



جامعة وهران 2

كلية العلوم الإقتصادية التجارية و علوم التسيير

أطروحة مقدمة

للحصول على شهادة دكتوراه علوم

في العلوم الإقتصادية

تخصص : إقتصاد دولي

علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر خلال الفترة (2000-2022)

- دراسة مقارنة بين قطاعي السكن في الجزائر وسنغافورة -

مقدمة ومناقشة علنا من طرف

" السيدة) : بلحاج فاطمة "

أمام لجنة المناقشة

الإسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
بن حمادي عبد القادر	جامعة وهران 2	أستاذ التعليم العالي	الرئيس
حاكمي بوحفص	جامعة وهران 2	أستاذ التعليم العالي	المشرف
بقيادة محمد	جامعة وهران 2	أستاذ محاضر أ	المناقش
بن زاير مبارك	جامعة بشار	أستاذ التعليم العالي	المناقش
خراف مخطارية	جامعة سعيدة	أستاذ محاضر أ	المناقش
بلواني عبد المالك	جامعة أدرار	أستاذ محاضر أ	المناقش

السنة الجامعية: 2025/2024

إهداء

إلى والديّ الكريمين: حفظهما الله

إلى زوجي وأبنائي:

بشرى، محمّد، خليل، آدم، وهارون

إلى أختي وإخوتي

... إلى كلّ من أحبّ

فاطمة بلحاج

شكر

}} الحمد لله حتى يبلغ الحمد منتهاه

وأصلي وأسلم على نبيّنا محمد ومن اتّبع هداه:

أقدّم تشكراتي الخالصة للسادة:

➔ الأستاذ المشرف حاكمي بوحفص على مسانדתه وطول صبره..

➔ السادة أعضاء لجنة المناقشة على تفضّلهم بمناقشة البحث..

➔ السيدة فاطمة سماسري على دعمها ونصائحها..

➔ إلى كلّ من له حقّ عليّ

"شكرا"

الملخص:

تتعلق هذه الدراسة بعلاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر خلال الفترة (2000-2022) مع دراسة مقارنة لتجربة سنغافورة في الإسكان العام من خلال دور قطاع السكن في التأثير على القطاعات الإقتصادية وتحفيز النمو الإقتصادي. تمّ الإعتماد على الأسلوب الوصفي التحليلي والمنهج التحليلي المقارن لمقارنة وتحليل الآليات التي تدفع النمو الإقتصادي من جانب قطاع السكن. وتوصلت الدراسة إلى الأهمية الإقتصادية لقطاع السكن في دفع عجلة النمو الإقتصادي وتحفيز الأنشطة وجذب القطاعات الإنتاجية، حيث قامت الدولة بتخصيص ميزانيات كبرى لقطاع السكن والبناء على العموم من خلال عدّة برامج تنموية أهمّها كان بعد سنة 2000، وللإستفادة من تجربة سنغافورة في تطوير الإسكان لابدّ من تغيير النظرة العقيمة للقطاع السكني من قطاع استهلاكي إلى قطاع إنتاجي يدعم التنوع الإقتصادي. الكلمات المفتاحية: السكن، النمو الإقتصادي، الجزائر، سنغافورة، دراسة مقارنة.

Abstract :

This study relates to the relationship between the housing sector which economic growth in Alegria during the period (2000-2022), with a comparative study of Singapore's public housing experience through the role of the housing sector in raising the influence on economic sectors and stimulating economi growth.

The descriptive analytical method and the comparative analytical method were relied upon to compare and analyze the mechanisms that drive economic growth from the housing sector.

The study concluded the economic importance of the housing sector in driving economic growth, stimulating activities, and attracting productive sectors, as the state allocated major budgets to the housing sector and construction in general through several development programs, the most important of which was after the year 2000, and to benefit from Singapore's experience in housing development, it is necessary to change The outlook for the housing sector from a consumer sector to a productive sector supports economic diversification in Algeria.

Key Words : housing, economic growth, economic growth, Algeria, Singapore, Comparative Study.

فهرس المحتويات

فهرس العناوين

الصفحة	الموضوع
I	الإهداء.....
II	شكر وتقدير.....
III	ملخص الدراسة.....
VI	فهرس المواضيع.....
X	فهرس الجداول.....
XII	فهرس الأشكال.....
أ	مقدمة عامة.....
الفصل الأول: الإطار النظري لتقديم الخدمات العامة	
03	المبحث الأول: فهم الخدمات العامة
03	المطلب الأول: ماهية الخدمات
07	المطلب الثاني: الإطار المفاهيمي للخدمات العامة
16	المبحث الثاني: السكن مطلب إجتماعي
17	المطلب الأول: عموميات حول السكن
33	المطلب الثاني: أهمية السكن وخصائصه
40	المطلب الثالث: سياسات الإسكان وتحديات التنمية المستدامة
57	المبحث الثالث: دور الدولة في تقديم الخدمات العامة
58	المطلب الأول: الجانب الإجتماعي للدولة
71	المطلب الثاني: حوكمة قطاع السكن في الجزائر
97	خلاصة الفصل الأول.....

الفصل الثاني: النمو الإقتصادي في الجزائر	
101	المبحث الأول: التفسير النظري للنمو الإقتصادي
101	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للنمو الإقتصادي
104	المطلب الثاني: قياس النمو الإقتصادي ومحدداته
110	المطلب الثالث: نظريات النمو الإقتصادي
117	المطلب الرابع: العلاقة بين قطاع السكن والقطاعات الإقتصادية والنمو الإقتصادي
121	المبحث الثاني: واقع النمو الإقتصادي في الجزائر بعد سنة 2000
121	المطلب الأول: نظرة عامة حول برامج النمو الإقتصادي في الجزائر
145	المطلب الثاني: القطاعات الإقتصادية والتنوع الإقتصادي في الجزائر
161	خلاصة الفصل الثاني.....
الفصل الثالث: علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر منذ سنة 2000	
- دراسة مقارنة-	
166	المبحث الأول: قطاع السكن في الجزائر
166	المطلب الأول: قطاع السكن في الجزائر قبل سنة 2000
194	المطلب الثاني: قطاع السكن بعد سنة 2000
228	المبحث الثاني: مساهمة قطاع السكن في النمو في الجزائر
228	المطلب الأول: علاقة السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر
280	المطلب الثاني: دراسة مقارنة بين الجزائر وسنغافورة
306	خلاصة الفصل الثالث.....
310	الخاتمة العامة.....
317	قائمة المراجع

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
06	أصناف الخدمة	01
48	الإطار النظري للتنمية الإسكانية المستدامة	02
52	مؤشرات التنمية المستدامة المتعلقة بالإسكان في الجزائر	03
53	مؤشرات التنمية المستدامة المتعلقة بمدى تطبيق أحندة الموئل في قطاع الإسكان في الجزائر	04
91	تطور مؤشر مدركات الفساد في الجزائر خلال الفترة 2000-2022	05
64	الفروق بين التسيير العمومي التقليدي والتسيير العمومي	06
103	الفرق بين النمو الإقتصادي والتنمية الإقتصادية	07
122	مضمون برنامج الإنعاش الإقتصادي 2001-2004	08
123	بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية في الجزائر خلال المخطط التنموي 2001-2004	09
125	مضمون البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009	10
126	بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية في الجزائر خلال المخطط التنموي 2005-2009	11
127	مضمون برنامج توطيد النمو الإقتصادي 2010-2014	12
129	بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية في الجزائر خلال المخطط التنموي 2010-2014	13
130	مضمون برنامج توطيد النمو الإقتصادي 2015-2016	14
132	بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية في الجزائر خلال المخطط التنموي 2015-2016	15
134	مضمون النموذج النمو الإقتصادي الجديد في الجزائر خلال الفترة 2017-2018	16
135	بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية في الجزائر خلال سنة 2017	17
137	تطور الناتج الزراعي في الدول العربية بالأسعار الجارية 2010 ، 2017-2021	18
152	مساهمة القطاعات الإقتصادية في الناتج الداخلي الخام خلال الفترة (2000-2020)	19
152	متوسط مساهمة القطاعات الإقتصادية في الناتج الداخلي الخام خلال الفترة (2000-2020)	20
159	تطورات معدل النمو الإقتصادي لقطاعي المحروقات وخارج قطاع المحروقات في الجزائر خلال الفترة (2000-2020)	21
167	الإنجازات المادية و المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري والريفي 1967-1969	22
167	الإنجازات المادية و المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري والريفي 1970-1973	23

170	الإنتاجات المادية و المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري والريفي 1974-1977	24
173	تطور معدلات شغل المسكن من سنة 1962 إلى سنة 1979	25
175	البرامج السكنية المبرمجة والمنجزة خلال فترة المخططين الخماسيين 80-85/84-89	26
181	برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة 1990-1994	27
183	برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة 1995-2000	28
187	تطور نسب سكان الحضر والريف خلال الفترة 1966-2008	29
195	حصيلة الإنجازات السكنية في الجزائر خلال الفترة 2001-2004	30
197	حصيلة الإنجازات السكنية خلال الفترة 2005-2009	31
200	حصيلة الإنجازات السكنية خلال الفترة 2010-2014	32
203	حصيلة الإنجازات السكنية خلال الفترة 2015-2019	33
204	توزيع النفقات ذات الطابع النهائي حسب القطاعات خلال الفترة 2015-2019	34
205	التوزيع المبرمج للسكنات خلال الفترة 2015-2019	35
214	المنتجات السكنية المعروضة في السوق الجزائرية وطرق تمويلها	36
219	الإعانات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب الصيغة	37
220	حجم المدفوعات المالية للصندوق الوطني للسكن للبرامج خلال الفترة 2002-2021	38
225	مقارنة بين تمويل عقاري لشراء سكن جديد في البنوك العمومية الجزائرية	39
226	المساهمون في شركة إعادة التمويل الرهني SRH	40
232	مساهمة قطاع البناء والأشغال العمومية في الناتج المحلي الخام خارج المحروقات في الجزائر خلال الفترة 2000-2018	41
235	مساهمة قطاع البناء والأشغال في التشغيل في الجزائر خلال الفترة 2000-2022	42
237	عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر حسب قطاع النشاط لسنة 2022	43
250	تطورات تدفقات الإستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر خلال الفترة 2000-2022	44
252	تطور مخزون الإستثمار الأجنبي المباشر الوارد في الجزائر خلال الفترة 2000-2022	45
253	مشاريع الإستثمار الأجنبي المباشر الواردة في الجزائر ، مصر، المغرب خلال سنة 2021	46
254	مشاريع الإستثمار الأجنبي في الجزائر حسب قطاع النشاط خلال الفترة 2002-2017	47
256	أهم 05 شركات أجنبية مستثمرة في الجزائر خلال الفترة 2015-2019	48
259	تطور الإنتاج والقيمة المضافة لقطاع مواد البناء في الجزائر من 2012-2021	49
261	تطور مخصصات السكن من الميزانية العامة للجزائر خلال الفترة 2001-2019	50

263	نسبة نفقات قطاع السكن إلى إجمالي نفقات التجهيز في الجزائر من 2013-2022	51
270	نسب توزيع اليد العاملة حسب القطاعات خلال سنة 2019	52
288	أهم برامج إسكان مجلس الإسكان و التنمية (HDB)	53
297	دراسة مقارنة بين قطاعي السكن في الجزائر وسنغافورة	54
299	دراسة مقارنة بين بعض المؤشرات الاقتصادية في الجزائر وسنغافورة	55

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
06	خصائص الخدمة	01
22	التدرج الهرمي للحاجات حسب نظرية "ماسلو"	02
39	مكونات البنية السكنية الأساسية	03
47	التداخل بين مجالات التنمية المستدامة	04
74	العرض السكني	05
77	الطلب على السكن	06
79	دالتا الطلب والعرض وسعر التوازن في السوق التنافسية	07
80	دالتا الطلب والعرض وسعر التوازن في سوق المنافسة الاحتكارية	08
81	الحاجات والاختيارات في سوق السكن	09
87	خصائص الحوكمة	10
120	علاقة سوق السكن بالأسواق الأخرى	11
140	تطور القيمة المضافة للقطاع الصناعي والصناعة الإستخراجية والصناعة التحويلية في الوطن العربي خلال الفترة (2010-2021)	12
143	حصة أنشطة الخدمات ضمن مراحل عملية الإنتاج (%)	13
144	معدلات النمو السنوي لتجارة الخدمات حسب مناطق مختارة من العالم سنة 2022 (%)	14
144	معدل النمو السنوي لصادرات الخدمات حسب الصنف لسنة 2022 (%)	15
150	مساهمة القطاعات الإقتصادية في الناتج المحلي الخام في الجزائر خلال الفترة (2000-2020)	16
150	مساهمة القطاعات الإقتصادية في الناتج المحلي الخام في الجزائر خلال الفترة (2000-2020)	17
152	متوسط مساهمة القطاعات الإقتصادية في الناتج الداخلي الخام خلال الفترة (2000-2020)	18
154	مساهمة القطاعات الإقتصادية في التشغيل في الجزائر خلال الفترة (2000-2019)	19
155	متوسط تكوين القيمة المضافة للقطاعات الإقتصادية في الجزائر خلال الفترة 2010-2020	20

