعانة مالية مباشرة

المقصود بالمباشرة أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات، والمتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن CNL*، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين وذلك وفق شروط موضوعة كقيمة دخل الفرد، نوع السكن... الخ.

ب- إعانة مالية غير مباشرة

ونقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى الشرائية، ومن شأن بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من القدرة الشرائية ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

² نفس المرجع

ومما تجدر الإشارة إليه أنه من الناحية الاقتصادية، هذه الوسائل أو الآليات (الضرائب والإعانات) تؤدي دائما إلى نفس النتائج، غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد وكذا مدى تطوره أو نموه¹.

المطلب الثاني : أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية.

رغم الدور الكبير والفعال الذي تقوم به السياسة السكنية غير أنها تبقى عرضة المجموعة من المشاكل أو العوائق التي تعيق مسارها وتحول دون تحقيق أهدافها، غير أنه حل لهذه المشاكل، تعاني منها الدولة النامية بصفة كبيرة وحادة مقارنة بالدول المتقدمة التي قل ما تصادف مشكل في مسار سياستها السكنية. ولعل أهم هذه المشاكل وأبرزها يمكن حصرها فيما يلي:

أولا: الاحتياطات العقارية

مشكلة قلة أو عدم توفر الوعاء العقاري للبناءات السكنية يطرح نفسه بشكل قوي، ويحمل جملة من العوائق للمؤسسات والهيئات المختصة في هذا القطاع.²

ثانيا: عدم مرونة السوق العقاري.

غالبا ما يكون موضوع المضاربة والمزايدة، بالإضافة إلى فقدان التسهيلات في التمويل من طرف البنوك الفاعلة في الساحة المالية.

ثالثا: العقار.

هذا السؤال مازال يطرح من يسير العقار؟ أين يمكن الحصول على المعلومات فيما يخص الأراضي المتوفرة؟ وماهي وسائل الدخول لذلك؟

حسب دراسة أجريت من طرف البنك الدولي تعود المشكلة إلى نقص ملموس في التجهيز الأراضي المهمة للعمران في أغلب الأحيان، نقص في الأراضي التي تحتوي على عقود ملكية، إلى جانب غياب مؤسسات تمويل متخصصة في التهيئة العمرانية في نهاية سنة 1994.

² المجلس الوطني الاقتصادي هيئة استشارية موضوعة تحت تصرف الحكومة تقوم بطلب رأيها في الأمور ذات ابعاد الاقتصادية

رابعاً: التمويل.

إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع الجملة من المبادئ والمعايير نظراً للأهمية الكبيرة والدور الفعال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة من شأنه أن يخلق مشكل تمويل السكنات وهذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية اللازمة والضرورية لإنجاز السكنات¹.

خامساً: ندرة مواد البناء.

- من المتعارف أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء، غير أن إيجاد هذه المواد وبالمقادير المطلوبة وبأسعار ملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم والإرضاء لطلبات الأفراد².

- غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

سادساً: تنظيم المهن أو الوظائف.

نظراً للأهمية الكبيرة التي تكتسبها السياسة السكنية ويتجلى ذلك من خلال الأدوار والمهام التي تشرف عليها، وعليه فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية والأشغال العمومية قطاعاً إستراتيجياً، غير أنه قد يكون عرضة لتلاعبات عدة خاصة من بعض المهن إن صح القول الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس.

وكل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة، وعليه وتجنباً للمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منتظم وواضح ومتكامل وذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع¹.

² نفس المصدر

سابعاً: الإجراءات الإدارية.

إن مشكل السكن مشكل حساس ويختلف في حد ذاته في كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية، فمن جهة الحاجة وزيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء وإنجاز السكنات بكثرة، ولهذا يجب تفادي المعرقلات الإدارية وتسهيل الإجراءات اللازمة، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك، كتوفير الموارد المالية الضرورية الخ.²

من جهة أخرى، يجب وضع مراقبة صارمة لتفادي المضاربة على المقاولين أو المتعاملين العقاريين لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة وتخضع للمضاربة وعليه يجب على الدولة من قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات.

وعليه نستخلص مما سبق ذكره أنه كلما اتسعت السياسة السكنية، كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جميع العواقب أو المشاكل التي تعيق مسارها وكلما كان مع المستجندات الاقتصادية ممكنا ومرغوب فيه.

² نفس المصدر

المبحث الثالث: تطور الحظيرة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات

في إطار تنفيذ السياسة العامة للحكومة الجزائرية تم تسطير رئيس الجمهورية برنامج للتنمية الاقتصادية يمتد على المخططات خماسية ويمس كل قطاعات الاقتصاد الوطني. وعلى إثره عرف قطاع السكن مشروعا لإنجاز مليون وحدة سكنية. وهو أول مشروع من هذا النوع تعرفه الجزائر في إطار الخطة الخماسية الممتدة من سنة 2005 إلى 2019.

المطلب الأول: المخططات الخماسية من 2005-2019

المخطط الخماسي 2005-2009

عرفت هذه الفترة ببرنامج الإنعاش الاقتصادي، حيث حظي قطاع السكن باهتمام السلطات العمومية التي اعتمدت برنامجا رئاسيا ضمن مخطط دعم النمو الاقتصادي. يتضمن «مشروع بناء مليون وحدة سكنية» على مدى خمس سنوات حيث يتم تنفيذ البرنامج الخماسي الأول في فترة (2005-2009) وتضمن البرنامج أيضا ما يقارب 344 ألف وحدة سكنية في طور الانجاز أضيف إليها برنامج تكميلي يقدر بـ 65 ألف وحدة سكنية لمناطق الجنوب و93 ألف وحدة للهضاب العليا، و194 ألف وحدة سكنية تخصص لامتصاص البناءات الهشة ليصل مجموع البرامج المسطرة في قطاع السكن إلى 1.398.000 مليون وحدة سكنية.

خصصت الدولة لهذا البرنامج غلafa قدرت قيمته 1518 مليار دج. وللإشارة فانعدد الوحدات السكنية المنجزة خلال هذه الفترة بلغت 912326 وحد سكنية (كل الفئات) مما يمثل 91.2% من هدف برنامج رئيس الجمهورية الذي نص على تسليم 1 مليون وحدة سكنية في آفاق سنة 2009¹.

1/ برنامج السكن العمومي الإيجاري LPL : تميز السكن الاجتماعي في هذه المرحلة بصدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد القواعد منح السكن العمومي الإيجاري 2 فان السكن العمومي الإيجاري²، يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مرقى عقاري يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين

يقطنون في ظروف هشة و غير صحية لا يمكن الاستفادة من السكن العمومي الايجاري إلا من يقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى خمس سنوات وأن لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24 ألف دينار كما يجب أن يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الاستفادة.¹

يتم طلب الحصول على السكن العمومي للايجاري أن يكون في استمارة خاصة وتكون مرفوقة بملف يحتوي على وثائق التالي:

- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة الحالية العائلية بالنسبة للمتزوجين.
- شهادة إقامة أو أية وثيقة أخرى تثبت الإقامة.
- كشف الراتب
- شهادة سلبية لصاحب الطلب وزوجته أو زوجها مستخرج من مصالح أملاك الدولة
- - تصريح شرقي يتعهد فيه صاحب الطلب أبنه مطلع على كل شروط الاستفادة من السكن وانه لم يسبق له أن قدم طلبا من قبل للحصول على سكن عمومي إيجاري علي مستوى دائرة أخرى.

طلب الحصول على السكن يتم إيداعه على مستوى لجنة الدائرة المختصة، وتسليم صاحب الطلب مسجل وفق رقم تسلسلي في دفتر تسجيل خاص، ومصدق عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليمية.²

2/ بناء السكن التساهمي LSP

بناء على القرار الوزاري 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 يقوم السكن التساهمي لهذه الفئة وذلك بتنوع مصادر التمويل ويرتكز أساسا على تركيبة مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة، وهي مساهمة متغيرة حسب دخل المستفيد وفق لأطر قانونية محددة لكيفية تدخل الصندوق الوطني لدعم السكن.³

¹ صلاح الدين عمراوي، السياسة السكانية في الجزائر، مذكرة ممتمة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا كلية العلوم الاجتماعية سنة 2008/2009 صال - قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08/افريل 2006

3/ برنامج صيغة البيع بالإيجار AADL يظل برنامج سكنات صيغة البيع عن طريق الإيجار بـ 55.000 ألف وحدة، و65 ألف وحدة بذات الصيغة يقوم بإنجازها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وذلك بتخصيص مبلغ 5.55 مليار دينار يشمل كل أنواع برامج السكن. كما بادرت الدولة بتشجيع نشاطات الترقية العقارية بمنح إعانات مباشرة وأخرى غير مباشرة، يتعلق الأمر بإعانة مالية غير قابلة للتسديد. بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في: 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL)، أما الإعانات غير المباشرة تمثلت في شكل مزايا لصالح المكتتبين للسكن ويتعلق الأمر بـ:

✓ تخفيض 80% من قيمة أراضي الدولة التي تعد لإنجاز برامج سكن اجتماعي.

✓ إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي (IRG)، وعلى أرباح الشركات (IBC)

✓ إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل ورسم الشهر.¹

وحسب إحصائيات وزارة السكن والعمران والمدينة فان برنامج السكن الخماسي الأول (2005-2009) يمكن تلخيصه في الجدول التالي²:

الجدول رقم 06: المساكن الموزعة خلال الفترة (2009-2005)

السنوات	2005	2006	2007	2008	2009
البرامج					
اجتماعي إيجاري	25834	43527	44079	57657	55550
اجتماعي	15787	23769	19325	37123	37924
السكن الريفي	42907	76287	88336	104968	91492
البيع بالإيجار	12350	7128	8491	1827	9043
السكن الترقوي	8027	8435	5028	4070	5644
المجموع	104905	159146	165259	205645	199653
البناء الذاتي	27574	18630	14617	15276	18142

¹ عيسى بوراوي نفس مرجع

المجموع	132479	177776	179930	220821	217795
---------	--------	--------	--------	--------	--------

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة

نلاحظ من خلال الجدول أن البرنامج الخماسي السكني عرف مسارعة منذ 2005 حيث تم تسجيل مستوى معتبر وصلت سنة 2009 إلى 217795 وحدة سكنية مقارنة بـ 132479 وحدة سكنية سنة 2005 كما يلاحظ تراجع عدد سكّانات البناء الذاتي خلال السنوات الأخيرة، حيث انخفض عددها بحوالي 30% بين سنتي (2005-2009) ويمكن إرجاع هذا الانخفاض إلى إقبال الأسر على السكن الاجتماعي التساهلي والبيع بالإيجار.

في حين تعد سنة 2008 في مجال الانجاز والتسليم من أعلى المستويات على الإطلاق. وهذا استنادا إلى تقديرات وزارة السكن والعمران والمدينة حيث تم تسليم إلى غاية نهاية سبتمبر 2008 حوالي 635 ألف سكن، لترتفع إلى 875 ألف سكن نهاية ديسمبر 2008

المخطط الخماسي 2010-2014

تعتبر هذه المرحلة كمقاربة متجددة للسكن حيث سيبقى بناء المساكن والتجهيزات العمومية يشكل محور لعمل السلطات العمومية خلال الفترة (2010-2014)، وهذا ما جسده نتائج المجلس الوزاري المنعقد في 02 جوان 2010، حيث خصص غلاف مالي قدرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دج أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من أجل انجاز مليوني (02) وحدة سكنية وإعادة الاعتبار للنسيج العمراني بالنسبة للفترة الممتدة (2010-2014).

ومن مجموع الالتزامات المالية المقدرة قيمتها بـ 21214 مليار دج (حوالي 286 مليار دولار) التي تمت تعبئتها من طرف البرنامج الخماسي الجديد الخاص بالاستثمارات العمومية تم تخصيص نسبة 17.4% بهدف امتصاص العجز المسجل في قطاع السكن على المستوى الوطني. وذلك لانجاز 500000 وحدة سكنية إيجارية و500000 وحدة سكنية ترقية و300000 وحدة سكنية في إطار امتصاص السكن الهش و770000 وحدة سكنية ريفية. وعليه سيتم تسليم مجموع 1.2 مليون وحدة سكنية خلال البرنامج الخماسي 2010-2014 فيما سيتم استكمال الـ 800000 وحدة سكنية المتبقية بين 2015-2017.¹

¹ نفس الرجوع

يأتي هذا البرنامج السكني تكملة للبرنامج الخماسي 2005-2009، الذي حدد هدفا مبدئيا لانجاز (01) مليون وحدة سكنية ليرفع هذا العدد إلى 1.65 مليون وحدة سكنية مسجلا بذلك زيادة نسبتها 65% عملا بالقرارات التي اتخذها رئيس الجمهورية في إعداد برامج تكميلية لولايات جنوب الوطن والهضاب العليا والامتصاص التدريجي للسكن الهش¹.

1/ صيغة السكن الريفي

- طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1431 الموافق 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين².
- حدد المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 10 أكتوبر 2010 مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مدا خيل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه الإعانة³.
- أما القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013 فقد حدد كيفية الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي. المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 18 جوان 2024.⁴
- يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين، ويتمثل في تشجيع الأسرة لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي.
- تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة في توفير قطعة الأرض تكون ملكية، ومشاركته فيتنفيذ وإنجاز الأشغال. للاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي يجب توفر بعض الشروط هي⁵:
- كل شخص طبيعي يقيم في البلدية أو يزاول نشاط في الوسط الريفي، يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي.¹

- وزارة السكن

⁴ - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية: قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 دي العدة عام 1418 الموافق - ل15 مارس بين سنة 1998 يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 04-308 المؤرخة في 04/أكتوبر/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن مجال الدعم المالي للاسـر. الجريدة الرسمية العدد 41 الصادرة بتاريخ 15 رمضان 1419 ص 23

يقدر المبلغ الإعانة ب:

- 100000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشر (أدرار تمنراست، إليزي تندوف).²
- ✓ الأغواط بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية).
- ✓ 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات.
- ✓ لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- في نفس السياق توجد شروط أخرى للاستفادة من السكن الريفي هي³:
- ✓ إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
- ✓ لم يستفيد من قبل من مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن.
- ✓ لا يمتلك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.
- ✓ لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- ✓ الحصول على إعانة الدولة لبناء سكن ريفي.
- ✓ للحصول على مساعدة الدولة يجب تقديم ملف طلب الإعانة المالية لبناء سكن ريفي (استمارة من الصندوق الوطني للسكن).

في نفس هذه الاستمارة يوجد:

- ✓ المعلومات الخاصة بالطالب وزوجته
- ✓ تصريح بالمداخيل.
- ✓ تصريح بعدم الملكية العقارية والاستفادة من إعانة الدولة.
- ✓ مستخرج شهادة الميلاد رقم 12 للطلب وزوجته بالنسبة للمتزوجين.
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية المصادق عليها.
- ✓ وثيقة تثبت مداخيل الطالب وزوجة.
- ✓ وثيقة تثبت الإقامة.
- ✓ وثيقة تثبت مزاولة النشاط في وسط الريف
- ✓ وثيقة تثبت الاستحواذ على قطعة أرض صالحة للبناء

¹ صلاح الدين عمراوي، السياسة السكانية في الجزائر، مذكرة متقدمة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا كلية العلوم الاجتماعية، سنة 2008/2009 ص 17

² -المرسوم التنفيذي رقم 94- 308 المرجع السابق ص 16

يودع الملف لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا حيث تتم إعداد قائمة المستفيدين.

تسلم قائمة المرشحين المعتمدة من قبل البلدية إلى المديرية الولائية للسكن، التي تخضعها

للمراقبة في الطبقية المتواجدة لدى مصالح وزارة السكن والعمران والمدينة، بعد التحقيق في الطبقية،

يتم إعداد القائمة النهائية للمستفيدين من طرف مديرية السكن ويصادق عليها الوالي، وعليه تسلم

هذه القائمة إلى الوكالة المحلية للصندوق الوطني للسكن من أجل إعداد قرار منح الإعانة، لكن يجب

على المستفيد الانطلاق في أشغال الانجاز في أجل أقصاه 60 يوما، بعد تبليغ قرار منح الإعانة.

يتم دفع إعانة الدولة للسكن الريفي:

يتم دفع مبلغ الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن وفقا لمدى تقدم الأشغال المصرح به عن

طريق محضر أشغال تعدده مديرية السكن.

يتم تحرير إعانة الدولة على شطرين كما يلي:

- الشطر الأول: 60% من الإعانة تحرر بعد تقديم رخصة البناء وتستعمل لإنجاز القاعدة والأشغال

الكبرى.

- الشطر الثاني: 40% من الإعانة تحرر بعد معاينة انتهاء الأشغال الكبرى.

يمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة لبناء مسكن ريفي الحصول كذلك على قرض بنكي بنسبة فائدة

مدعومة من قبل الخزينة العمومية ب 1% على عاتقه¹.

2/ صيغة السكن الترقوي العمومي LPP

نص المرسوم التنفيذي رقم 14-204 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط وكيفيات

اقتناء السكن الترقوي العمومي، يمثل السكن الترقوي العمومي، صيغة جديدة من السكن، تستفيد

من الدعم الدولة وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم (6) مرات الحد

الأدنى للأجر الوطني المضمون و (12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني².

من شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي:

* لا يملك المستفيد أو زوجه عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.

— تودع ملفات الاكتتاب لدى الهياكل الجهوية الولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPL أو لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL أو في المديريات الولائية للسكن في الولايات أين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL غير ممثلة أيضا، يسلم وصل إيداع للمترشحين يتضمن رقم التسجيل حسب الترتيب الزمني للإيداع¹.

المخطط الخماسي 2015-2019

تميزت هذه المرحلة بإنجاز حصة ب 1.6 مليون وحدة سكنية وخصص لها غلاف مالي قدر ب 4.500 مليار دج ما يعادل نحو 56 مليار دولار، وتم تقسيمها كالتالي:

✓ 800 ألف وحدة للسكن العمومي الإيجاري 400 ألف وحدة سكنية بيع بالإيجار، 400 ألف وحدة سكن ريفي: ويعطي الصندوق الوطني للسكن مساعدات للمستفيدين إعانة بمبلغ 700 ألف دج مقسم على قسطين حسب تقدم الأعمال.

✓ بالإضافة إلى ذلك فإن البرنامج الخماسي الجديد للقطاع سيشهد إدخال صيغة جديدة للسكن وتتعلق بالبناء الذاتي من خلال تجزئة الأراضي.

✓ وستمنح هذه الصيغة الجديدة للمواطن فرصة لإنجاز مسكنه الخاص بنفسه بعد الحصول على قطعة أرض ومساعدة مالية من طرف الدولة وذلك حسب مخطط عمراني ومواصفات تقنية محددة. وسيتم تقسيم الأراضي في مرحلة أولى ولايات الجنوب والهضاب العليا ليشمل في مرحلة ثانية ولايات الشمال.

بالإضافة إلى إتمام إنجاز المشاريع التي تم انطلاقتها في إطار البرامج السابقة. وتهدف الدولة من خلال هذا البرنامج القضاء نهائيا على السكنات الفوضوية قبل نهاية 2015 وحل أزمة السكن في نهاية 2018

قرار المؤرخ في 12 جماد الأولي عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم .

تميزت هذه المرحلة باستحداث صيغة سكنية جديدة متمثلة في:

1/ صيغة السكن الترقوي المدعم LPA

بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 بتاريخ 06 فيفري 2017 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة، وتتضمن هذه التعليمات مراجعة إجراء الدعم للحصول على الملكية لفائدة الأسر ذات الدخل المتوسط والذي يعتمد على اعانة مباشرة تقدر بـ 400.000 دج أو 700.000 دج حسب مستوى دخل الفرد، وهناك اعانات غير مباشرة تتمثل في التخفيض في سعر الأراضي بنسبة 80% وتخفيض في نسبة الفائدة بالنسبة للقروض البنكية¹.

بمقتضى القرار المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق لـ 30 يناير سنة 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

يعتبر السكن الترقوي المدعم، صيغة جديدة من السكن، تستفيد من دعم الدولة، وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم، ستة (6) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون (12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، أي أنها تمس الفئة ذات الدخل الجيد وهي تشمل التجار وموظفي الدولة من إطارات من ذوي الدخل الذي يتراوح بين 108000.00 دج كحد أدنى و216000.00 دج كحد أقصى².

نستخلص من المبحث أن لقطاع السكن أهمية بالغة وضرورة قصوى لا يمكن الاستغناء عنها في حياة الفرد الاجتماعية والذي أثرت على النمو الاقتصادي والاجتماعي وهذا ما جعل الجزائر تخطو خطوة كبيرة في تطوير القطاع من أجل الحد من أزمة السكن وهذا ما أدى إلى إنعاش الحضيرة السكنية من خلال خلق مدن سكنية جديدة في إطار مشاريع مليون وحدة سكنية بالإضافة إطلاق صيغة السكن الترقوي العمومي والترقوي المدعم.

الخلاصة والاستنتاجات

تميزت هذه المرحلة بضغوطات كبيرة متشابكة، بسبب الوضع الخاص الذي كانت تعيشه الجزائر - المأساة الوطنية مما تسبب في سنوات الأولى من تسعينات القرن الماضي بالتوقيف الكلي

لعمليات البناء والتعمير للمدن الجزائرية، وأصبحت الوضعية في غاية التعقيد حيث عانى قطاع السكن مشاكل وفوضى عارمة: هياكل تحترق، وهجرة ريفية كبيرة في بعض القرى والأرياف، توقف البناء، إهمال للمشاريع التي كانت في طور الانجاز.... الخ. كانت الوضعية في غاية الصعوبة والتعقيد إلى غاية 1999 تقريبا بعدما استرجعت البلاد استقرارها الأمني.

تم إعادة تنشيط البرامج التي كانت متوقفة، خاصة في المناطق الحضرية الجديدة والمدن الجديدة، في محاولة لاستدراك الوضع من خلال وضع خطة جديدة لإتمام المدن الجديدة إلى غاية 2004 حيث تم في إطار إعادة بعث سياسة التغيير والتجديد في أنماط الصيغ السكنية "السكن العمومي الإيجاري السكن التساهمي السكن عن طريق البيع بالإيجار، السكن الترقوي المدعم السكن الترقوي العمومي التجزئات العقارية ، وبالتالي حظي قطاع السكن بإنجاز عدد كبير من الوحدات السكنية، خاصة أن السلطة أصبحت تتوفر على موارد مالية ضخمة ساهمت في تسهيل عملية إعادة تنشيط البناء والإسكان . وقد جاء مشروع مليون وحدة سكنية إنجاز مدن جديدة " الذي كان متوقع إتمام إنجازها سنة 2009 إلا أنه شهد تأخرا في عملية التسليم.