156	تطور معدلات نمو الناتج المحلي الإجمالي ونصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي خلال الفترة 2000-2020	21
158	تطورات معدل التضخم في الجزائر خلال الفترة (2000-2020)	22
159	تطورات معدل النمو الإقتصادي لقطاعي المحروقات وخارج قطاع المحروقات في الجزائر خلال الفترة (2000-2022)	23
174	تطور معدلات شغل المسكن من سنة 1962 إلى سنة 1979	24
177	الإستثمارات المخططة ونصيب السكن منها خلال الفترة 1967-1989	25
182	برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة 1990-1994	26
184	برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة 1995-2000	27
188	تطور نسب سكان الحضر والريف خلال الفترة 1966-2008	28
197	حصيلة الإنجازات السكنية خلال الفترة 2005-2009	29
200	حصيلة الإنجازات السكنية خلال الفترة 2010-2014	30
203	حصيلة الإنجازات السكنية خلال الفترة 2015-2019	31
217	الأطراف العموميون المتدخلون في سوق التمويل العقاري في الجزائر	32
220	حجم المدفوعات المالية للصندوق الوطني للسكن للبرامج خلال الفترة 2002-2021	33
224	التمويل البنكي لقطاع السكن للبرامج خلال الفترة 2006-2016	34
232	مساهمة قطاع البناء والأشغال العمومية في الناتج المحلي الخام خارج المحروقات في الجزائر خلال الفترة 2000-2018	35
234	الناتج الإجمالي لقطاع البناء في الجزائر خلال الفترة (2014-2022)	36
235	مساهمة قطاع البناء والأشغال في التشغيل في الجزائر خلال الفترة 2000-2018	37
238	تطور مناصب العمل في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة خلال الفترة 2003-2019	38
239	تطور مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة خارج المحروقات خلال الفترة 2001-2019	39
240	تطور القيمة المضافة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة للقطاعين العام والخاص في الجزائر خلال الفترة 2017-2021	40
245	آليات وعوامل تحديد العرض والطلب في السوق	41
246	المخزون السكني/ العجز السكني 1966-2019	42
247	نسبة نمو السكان الحضر إلى إجمالي السكان في الجزائر خلال الفترة: 1973 - 2020	43
255	تطور مشاريع الإستثمار الأجنبي في الجزائر حسب أهم 10 قطاعات خلال الفترة 2015-2019	44
262	تطور مخصصات السكن من الميزانية العامة للجزائر خلال الفترة 2001-2019	45

264	نسبة نفقات قطاع السكن إلى إجمالي نفقات التجهيز في الجزائر من 2013-2022	46
271	نسب توزيع اليد العاملة حسب القطاعات خلال سنة 2019	47
289	عدد السكان المقيمين في سنغافورة والذين يعيشون في مساكن حكومية للـ HDB	48
291	دورة تدفق وفورات صندوق الإدّخار المركزي لتمويل بناء سكنات الإسكان العام في سنغافورة	49
292	معدلات الإشتراك في CPF من 1968 إلى 2013	50
294	نسبة ملكية السكنات لدى الأسر في سنغافورة خلال الفترة 2001-2020	51
301	القيمة المضافة للقطاعات الإنتاجية في سنغافورة خلال سنة 2022	52
303	تطور القروض العقارية في سنغافورة خلال سنة 2022	53
305	تغيرات نسب التوظيف في سنغافورة خلال سنة 2022.	54

مقدمة عامة

يعتبر السكن حق أساسي لكل إنسان لحمايته وضمان أمنه وراحته؛ وقطاع السكن من القطاعات الحساسة للدولة التي تشكّل الأرضية الآمنة للأمن النفسي والاجتماعي. وقد كان يُنظر إلى السكن كونه قطاع استهلاكي ليس له إلا استنزاف الأموال الضخمة للدولة دون أن ينشأ عن الجهود المبذولة فيه أي أثر إيجابي؛ ومع تطور الدراسات الحديثة التي أثبتت قدرته الفريدة في النهوض بالقطاع الإقتصادي كمنظومة متكاملة يعود تأثيرها حتّى إلى القطاعات التي ليست لها معه علاقة مباشرة أصبح يحسب له كغيره من القطاعات الهامة ضمن الخطط التنموية للدول.

واليوم أصبح ضمن اهتمامات الدول، حيث تسخّر له ميزانيات طائلة باعتباره المكوّن الأساسي للإستقرار الفردي والاجتماعي والذي بدوره يعود بالنتائج الطيبة على الإقتصاد الوطني والمجتمع ككلّ من خلال ارتباطه بالقطاعات الأخرى ومساهمته في خلق القيمة المضافة للإقتصاد بالإضافة إلى قدرته التشغيلية التي تستوعب طاقات عمالية من مختلف الكفاءات والمستويات وبالتالي امتصاص جزء معتبر من البطالة وإذن تحسين المستوى المعيشي وتخفيف حدّة الفقر من خلال مساهمته في زيادة المداخيل الذي تسمح بإعادة توزيع الثروات.

والجزائر على غرار باقي الدول تثير اهتمامها قضية السكن وأولت له خلال العقدين الماضيين أهميّة خاصة؛ خاصة بعدما أدركت نفوذ هذا القطاع وقدرته في تحريك مكونات الإقتصاد الوطني وبالنظر كذلك لمشكل السكن الذي لا زال يؤرقها.

إنّ قطاع السكن له دور جوهري اجتماعي حقيقي من خلال تجسيد البنى التحتية ومختلف المرافق التنموية بالإضافة إلى دور قيادي يتمثل في دفع النمو الإقتصادي عبر الروابط القبلية والبعديّة (الأمامية والخلفية) شديدة الترابط له مع مختلف الأنشطة خاصة منها الصناعية والإنتاجية.

هذا وتشكل السياسات الكلية الاقتصادية الفعالة بيئة ملائمة تتفاعل فيها كل الآليات التي تجعله يؤدي دوره في خلق حركية اقتصادية متفاعلة وتجديد دوراتها بالنظر إلى تركيبته التي تستلزم سلاسل التوريد من قطاعات أخرى يؤثر فيها ويتأثر بها وقطاعات أخرى تنشط بفعل زيادة الطلب على منتجات هذا القطاع.

لا يخلو قطاع السكن في الجزائر من بعض الإختلالات والتشوهات في بنيته الهيكلية وهذا ما يضرب بالإقتصاد الوطني، مما يستوجب تكثيف الجهود للنهوض بهذا القطاع الحيوي من خلال إصلاح المنظومة السكنية ككل والسعي للإستفادة من تجارب وخبرات الدول التي استطاعت إنجاح سياساتها السكنية على غرار التجربة السنغافورية التي استطاعت توفير سكنات ذات جودة وبأقل تكلفة خلال فترة وجيزة من الزمن.

✓ الإشكالية

في سياق ما سبق ذكره تبرز عدّة تساؤلات يمكن صياغتها عبر هذه الإشكالية:

- ما هي الآليات التي يمكن لقطاع السكن من خلالها المساهمة في النمو الإقتصادي في الجزائر خلال الفترة (2000 إلى 2022) ؟

ولتبسيط معالم الإشكالية، نطرح التساؤلات الفرعية الآتية:

- ما هي القطاعات التي يؤثر عليها قطاع السكن بصفة أساسية ؟

- ما هي خيارات تنويع مصادر الإنفاق على قطاع السكن في الجزائر؟

- أيّ سياسة هي الأقرب لإسقاطها على الواقع السكني في الجزائر من تجربة سنغافورة في

الإسكان العام؟

✓ الفرضيات

بغرض الإجابة على هذه التساؤلات تمّ صياغة بعض الفرضيات، أهمّها:

- * **الفرضية الأولى:** قطاع السكن في الجزائر هو قطاع واعد بالنمو الإقتصادي باعتباره عامل جذب للقطاعات الإقتصادية الأساسية.
- * **الفرضية الثانية:** تعتمد الجزائر في تخصيص نفقات قطاع السكن على إيرادات قطاع المحروقات وهذا من شأنه عرقلة نشاطه ومشاريعه أثناء فترات الصدمات البترولية.
- * **الفرضية الثالثة:** محاكاة تجربة سنغافورة الناجحة في الإسكان ينبغي إزالة كلّ ما من شأنه عرقلة القطاع وإصلاح المنظومة السكنية ككلّ.

✓ أهميّة الموضوع

- يكتسي الموضوع أهميته من أهميّة القطاع الذي يدرسه؛ كونه يتطرق إلى موضوع هام يشكل أحد أبرز القضايا التي تهتمّ الدولة والمجتمع على حدّ سواء، وتتمثل هذه الأهميّة في:
- 1- أهميّة السكن للمواطنين والدولة على حدّ سواء، فهو يمثل المأوى والأمان للأفراد؛ إلى جانب مساهمته في التنمية الإقتصادية فهو يمثّل دعامة الإستقرار الإجتماعي للدولة.
 - 2- الدور القيادي لقطاع السكن في جذب بقيّة القطاعات خاصة الإستراتيجية منها.

✓ أهداف الموضوع

- تتمثّل الأهداف التي طرّح من أجلها هذا الموضوع في:
- 1- إبراز أهميّة القطاع السكني في الإقتصاد الوطني.
 - 2- توضيح طبيعة العلاقة بين قطاع السكن والقطاعات الإقتصادية الأخرى ذات العلاقة المتشابكة والمعقدة.
 - 3- محاولة إيجاد حلول للأزمة السكنية خلال الإحتكاك بتجربة دولية ناجحة في إسكان لائق وبأسعار معقولة قضت على أزمة السكن في غضون عقد من الزمن.

وتجدر الإشارة إلى أنه تمت المقارنة في هذه الدراسة بين قطاعي السكن في الجزائر وسنغافورة؛ حيث تم اختيار هذه الدولة (التي خرجت منهكة من الإستعمار) - ليس فقط لكون أنّ تاريخها واقتصادها أقرب لتاريخ واقتصاد الجزائر التي ورثت عن المستعمر اقتصادا منهارا مع محدودية الموارد- بل بهدف اختيار السياسات السكنية الناجحة عالميا والإطلاع على أفضل الممارسات الدولية في مجال الإسكان والتي كان لسنغافورة بصمتها الخاصة في اعتمادها واقتراح تطبيقها على الجزائر بغية حلّ مشكل السكن.

✓ حدود الدراسة

تمت دراسة الموضوع في إطار الحدود:

-**المكانية:** يتم دراسة علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر بالإضافة إلى دراسة مقارنة لتجربة سنغافورة في إنجاح الإسكان العام بتوفير السكنات اللائقة والميسرة؛ إذ استطاعت خلال سنين معدودة رفع التحدي والتحوّل من دولة فقيرة إلى دولة تتأس اقتصاديات الدول، حتى أطلق عليها اسم سنغافورة "المعجزة" واعتُبرت تجربتها "تجربة حياة".

- **الزمانية:** تم اختيار الفترة منذ سنة 2000 إلى غاية سنة 2022 كونها الفترة التي نال فيها قطاع السكن مكانته ضمن الخطط التنموية للدولة وشهد عدّة مخططات تضاعف فيها حجم نموه بوتيرة متسارعة وهامة.

✓ منهجية الدراسة

بغرض الإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال التطرّق لمختلف المفاهيم النظرية من خلال وصفها وصفا دقيقا؛ كم اعتمدت على المنهج المقارن من خلال مقارنة قطاعي السكن في كلّ من الجزائر وسنغافورة من خلال سياساته ودوره في الإقتصاد، كما تمّ في الجانب التطبيقي اعتماد الأسلوب التحليلي والمقارن بغرض

الوقوف على أهمّ النقاط بين قطاعي الإسكان للبلدين ومقارنتهما مع تحليل نقاط التشابه والإختلاف بالإعتماد على إحصائيات الجهات والمؤسسات الرسمية.