خاتمة الفصل

لطالما مثل القطاع السكني بالجزائر رهانا من بين الرهانات الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، باعتباره قطاعا مهيكلًا بالنسبة للاقتصاد الوطني وجزءا لا يتجزأ من السياسة الاجتماعية، فضمن استقراره وتحقيق الاكتفاء الفعلي به ضمان لحل مشاكل عدة تعاني منها البلاد.

يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها، إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادي وحتى السياسي وإذا كان طابعه التمويلي يتعدد ويختلف بحسب المصادر التمويلية إلا أن هذا لا يمنع كونه عامل أساسي لإنجاز السكنات بالإضافة إلى عوامل أخرى من شأنها أن تساهم في إنجازها.

ونظرا لهذه الأهمية البالغة التي يكتسبها السكن سعت الدولة الجزائرية جاهدة لتطوير وترقية زمانا ومكانا من خلال تطبيق عدة سياسات سكنية مختلفة تخدم هدفها الأول المتمثل في الحدو التخفيف من الأزمة السكنية المتفاقمة بصورة مخيفة ومهددة لاستقرار البلاد، إضافة إلى محاولة ترقية الفرد بحصوله على مسكن لائق يستجيب لشروط الحياة الصحية.

رغم الدور الكبير والفعال الذي تقوم به السياسة السكنية غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل أو العوائق التي تعيق مسارها وتحول دون تحقيق أهدافها، غير أنه حل لهذه المشاكل، تعاني منها الدولة النامية بصفة كبيرة وحادة مقارنة بالدول المتقدمة التي قل ما تصادف مشكل في مسار سياستها السكنية.

-الفصل الثالث-

السكن في ولاية تيارت بين

2018-2000

"دراسة حالة"

مقدمة الفصل:

تيارت هي عاصمة الهضاب العليا، تحتل موقعا استراتيجيا هاما مناخها شبه قاري، ذات طابع فلاحي رعوي وتعد ولايتنا إحدى الولايات السبابة للنهوض بالتنمية الإقتصادية على وجه الخصوص . شهدت ولايتنا خلال السنوات الأخيرة حركة تنموية نشيطة، تم من خلالها فتح العديد من الورشات في مختلف القطاعات، وقد رصدت لهذا الغرض غلافات مالية هامة في إطار البرنامج الخماسي لدعم التنمية الإقتصادية.

ونأمل أن تستغل هذه الموارد المالية الضخمة لمسارعة وتيرة التنمية، وفق إستراتيجية هادفة وفعالة تجعل ولاية تيارت من صف الولايات السبابة لتحقيق المسعى الحكومي، والإرتقاء لأعلى المستويات الحضارية، إستنادا على المبادئ التي تنصها سياسة المدينة باعتبار ما يقارب 98% السكان يقطنون عاصمة الولاية. وذلك بعد التطرق للدراسة النظرية للفصلين السابقين وهما الإطار النظري السياسة الاجتماعية و البرامج التنموية التي عرفتها الجزائر واقع قطاع السكن في الجزائر. ولإتضاح الرؤية مبدئيا تطلب علينا الإحاطة بدراسة ميدانية على السكن بولاية تيارت خلال الفترة الممتدة من 2000 إلى غاية 2018 محاولين استنتاج أهم مميزات ونقائصها تم تقسيم هذا الفصل الى ثلاث مباحث :

- المبحث الأول: نبذة عن ولاية تيارت.
- المبحث الثاني: السكنات المنجزة بولاية تيارت.
- المبحث الثالث: دراسة حالة لتسيير ملف السكن بتيارت من 2000 إلى 2018.
- أهم مخرجات إحصاء السكن والسكان 2022_2023 بالولاية .

المبحث الأول: نبذة عن ولاية تيارت.

تعتبر ولاية تيارت من بين الولايات التي تحظى بموقع جغرافي ملائم للتهيئة العمرانية و التوسع العمراني لإشتغالها على أراضي صالحة للبناء و التعمير.

ومن أجل معرفة أهم المخططات المعمول بها في مجال التهيئة و التعمير و أهم توجهات السياسة السكنية بولاية تيارت سوف نتطرق إليها من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: تقديم ولاية تيارت.

لتقديم ولاية تيارت يتوجب علينا عرض ما يلي:

أولا : تعريف ولاية تيارت

1- التسمية : تيارت ولاية جزائرية كانت تسمى في القديم باللغة البربرية تيمرت أي اللبؤة وكان لها عدة تسميات ، تاهرت ، تاقدمت ، تاغزوت ، كما ينعتها المولعون بالخييل بجنة الحصان الأصيل ، التي تتراعى أطرافها بحظيرة " شاوشاوة " العملاقة الواقعة ب " عاصمة الرستميين " قديما وولاية تيارت حاليا. 2- الموقع الجغرافي : تقع تيارت في غرب الهضاب العليا التي هي سهول تفصل بين الاطلسين التلي والصحراوي تبعد عن مستغانم ب 180 كلم، وهي اقرب نقطة منها الى البحر المتوسط وبعده عن وهران 250 كلم ، كما تبعد عن الجزائر العاصمة ب 280 كلم، يحدها من الشمال ولاية غليزان و تيسمسيلت ومن الجنوب الاغواط والبيض كما يحدها من الغرب معسكر و سعيدة و من الشرق الجلفة والمدينة.

3- المناخ : تتوضع الولاية في منطقة الهضاب العليا مما يعني أن مناخ شبه جاف حيث تشهد أمطار و ثلوج وبرد بين درجات الحرارة تصل الى تحت الصفر في الشتاء في حين يكون الجو حار و تصل درجة الحرارة الى 40 درجة مئوية بالصيف

4- المساحة : كغيرها من مدن الجزائر فإنها شهدت تطور عمراني لمواكبه النمو الديمغرافي ، فتوسعت المدينة في حين تقدر المساحة الاجمالية ب 20673 كلم² ، وبلغ تعداد السكان 1000755 نسمة.¹

¹مقالة بعنوان : ولاية تيارت ، مأخوذة من الموقع الكتروني: <https://ar.wikipedia.org/wiki/> ، أطلع عليها بتاريخ : 30/04/2019 ، الساعة 11:15.

5- تقسيم الاداري :

تحمل ولاية تيارت رمز 14 وطنيا ، عدد الدوائر 14، عدد البلديات 42 بلدية.¹

ثانيا : الهيكل التنظيمي لمديريات ولاية تيارت.

الشكل 1 الهيكل التنظيمي لمديريات ولاية تيارت



المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على الموقع التالي: www.tiaret.wilaya.com

¹ نفس الموقع السابق.

المبحث الثاني : السكنات المنجزة بولاية تيارت.

السكنات المنجزة هي عبارة سكنات تامة الصنع تم تجهيزها بكافة التجهيزات العمومية لتلبية حاجاتالمستفيدين.

وبهذا الخصوص سوف نتطرق الى اهم المشاريع المنجزة بولاية تيارت في قطاع السكن خلال الفترة الممتدة من 1999 الى غاية 2018 وهي كالتالي : السكن العمومي الإيجاري) ، (السكن الترقوي المدعم، السكن التساهمي، سكن البيع بالإيجار)، السكن الريفي.

أولا : السكن العمومي الإيجاري LPL:

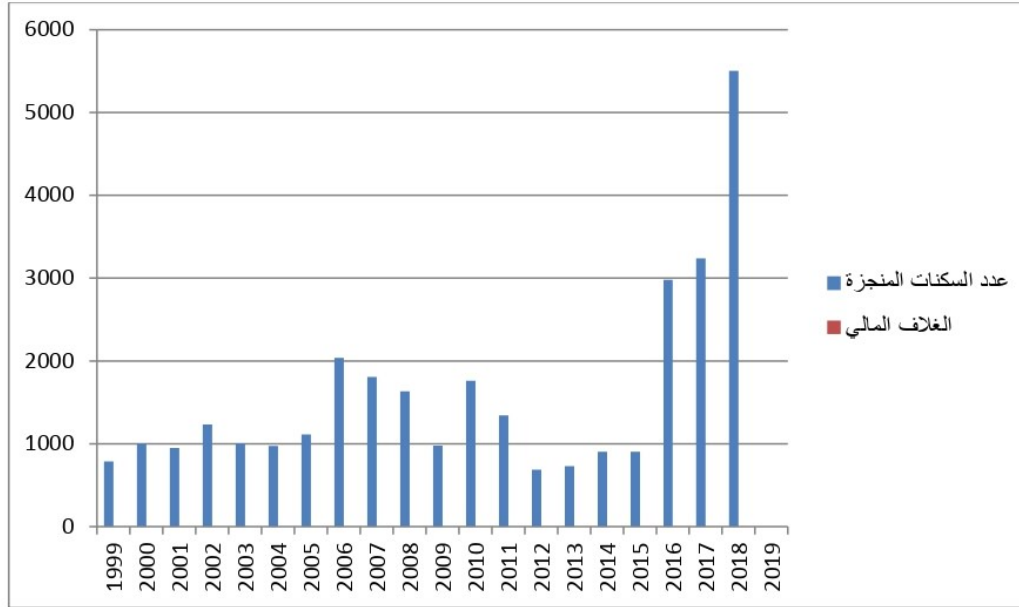
الجدول 1:يوضح قائمة المشاريع المنجزة للسكن العمومي الإيجاري (LPL) خلال الفترة

الممتدةمنسنة 1999 الى غاية 2018.

الخماسي الأول من 1999 إلى غاية 2004			الخماسي الثاني من 2005 إلى غاية 2009		
سنة الإنجاز	عدد السكنات المنجزة	الغلاف المالي	سنة الإنجاز	عدد السكنات المنجزة	الغلاف المالي
1999	789	-	2005	1115	-
2000	1000	-	2006	2037	-
2001	952	-	2007	1807	-
2002	1233	-	2008	1633	-
2003	1005	-	2009	980	-
2004	975	-			
الخماسي الثالث من 2010 إلى غاية 2014			الخماسي الرابع من 2015 إلى غاية 2019		
سنة الإنجاز	عدد السكنات المنجزة	الغلاف المالي	سنة الإنجاز	عدد السكنات المنجزة	الغلاف المالي
2010	1763	-	2015	906	-
2011	1345	-	2016	2981	-
2012	690	-	2017	3240	-
2013	730	-	2018	5504	-
2014	906	-	2019	-	-

المصدر: مديرية السكن لولاية تيارت.

- الشكل 2- التمثيل البياني لإجمالي قائمة المشاريع المنجزة خلال الفترة الممتدة 1999 إلى 2018 بالنسبة للسكن العمومي الإيجاري (LPL) بولاية تيارت.



المصدر: من اعداد الطالب اعتمادا على معطيات الجدول أعلاه.

التعليق:بناء على الشكل الناتجمن خلال المعطيات المستخرجة من مديرية السكن للولاية فإننا نلاحظ أن عدد السكنات المنجزة حسب كل خماسي هي كالتالي:

الخماسي الأول من 1999 إلى 2004 بلغ. عدد السكنات المنجزة: 5954 وحدة سكنية.

- الخماسي الثاني من 2005 إلى 2009 بلغ . عدد السكنات المنجزة: 7572 وحدة سكنية.

- الخماسي الثالث من 2010 إلى 2014 بلغ عدد السكنات المنجزة: 5434 وحدة سكنية.

- الخماسي الرابع من 2015 إلى 2019 بلغ عدد السكنات المنجزة: 12631 وحدة سكنية.

إذن ما يكمن ملاحظته أن هناك تطور ملحوظ سجل خلال الخماسي الرابع حيث بلغ عدد السكنات المنجزة فيه بـ 12631 وحدة سكنية مقارنة بالخماسي الأول و الثاني و الثالث

ملاحظة: لم تتوفر لنا معلومات عن الغلاف المالي المخصص للمشاريع السكنية خلال الفترة الممتدة من سنة 1999 إلى غاية 2018.

ثانيا: السكن الترقوي المدعم LPA السكن التساهمي LSP ، سكن البيع بالإيجار AADL :

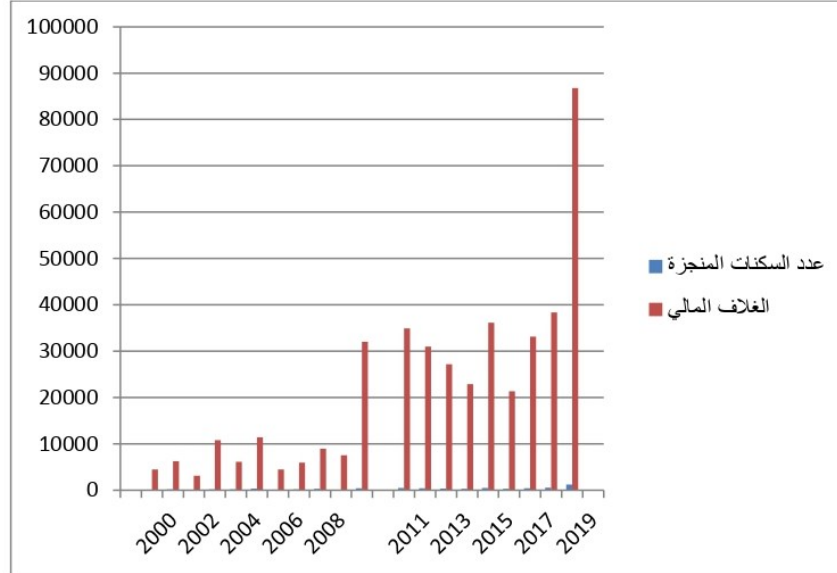
-الجدول 2 يوضح قائمة المشاريع المنجزة للسكن الترقوي المدعم (LPA)، السكن التساهمي (LSP) ، سكن البيع بالإيجار (AADL) خلال الفترة الممتدة من سنة 1999 الغاية 2018.

الخماسي الأول من 1999 إلى غاية 2004			الخماسي الثاني من 2005 إلى غاية 2009		
سنة الإنجاز	عدد السكنات المنجزة	الغلاف المالي	سنة الإنجاز	عدد السكنات المنجزة	الغلاف المالي
1999	150	4500	2005	151	4530
2000	210	6300	2006	200	6000
2001	106	3180	2007	300	9000
2002	2017	10850	2008	108	7560
2003	205	6150	2009	458	32060
2004	381	11430			
الخماسي الثالث من 2010 إلى غاية 2014			الخماسي الرابع من 2015 إلى غاية 2019		
سنة الإنجاز	عدد السكنات المنجزة	الغلاف المالي	سنة الإنجاز	عدد السكنات المنجزة	الغلاف المالي
2010	499	34930	2015	305	21350
2011	443	31010	2016	474	33180
2012	389	27230	2017	548	38360
2013	327	22890	2018	1240	86800
2014	517	36190	2019	-	-

(الوحدة: مليون دينار جزائري).

المصدر: مديرية السكن لولاية تيارت.

- الشكل 4-3: التمثيل البياني لإجمالي قائمة المشاريع المنجزة خلال الفترة الممتدة من سنة 1999 إلى 2018 بالنسبة الترقوي المدعم LPA السكن التساهمي (LSP)، سكن البيع بالإيجار (AADL)



المصدر: من اعداد الطالب اعتمادا على معطيات الجدول أعلاه.

التعليق: بناء على الشكل الناتج من خلال المعطيات المستخرجة من مديرية السكن للولاية فإننا نلاحظ أنه يوجد تفاوت طفيف بين عدد السكنات المنجزة خلال مخطط الخماسي الأول إلى غاية الخماسي الثاني ثم نلاحظ أن هناك تزايد ملحوظ في عدد السكنات المنجزة بداية من الخماسي الثالث إلى غاية الخماسي الرابع الذي سجل أكبر عدد منجز من السكنات، وذلك راجع لارتفاع دخل طالبي السكن.

اما بالنسبة للغلاف المالي فنلاحظ ان هناك تزايد في الخماسيات من 1999 إلى غاية 2018، ففي الخماسي الاول والثاني والثالث نلاحظ ان هناك تناوب في الغلاف المالي بين ارتفاع و انخفاض اما في الخماسي الرابع نلاحظ ارتفاع مستمر في الغلاف المالي، وهذا راجع للطلب على الوحدات السكنية.

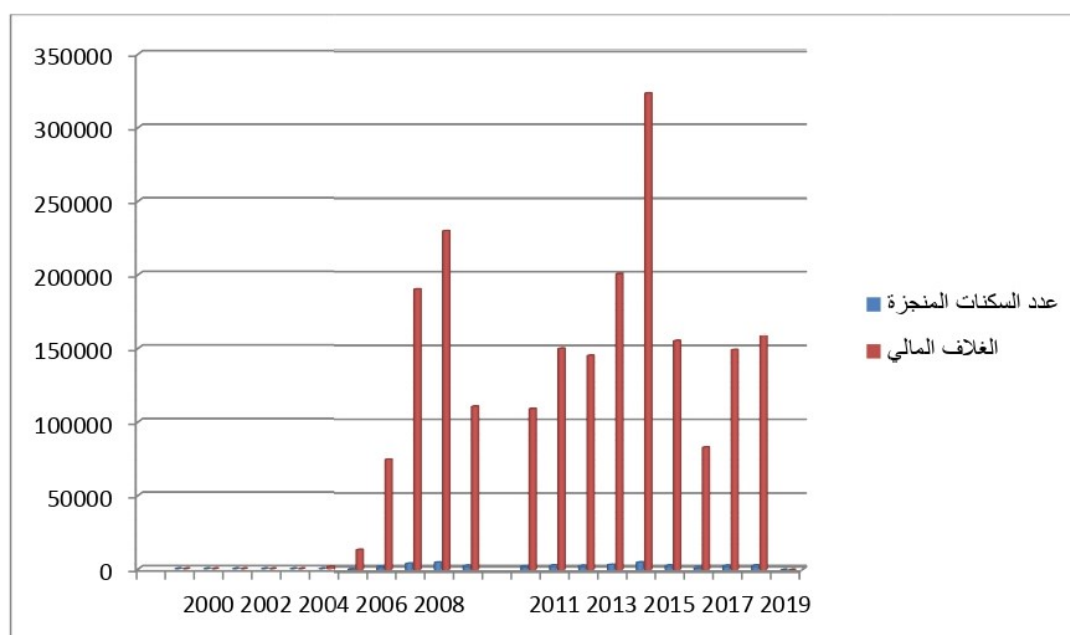
الجدول 3 يوضح قائمة المشاريع المنجزة للسكن الريفي خلال الفترة الممتدة من سنة 1999 إلى غاية 2018.

الخماسي الأول من 1999 إلى غاية 2004			الخماسي الثاني من 2005 إلى غاية 2009		
سنة الإنجاز	عدد السكنات المنجزة	الغلاف المالي	سنة الإنجاز	عدد السكنات المنجزة	الغلاف المالي
1999	-	-	2005	362	13625
2000	-	-	2006	1617	74425
2001	-	-	2007	3545	160675
2002	-	-	2008	4603	229575
2003	-	-	2009	2164	110560
2004	32	1475			
الخماسي الثالث من 2010 إلى غاية 2014			الخماسي الرابع من 2015 إلى غاية 2019		
سنة الإنجاز	عدد السكنات المنجزة	الغلاف المالي	سنة الإنجاز	عدد السكنات المنجزة	الغلاف المالي
2010	1828	108800	2015	2271	155605
2011	2304	150030	2016	1217	83130
2012	2136	145080	2017	2142	149160
2013	2903	200510	2018	2274	158620
2014	4668	323400	2019	-	-

(الوحدة: مليون دينار جزائري).

المصدر: مديرية السكن لولاية تيارت.

الشكل 4 التمثيل البياني لقائمة المشاريع المنجزة للسكن الريفي خلال الفترة الممتدة 1999 إلى غاية 2018.



المصدر: من اعداد الطالب اعتمادا على معطيات الجدول أعلاه.

التعليق: بناء على الشكل الناتج من خلال المعطيات المستخرجة من مديرية السكن لولاية تيارت فإننا نلاحظ انه خلال الخماسي الأول الممتد سنة 1999 إلى 2004 لم يتم انجاز أي وحدة سكنية إلغاية سنة 2004 التي انجزت فيها 32 وحدة سكنية ريفية بغلاف مالي قدر بـ 14750000.

أما بالنسبة للخماسي الثاني الذي عرف قفزة نوعية مقارنة بالخماسي الأول حيث تم انجاز 12591 وحدة سكنية بغلاف مالي قدر بـ 3452600000 دج ، وذلك لتحسين المستوى المعيشي للفلاح والقضاء على النزوح الريفي.

والخماسي الثالث بلغ عدد السكنات المنجزة فيه: 13839 وحدة سكنية بغلاف مالي قدر بـ 8299000000 دج.

أما الخماسي الرابع بلغ عدد السكنات المنجزة فيه: 7904 وحدة سكنية بغلاف مالي قدر بـ 5465150000 دج.

المطلب الأول : تحليل لمعطيات طالبي السكن بولاية تيارت

يعتبر طالب السكن كل شخص بحاجة الى سكن وقادر على دفع ايجاره

وبهذا الخصوص قمنا باستخراج احصائيات حول عدد طالبي السكن لجميع الصيغ بولاية

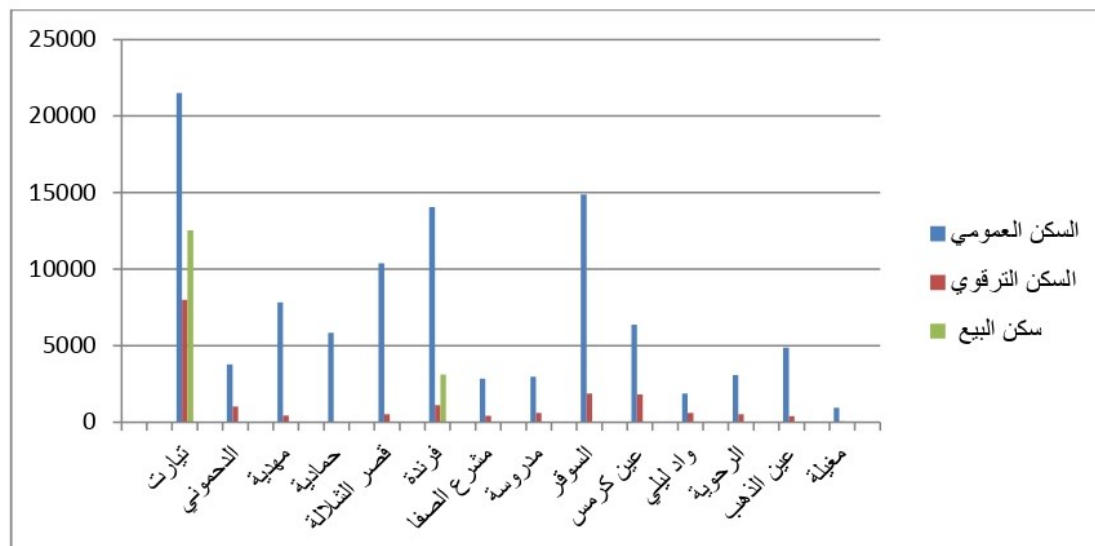
تيارت من 2000 الى 2018.