✓ الدراسات السابقة

لم يتعرّض قطاع السكن في الجزائر إلى دراسة مملّمة بجميع جوانبه وحيثياته إلى حدّ الآن، وأغلب الدراسات التي عُنيّت به مسّت في أغلبها تطورات السياسة السكنية والجانب التمويلي، أمّا الدراسات التي تناولت الجانب الإقتصادي فهي نادرة وتكون في أغلبها دراسات نظرية؛ وعليه يمكن الإشارة إلى بعض هذه الدراسات وأهمّها:

● الدراسة الأولى:

كتاب "اقتصاديات الإسكان" للكاتب: إبراهيم إسماعيل الشيخ درّة، في العام 1988، عن سلسلة عالم المعرفة بدولة الكويت:

تطرّق الكاتب للسكن من الناحية الإقتصادية من جوانب عدّة: كالتخطيط السكني والتمويل وجانب التكلفة. ومن أهمّ النتائج التي توصلت إليها الدراسة أنّ التخطيط المدروس من عدّة زوايا كفيلّ بحلّ مشكلة الإسكان. وأوصت الدراسة بضرورة تكاثف جهود المؤسسات القطاعية وإعطاء المزيد من الإهتمام للقطاع في إطار المسؤولية الملقاة على عاتقها. كما دعت إلى ضرورة إيجاد منظومة متكاملة عند دراسة مخصصات النفقات الخاصّة بقطاع الإسكان والتفريق بين تكلفة الوحدات القديمة والجديدة على حدّ سواء..

تتشرك هذه الدراسة مع دراستنا في تحليل أهمية السكن الإقتصادية وعلاقته مع مختلف القطاعات الإقتصادية؛ كما اهتمّت بالجانب السكني من ناحية التكلفة، لكن ما يمكن إضافته للموضوع هو دراسة علاقة السكن مع مختلف القطاعات من خلال الأرقام والإحصائيات.

● الدراسة الثانية:

دراسة بعنوان " الأبعاد الاقتصادية والإجتماعية لمشكل السكن": لكلّ من: الأستاذ محمد يعقوبي و الأستاذة خليدة عابي من جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، عن مجلة الدراسات الإقتصادية والمالقي في عدد ها الأول لسنة 2008 .

تناولت الدراسة التأثير الإجتماعي والإقتصادي للسكن على الإقتصاد الوطني، كما تطرقت إلى مظاهر التكامل بين مكوّنات النشاط السكني. بمعنى مجموعة الأنشطة التي يحررها قطاع السكن كالنشاط الصناعي أو التجاري أو الخدماتي.

ومن بين النتائج التي خلصت لها الدراسة:

- ضرورة الإرتباط بين الهيئات المركزية والمحلية ودوره في تعزيز التنمية الإقليمية، واعتباره أحد الأركان الرئيسية للمناهج المتكاملة في المنظومة الإسكانية.

- ضرورة تحديد الإحتياجات الفعلية وتخطيط السياسات السكنية بصفة متعمّقة واعتماد الجدوى الإقتصادية في الإستخدام الأمثل لمواد البناء محلية الصنع وهو ما يساهم في تقليص الإختلالات على مستوى ميزان المدفوعات، وهذا ما يعني تدخل السلطات المحلية لتوجيه سياسات السكن والبناء أو بمعنى آخر ضرورة لامركزية القرار.

كما أوصت الدراسة بوجوب تحديد الأهداف التي تخص قطاع الإسكان بوضوح في حدود الإمكانيات المتاحة، إذ يمكن أن يؤدي فشل تحقيقها إلى فقدان الثقة بين المواطن ودولته.

عاجلت هذه الدراسة الأهمية الإجتماعية والإقتصادية للسكن مع ربطها بأهمية السياسات التخطيطية ودور مختلف الهيئات التابعة للقطاع في تعزيز التنمية الإقليمية؛ أمّا دراستنا فاهتمت بمختلف الجوانب الداعمة للقطاع بغية تحقيق الأهداف التنموية المرجوة منه.

● الدراسة الثالثة

دراسة إقتصادية تحت عنوان " أثر قطاع الإنشاءات في النمو الإقتصادي في فلسطين "،
قدّمها: محمود محمد صبرة، في مجلة الباحث الإقتصادي، العدد الثالث لسنة 2016.

عاجلت الدراسة موضوع دور قطاع الإنشاءات في الإقتصاد الفلسطيني، حيث قام بقياس
أثره على رأس المال والعمالة والنتائج المحلي، وخلصت الدراسة إلى وجود علاقة طردية بين
مساهمة قطاع الإسكان والنمو الإقتصادي، كما بيّنت النتائج كثافة العمل على مستوى قطاع
الإنشاءات والإقتصاد بصفة عامّة.

- ومن بين أهم التوصيات التي أدرجتها الدراسة نذكر:

- تكثيف الإستثمارات في قطاع الإسكان بما يسمح بتحسين الأسعار نسبيا وتخفيض أسعار
العمالة في القطاع.

- تطوير النظام التمويلي للإسكان وتنظيم السوق غير الرسمية التي تعتبر كبيرة في قطاع
الإنشاءات.

تتوافق هذه الدراسة مع دراستنا في دور قطاع السكن في التأثير على رأس المال والعمالة والنتائج
المحلي؛ إلّا أنّها تختلف عنها من ناحية أنّ الإقتصاد الفلسطيني مرتبط قسريا بالإقتصاد الإسرائيلي.

● الدراسة الرابعة

رسالة دكتوراه بكلية الحقوق - جامعة القاهرة - سنة 2016، أنجزها: وليد عبد الرحيم
محمد جاب الله، بعنوان "إقتصاديات الإسكان وعلاقتها بالنظام الاقتصادي المصري"، وقد عاجل

في رسالته إشكالية العلاقة المتشابكة بين إقتصاد الإسكان والأنظمة الإقتصادية مع إسقاطها على الحالة المصرية. ومن بين النتائج التي خلص إليها:

- يرتبط إقتصاد قطاع الإسكان مع الإقتصاد الكلي بعلاقة معقدة ومتشابكة فضلاً عن تأثيره على التضخم والتشغيل وحجم التمويل وميزان المدفوعات و على مداخيل وميزانية الدولة بصفة عامة.

يرتبط إقتصاد قطاع الإسكان بنظام الدولة السياسي، حيث يؤثر النظام السياسي في تحديد طبيعة النظام الإقتصادي لئلا من ارتباط وتأثير متبادل بينه وبين إقتصاديات الإسكان على حدّ سواء.

كما طرحت الدراسة جملة من التوصيات أهمها:

- توزيع الأدوار بين القطاعين الخاص والعام، وتكليف القطاع الخاص بمجال الإستثمارات العقارية وتشجيعه بتقديم تحفيزات لما له من أهمية بالغة لتطوير القطاع. وتطوير مهام القطاع الحكومي لتشمل ضبط السوق لمنع الظواهر السلبية التي تؤثر على قطاع الإسكان كالمضاربة بهدف حماية محدودي الدخل.

- تشجيع البنوك على دخول قطاع الإسكان سواء من خلال منح القروض الميسرة للمستثمرين أو من خلال رفض المشاركة في مشاريع الإسكان الإجتماعي الموجه لمحدودي الدخل الذين هم بطبيعة الحال تحت مسؤولية الدولة.

تشابه هذه الدراسة مع دراستنا من حيث الإشارة إلى ارتباط قطاع الإسكان بالإقتصاد الكلي بعلاقات معقدة؛ إلا أنّ هذه الدراسة تدرس هذه العلاقة في إطار الأنظمة السياسية والإقتصادية.

● الدراسة الخامسة

دراسة قياسية بعنوان: دراسة قياسية "تأثير قطاع البناء والأشغال العمومية على البطالة في

الجزائر" للفترة (1990-2018)، قدمها كل من: عياد رياض، بوحيزر رقية، بمجلة أبحاث

اقتصادية وإدارية، المجلد 16، العدد 01، لسنة 2022 :

تهدف الدراسة إلى تحليل أثر قطاع البناء والأشغال العمومية على البطالة في الجزائر خلال الفترة (1990-2018)، وتوصلت النتائج إلى وجود علاقة إيجابية بين معدل البطالة ونسبة مساهمة قطاع البناء والأشغال العمومية في الناتج الداخلي الخام خارج المحروقات.

ومن جملة ما توصي به هذه الدراسة نذكر ما يلي:

- تشجيع الإستثمار في قطاع البناء والأشغال العمومية، نظرا لقدرته الإستيعابية في استقطاب اليد العاملة وبالتالي تخفيف حدّة مشكل البطالة.

- ضرورة انتهاج سياسة تنويع القطاعات الإقتصادية - صناعة، فلاحية، سياحة- للتخلّص من التبعية الإقتصادية لقطاع المحروقات.

تتوافق هذه الدراسة مع دراستنا في أهمية قطاع البناء والأشغال العمومية في النمو الإقتصادي؛ إلّا أنّها تركّز على تأثير القطاع على البطالة بينما تركّز دراستنا على مختلف الجوانب الإقتصادية.

● الدراسة السادسة:

دراسة قياسية بعنوان: دراسة بعنوان "دور قطاع البناء والأشغال العمومية في النمو والتشغيل في الجزائر" خلال الفترة (2001-2013)، قدّمها سمير شرقوق، بمجلة ملفات الأبحاث في الإقتصاد والتسيير، العدد الثالث: شتنبر 2014:

تهدف الدراسة إلى دراسة أهمية قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر خلال الفترة (2001-2013)، ودوره في دعم النمو الإقتصادي وتوفير الأيدي العاملة؛ وتوصلت الدراسة إلى أنّه رغم الميزانيات الضخمة التي تُرصد للقطاع إلّا أنّه لا يساهم بدرجة كبيرة في النمو الإقتصادي.. ومن جملة ما توصي به هذه الدراسة نذكر ما يلي:

- الإهتمام بالعنصر البشري بغرض التطوير والإبتكار.

- ضرورة انتهاج استراتيجيات تنمية ذاتية للقطاع تتلاءم مع الظروف الاجتماعية، الإقتصادية والثقافية للجزائر.

تعالج هذه الدراسة أهمية قطاع البناء والأشغال العمومية في النمو الإقتصادي والتشغيل؛ إلا أنّها تختلف عن دراستنا من حيث النتائج حيث توصلت إلى عدم مساهمة القطاع في النمو الإقتصادي بدرجة كبيرة.

● الدراسة السابعة:

دراسة بعنوان: « Assessing the Influence of Public Housing in Singapore », قدّمت من طرف كلّ من: Yitong Liu; Jiayi Tan; Jiaying Shen; Lingyun Zhang ، ضمن مداخلة: International Conference on Economic Management and Corporate Governance (EMCG 2021) وتهدف هذه الدراسة إلى مراجعة تأثيرات سياسة الإسكان العام في سنغافورة من ثلاثة جوانب رئيسية التي هي: الإقتصاد والعرق وكذلك الآثار الاجتماعية، وتوصلت الدراسة إلى أنّ سياسة الإسكان العام في سنغافورة أثرت بشكل رئيسي على الجوانب الإقتصادية والعرقية والاجتماعية، وأدّت إلى زيادة الناتج المحلي الإجمالي وأصبحت عامل استقرار إجتماعي وإقتصادي في سنغافورة. تتناول هذه الدراسة مثل دراستنا أهمية القطاع السكني في الإقتصاد إلا أنّها تركّز على جانبين آخرين لا يقلان أهمية ألا وهما تحقيق الأمن المجتمعي والتوافق العرقي وهذا في حالة سنغافورة.

✓ صعوبات البحث

صادفتنا بعض الصعوبات في إعداد هذه الدراسة:

- قلة الدراسات التي عالجت الموضوع من الناحية الكميّة؛

- صعوبة الحصول على المعلومة في الهيئات المعنية بموضوع الدراسة.

ويُرجى أن تكون هذه الدراسة إضافة مفيدة للحقل العلمي.

✓ تقسيمات البحث

ارتأينا لدراسة الموضوع تقسيم البحث إلى ثلاثة فصول كما هو مبين أدناه:

● الفصل الأول

تمّ تخصيص الفصل الأول من الدراسة للإطار النظري لتقديم الخدمات العامة في الجزائر من خلال تقسيمه لعدّة مباحث: حيث سنتطرق في المبحث الأول لمحاولة فهم قطاع الخدمات العامة وفي المبحث الثاني إشارة لدور الدولة في تقديم هذه الخدمات، أمّا المبحث الثالث فخصصناه لدراسة نظرية عن السكن وأهميته كمطلب إجتماعي.

● الفصل الثاني

يهتم هذا الفصل بدراسة الإطار العام للنمو والتنمية ومختلف النظريات التي تطرقت للنمو ومحدّداته؛ حيث يحتوي على مبحثين؛ نتطرق في المبحث الأول إلى الإطار المفاهيمي للنمو الإقتصادي والتنمية حيث سنستعرض أهم النظريات التي اهتمت بالنمو الإقتصادي، بينما خصّصنا المبحث الثاني للعلاقة بين القطاعات الإقتصادية الرئيسية والسكن والنمو الإقتصادي في الجزائر بالإضافة إلى دراسة تطورات التنوع الإقتصادي في الجزائر.