الجدول 4 يوضح عدد طالبي السكن لجميع الصيغ بولاية تيارت من 2000 الى 2018.

الدائرة	السكن العمومي الإيجاري LPL	السكن الترقوي المدعم LPA	سكن البيع بالايجار AADL	السكن الريفي LR	التجزئات العمومية FP	المجموع
تيارت	21500	8000	12531	170	1086	30756
الدهموني	3764	1020	0	957	1900	7641
مهديّة	7813	436	0	890	13192	22331
حمادية	5835	0	0	1240	8957	1642
قصر الشلالة	10380	518	0	3155	18559	32612
فرنّدة	14058	1109	3117	5435	10596	34315
مشرع الصفا	2833	420	0	3326	2481	9060
مدروسة	2967	611	0	3424	6586	13588
السوقر	14870	1870	0	4412	12264	33416
عين كرمس	6376	1798	0	144	14633	22951
واد ليلي	1870	610	0	1936	1706	6122
الرحوية	3073	525	0	2990	1602	8190
عين الذهب	4862	401	0	1229	826	14518
مغيلة	950	48	0	626	286	1910
المجموع	101151	17366	15648	29934	101884	253452

المصدر: مديرية السكن لولاية تيارت.

الشكل 5 التمثيل البياني لعدد طالبي السكن بالنسبة للسكن العمومي الايجاري، السكن الترقوي المدعم، سكن البيع بالإيجار من سنة 2000 الى 2018.



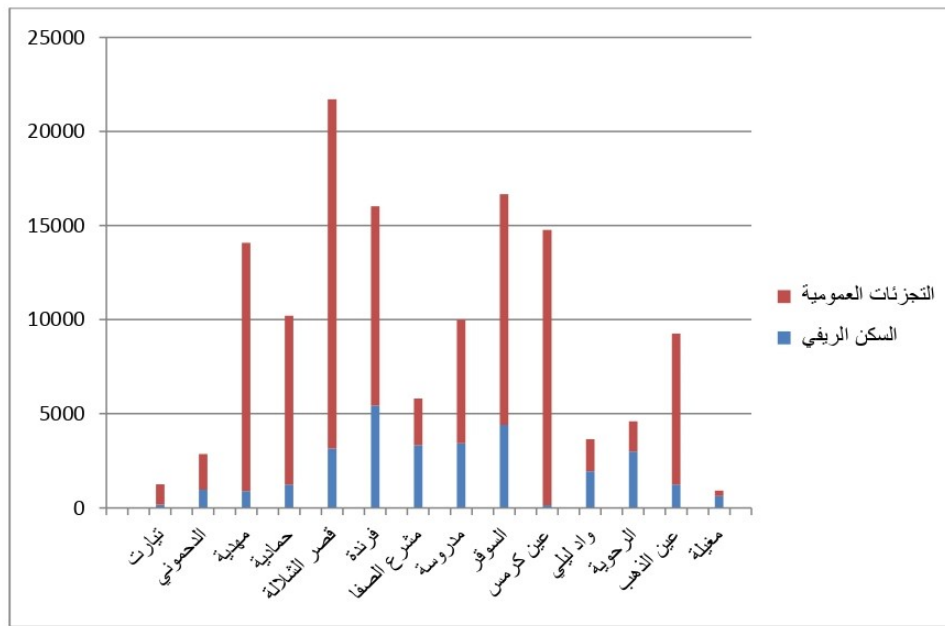
المصدر: من اعداد الطالب اعتمادا على معطيات الجدول أعلاه.

التعليق: بناء على الشكل الناتج من خلال المعطيات المستخرجة من مديرية السكن للولاية فاننا نلاحظ ان بلدية تيارت تمثل اكبر عدد لطالبي السكن من نوع العمومي الإيجاري ثم تليها بلدية السوقر، فرنندة، قصر الشلالة، مهنية، عين كرمس، حمادية، عين الذهب، الدحموني، الرحوية، مدروسة، مشرع الصفا، وادليلي، مغيلة.

أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم فكانت حصة الأسد لبلدية تيارت وتليها بالترتيب السوقر، عين كرمس، فرنندة، الدحموني، مدروسة، وادليلي، الرحوية قصر الشلالة مهنية عين الذهب، مغيلة، أما بلدية حمادية لم يسجل بها اي طلب سكن.

وفيما يخص سكن البيع بالإيجار فبلدية تيارت و فرنندة تميزت عن باقي البلديات في عدد المسجلين لهذه الصيغة، بسبب تحسين المستوى المعيشي للفرد.

الشكل 6: التمثيل البياني لعدد طالبي السكن بالنسبة للسكن الريفي، التجزئات العمومية من سنة 2000 الى 2018.



المصدر: من اعداد الطالب اعتمادا على معطيات الجدول أعلاه.

التعليق: بناء على الشكل الناتج من خلال المعطيات المستخرجة من مديرية السكن للولاية فاننا نلاحظ أن أكبر عدد لطالبي السكن من نوع التجزئات العمومية سجل بقصر الشلالة ثم تليها السوق، فرنادة، عين كرمس، مهيدي حمامية مدروسة، عين الذهب، مشرع الصفا، الرحوية، واد ليلي، الدحموني، تيارت، مغيلة.

أما بالنسبة للسكن الريفي فأكثر عدد لطالبي السكن سجل ببلدية فرنادة ثم تليها السوق، مدروسة، قصر الشلالة، الرحوية، واد ليلي حمامية الدحموني، مهيدي، مغيلة، تيارت.

المطلب الثاني : حوصلة عن نتائج دراسة حالة تسيير ملف السكن بولاية تيارت.

إن المشكلة التي يعرفها قطاع السكن في الجزائر تحتاج إلى سلسلة من الإجراءات و القوانين و القرارات، بعبارة أخرى إلى سياسات واضحة المعالم تأخذ جميع المشاكل برمتها و في مقدمتها مشكل السكن كونه أصبح هذا الأخير أكثر تعقيداً من حيث التداخل و التركيب.

نستنتج من خلال المطلبين السابقين المطلب الأول : السكنات المنجزة بولاية تيارت لجميع الصيغ، و المطلب الثاني: معطيات لطالبي السكن بولاية تيارت بان عدد السكنات المنجزة خلال الفترة من 2000 الى غاية 2018 لم تغطي عدد طالبي السكن لنفس الفترة، حيث بلغ عدد السكنات المنجزة

73185 وحدة سكنية من شتى الصيغ، مقارنة بالمعطيات المستخرجة لطالبي السكن التي قدر عددها بـ 506904 طلب سكن.

وعليه فإن أزمة السكن لازالت قائمة بولاية تيارت رغم جهود الحكومة المبذولة في الميدان من خلال دعمها لكل أنواع وصيغ السكن بما فيها الاجتماعي، الترقوي، التساهمي، بالإيجار والريفي، فضلا عن المجهودات المبذولة في مجال تحسين الوسط الحضري إلا أن السياسة بها نقائص وتحتاج إلى إصلاحات مع مرور الزمن، وخاصة من خلال مشروع المليون سكن و البرامج الحالية للسكن بصيغه المختلفة.

- الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن.

إن أزمة السكن في الجزائر عامة وولاية تيارت خاصة، إرتبطت بسياسات سكنية ظرفية، حيث أنها لم تراعى القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط ولا حتى للإمكانيات المعيشية القادرة على إستيعاب توزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة، مما جعل في الأخير مشكل السكن لا يزال قائماً .

ومن أجل التعجيل في حل مشكلة السكن وتوفير سكن لائق لجميع المواطنين، تطلب منا القيام بمحاورة الكثير من العقاريين خلال بحثنا لمعرفة اهم الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن فلخصناها كالتالي :

- 1- العمل على تطوير الاراضي بخدمات متكاملة.
- 2- العمل على زيادة المعروض من الاراضي والتسهيلات للمقيمين والتعاون مهم.
- 3- يجب على وزارة الإسكان ان تكون مشرعا ومنظما ومراقبا للسكن. 4- يجب تأسيس بنك الاسكان.
- 5- يجب ان تدفع الدولة البنوك للإقراض السكني وتحمل الدولة لفوائد ما يعني وفرة كبيرة في السكن
- 6- يجب تشجيع المقاول الصغير مهما كان.
- 7- تأسيس صندوق المقاولين ودعمهم.
- 8- تشجيع الشركات الكبرى لبناء السكن لموظفيها بتسهيلات كبرى فليس العبء على وزارة الإسكان.
- 9- الضغط على أصحاب الأراضي الكبرى بغرامات على الأراضي إما يبيع أو يطور أو يستثمر.

- 10- تشجيع السكن خارج المدن الكبرى بمميزات سكنية ولا يجب التركيز على المدن الكبرى فقط.
- 11- توعية المواطن أن المسكن الأول لا يمكن أن يكون مسكن العمر.
- 12 - محاربة الآفات الاجتماعية والفساد الذي يسببه قصور هذا القطاع عن أداء الدور المطلوب.
- 13- دعم الشركات المقاولات العامة وتحريرها من القيود واللوائح.
- 14- تطوير وتشجيع القطاع الخاص.
- 15- محاولة تسوية وضع المساكن الفوضوية دون اللجوء الى هدمها وتصنيفها.
- 16- تحديد الرؤيا بالنسبة للسياسة المتعلقة بالسكن من الناحية الكمية والكيفية.
- 17- تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها توجيه الادخار العائلي إلى تمويل السكنات الاجتماعية والتطويرية.
- 18- ينبغي تطوير إدارة القطاع ورفع كفاءته الإنتاجية وإزالة الصعوبات والقيود الإدارية والفنية التي تعوق الانطلاقة حتى يتحمل المسؤولية اتجاه مشكلة السكن ومحاربة الآفات الاجتماعية والفساد الذي يسببه قصور هذا القطاع عن أداء الدور المطلوب.
- 19- إعادة الاعتبار للسكن الريفي من شأنه أن يحد من ظاهرة النزوح نحو المدن، ويكون ذلك ببناء مساكن ريفية جديدة تستجيب لاحتياجات سكانها وتوفر لهم متطلباتهم الاجتماعية والاقتصادية، كما تستجيب أيضاً للنظم المتبعة في استغلال الأرض، وتعكس أسلوب عيشهم ونمط حياتهم، وتخدم أغراضهم المتعددة حسب البيئة الريفية التي ينتمون إليها. وفي الأخير، نرى أنه يجب لفت انتباه السلطات العمومية إلى ضرورة تحديد سياسة عامة للسكن، وستتوقف هذه السياسة بين حرص الدولة على الانسحاب من البناء والتفرغ إلى عملية التنظيم وفرض احترام القوانين العمرانية ومعايير البناء وتجديد التمويل الخارجي وتنظيم سوق الإيجار، وستستفيد الترقية العقارية من إجراءات تحفيزية وضمانات لحياتهم أكثر، وأخيراً ضغط المواطن الذي ينبغي أن يشارك ضمن إطار تنظيمي في تمويل وإنجاز سكنه.