● الفصل الثالث

تمّ تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

✦ المبحث الأول: خاص بقطاع السكن في الجزائر وكل ما يتعلّق به من إنجازات.

✦ المبحث الثاني: خاص بعلاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر مع تقديم دراسة

مقارنة من خلال إلقاء نظرة على نتائج قطاع السكن في سنغافورة ومقارنتها مع نظيرتها في

الجزائر.

الفصل الأول

الإطار النظري لتقديم الخدمات العامة

تهتم الجزائر على غرار عديد الدول بالطرح المعاصر لتأمين الحقوق الاقتصادية والاجتماعية وتكريس حقوق الإنسان في الحصول على ضروريات العيش الكريم؛ لذلك فقد أولت الإهتمام في السنوات الأخيرة لقطاع الخدمات العمومية وإيجاد السبل والآليات التي تحسّن من جودتها وترفع من أدائها.

وتعتبر الخدمات العمومية أو العامة من ضروريات الحياة التي لا يمكن لأي إنسان الاستغناء عنها في خضمّ ما يشهده العالم من تطورات متسارعة وظهور تقنيات ووسائل أصبحت ترفع العُبن عن عديد شرائح المجتمع وتُسهم كثيرا في تحسين مستويات المعيشة للأفراد على اختلاف أعمارهم وأطيافهم.

وتعمل الدولة الجزائرية وحكوماتها على تكثيف الجهود وتسخير الآليات والموارد الكفيلة بضرورة إصلاح القطاعات ذات النفع العام على وجه التحديد خصوصا ما تعلق بقطاع السكن وتأمين حصول المواطنين على السكنات الملائمة والصحية التي تحفظ كرامتهم.

ومن هذا المنطلق إرتأينا تخصيص الفصل الأول من الدراسة للإطار النظري لتقديم الخدمات العامة في الجزائر من خلال تقسيمه لعدة مباحث: حيث سنتطرق في المبحث الأول لمحاولة فهم قطاع الخدمات العامة وفي المبحث الثاني إشارة لدور الدولة في تقديم الخدمات العمومية، أمّا المبحث الثالث فخصصناه لدراسة نظرية عن السكن وأهميته كمطلب إجتماعي.

المبحث الأول: فهم الخدمات العامة

يُعدّ موضوع الخدمات العامة من المواضيع الهامة التي تهتمّ الباحثين وأصحاب القرار؛ حيث تطرقت عدّة أدبيات لمفهوم الخدمة العامة في اختصاصات مختلفة؛ ولم يتم الإتفاق على مفهوم موحد لها؛

ومّا لا شك فيه أن تحسين مستوى هذه الخدمات في أيّ دولة بصرف النظر عن درجة تطورها أو الفكر الإقتصادي الذي تُؤمن به سوف يؤدي إلى ارتفاع معدلات النمو الإقتصادي إلى ويزيد من الرفاه لدى الأفراد الذي يعتمد على حجم الخدمات المقدمة ومدى جودتها التي تتأثر بطبيعة الحال بحجم الموارد الإقتصادية الموجهة لمجال الخدمات العامة ومستويات الأداء فيه، بما يزيد من روابط الثقة والرضا بين المواطنين والهيئات التي تقدم هذه الخدمات..

والجزائر على غرار بقية الدول تسعى جاهدة للتفاعل مع ما تفرضه البيئة المعاصرة من تطورات فأصبحت في السنوات الأخيرة تكتف من جهودها لتحسين مستوى الخدمات العامة وتطوير المرفق العام وجعله يتماشى مع التحوّلات الإقتصادية الراهنة وذلك من خلال تكييفه وفق ما تتطلبه المصلحة العامة في إطار تحقيق متطلبات التنمية المستدامة التي تعتبر الخدمات العامة إحدى أهم المقاييس في قياس درجة تطور السياسات الحكومية و نمو الدول..

وقبل الحديث عن الخدمات العامة، سنتطرق لمفهوم الخدمة بصفة عامة؛ إذ لا يُمكن فهم ماهية الخدمات العامة دون تحديد مفهوم واضح للخدمة الذي سوف نعتمد عليه في هذه الدراسة:

المطلب الأول: ماهية الخدمات

• الفرع الأول: مفهوم الخدمة

اختلفت وجهات نظر الكتاب و الباحثين في تحديد تعريف مرجعي للخدمة، فتعددت بذلك المفاهيم الخاصة بهذا الطرح التي تتحدد بمدى الإرتباط أو عدمه بين الخدمات والسلع، إذ يفرق المختصون بين خدمات ترتبط بشكل كامل أو جزئي مع السلع المادية (مثل إيجارات العقار

والخدمات الفندقية...)، وخدمات تعتبر مكتملة لعملية تسويق السلع المباعة (مثل الصيانة)، وخدمات أخرى تقدم بصفة مباشرة دون اشتراط ارتباطها بسلعة ما (مثل الخدمات الصحية، الخدمات المالية، التأمين...)، هذه المزايا المتعددة أخضعت مفهوم الخدمة لتفسيرات عديدة نذكر منها:

التعريف الذي جاءت به أدبيات التسويق، تعريف جمعية التسويق الأمريكية⁽¹⁾ (AMA) *والذي أصبح بمثابة حجر الأساس بالنسبة للمهتمين والباحثين، حيث عرّفت الخدمات على أنّها "النشاطات أو المنافع التي تعرض للبيع أو التي تقدم مرتبطة مع السلع المباعة"⁽²⁾.

رغم أنه يُعتبر أساسيا في محاولة فهم مصطلح الخدمة؛ إلا أنّ هذا التعريف لم يخلو من الإنتقادات كونه لا يحدّد فرقا واضحا بين مفهومي كل من السلعة و الخدمة، فحائت تعاريف أخرى تحليلية موضحة و مكتملة، منها أن الخدمة نشاط أو أداء غير ملموس يخضع للتبادل دون تحويل الملكية، و قد ترتبط الخدمة بمنتج مادي و قد لا ترتبط به⁽³⁾.

وهناك من يركز في تعريف الخدمة على طبيعة النشاط بُغية تمييزها عن النشاطات الأخرى، من هذا القبيل فالخدمات هي "نشاط إقتصادي يقدمه طرف لآخر، غالبا دون انتقال للسلع، يخلق القيمة من خلال عدّة عمليات: تأجير أو استغلال سلع، يد عاملة، كفاءات مهنية، تجهيزات أو هياكل، شبكات أو أنظمة ..، بشكل منفرد أو مجتمع، إضافة إلى الميزات و الأنشطة والمنافع وتحقيق رغبة الإشباع التي تُقدّم للبيع أو تكون مصاحبة للسلع المادية"⁽⁴⁾.

*AMA : American Marketing Association

(1): بشير العلاق، حميد الطائي: مبادئ التسويق الحديث (مدخل شامل)، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، 2008، ص139.

(2): عائشة عتيق، جودة الخدمات الصحية في المؤسسات العمومية -حالة الجزائر-، الطبعة الأولى، 2016، ص18.

(3) : Ph, Kotler, B.dubois, MARKETING DES SERVICES, 12ème édition, Pearson éducation, France, 2006, p 462.

(4) : Lovelock et al : Marketing des services, 6me édition, Pearson Education, Paris, 2008, p 609.

• الفرع الثاني: أصناف الخدمة

حسب ما سبق وذكرنا؛ فإن هناك من يُصنّف الخدمة حسب طبيعتها إلى عدّة أصناف ، والسبب في ذلك هو الترابط والتزامن الوثيق بين كل من السلعة والخدمة خاصة في مرحلة التسليم والتميز⁽¹⁾، وبشكل عام يتراوح عرض الخدمات من سلع بحتة إلى خدمات حقيقية بحتة، من جانب آخر قد تُقدّم الخدمات حيث تكون عنصرا رئيسيا أو ثانويا من العرض الكلي، كما قد يكون العرض عبارة عن سلع مادية (لمموسة). ويمكن أن نذكر من هذه الأصناف⁽²⁾:

1-الخدمة الخالصة، الحقيقية (بحتة): وهنا يتمّ تقديم الخدمة دون أن يرافقها منتج مادي أو خدمات أخرى، مثل: (خدمات التأمين، دور الحضانة، الخدمات التعليمية..)، وهذا الصنف من الخدمات يتطلب حضور العميل شخصيا.

2-الخدمة المرفقة بمنتج مادي : في هذا الصنف من الخدمات يرافق عملية تقديم الخدمات منتجات أو خدمات أخرى مرافقة كخدمات النقل الجويّ التي تقدّم خدمة أساسية متمثلة في النقل والتي ترافقها منتجات وخدمات أخرى كالأطعمة والجرائد..

3-المنتج المرفق بخدمة أو عدة خدمات: حيث تقوم المؤسسة بعض منتجاتها التي ترتبط عملية بيعها بخدمات مرافقة على غرار الأجهزة الكهربائية التي ترافقها شهادة الضمان لمدة محددة، ويتطلب المنتج المزيد من الخدمات المرافقة كلما كان أكثر تطورا تقنيا مثل السيارات التي ترافق عملية بيعها خدمات الضمان، الصيانة... إلخ هذا بالإضافة إلى أصناف أخرى⁽³⁾:

4-المنتجات الملموسة البحتة (السلع الحقيقية): حيث لا يرتبط تقديمها بأية خدمة.

5-المنتج-الخدمة: وتتمثل في تقديم أجزاء متساوية من المنتجات والخدمات معا كخدمات المطاعم.والجدول الموالي يوضح أصناف الخدم:

(1): بشير العلاق، محمود جاسم الصميدعي: أساسيات التسويق الشامل والمتكامل، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، 2002، ص393.

(2): د. عبد الكريم أحمد جميل: التسويق المصرفي، الجنادرية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2015، ص1170.

(3): Philip Kotler, Kevin Keller, Delphine Manceau, Marketing management, 15^{ème} édition, Pearson, France, 2015, page 06.

الجدول رقم 01: أصناف الخدمة

المنتج-الخدمة: تقديم خدمة الإطعام	خدمات مرفقة بمنتجات مادي: خدمات الطبيب المرفقة بأجهزة طبية	خدمات خالصة: التعليم، التأمين
والطعام في آن واحد	سلع حقيقية (بجثة): أثاث، تجهيزات	المنتج المرفق بعدة خدمات: بيع سيارة مع الضمان

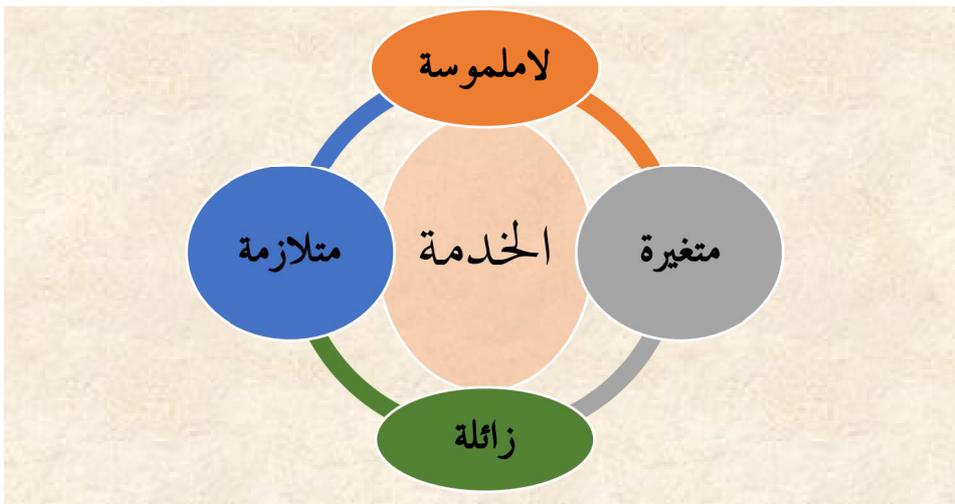
المصدر: من إعداد الباحثة بناء على ما سبق.

• الفرع الثالث: خصائص الخدمة

اتفق المختصون التسويق أن سمات الخدمات في كل الأحوال لا تخرج عن الخصائص⁽¹⁾ الآتية:

- * اللاملموسية Intangibility: الخدمة مجال واسع غير ملموس.
- * اللاتجانس، التغيير Heterogeniety: لا يمكن معاينتها أو فحصها.
- * التلازمية Intangibiliy: يتزامن وقت إنتاجها مع استهلاكها بحضور المستفيد.
- * التلاشي، الزوال Perishability: لا يمكن تخزين الخدمة إذ تستهلك فور إنتاجها.

الشكل رقم 01: خصائص الخدمة



المصدر: من إعداد الباحثة بناء على ما سبق.

(1): كورتل فريد، درمان سليمان صادق: تسويق الخدمات الصحية دار كنوز المعرفة العلمية، 2008، ص73.

المطلب الثاني: الإطار المفاهيمي للخدمات العامة

• الفرع الأول: تعريف الخدمات العامة (العمومية)

إن الحديث عن الخدمات العامة أو كما يسميها البعض "العمومية" أو "المدنية"؛ يعني الإنتماء للقطاع "العام" أو "المهمة العمومية" (المنفعة العامة)، ويعرفها خبراء الإدارة العامة بأنها "الحاجات الضرورية لحياة الإنسان وتأمين رفاهيته والتي يجب الإلتزام بتوفيرها بالنسبة إلى كافة شرائح المجتمع على أن يكون أساس كل سياسة خاصة بشؤون هذه الخدمات هو مصلحة الغالبية من المجتمع بهدف رفع المستوى المعيشي للمواطنين⁽¹⁾ تلبية لاحتياجاتهم (مثل الخدمات الصحية والتعليمية والإسكانية والثقافية والخدمات الأمنية والعدالة... إلخ)

ومن أهم التعاريف المخصصة للخدمة العامة هو ذلك الصادر من طرف مدرسة الخدمة العمومية إذ يشير إلى أن "الدولة ليست السلطة التي تتولى السيادة فقط، بل إنها توفر خدمات عمومية منظمة ومراقبة يتم الإشراف عليها من قبل حاكمين"، أي أن أداءها يكون مضمونا ومضبوطا ومراقبا بهدف تحقيق التنمية والترايط الإجتماعي، الشيء الذي لا يمكن تحقيقه إلا بفضل تدخل سلطة الحاكمين⁽²⁾. كما لا يمكن الفصل في بعض التعاريف الحديثة بين الخدمة العمومية والمرفق العام، حيث يرى عديد الباحثين والمهتمين في المجال أن الخدمة العمومية هي أحد أشكال المرفق العام الذي يعرفه البعض على ضوء معيارين أحدهما عضوي والآخر مادي:

✦ **المعنى العضوي أو الشكلي Organic:** المرفق العام هو الهيئة (الجهاز الإداري) التي تقوم على نشاط يهدف إلى إشباع حاجات ذات نفع عام⁽³⁾، ومن أمثلته: الجامعات والمستشفيات.

✦ **أما المعنى المادي أو الموضوعي Material:** فيقصد به النشاط الذي تمارسه الهيئة أو الإدارة

العامة (شخص عام) لتحقيق خدمة عامة، ومن أمثلته: التعليم والصحة.

(1): العربي بوعمامة، رقاد حليلة، الإتصال العمومي والإدارة الإلكترونية، رهانات ترشيد الخدمة العمومية مجلة الدراسات والبحوث الإجتماعية، جامعة الوادي، العدد 09، ديسمبر 2014، ص40.

(2): برانيس عبد القادر، تسويق الخدمات والخدمات العمومية، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2014، ص56.

(3): عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، حصور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص307.

أما القانون الإداري الفرنسي فقد اعتبر أن الخدمة العمومية تقدم بشكل عام بواسطة هيئة أو منظمة عمومية استجابة لحاجات العامة؛ ويتوقف تقديمها على احترام إدارتها مبادئ أساسية سيتم التطرق لها تحقيقاً للصالح العام⁽¹⁾.

وتُعرف الخدمات العمومية في المصطلحات الأنجلو ساكسونية عادة بـ"المرافق العامة"، وفي بعض الدول الأوروبية على غرار إيطاليا وألمانيا بـ"توفير ضروريات الوجود"، أم بالنسبة لسياسة الإتحاد الأوروبي فتُسمى الخدمات ذات المصلحة الاقتصادية العامة للدلالة على قطاع الخدمات⁽²⁾.

ومن هنا يظهر مفهوم الخدمة العمومية على أنها تلك الرابطة التي تجمع بين الإدارة العامة الحكومية والمواطنين على مستوى تلبية الرغبات، وإشباع الحاجات المختلفة للأفراد من طرف الجهات الإدارية والمنظمات العامة؛ وتُقدم هذه الخدمات العمومية هو مسؤولية الدولة بالدرجة الأولى - باعتبار الدولة تنظيم إجتماعي مشكل أساساً من مجموعة من المصالح المشتركة -، وهي ليست محددة بزمان معين، بل هي عملية مستمرة ودائمة يحتاج تقديمها وتطويرها لتخطيط من الدولة ليحصل عليها المواطن على أحسن وجه.

هذا وتكتسي الخدمات العمومية أهمية⁽³⁾ خاصة في الدولة باعتبارها حلقة الوصل التي تربط الهيئات العمومية بالمواطن، فالتحسين الفعال من أداءها وجودتها يعود بالنفع على الدولة والمواطن ككل، ومن بين أوجه أهميتها؛ نجد:

- الخدمات العمومية مطلب جمهوري يمثل جوهر متطلبات الحياة لدى المواطن والمجتمع.
- تدعم الخدمات العمومية موقف دولة ومن يقدمونها إذا قُدمت بطريقة تلي طموح المواطن.
- يزيد تأمين الخدمات العمومية على اختلاف أنواعها من زيادة الاستقرار النفسي للأفراد وبالتالي -توفير الدعامات الأساسية للإستقرار الإجتماعي، السياسي، الإقتصادي..

(1): مريزق عدمان: التسيير العمومي بين الإتجاهات الكلاسيكية والإتجاهات الحديثة، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2015، ص14.

(2): ساين كوهلمان، جيرتوكيرت: الحكم وسلسلة الإدارة العامة إصلاحات العام المحلي في أوقات الأزمات المقارنات للمسارات الوطنية والدولية ترجمة كل من: علاء فرحان طالب، علي عبد الحسن الفتلاوي، دار حميثرا للنشر والتوزيع، مصر، 2018، ص211.

(3): غنية نزلي: دور الإدارة الإلكترونية في ترقية خدمات المرافق العمومية المحلية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمّ لخضر-الوادي-، العدد الثاني عشر، جانفي 2016، ص182-183.

- يحدّد مستوى الخدمة العمومية مؤشرات عن التنمية في المجتمع ومدى تطبيق الخطط التنموية. من خلال ما سبق نستطيع القول بأن الخدمات العمومية هي مجموعة الخدمات التي لا يُستفاد منها إلا جماعيا وإلا فقدت صفة العمومية؛ وهي حق ضمنه الدستور وحتت القوانين والتشريعات لتوفيرها من طرف سلطات الدولة التي تتحمّلها وتحافظ على تقديمها وجودة أدائها.

• الفرع الثاني: مبادئ الخدمات العمومية ومعوقات أدائها

1- مبادئ الخدمات العمومية: أكّد معظم الباحثين المختصين في مجال المناجمت أو التسيير العمومي أن كل عملية تسيير لنشاطات الخدمة العمومية ينبغي أن تستخدم قواعد مشتركة تعد بمثابة أسس وقهم تستمد من هاشرعيتها ومواصفاتها، ترسيخا لمبادئ العدل وعدم التفرقة بين المواطنين بهدف خلق الإرتياح والرضا عند كل الأطراف وتعزيز الثقة بين السلطة والشعب، وعليه تم تحديد بعض المميزات التي تركز عليها مرافق الخدمة العمومية أو بالأحرى ما أطلق عليه المبادئ الأساسية التي تحكم المرافق العامة⁽¹⁾..و من بين المبادئ الكلاسيكية⁽²⁾ نجد:

1-1- مبدأ الإستمرارية: بمعنى أن تستمر مؤسسات الدولة في تقديم الخدمة العمومية لتلبية طلبات المواطنين؛ وفي حالة تعطل الخدمة أو عرقلتها⁽³⁾ فهو علامة على تعطل وفشل في الدولة بحد ذاتها، ما يعني أن الخدمات العامة تساهم بشكل كبير في تنظيم شؤون الأفراد، لذلك لا بدّ من استمرار سيرها بانتظام حتى لا يحدث عرقلة في شؤونهم، وبغرض الوصول إلى تحقيق المنفعة العامة يشترط عدم تعطلها كانقطاع الماء والكهرباء مثلا.

1-2- مبدأ المساواة: وهو حق من الحقوق المكرسة للأفراد في الدستور والمواثيق الدولية⁽⁴⁾،

حيث يعبر عن عدم التمييز أو التفرقة بين المواطنين مهما كانت معتقداتهم أو انتماءهم.. إلخ

(1): ماهر صالح علاوي الجبوري، الوسيط في القانون الإداري، دار ابن الأثير، الطبعة الثانية، 2012، ص193.

(2): Gilles.J: **Introduction au droit des services publics**, Paris, L.G.D.J, novembre 1994, p 14.

(3): Didier linotte, Raphael Romi: **Service public et droit économique**, édition du suris lasseur: Paris, 2003, p 75.

(4): سليمان السعيد: **الخدمة العمومية المحلية بين النص والواقع**، مداخلة ضمن أشغال اليوم الدراسي حول الخدمة العمومية في الجزائر: واقع وآفاق، جامعة جيجل، 2015، ص08.

1-3- مبدأ المرونة أو التكيف مع المستحقات العالمية يعني أن تتلاءم مضامين الخدمة العمومية مع التطورات التكنولوجية والإجتماعية من جهة واحتياجات المستفيدين من جهة أخرى؛ بحيث تتيح للإدارة العمل بلأساليب الحديثة بغية تحسين أداء الخدمة العمومية وذلك لتحقيق الأهداف التي تم بموجبها تم إنشاء هذه المرافق ألا وهو تحقيق المصلحة العامة⁽¹⁾.

1-4- المجانية: إن الهدف من الخدمة العمومية هو تحقيق المنفعة العامة وليس الربح⁽²⁾؛ إلا فيما يخص بعض الخدمات التي تكون بمبلغ رمزي بغرض تغطية جزء من تكاليف هذه الخدمات مثل الرسوم على التسجيل في الجامعة.
أما عن المبادئ الحديثة:

1-1- مبدأ نوعية الخدمة أو جودة وشفافية خدمات المرفق العام:

وهو مبدأ نوعية الخدمة أو جودة خدمات المرفق العام، كون مضمونه مرتبط أساسا بالنقلة النوعية في مجال التقنيات الحديثة وبالتحديد الإدارة الإلكترونية والتي خلقت أشكال وطرق عديدة في تقديم الخدمات، فعن طريق البوابات الإلكترونية يتم إظهار جميع المعلومات التي تهتم المواطن وتبيان حقوقه والتزاماته ما يفضي إلى شفافية أكثر أثناء تسيير هذه الخدمات وهو ما أطلق عليه وصف "téléservice public"⁽³⁾، والتي يجب أن تكون بحد أدنى من المواصفات والجودة المطلوبة لإشباع الحاجات.

1-2- مبدأ المشاركة والتشارك:

يُنسب مبدأ المشاركة في تنظيم المجتمع والمساهمة في استقراره غالبا إلى العمل والجهد التطوعي الذي يقدمه الفرد باختياره وإرادته لتأدية عمل معين يعود بالنفع على البقية سواء كان ه ذا الجهد تبرعا بالمال أو الوقت أو بالجهد إحساسا من المسؤولية الإجتماعية أو تضامنا مع أبناء وطنه.

(1): عصام الدبس: القضاء الإداري ورقابته لأعمال الإدارة، (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص147.

(2): رايحي وفاء: نظام التسيير بالأهداف في المؤسسات العامة دار اليازوري العلمية، 2016، ص77-78.

(3): سماعيل لعبادي، دور الموقعين الإلكترونيين الفرنسي www.legifrance.gouv.fr و www.jordp.dz الجزائري في تقديم الخدمة العمومية وتحقيق قابلية الوصول للقانون، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30، الجزء الثاني، 2016، ص349.

2- معوقات أداء الخدمات العمومية:

تتعرض الخدمات العمومية لعدة مشاكل⁽¹⁾ تحول دون حسن أدائها وتشوّه طريقة تقديمها؛ أهمّها:

- التأخر في أداء الخدمة.
- سوء المعاملة وأخطاء تقديم الخدمة
- التأخر في استعمال التقنيات الحديثة.
- ظروف بيئة العمل السيئة.
- سوء استغلال المناصب الوظيفية.
- التفرقة والمحسوبية الإدارية في أداء الخدمة.
- مظاهر الفساد الإداري كالرشوة.
- غياب التكوين لموظفي قطاعات الخدمات العمومية وضعف الاتصال بينهم وبين متلقي الخدمة.
- جمود أساليب الابتكار والتطوير في عمليات نظام الخدمة.
- عدم توظيف الدراسات والبحوث العلمية في الواقع العملي الخدماتي وعدم ربطه بالبحث العلمي.
- ضعف أجهزة الرقابة على مدى تطبيق القوانين التي تنظّم سير الخدمات العمومية.
- سوء التسيير وسوء استخدام الموارد.
- قلة الاهتمام بالمظاهر الجمالية في تقديم الخدمة كمظهر الموظفين ونظافة المرافق.
- إهمال الجانب القيمي والأخلاقي.
- اختلال مستويات أداء الخدمات لعدم وجود معايير دقيقة لجودتها.
- تدني مستويات الوعي لدى المواطنين بإدراك حقوقهم وواجباتهم عند تلقي الخدمة.