تذكير:

نشير بالذكر أن الجداول المعطيات الخاصة بإحصائيات السكنات المنجزة و كذا توزيع السكاني لمختلف بلديات الولاية و كذا أخذت كما هي من مديرية البرمجة والميزانية و كذا بالتنسيق مع مديرية السكن للولاية .

بناءا على معطيات الصادرة عن إحصاء السكن و السكان 2023/2022.

(R.G.P.H)

المطلب الثالث: أهم المعطيات السكانية والديموغرافية 2023/2022

تعدد السكن والسكان RGPH

Wilaya de : Tiaret

Année : 2022

Secteur de la Habitat

Communes	Parc total de logements	Urbains	Ruraux	Nombre de logements Social	Nombre de logements Participatifs	Nombre de logements Location/vente	Nombre de logements Promotionnels	Nombre de logements LPP	Nombre de logements précaires	Taux d'occupation par logement (TOL)
Tiaret	62 059	60 740	1 319	23 799	4 246	4 674	100	218	0	3,61
Dahmouni	4 910	3 823	1 087	1 311	367	0	0	0	0	4,94
Am Boucheikif	3 837	2 667	1 170	844	158	0	30	0	0	5,06
Medroussa	3 223	2 217	1 006	776	112	0	0	0	0	4,90
Sidi Bakhti	1 987	1 019	968	205	0	0	0	0	0	4,80
Mellakou	3 136	1 976	1 160	705	28	0	0	0	0	5,16
Meghila	1 558	568	990	568	0	0	0	0	32	2,47
Sidi Hosni	2 436	1 445	991	475	20	0	0	0	25	0,81
Sebt	801	60	741	40	0	0	0	0	0	10,15
Sougueur	20 894	19 888	1 006	4 124	514	1 498	0	0	0	4,84
Faidia	1 479	309	1 170	64	0	0	0	0	0	7,35
Si Abdelghani	2 312	1 059	1 253	264	0	0	0	0	0	3,76
Tousnina	2 421	1 034	1 387	225	0	0	0	0	0	6,12
Ain Deheb	7 526	6 423	1 103	1 599	150	0	0	0	0	7,06
Chehama	2 067	1 008	1 059	204	0	0	0	0	0	4,94
Naima	1 921	569	1 352	179	0	0	0	0	0	4,94
Ksar Chelala	15 086	14 638	448	3 379	190	600	0	0	996	4,74
Serghine	1 726	703	1 023	230	0	0	0	0	0	4,05
Znalet Emir Abdelkader	8 356	6 687	1 669	589	20	0	0	0	0	2,76
Frenda	16 124	15 168	956	4 628	163	356	126	0	591	4,60
Takimaret	7 678	5 881	1 797	1 103	20	0	0	0	447	4,75

Communes	Parc total de logements	Urbains	Ruraux	Nombre de logements Social	Nombre de logements Participatifs	Nombre de logements Location/vente	Nombre de logements Promotionnels	Nombre de logements LPP	Nombre de logements précaires	Taux d'occupation par logement (TOL)
Ain El Hadid	3 875	2 760	1 115	596	0	0	0	0	142	4,92
Rahoua	5 928	4 337	1 591	1 517	186	250	40	0	0	4,71
Guertoufa	1 726	1 026	700	205	0	0	0	0	0	4,96
Ain Kernes	5 290	4 476	814	1 087	360	0	0	0	0	4,97
Sidi Abderahmane	2 273	1 201	1 072	813	20	0	0	0	0	4,60
Rosfa	1 779	326	1 453	305	21	0	0	0	0	3,53
Madena	1 210	105	1 105	85	0	0	0	0	0	3,14
Medrissa	4 341	3 582	759	85	0	0	0	0	0	4,64
Mechraa Safa	4 366	3 041	1 325	864	0	0	0	0	190	4,47
Djillali Ben Amar	1 802	886	916	170	0	0	0	0	20	3,77
Tagdempt	1 539	132	1 407	132	0	0	0	0	62	3,99
Mahdia	8 993	8 190	803	2 666	358	650	0	0	0	4,27
Sebaïne	2 737	1 572	1 165	368	0	0	0	0	0	3,82
Nadorah	2 020	869	1 151	276	0	0	0	0	0	5,48
Ain Dzarrit	2 136	1 116	1 020	425	0	0	0	0	0	3,77
Hamadia	4 030	3 165	865	1 067	36	0	0	0	76	5,49
Rechaïga	4 264	2 576	1 688	311	0	0	0	0	190	2,09
Bougara	2 172	843	1 329	551	0	0	0	0	53	10,34
Oued Lilli	3 385	1 640	1 745	804	0	0	0	0	0	4,62
Sidi Ali Melhal	1 904	915	989	205	0	0	0	0	0	4,62
Tidda	1 041	303	738	80	0	0	0	0	0	4,01
Total Wilaya	238 348	190 943	47 405	57 923	6 969	8 028	296	218	2 824	4,40

السكن Logement

Nombre de logement à travers les communes

عدد السكنات عبر البلديات

Communes	Estimation parc logement total au 31/12/2023	Habitation rural réalisés en 2023	LPL réalisés en 2023	LPP réalisés en 2023	LSP/LPA/P L réalisés en 2023	Logements AADL réalisés en 2023
Tiaret	62 549	1	108	0	381	0
Dahmouni	4 967	57	0	0	0	0
Ain Bouchekif	3 852	15	0	0	0	0
Medroussa	3 269	46	0	0	0	0
Sidi Bakhti	2 015	28	0	0	0	0
Mellakou	3 166	30	0	0	0	0
Meghila	1 597	39	0	0	0	0
Sidi Hosni	2 490	54	0	0	0	0
Sebt	814	13	0	0	0	0
Sougueur	21 093	19	0	0	0	180
Faidja	1 539	60	0	0	0	0
Sidi Abdelghani	2 348	37	0	0	0	0
Tousnina	2 439	19	0	0	0	0
Ain Deheb	7 536	10	0	0	0	0
Chehaima	2 089	22	0	0	0	0
Naima	1 959	38	0	0	0	0
Ksar Chellala	15 305	19	0	0	0	0
Serghine	1 768	38	0	0	0	0
Zmalet Emir Abdelkader	8 358	64	0	0	0	0
Frenda	16 198	4	0	0	70	0
Takhemaret	7 724	47	0	0	0	0
Ain El Hadid	3 905	30	0	0	0	0
Rahouia	6 094	47	120	0	0	0
Guertoufa	1 745	19	0	0	0	0
Ain Kermes	5 296	7	0	0	0	0
Medrissa	2 276	3	0	0	10	0
Sidi Aderrahmane	1 804	22	0	0	0	0
Rosfa	1 244	34	4	0	0	0
Madna	4 367	16	0	0	0	0
Mechraa Safa	4 428	63	0	0	0	0
Djillali Ben Amar	1 845	44	0	0	0	0
Tagdempt	1 558	19	0	0	0	0
Mahdia	8 997	4	0	0	0	0
Sebaine	2 796	59	0	0	0	0
Nadorah	2 068	48	0	0	0	0
Ain Dzarit	2 145	9	0	0	0	0
Hamadia	4 046	64	0	0	0	0
Rechaiga	4 769	62	0	0	0	0
Bougara	2 236	44	0	0	0	0
Oued Lilli	3 423	38	0	0	0	0
Sidi Ali Mellal	1 977	53	20	0	0	0
Tidda	1 068	27	0	0	0	0
TOTAL	241 162	1 372	252	0	461	180

توزيع السكان حسب البلديات إلى غاية 31/12/2023

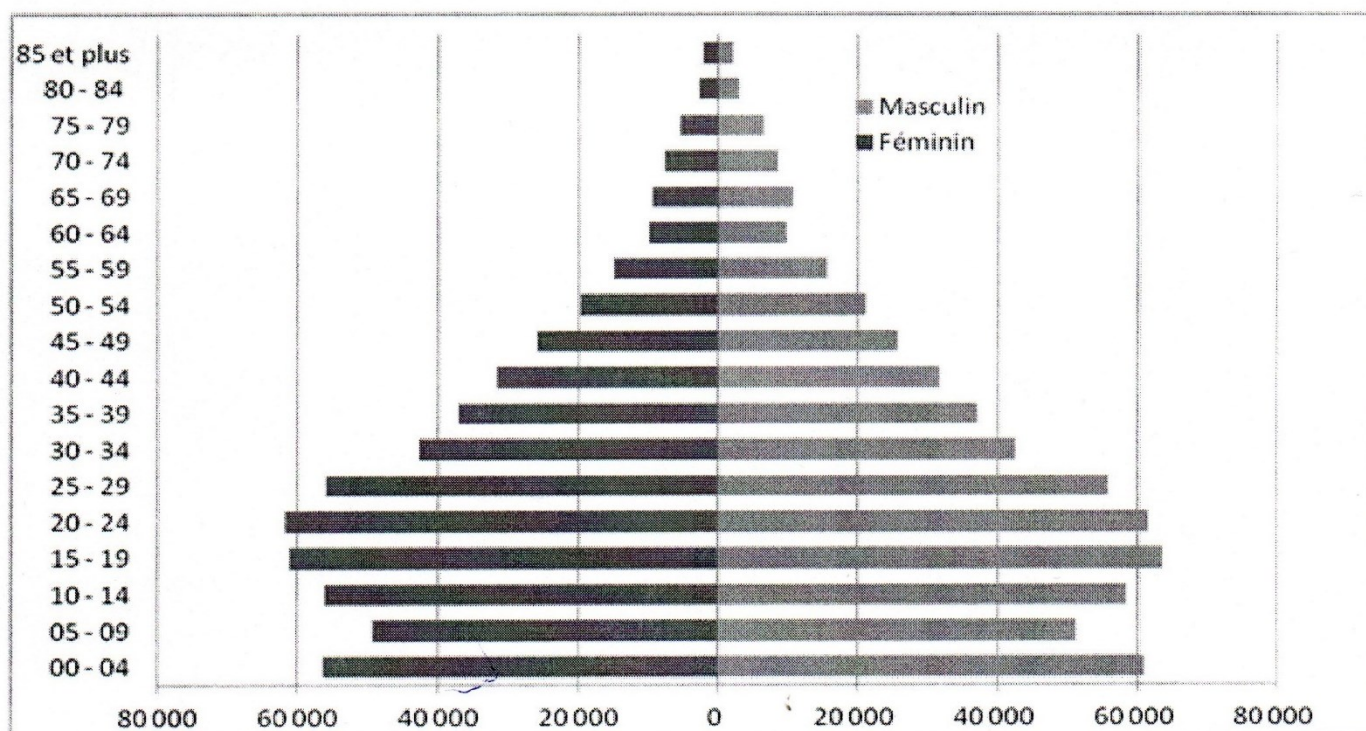
Répartition de la population par commune au 31/12/2023