إن جملة هذه المشاكل التي تحول دون حسين أداء الخدمات المقدمة وجودتها تستلزم العمل الدءوب من سلطات الدولة على تفعيل القوانين التي تحفظ السير العام لشؤون المواطنين وتكثيف الرقابة عليها وإصدار لوائح وأساليب أداء جديدة تلائم التغيرات المتسارعة التي يشهدها العالم بغرض تحسين نوعية وجودة الخدمات وتنظيم المرافق العامة ومعاقب المخالفات والتجاوزات سواء من مقدمي الخدمة أو متلقيها وترسيخ العدالة والمساواة وضمن الحقوق لأصحابها.

(1): رايس وفاء: مرجع سابق، ص78-81.

• الفرع الثالث: خصائص وأنواع مرافق الخدمات العمومية

1- خصائص الخدمة العمومية:

عرف مفهوم الخدمات العامة المعاصر الذي قُدّم من طرف المرافق العمومية تحديد هذه الأخيرة باعتبارها مشروع عام يعمل بانتظام في ظل نظام قانوني معين تحت إشراف الحكومة بهدف تحقيق منفعة عامة..

ومن هنا يتضح وجوب توفر هذه الأركان، التي إذا سقط أحدها لا تتحقق ميزة العمومية في خدمات هذه المرافق:

1-1- خدمات المرافق العمومية هي مشروع عام وفق نظام قانوني معين: إذ تظهر خدمات المرفق العام في شكل مشروع أو هيئة أو جهاز تتضمن إلى جانب مجموعة من الأشخاص (هم الموظفون والعمال)، مجموعة مادية تتكون أساسا من الأصول والتجهيزات⁽¹⁾.

و يخضع تسيير هذه المرافق إلى مجموعة من المبادئ و الأحكام تستمد صرامتها من نظام قانوني خاص واستثنائي يتلاءم مع مضمونه وينطبق على شكله سواء في إنشائه وتنظيمه و إلغاءه، أو في تسييره و الرقابة عليه⁽²⁾.

1-2- المنفعة العامة كهدف أساسي للخدمة العامة: إن الهدف الأساسي للنشاط الحكومي ومن ثم المنظمات والهيئات المقدمة للخدمة العمومية هو تحقيق المنفعة العامة التي يقصد بها تحقيق أسباب الراحة والرفاهية للأفراد بما يشبع الحاجات العامة، حيث لا يعد مشروع مرفق الخدمة عموميا إلا إذا كان النفع العام الذي يحققه ليس في مقدور الأفراد القيام به على الوجه الأكمل، عجزا أو زهدا، إما لكثرة نفقاته أو قلة أرباحه، مما يتطلب تدخل الحكومة لمساعدة المرفق في تقديم خدماته.

(1): سامي جمال الدين: أصول القانون الإداري منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009، ص 525.

(2): عمار عوابدي: القانون الإداري، الجزء الثاني، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 60.

1-3- الرقابة العامة: تخضع أنشطة الهيئات العمومية و من ثم الخدمة العامة إلى رقابة متعددة الأطراف منها الوصايا المباشرة، هيئات الدولة فضلا عن المجتمع المدني على أساس أنه الممول الأساسي و الفعلي لنشاط هذه المرافق، ومع تعدد هذه الأطراف التي تتميز أهدافها أحيانا بالتعارض فإنه كثيرا ما تكون هذه الرقابة فعالة أحيانا و فاشلة أحيانا أخرى حسب الهدف منها و حسب مصلحة كل طرف.

2- أنواع مرافق الخدمات العمومية:

تتعدد أنواع الخدمات العمومية بتعدد نشاطات المرافق العامة الحكومية المنشأة بغرضها، ومع اختلاف طبيعة الخدمات المقدمة تبعا لطلبات ورغبات المستهلكين، تظهر تقسيمات مختلفة باختلاف وجهات نظر المختصين وآرائهم يمكن حصرها من خلال أصنافها إلى:

1-2- من حيث طبيعة الخدمة: تصنّف إلى (1):

1-1-2- الخدمات الإدارية: وتشمل على العموم الخدمات المتعلقة بالوثائق في الإدارات العمومية كخدمة شبائك الحالة المدنية في البلديات.

2-1-2- الخدمات الاجتماعية والثقافية: وتشمل الخدمات المرتبطة بالشؤون الاجتماعية والثقافية للمواطنين كالتعليم، حملات التلقيح التابعة للصحة العمومية، ويضاف إليها الخدمات التي تهتم فئات معينة من المواطنين كخدمة المتاحف والمكتبات العامة.

2-1-3- الخدمات الصناعية والتجارية

وهي الخدمات التي تطورت مع تطور دولة الرفاه التي تسعى إلى تحقيق رفاهية المواطن من خلال توفير خدمات المياه، النقل، الطاقة، الإتصالات، الطرق.. إلخ

(1): أحسن عمروش: ماهية المرفق العام، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات المنتدى الدولي الأول الموسوم بـ "المرفق العمومي في الجزائر ورهاناته كأداة لخدمة المواطن -دراسة قانونية وعملية-"، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، يومي 22 و23 أفريل 2015، ص129-130.

2-2- من حيث منفعة⁽¹⁾ الخدمة:

2-2-1- خدمات ذات منفعة عامة: وهي الخدمات التي تقدمها الإدارة المحلية للعامة، على

غرار: الصرف الصحي، المياه، الطرق والحدائق..

2-2-2- خدمات ذات منفعة فرديّة: ينتفع بها كل فرد منفردا كخدمات التعليم، الصحة..

2-2-3- خدمات ذات صلة بتطوير البنية التحتية: كإقامة المنشآت العامة، حماية البيئة..

2-2-4- خدمات متعلقة بالأمن الداخلي والسيادة: وتشمل الخدمات المرتبطة بالوظيفة

التقليديّة للدولة كالأمن والقضاء..

2-3- من حيث تكلفة الخدمة:

2-3-1- الخدمات المجانية: تقدم دون مقابل مالي بحيث الدولة هي من يتولى نفق تها،

كحملات التلقيح، الإنارة العموميّة..

2-3-2- الخدمات بمقابل: في هذا الصنف من الخدمات المستفيد هو من يتحمل تكلفتها

مثل: خدمات الكهرباء، الماء..

2-4- حسب مضمون الخدمة: تصنّف الخدمات حسب الموضوع الذي تتضمنه إلى:

2-4-1- خدمات ضرورية للمجتمع: التعليم، الصحة..

2-4-2- خدمات ضرورية للأفراد: الكهرباء، الماء..

2-4-3- خدمات ذات منفعة إجتماعية وثقافية: تعود بالفائدة على أفراد المجتمع لكن لا

يكون لها نفس الاهتمام كخدمات المكتبات العموميّة، الحدائق..

2-4-4- خدمات إجتماعية: وهي خدمات يمكن للأفراد القيام بها بأنفسهم إذا توفرت

الإمكانات؛ إلا أن العجز على تأديتها يؤثّر على المجتمع؛ مالمّ يستدعي تدخل السلطات

العمومية لتوفيرها مثل السكن.

2-4-5- خدمات مكلفة: تستمرّ منفعتها إلى المدى البعيد كالمدارس، المستشفيات..

(1): سهام راجحي: تحسين الخدمة العمومية على مستوى الإدارة المحلية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة - 1،

وهناك من يُضيف تصنيف الخدمات العمومية إلى (1):

◀ خدمات عمومية إجبارية التي على الدولة تقديمها بشكل إلزامي:

☑ خدمات تقليدية (إدارية): التعليم و الصحة و القضاء..

☑ خدمات مرفقية قومية (مجتمعية): خدمات تقدّم على مستوى كل التراب الوطني.

☑ خدمات مرفقية محلية: تُقدّم على مستوى مدينة أو بلدية..

◀ خدمات عمومية إختيارية: تتفاعل مع تطور دور الدولة المتدخلة في المجال الإقتصادي

كإنشاء البنوك و مرافق الكهرباء والمياه..

وهناك (2) من يجمع كل هذه الأنواع في ثلاثة محاور:

◀ خدمات عامّة ترتبط بسيادة الدولة: الأمن، الدفاع، العدالة، المالية..

◀ خدمات عامّة إجتماعية وثقافية: التعليم، الصحة، المساعدات الإجتماعية،

◀ خدمات عامّة ذات طابع إقتصادي: الطاقة، النقل، الإتصالات..

هذا؛ وتتحكّم عدة عوامل في تقديم الخدمات العمومية، حيث يتوقف حجمها على حجم

المساحة الجغرافية والكثافة السكانية والكتلة السكنية، ممّا يستوجب وضع مخططات تُراعي ترابط

أجزاء ومكونات المدينة بغرض تقريب المرافق للمواطن وتسهيل الحصول على الخدمات حسب ما

يناسب الإحتياجات المختلفة؛ كما يتحكّم فيها حجم الموارد المالية الموجهة لتمويل هذه الخدمات

كالضرائب والرسوم، بالإضافة إلى الآليات التي تضعها الدولة في إطار سياساتها التنموية للنهوض

بخدمات المرافق العمومية وضمان السير الحسن لمصالحها وتحسين المستوى المعيشي للأفراد في إطار

تحقيق متطلبات التنمية المستدامة الشاملة.

(1): مصطفى السيد دبوس: تتمين خدمات الدولة في إطار ما يقدمه المرفق العام من خدمات: دراسة تحليلية المركز العربي

للدراستات والبحوث العلمية للنشر والتوزيع، مصر، 2019، ص 41-42.

(2): سهام راجحي: مرجع سابق، ص 48.

المبحث الثاني: السكن مطلب إجتماعي

يعتبر السكن من ضروريات حياة الإنسان، فهو المأوى والملجأ والمستقر الذي يجد فيه سكينته وتهدأ فيه روحه ويأنس فيه مع من يعيش، فبدون المأوى والمسكن يعتبر أيّا كان منّا نفسه ضائعاً..

ولمّا كان له من ضرورة وأهميّة بالغتين في حياة الشعوب ومع تزايد الكثافة السكانية وتغيّر البنية الأسرية وازدياد الطلب عليه فقد أضحت الشغل الشاغل لمختلف الدول التي وإن اختلفت سياساتها ومناهجها فهي تحرص على توفيره وتسهيل الحصول عليه خصوصاً للفئات الضعيفة وذوي الدخل المحدود، فقد أدّت بها حساسية المطلب إلى إقراره حاجة وحق إنسانيين لا يتمّ تحقيق العيش الكريم دونه سواء تجلّى ذلك في تشريعات ومواثيق وطنية أو إتفاقيات ومعاهدات دولية..

ومع وجود خصائص إقتصادية ميّزت السكن عن غيره من السلع خصوصاً ما تعلّق منها بارتفاع تكلفته، فإن غالبية الدول تعتبره من أولويات سياساتها وفي مقدمة برامجها سعياً منها لتوفيره بشكل لائق لشريحة كبيرة من المجتمع خاصة الأسر الفقيرة وذلك بإعانات مالية سواء بطرق مباشرة أو غير مباشرة، وهذا كله طبعاً يدخل في إطار تحقيق الأمن النفسي للأفراد والإستقرار الإجتماعي والولاء القومي للحكومات وسياساتها تحقيقاً للإستقرار الوطني.

ومن هذا المنطلق سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى السكن وكلّ ما يتعلّق به من مفاهيم

وظواهر.

المطلب الأول: عموميات حول السكن

• الفرع الأول:

1- مفهوم السكن:

لا يطيب العيش الكريم للإنسان إلا بالسكن الذي يؤويه، فهو يأتي بعد المأكل والملبس، وبدونه يعتبر الشخص نفسه ضائعاً وبلا هوية، حيث أشارت العديد من الدراسات خاصة الاجتماعية منها أنه الدعامة الرئيسية التي يستند عليها حسن تنشئة الأطفال ونموهم الشخصي والاجتماعي عبر مراحل حياتهم المختلفة، كما أن ظروف الإسكان الرديء عبر العالم لطالما كانت أحد أهم أسباب إنتشار الآفات الاجتماعية بين الأفراد وانعدام المسؤولية لديهم. وفيما يلي سنتطرق لمفهوم السكن لغة و اصطلاحاً من أجل تحديد مفاهيم المصطلحات:

← **معنى السكن لغة:** من سكن يسكن سكونا وسكينة، أي هدأ وتوقفت حركته فهو ساكن⁽¹⁾.
و يقال سكن المكان / سكن بالمكان / سكن في المكان: يعني أقام به و استوطنه⁽²⁾.
و للسكن مرادفات منها: البيت المنزل و الدار و المأوى و كلها تحمل معنى الإقامة، وهو الذي يؤمن الإستقرار و يكفل حياة الناس في هدوء وسكينة.