Commune	عدد السكان Population	المساحة (كلم ²) Superficie (Km ²)	الكثافة (فرد/كلم ²) Densité (Hab/Km ²)	البلدية
Tiaret	266 075	111,45	2 387	تيارت
Dahmouni	26 475	172,07	154	الدحموني
Ain Bouchekif	20 440	148,37	138	عين بوشقيف
Medroussa	16 370	215,49	76	مدروسة
Sidi Bakhti	9 715	214,31	45	سيدي بختي
Mellakou	16 145	206,13	78	ملاكو
Meghila	4 010	108,96	37	مغيلة
Sidi Hosni	8 255	230,95	36	سيدي حسني
Sebt	1 760	71,70	25	السبت
Sougueur	106 110	248,18	428	السوقر
Faidja	8 720	2 284,51	4	الفايجة
Si Abdelghani	13 340	424,67	31	سي عبد الغني
Tousnina	15 045	296,69	51	توسنية
Ain Deheb	53 210	1 406,83	38	عين الذهب
Chehaima	10 445	2 201,64	5	شحيمة
Naima	10 270	1 607,31	6	النعيمة
Ksar Chellala	74 275	134,29	553	قصر الشلالة
Serghine	7 570	365,64	21	سرقين
Zmalet El Emir Abdelkader	26 835	1 205,56	22	زمالة الأمير عبد القادر
Frenda	75 410	386,88	195	فرندة
Takhemaret	38 405	565,40	68	تخمارت
Ain El Hadid	19 465	440,69	44	عين الحديد
Rahouia	30 355	275,54	110	الرحوية
Guertoufa	8 700	180,51	48	قرطوفة
Ain kermes	28 115	222,18	127	عين كرمس
Sidi Abderrahmane	11 330	1 577,24	7	سيدي عبد الرحمان
Rosfa	6 290	484,30	13	الرصفة
Madna	3 870	520,05	7	مادنة
Medrissa	21 630	268,03	81	مدريسة
Mechraa Safa	20 650	302,79	68	مشرع الصفا
Djillali Ben Amar	6 930	149,27	46	جيلالي بن عمار
Tagdempt	5 925	148,4	40	تاقدمت
Mahdia	40 780	138,94	294	مهدية
Sebaine	11 285	259,56	43	سبعين
Nadorah	9 640	651,12	15	الناظورة
Ain Dzarit	10 605	166,70	64	عين دزاريت
Hamadia	24 285	185,92	131	حمادية
Rechaiga	22 685	883,96	26	الرشايقة
Bougara	9 055	115,45	78	بوقرة
Oued Lilli	16 605	226,56	73	وادي ليلي
Sidi Ali Mellal	8 920	140,03	64	سيدي علي ملال
Tidda	4 250	105,8	40	تيدة
Total Wilaya	1 130 250	20 050,05	56	المجموع

توزيع السكان حسب الفئات العمرية والجنس (سنة 2023)

Répartition de la population par tranche d'âge et sexe (Année 2023)

Tranche d'âge	Masculin	Féminin	TOTAL
00 - 04	61 592	57 084	118 676
05 - 09	51 837	49 885	101 722
10 - 14	59 360	57 056	116 416
15 - 19	64 559	62 029	126 588
20 - 24	62 163	62 164	124 327
25 - 29	56 512	56 513	113 025
30 - 34	42 949	42 950	85 899
35 - 39	37 863	37 864	75 727
40 - 44	32 212	32 212	64 424
45 - 49	25 996	25 996	51 992
50 - 54	21 745	20 074	41 819
55 - 59	15 533	14 984	30 517
60 - 64	9 607	9 607	19 214
65 - 69	11 381	10 094	21 475
70 - 74	8 386	7 438	15 824
75 - 79	6 838	5 595	12 433
80 - 84	2 989	2 662	5 651
85 et plus	2 260	2 261	4 521
TOTAL	573 782	556 468	1 130 250



توزيع السكان حسب المناطق الحضرية والريفية لسنة 2023:

Répartition de la population par zone urbaine et rurale en 2023:

Commune	Population urbaine	%	Population rurale	%	TOTAL
Tiaret	263 620	99%	2 455	1%	266 075
Dahmouni	21 534	81%	4 941	19%	26 475
Bouhekif	16 352	80%	4 088	20%	20 440
Total Daira	37 886	81%	9 029	19%	46 915
Medroussa	15 122	92%	1 248	8%	16 370
Sidi Bakhti	8 783	90%	932	10%	9 715
Mellakou	11 854	73%	4 291	27%	16 145
Total Daira	35 759	85%	6 471	15%	42 230
Meghila	2 286	57%	1 724	43%	4 010
Sidi Hosni	6 408	78%	1 847	22%	8 255
Sebt	710	40%	1 050	60%	1 760
Total Daira	9 404	67%	4 621	33%	14 025
Sougueur	98 478	93%	7 632	7%	106 110
Faidja	1 750	20%	6 970	80%	8 720
Si Abdelghani	5 822	44%	7 518	56%	13 340
Tousnina	6 371	42%	8 674	58%	15 045
Total Daira	112 421	78%	30 794	22%	143 215
Ain Deheb	45 347	85%	7 863	15%	53 210
Chehaima	3 948	38%	6 497	62%	10 445
Naima	2 900	28%	7 370	72%	10 270
Total Daira	52 195	71%	21 730	29%	73 925
Ksar Chellala	72 102	97%	2 173	3%	74 275
Serghine	2 983	39%	4 587	61%	7 570
Zmalet El Emir Abdelkader	19 561	73%	7 274	27%	26 835
Total Daira	94 646	87%	14 034	13%	108 680
Frenda	70 026	93%	5 384	7%	75 410
Takhemaret	34 775	91%	3 630	9%	38 405
Ain El Hadid	18 078	93%	1 387	7%	19 465
Total Daira	122 879	92%	10 401	8%	133 280
Rahouia	23 545	78%	6 810	22%	30 355
Guertoufa	7 087	81%	1 613	19%	8 700
Total Daira	30 632	78%	8 423	22%	39 055
Ain kermes	25 235	90%	2 880	10%	28 115
Sidi Abderrahmane	6 299	56%	5 031	44%	11 330
Rosfa	4 176	66%	2 114	34%	6 290
Madna	1 993	51%	1 877	49%	3 870
Medrissa	17 970	83%	3 660	17%	21 630
Total Daira	55 673	78%	15 562	22%	71 235
Mechraa Safa	17 344	84%	3 306	16%	20 650
Djillali Ben Amar	4 917	71%	2 013	29%	6 930
Tagdempt	4 666	79%	1 259	21%	5 925
Total Daira	26 927	80%	6 578	20%	33 505
Mahdia	38 942	95%	1 838	5%	40 780
Sebaine	7 497	66%	3 788	34%	11 285
Nadorah	5 227	54%	4 413	46%	9 640
Ain Dzarit	6 991	66%	3 614	34%	10 605
Total Daira	58 657	81%	13 653	19%	72 310
Hamadia	20 318	84%	3 967	16%	24 285
Rechaiga	10 953	48%	11 732	52%	22 685
Bougara	6 743	74%	2 312	26%	9 055
Total Daira	38 014	68%	18 011	32%	56 025
Oued Lilli	13 596	82%	3 009	18%	16 605
Sidi Ali Mellal	7 670	86%	1 250	14%	8 920
Tidda	3 625	85%	625	15%	4 250
Total Daira	24 891	84%	4 884	16%	29 775
Total Wilaya	963 604	85%	166 646	15%	1 130 250

خاتمة الفصل

نلخص في نهاية هذا البحث بالقول بأن السكن يعد حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها ، فبالإضافة لكونه حاجة إجتماعية لاغنى عنها، إلا أن له أهمية تفوق ذلك لمس الجانب الإقتصادي، و حتى السياسي، وهذا لا يمنع كونه عاملا أساسيا لإنجاز السكنات، بالإضافة إلى وجود عوامل أخرى من شأنها أن تساهم في إنجازه .

- والجدير بالذكر أن أي دولة تعطي إهتماما لقطاع السكن يكون ذلك برسم لسياستها السكنية باعتبارها أداة توجيه، وتحكيم لهذا القطاع، وذلك بإستخدام مختلف آلياتها، غير أنه لا يمكن تقييم وفهم هذه السياسة إلا بدراسة مسارها على قطاع السكن لبلد ما.

أما تطبيقا لذلك على ولاية تيارت فنجد أن مشكل أزمة السكن مشكل عويص يصعب مواجهته وذلك نظرا للتناقض في تنفيذ السياسات و البرامج المتبعة و عدم تنفيذها بالشكل الأصح و لذلك قمنا في هذا البحث بدراسة الآليات و الحلول التي يجب إتباعها للحد من أزمة السكن و ذلك بوضع البرامج التي إتبتها الجزائر للحد هذا المشكل، و في الأخير كل ما أتخذ ، من إجراءات لم يتمكن من القضاء جذريا على أزمة السكن، ولكن سيسمح بضمان مستقبل أرقى للمجتمعات السكنية، و لمدينة تيارت، كما سيوفر عن مختلف الأطراف المعنية بالبحث عن حلول لمشاكل لا أول ولا آخر لها.

-خاتمة-

خاتمة

لقد أخذت أزمة السكن في الجزائر تتعقد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة، فعلى الرغم من المجهودات التي بذلتها الدولة في هذه الفترة بإعطاء أهمية لقطاع السكن ، إلا أن هذا الأخير لم يحظ بالحظ الأوفر في مجال التنمية مقارنة بباقي القطاعات الأخرى الصناعة و الزراعة وغيرها.

عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشا و مسارا اخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الإشتراكي، ويتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي و الترقوي، و التنوع في الأنماط السكنية الحضرية لظهور صيغة السكن التساهمي و صيغة البيع عن طريق الإيجار، و الترقوي الحر، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في انعاش هذا القطاع الحساس الصندوق الوطني للسكن و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعبان دورا أساسيا في تسيير المساهمات و الإعانات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لا سيما فيما يخص الإيجار و امتصاص السكن غير اللائق و إعادة الهيكلة العمرانية و ترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي.

وعلى الرغم من الإجراءات و الآليات المستخدمة لتقديم مساعدات لإنعاش الأزمة التي تخبطت فيها الجزائر، غير أنه والموازاة مازال وإلى يومنا هذا، مشكل السكن قائما.

و من خلال دراستنا لموضوع تسيير ملف السكن واقع وتحديات الجزائر توصلنا إلى مجموعة من النتائج و التوصيات يمكن إدراجها في النقاط التالية :

1- إختبار صحة الفرضيات :

- نقبل الفرضية الأولى المتمثلة في أن السياسة السكنية أداة توجيه و تحكيم لقطاع السكن بإعتباره هذا الأخير حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها.
- نرفض الفرضية الثانية المتمثلة بأن قطاع السكن حضي بأولوية في إنجاز برامجه من خلال مخططات التنمية الشاملة كباقي القطاعات الأخرى.
- نقبل الفرضية الثالثة تطوير و تشجيع القطاع الخاص يعد أحد أهم الآليات الكفيلة للحد من أزمة السكن .ولكن ليست هي آلية الوحيدة لمكافحة أزمة السكن.
- نقبل الفرضية الرابعة المتمثلة في أن أزمة السكن لازالت قائمة رغم المجهودات التي بذلتها ولاية تيارتفي قطاع السكن .

2- النتائج :

من بين النتائج المتوصل اليها نذكر منها :

- تسعى السياسة الإجتماعية إلى تحقيق أكبر قدر من الرفاهية لكل فرد من أفراد المجتمع.
- على الرغم من جميع الإصلاحات وتعدد المخططات التنموية التيمست قطاع السكن إلا أنها لمستطيع القضاء على الأزمة بصفة كلية.
- الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بإنجاز المساكن.
- الصندوق الوطني للسكن له دور فعال في تمويل السكن.