← **معنى السكن في الإصطلاح الشرعي:** وردت كلمة السكن في القرآن الكريم 52 مرة⁽³⁾؛ فمن ذلك قوله تعالى: (و له ما سكن في الليل والنهار)^{*} و قوله: (و الله جعل لكم من بيوتكم سكناً)^{**} و قوله: (و جعل منها زوجها ليسكن إليها)^{***}؛

بالرجوع إلى معنى كلمة السكن في الآيات الكريمة السابقة يتبين أنها تتفق مع التفسير اللغوي لكلمة السكن؛ إذ تدل في الآية الأولى على السكون بعكس الحركة، فيما تدل في الآية الكريمة الثانية مأوى الإنسان، أما الآية الثالثة فتدل كلمة السكن على السكينة والطمأنينة.

(1): معجم مقاييس اللغة لابن فارس، الجزء الثالث، دار الفكر للطباعة والنشر، ص88.

(2): معجم اللغة العربية المعاصرة لأحمد مختار عمر، المجلد الأول، الطبعة الأولى، عالم الكتاب، القاهرة، 2008، ص1086.

، * ، ** : أجزاء من الآيات [الأنعام:12]، [النحل:80]، [الأعراف:189] على التوالي برواية ورش عن نافع.

(3): محمد نبيل غنايم: الإعجاز التشريعي في قوله تعالى: (ومن آياته أن خلق لكم من أنفسكم أزواجا لتسكنوا إليها)، الهيئة

العالمية للإعجاز العلمي في القرآن والسنة، 2006م، ص08. تاريخ الزيارة: 2020/05/15.

انظر الرابط: [http://www.eajaz.org/index.php/Scientific-Miracles/Humanities-and-legislative-governance/311-Legislative-miracles-in-verse\(-that-He-created-for-you-mates-from-among-yourself-in-tranquility-with-them\).](http://www.eajaz.org/index.php/Scientific-Miracles/Humanities-and-legislative-governance/311-Legislative-miracles-in-verse(-that-He-created-for-you-mates-from-among-yourself-in-tranquility-with-them).)

والسكن هو المكان الذي تسوده العلاقات الإنسانية ويكفل تماسك الأسرة ورقبها وفيه يلور كل فرد منها ذاته ويبنى كيانه الإجتماعي ويحمي حياته الخاصة بشكل مريح؛

فبذلك يكون السكن من أهم حاجات الفرد والأسرة وشكل من أشكال ثقافتها المادية كما يعطي السكن في الحقيقة صورة عن المجتمع إن لم نقل النظام ككل باعتباره السلطة التي يفترض عليها العمل على تحقيق متطلبات وحاجيات الأسر وإشباعها من خلال السهر على تقديم خدمات عامة - كما سبق وأشرنا- عبر توفير السكن وليس مجرد سكن فقط بل السكن اللائق الذي يضمن العيش الكريم وتسهيل الحصول عليه..

إن حصول الإستقرار النفسي على المستوى الشخصي للفرد وبالتالي كل الأسرة يعطي بطبيعة الحال صورة إيجابية عن مجتمع كامل مستقر نفسيا وإجتماعيا، هذا باعتبار الأسرة خلية أساسية للمجتمع و استقرار كل الأسر يؤدي حتما إلى الإستقرار الإجتماعي الكلي، و كما يقول **المثل "البيت قلعة الإنسان"**، فكلما أصبح بيت كل فرد أو أسرة عبارة عن قلعة بما يحمل هذا المعنى من قوة و حصانة كلما كان المجتمع أكثر قوة و تماسك و صلابة في مواجهة الصدمات؛ فلا يمكن لإنسان بدون سكن مريح أن يكون مستقرا فيزيولوجيا أو نفسيا أو إجتماعيا، ولا أن يكون مفكرا أو مبدعا أو منتجا بالشكل الذي يكون عليه فيما لو تأمن له السكن المريح، وأنّ الشخص الذي لا يملك سقف يحميه يعيش معزولا ويعتبر نفسه بدون وطن وتكون علاقته بوطنه ضعيفة فلا يتأثر به و لا يؤثر فيه؛ بل ويظن أن المجتمع يرفضه طالما لا يوفر له ما يحفظ إنسانيته وكرامته وما يؤويه بشكل إنساني⁽¹⁾..

إن الحديث عن السكن ليس فقط مجرد توجه فكري إلى الحيز الجغرافي أو البناء المادي الذي تضمه أربعة جدران وسقف فقط؛ بل يتجاوز ذلك ليشمل البعد الخدماتي الذي يجب توفره في المسكن سواء من خلال التصميم التركيبي الداخلي أو الدور الخدمي الذي تقدمه المؤسسات

(1):عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة: آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق، جامعة المدية، يومي 24/23 ماي 2012، ص02.

المجتمعية والذي يشتمل على كل الضروريات والتسهيلات والتجهيزات والأدوات والأجهزة التي يحتاجها أو يرغبها الفرد والذي لا غنى لأي كان عنها أو عن بعضها لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية والسعادة الاجتماعية لهو لعائلته .. وتعرف Lita Bane* المسكن بأنه المكان الذي يقيم فيه أفراد تربطهم روابط حب و تعاطف و هو المكان الذي ينعم فيه الفرد بالراحة و الخصوصية و الذي يشعر فيه بالأمان.

أما في المثل الشعبي عندنا فنقول: (داري ستارة عاري)، فبمجرد أن تذكر كلمة "سكنى" لأي كان إلا و يجيب بعبارة جرت على الألسن (قبر الدنيا)؛ وهو بهذا المفهوم يشير إلى الدرجة البالغة الأهمية التي يوليها الفرد لبيته باعتباره الملجأ والمسكن الذي يجد فيه راحته وتطمئن إليه نفسيته ويدفن فيه – إن صحّ التعبير- أسراره ويوميته؛ ذلك لأن التقديرات المبدئية تشير إلى أن الشخص الواحد يقيم في المنزل ما يقارب 68 إلى 75% من وقته⁽¹⁾، ويهدأ فيه ويستأنس مع من يعيشون معه بل يقود المعنى في هذا المثل إلى الخصوصية التامة والحرية الشخصية والإستقلالية الكاملة التي يجدها كل شخص عندما يدخل بيته ويغلق بابه.

كما يمكن تعريف السكن -باعتباره يقوم في مجال معين محدد بمكان و زمان-؛ من الناحية الجغرافية بالنسبة لوظيفته الهامة في تحديد المجال؛ و من هذا المنطلق ظهر ميدان علمي جديد يعرف بجغرافيا "العمران" Geography of settlement أو الجغرافيا "الحضارية" أو "الاجتماعية" ويطلق عليها أحيانا "البشرية"⁽²⁾. وهو علم هو يهتم بدراسة موقع السكن الذي يقيم فيه الإنسان:

← في الريف: المجال الريفي Rural Geography of settlement

← أو في المدينة: المجال الحضري Urban Geography of settlement

سواء كان متفرقا أو مجمعا، شديد الكثافة أو متوسطها، قديما أم حديثا، دائما أم مؤقتا، وهو على العموم يسعى من وراء بحث السكن في المجال الجغرافي إلى دراسته جغرافيا وديمغرافيا وإحصائيا من أجل معرفة أسباب وعوامل وأنماط الإنتشار⁽³⁾.

*: إحدى خبيرات الإسكان. مجال العلوم المنزلية - Home science - بالهند.

(1): إبراهيم إسماعيل الشيخ دره، اقتصاديات الإسكان سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1988، ص20.

(2): يحيى محمد نيهان: معجم مصطلحات الجغرافيا الطبيعية والفلكية والسياسية، دار يافا للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص90.

(3): أحمد موسى خليل، مقدمة في الجغرافيا البشرية المعاصرة الطبعة الأولى، المكتب العربي للمعارف، القاهرة، 2015، ص79.

ومما ذكر يمكن إجمالاً الحديث عن المسكن أو السكن حسب ما توصل إليه John Turner* في دراساته حول السكن والإسكان شقين مختلفين إلا أنهما متكاملين ولا يمكن فصلهما:

• السكن كاسم: Housing as a noun

وهو النتيجة النهائية لعملية الإسكان والمسكن المادي والبنية الملموسة للبناء.

• السكن كفعل: Housing as a verb

وهو عملية مستمرة باعتباره حاجة يومية، فللسكن دوره في تحديد نمط العيش للسكان وكذلك للمجتمع، فهو مجموعة عمليات تعبر عن وتنتج قيم إجتماعية نظراً لما ينشأ عليه الإنسان في السكن من مبادئ وما يكتسب فيه من قيم؛ فالسكن كفعل يعبر عن مصطلح "الإسكان".

وتجدر الإشارة إلى الفرق الجوهرى بين مفهوم كل من "السكن" و"الإسكان" حيث كما سبق وأشرنا فالسكن أو المسكن هو البيت الذي يؤوي الإنسان وتجمع فيه مجموعة من العوامل الحسية والمعنوية وأخرى مادية تتمثل في العوامل المكتملة والتجهيزات ومختلف الوسائل الضرورية للإقامة فيه على غرار المياه والغاز والكهرباء؛ أما الإسكان فهو الرصيد السكني (1) أو العمليات التي يتم من خلالها إنشاء هذا الرصيد (2) السكني يتطلب تفاعل مجموعة متنوعة من العناصر وتكون عملياته معقدة ومتشابكة إذ يضم كل ما يحيط حول الأبنية السكنية من المرافق والتجهيزات والوسائل الضرورية لسلامة الحياة النفسية والصحية والإجتماعية للأفراد وتتفاعل خلاله العلاقات والروابط الأسرية وعلاقات الجيرة والترابط الإجتماعي مع وجود الأنشطة المختلفة التي تخدم مصالح العامة، بالإضافة إلى أماكن النزهة والترفيه والمساحات الخضراء.. أو بمعنى مختصر الإسكان هو المجال المنظم أو الكتلة السكنية التي تضم بالإضافة إلى البنايات التي تشكل العمران مجموعة سكان المجتمع الذين يعمرونها بالإضافة إلى مجموعة المؤسسات الخدمية في ذات الموقع؛ إذن فالإسكان يجمع ثلاثة وظائف (3): الإنتاجية ومجال العمل ومجال الحياة.

* مهندس معماري إنجليزي باحث في شؤون السكن.

(1): مصطفى عوفي، وناسي سهام: النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مجلة العلوم الإجتماعية، المجلد 8، العدد 2، 2014، ص125.

(2): عبد الحميد دليمي: الإنسان والعمران، مجلة الباحث، العدد الرابع، أبريل 2003، ص106.

(3): عبد الحميد دليمي: نفس المرجع، ص107.

• الفرع الثاني: السكن حاجة وحق إنسانيين

1-السكن حاجة إنسانية: Human Need

إن حاجة الإنسان للسكن هي حاجة أساسية لا غنى عنها، شأنها شأن اللباس والغذاء؛ ولما كان السكن ضرورة حتمية فقد عرفه الإنسان منذ القدم في شكل مغارات وكهوف ثم تطورت هذه الحاجات مع تطور الإنسان وفكره ليصير مسكنا فخما في أيامنا هذه⁽¹⁾.

كما يعتبر السكن حاجة فيزيولوجية أساسية تسبق عديد الحاجات التي يسعى الإنسان إلى إشباعها، حيث أنه يلي حاجة المأوى والأمن وكذلك حاجة الجمال وتقدير الذات⁽²⁾،

وبالحديث عن الحاجة إلى تقدير الذات اعتمدت كل الدراسات العلمية التي اختصت بتحليل

الجانب الإنساني نظرية هرم الحاجات لـ "ماسلو" * "Maslow's Need Hierarchy Theory"

والتي تقوم على أساس أن لكل إنسان حاجات يتساوى فيها مع الجميع، إلا أنها

تختلف من حيث الأهمية وقوتها الدافعية ودرجة الإلحاح في طلب إشباعها، ومن هذه الحاجات:

1- حاجات فيزيولوجية وظيفية⁽³⁾: وهي حاجات أساسية ضرورية لبقاء الفرد في الحياة، مثل السكن، الطعام، الماء، النوم و الجنس.