3- التوصيات:

- تطبيق العدالة الإجتماعية في توزيع السكنات وذلك عن طريق تطبيق سياسات لمجابهة المحسوبية.
- على الدولة الجزائرية مراعاة فئات المجتمع الجزائري ضعيفة الدخل وبالتالي منح عدد أكبر من المساكن لهاته الفئات.
- تكوين متعهدين عقاريين ذوي خبرة وكفاءة عالية.

4- أفاق البحث :

- بعد إتمام معالجة موضوع تسيير ملف السكن واقع وتحديات الجزائر، وإسقاط الدراسة على ولاية تيارت، ومنهنا المنطلق نقترح مجموعة من المواضيع من الممكن أن تشكل إشكاليات بحث وهي :
- تحسين وتنويع مصادر وأساليب تمويل السكن.
 - دور السياسة السكنية في تلبية متطلبات أفراد المجتمع .
 - . فعاليات السياسات السكنية المطبقة في الجزائر .

ملخص الدراسة:

يعتبر الإسكان هو أحد أهم الضروريات. يوفر العديد من الإمكانيات والتسهيلات التي تضمن راحة الشخص وهدوئه. إن حرمانه من هذه الإمكانية يولد إحباطاً نفسياً واجتماعياً ويجبره على التصرف بشكل غير لائق.

منذ الاستقلال وحتى التسعينيات، اعتمدت الجزائر سياستها الإسكانية لدعم الدولة بشكل أساسي من خلال وضع استراتيجية شاملة تأخذ في الاعتبار الوضع الحالي للبلد والبدء في تطوير حلول عملية قصيرة ومتوسطة الأجل لقطاع الإسكان. في النماذج السكنية، مما يساهم في انتعاش هذا القطاع الحساس.

على الرغم من كل الجهود التي تبذلها الدولة لحل مشكلة الإسكان، فإن أزمة الإسكان مستمرة بسبب الزيادة المستمرة في معدل النمو السكاني دون زيادة مماثلة في عدد المساكن

الكلمات الرئيسية: سياسة الإسكان، أزمة الإسكان، قطاع الإسكان، خطط التنمية، تمويل الإسكان

الكلمات المفتاحية: السكن، السياسة السكنية، أزمة السكن، قطاع السكن، المخططات التنموية التمويل السكني.

:Résumé

Le logement est l'une des nécessités les plus importantes. Il offre diverses possibilités et des installations qui garantissent le confort et la tranquillité de la personne. Le priver de cette possibilité engendre une frustration psychologique et sociale et l'oblige à se comporter de manière inappropriée.

Depuis l'indépendance jusqu'aux années 1990, l'Algérie a adopté sa politique du logement pour soutenir l'État principalement en élaborant une stratégie globale tenant compte de la situation actuelle du pays et en commençant à élaborer des solutions pratiques à court et à moyen terme pour le secteur du logement. Dans les modèles résidentiels, contribuant ainsi à la reprise de ce secteur sensible. Malgré tous les efforts déployés par l'État pour résoudre le problème du logement, la crise du logement persiste, en raison de l'augmentation continue du taux de croissance de la population sans augmentation

-قائمة المصادر

والمراجع-

قائمة المصادر والمراجع

1- بنجامين ستورا، "تاريخ الجزائر "بعد" الاستقلال" 1962 - 1988، منشورات الهيئة العامة السورية للكتاب ، وزارة الثقافة - دمشق، 2012.

2- احمد درديش السياسة السكانية في الجزائر مجلة افاق العدد 05 جامعة البليدة - 2007/12/05 .

3. -الدكتور فؤاد غضبان : المدن الجديدة دوافع وممارسات -

الرسائل والأطروحات : -

4- دليلة زرقة، "سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية بمدينة وهران"، أطروحة رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع كلية العلوم الاجتماعية ، تخصص : قسم علم الاجتماع (2015-2016).

5- صلاح الدين عمراوي، "السياسة السكنية في الجزائر"، مذكرة متممة لنيل شهادة ماجستير في الديمغرافيا ، كلية العلوم الاجتماعية و علوم الإسلامية قسم علم الإجتماع و الديمغرافيا، (2008-2009)

6-وناسى سهام، "النمو الحضري و مشكلة السكن و الاسكان"، دراسة ميدانية بمدينة باتنة 1020 مسكن -، رسالة ماجستير تخصص علم الاجتماع، جامعة الخضر، غير منشورة ، باتنة، 2009.

7- عيسى بوراوي، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، دراسة حالة مؤسسة اعادة التمويل الرهني، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، قسم الاقتصاد، تخصص اقتصاد تنمية، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، 2014.

8- لمياء نايف السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاسات علي المجال والنتائج السكني (رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية -جامعة منتوري قسنطينة كلية علوم الارض والتهيئة العمرانية 2006

9- ايمان شايب النمو الحضري وازمة السكن الجماعي مذكرة ماستر -معهد التسيير الحضري

2014- ص 25

10- نور الدين موسى، " المشاريع الكبرى في الجزائر : قطاع السكن والعمران"،المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام، 2010.

مراجع باللغة الفرنسية:

- BEN MALTI .LHABITAT 1/3MONDE CAS DALGIRIE OPU ALGER 1982 P6612

-13 _ZITARI Samia, étude analytique et économétrique du marché du logement (1962-1992), thèse pour l'obtention de magister, option économétrie institut des sciences économiques, Alger, 1994, P86

- 14--djilali.benamarane.cris d'habitat perspective de développement sociale en Algérie 1989

- 15 -LABOUSSINE QASMI ;Criselhabitat et perspective de –écodéveloppementAvec les pays de Maghreb Edition paris France 1987

القوانين والتشريعات :

- 16 - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المتضمن تعريف السكن الاجتماعي الإيجاري، الصادر
- 17 - المرسوم التنفيذي رقم 93-84 الذي يحدد بوضوح مفهوم السكن الاجتماعي ويبين طريقة تمويله والطابع الا
جاري الغير قابل للتنازل المؤرخ ف2023/03/23 الجريدة الرسمية العدد 20 الصادرة في 1993/02/03 ص 3
- 18- المرسوم التنفيذي ، رقم 308 المتضمن تعريف السكن الاجتماعي التساهمي، الصادر في
1994/10/04.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 16-83 المتضمن تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية،
الصادر بتاريخ: 1983/07/02.
- 20- المرسوم التنفيذي، رقم 01، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقية المدعمة، الصادرة
بتاريخ : 2018/02/06.

مواقع الأنترنت:

22-www.tiaret wilaya.com.

23-http://opgiouast.dz.

قائمة الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
الفصل الأول		
1	مقارنة بين المساكن التي يسكنها المعمرون والجزائريون في عدة مراكز حضرية سنة 1954	12
2	نوعية السكنات وتكلفتها خلال 1955-1963	14-13
3	تقدير الاحتياجات السكنية بالآلاف لفترة 1954 و 1963 وباستخدام معدل إسكان $TOT=6$	15-14
الفصل الثاني		
1	معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة من 1990-1994.	33
2	برامج السكنات الحضرية الريفية المنجزة خلال الفترة (1990-1994)	35
3	يحدد حجم الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن	38
4	برامج السكنات الحضرية الريفية المنجزة خلال الفترة (1995-2000) :	40
5	الدخل وحجم الإعانة المالية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن	43
6	المساكن الموزعة خلال الفترة (2005-2009)	51
الفصل الثالث		
1	قائمة المشاريع المنجزة للسكن العمومي الإيجاري (LPL) خلال الفترة الممتدة من سنة 1999 الى غاية 2018.	63
2	قائمة المشاريع المنجزة للسكن الترقوي المدعم (LPA)، السكن التساهمي (LSP)، سكن البيع بالإيجار (AADL) خلال الفترة الممتدة من سنة 1999 الى غاية 2018.	65
3	قائمة المشاريع المنجزة للسكن الريفي خلال الفترة الممتدة من سنة 1999 إلى غاية 2018.	67
4	عدد طالبي السكن لجميع الصيغ بولاية تيارت من 2000 الى 2018.	70

قائمة الأشكال

الرقم	عنوان الشكل البياني	الصفحة
1	الهيكل التنظيمي لمديريات ولاية تيارت.	61
2	قائمة المشاريع المنجزة خلال الفترة الممتدة من سنة 1999 إلى 2018 بالنسبة للسكن العمومي الإيجاري (LPL) بولاية تيارت.	64
3	قائمة المشاريع المنجزة خلال الفترة الممتدة من سنة 1999 إلى 2018 بالنسبة الترقوي المدعم (LPA)، السكن التساهمي (LSP)،سكن البيع بالإيجار (AADL) .	66
4	قائمة المشاريع المنجزة للسكن الريفي خلال الفترة الممتدة من سنة 1999 إلى غاية 2018.	68-67
5	عدد طالبي السكن بالنسبة للسكن العمومي الإيجاري، السكن الترقوي المدعم، سكن البيع بالإيجار من سنة 2000 الى 2018.	71
6	عدد طالبي السكن بالنسبة للسكن الريفي، التجزئات العمومية من سنة 2000 الى 2018.	72-71

تحديد المفاهيم:

OPGI -1: ديوان الترقية و التسيير العقاري.

(L'office de promotion et de gestion immobilière.)

DL -2: مديرية السكن. (Direction de logement)

3DUC-: مديرية التعمير و البناء. (Direction de l'urbanisme et de la construction)

AADL -4: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

(Agence d'amélioration et du développement du logement)

CNL -5: الصندوق الوطني للسكن. (La caisse national du logement)

FNPOS-6: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية.

(Le fonds national de péréquation des œuvres sociales.)

PDAU -7: مخطط توجه الهندسة و العمران . (Le Plan Directeur

D'aménagement et de l'urbanisme.)

POS -8: مخطط شغل الأراضي. (Plan d'occupation des sols.)

LPA-9: السكن الترقوي المدعم. (Logement promotionnel aidé.)

LPP -10: السكن الترقوي العمومي. (Logement promotionnel public

LSP -11: السكن التساهمي الإجتماعي. (Logement social participatifs)

LPL -12: السكن الاجتماعي التجاري (Logement social locatifs.)

LRL -13: السكن الريفي (Logement rural)

FICHE TECHNIQUE :

DONNEES GENERALES DE LA REVISION DU PDAU

ACL Tiaret

domaine physique	superficie de la commune	111,45	<u>LIMITES :</u>					
	superficie du tissu urbain actuel (ACL)	3061,2	Au Nord par la commune de OUED LILI et la commune de GUERTOUFA.					
		HA	Au Sud par la commune de AIN BOUCHEKIF et la commune de MELLAKOU.					
	superficie après la révision (ACL)	4149,3	A l'Est par la commune de DAHMOUNI.					
		ha	A l'Ouest par la commune de TAGDEMP.					
POPULATION	Longueur de la voirie à l'intérieur du périmètre urbain : 190 km							
	Surface Totale de L'ACL TIARET 3061,2 ha							
	Secteur Urbanisé	2885,54						
	Secteur non-Aedificandi	148,3 ha						
	Poches vides	27,33 ha en cours d'affectation pour satisfaire le court terme						
LOGTS	PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES							
	ACL	ACTUEL	C/T	M/T	L/T			
		239	277 316	329 364	487			
		215	BESOIN EN LOGTS					
				540	2036			
TOTAL	ACL	2016	C/T	M/T	L/T			
		10720	9525	13012	39544			
		BESOIN EN FONCIER POUR HABITAT ET EQUIPEMENT						
					72801			
	ACL	Surface déagée	C/T	M/T	L/T			
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
OBSERVATIONS								
				</				