2- حاجات الأمن و الإستقرار⁽⁴⁾: و تتمثل في حاجة الفرد إلى جو من و الطمأنينة و

السكينة لضمان حياة يسودها الهدوء و خالية من الأضرار و المخاطر و التهديدات.

(1): الصادق مزهد: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1995، ص56.

(2): آزاد علي إسماعيل: الدين و الصحة النفسية المعهد العالمي للفكر الإسلامي، أمريكا، الطبعة الأولى، 2014، ص66.

* أبراهام ماسلو: عالم نفس أمريكي، وضع نظرية "هرمية الحاجات الإنسانية" التي أصبحت مرجعية أساسية في مختلف الدراسات الإنسانية.

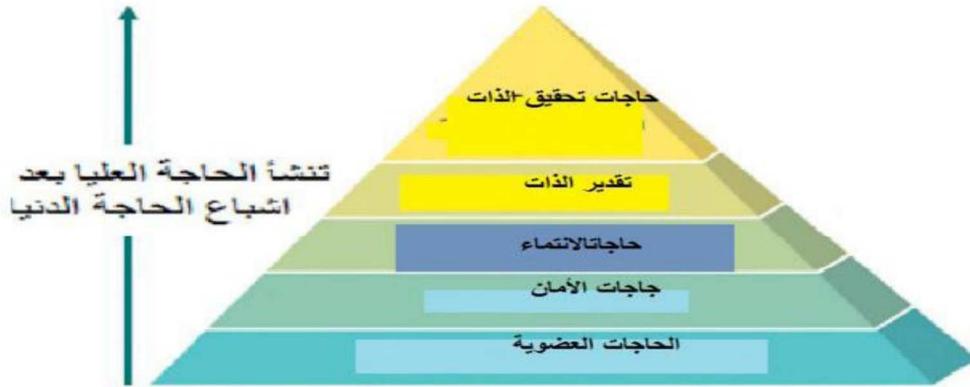
(3): فتحي الويشي: الأساليب القيادية للموارد البشرية: الأخلاق الإدارية، إستراتيجيات التغيير المجموعة العربية للتدريب و

النشر، الطبعة الأولى، القاهرة، 2013، ص72.

(4): حسين حريم: إدارة المنظمات، دار الحامد للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، عمان، 2009، ص28.

- 3- حاجات الحب و الإلتواء⁽¹⁾: و هي تتمثل في رغبة الفرد في أن يكون محبوبا من طرف الأشخاص المحيطين به سواء كان ذلك في أسرته أو عمله أو المجتمع بصفة عامة.
- 4- حاجات التقدير و الإحترام⁽²⁾: و هي حاجات يحتاجها الأفراد لإحترامهم من قبل الآخرين.
- 5- حاجات إثبات الذات⁽³⁾: و هي حاجة الفرد لتطوير مهاراته و إثبات ذاته ببلوغ أهدافه.
- وافتراض "ماسلو" أن الدوافع يمكن تصنيفها وترتيبها في مستويات وفق التدرج الهرمي في الشكل الموالي:

الشكل رقم 02: التدرج الهرمي للحاجات حسب نظرية "ماسلو"



المصدر: مسلم علاوي شبلي: التوجهات و المفاهيم الحديثة في الإدارة دار اليازوري، الأردن، 2017، ص39.

فالحاجات في قاعدة الهرم تدل على قوتها وأهميتها وأولويتها بالإشباع، ولكي يصل الفرد إلى قمة الهرم لا بد أن يكون قد أمن إشباع حاجاته الأولية، ومتى ما وصل الفرد إلى إشباع حاجاته العليا في قمة الهرم فهذا دليل على درجة رقيّه ومدى تحقيق ذاته، وبلوغ الإشباع للحاجات في أعلى الهرم لا بد من تحصيل الإشباع للحاجات الأساسية التي يعتبر السكن أحد أهمها فلا يمكن لأي كان أن يكون مرتاحا نفسيا إذا لم يكن له سقف يحميه؛ ومن خلال حصول الأمن النفسي

(1): سامي محسن الختاتنة: علم النفس الصناعي، دار الحامد للنشر و التوزيع، عمان، 2013، ص94.

(2): فيصل محمود الشواورة: مبادئ إدارة الأعمال: مفاهيم نظرية وتطبيقات عملية، دار المناهج للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2013، ص187.

(3): Mohammed Ben Tahar: Management composants et processus, Edition Publibook, Paris, France, 2013, page 86.

داخل البيت الذي يعتبر المنشأ الأول للإنسان إذ يكتسب من خلاله طباعه وصفاته ويتمرن فيه على إقامة العلاقات من خلال الأشخاص الذين يعيشون معه، سيكون مستعداً للخروج من هذا البيت ومهيئاً للتعامل مع المجتمع بصورة إيجابية وقابلاً للتعايش فيه بصفة تفاعلية وديّة.

2- السكن حق إنساني: Human right

يعتبر الحق في السكن من الحقوق المشروعة التي أقرتها الشريعة الإسلامية والديساتير الوطنية والمواثيق الدولية، وفيما يلي نظرة حول ما تضمنته هذه التشريعات وشدّدت عليه وحرصت على احترامه:

2-1- السكن حق ضمنه الدين الإسلامي:

إن حماية الإسلام للنفس الإنسانية هي حماية عامة شاملة لكل ما يتصلّ بها من حقوق وحرّيات؛ فلم يترك الإسلام حقاً من هذه الحقوق إلا حماه، ولا حرية من تلك الحرّيات إلا صاهاً، ولتمكنا لحماية التي قرّرها الإسلام حماية نظرية بل كانت ديناً يتبع وسلوكاً يمارس؛ ذلك أن الاعتداء على الحق أو انتهاك الحرمة أو سلب الحرية مخالفة للتكليف، ومعصية للخالق وكلّ معصية يستحق فاعلها العقاب.

إن الحاجة إلى مسكن تعتبر من الأمور الأساسية في حياة الإنسان ونعمة من أعظم نعم الله عزّ وجلّ، قال تعالى (و الله جعل لكم من بيوتكم سكناً)*، أي أن الله سبحانه جعل البيوت - أيّاً كان نوعها - سكناً يأوي إليها الناس، يشعرون فيها بالراحة فتسكن نفوسهم وتطمئن؛ لذا فقد قررت الشريعة الإسلامية حق المسكن - أو ما يعرف في الديساتير الحديثة - بالحق في السكن، أو حرمة المسكن، أو حرية المسكن لكل أفراد الدولة تمنحهم حرية بناء المساكن وتملكها والإيواء فيها والإحتماء بها؛ بل ألزمت الدولة مسؤولية ضمان السكن لكل المحتاجين من أفرادها؛ ومن العدل تأمين حاجات كل ضعيف في المجتمع ومنها الحاجة إلى السكن وإذا عجزت الدولة بمواردها المختلف عن كفاية هذا الحق للمحتاجين من رعاياها فلن المسؤولية تقع على عاتق من لهم القدرة المالية في المجتمع⁽¹⁾.

(1): علي محمد الصلابي، الحرّيات من القرآن الكريم الطبعة الأولى، دار المعرفة، بيروت-لبنان، 2017، ص 180.

إن حق وحرمة السكن واحد من هذه الحقوق الجوهرية التي التفت إليها الإسلام قبل دساتير اليوم التي تقيم سياجا قانونيا لحرمة السكن، فكفل الإسلام للإنسان حرمة وأمن مسكنه باعتباره مأواه وحافظ خصوصياته ومستودع أسراره ومستقر راحته ودار أمنه⁽¹⁾. وقال رسولنا صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ من سعادة المرء: "الجار الصالح و المركب الهنيء والمسكن الواسع" *، وهو إقرار صريح بالدور المهم الذي يلعبه المسكن في تحقيق سعادة الإنسان خصوصا إذا كان واسعا بما يعني أن الفرد يميل بفطرته إلى حب سعة مسكنه، حيث وعلى رغم الاختلاف بين الناس في نفوسهم وطبائعهم وأنماط حياتهم، إلا أن صفة السعة صفة محمودة تجلب السعادة لأهلها فبقدر ما يكون الإتساع بقدر ما تزيد السعادة. ومن خلال التمعّن في مغزى هذا الحديث الشريف عن سعة المسكن وسببه في تحقيق السعادة نشير أنه لم يكتف بالحديث عن المسكن فحسب بل أشار إلى أبعد من ذلك بالحديث عن السعة و الإتساع؛ أي أن مجرد المسكن لا يكفي لتحقيق السعادة و إشباع الحاجة الإنسانية بل القصد إلى خصوصية مهمة في صفة المسكن ألا وهي الإتساع والمساحة؛ وهو ما يقودنا إلى الوقوف على ما يشير إليه الباحثون في شؤون الإنسان وعلماء الطب الصحي والنفسي وغيرهم من المعمارين والأخصائيين الاجتماعيين الذين يدعون إلى ضرورة توفر خصائص معينة في المسكن حتى يرقى إلى درجة تحقيق الأمن النفسي والصحي للإنسان بإدراج ما يعرف بمفاهيم السكن الصحي، اللائق أو الآدمي..

ولما كان للسكن من مكانة هامة حرصت عليها الشريعة الإسلامية فقد أقرت حرمة المسكن كحق من حقوق الإنسان الجوهرية في حماية حرياته الشخصية الخاصة، وإتّما نعني بالمسكن الذي تثبت له الحرمة: بيت السكن أي "المنزل و توابعه" المخصّصة للإستعمال السكني الذي يقيم فيه الإنسان بصفة دائمة أو مؤقتة، مالكا كان أو مستأجرا، كما يشمل السكن الأماكن الخاصة مثل مكاتب المحامين و عيادات الأطباء وغيرها، إذ تكفي مجرد الحيازة المشروعة للمسكن حتى تثبت حرمة؛ فحرمة المسكن بمدلوله الواسع تتوقف على استمرار حالة الخصوصية⁽¹⁾.

(1): رجائي عطية، الإسلام يا ناس، الطبعة الأولى، دار الكتب المصرية، القاهرة، 2013، ص226.

*: حديث شريف: رواه أحمد(15409) عن نافع بن عبد الحارث وصححه الألباني في صحيح الجامع برقم (3029).

ومن حرّمت المسكن التي أقرّتها الشريعة وحرصت عليها، حيث تناولت القيمة المادية والمعنوية على حد سواء، فحرّمت الإعتداء المادي على أموال الغير ومساكنهم، كما حرّمت الإطلاع على حرّمتهم:

- عدم دخول المنزل إلا بإذن صاحبه⁽²⁾، قال تعالى(يا أيّها الذين آمنوا لا تدخلوا بيوتا غير بيوتكم حتى تستأنسوا و تسلموا على أهلها ذلكم خير لكم لعلّكم تذكرون) * وقال تعالى (فإن لم تجدوا فيها أحدا فلا تدخلوها حتى يؤذن لكم) ** ، أو كما قال صلّى الله عليه و سلّم " إذا استأذن أحدكم ثلاثا فلم يؤذن له فليرجع" *** ، في إشارة وأمر صريحين على احترام خصوصيات الآخرين وأسرارهم.

- حق الإنسان في الحماية من التجسس على خصوصياته و من إستراق النظر⁽³⁾.

صانت الشريعة الإسلامية حقوق الإنسان وحرّمته بهدف تحقيق الإطمئنان النفسي للأسر؛ فيعيش الإنسان في بيته بسلام ويجد فيه السكينة والأمان إذ من حقّ كل واحد الحفاظ على خصوصياته وأسراره والإحتفاظ بممتلكاته وأغراضه؛ فحرّمت استراق النظر والتجسس والتعدي على مساكن الغير وممتلكاتهم وحتى طلب الإستئذان بُغية الدخول إلى المنازل.

كما أشارت الشريعة إلى سعة البيت ودورها في تحقيق السعادة النفسية والصحية للأشخاص نظرا لما يوفره المسكن الواسع من الهدوء والنظام والتنظيم، وفي هذا إشارة واضحة بأن المسكن ينبغي أن تتوفر فيه شروط حتى يكون صحيا ولائقا.

(1): علي أحمد حسين: حقوق الإنسان بين التشريع الإسلامي و القوانين الوضعية دراسة مقارنة، مكتبة القانون و الإقتصاد، الرياض، الطبعة الأولى، 2013، ص125.

(2): علي محمد الصلابي، مرجع سابق، ص181.

،* : الآية 27، 28 من سورة النور.

***: حديث متفق عليه.

(3): مروان إبراهيم القيسي: موسوعة حقوق الإنسان في الإسلام دار الكتاب الثقافي، إربد، الأردن، 2014، ص236.

2-2- الحق في السكن في المواثيق الدولية:

يعدّ الإعلان العالمي لحقوق الإنسان أول وثيقة بمسوى عالمي تناولت السكن وأقرته حقا إنسانيا أساسيا، وذلك من خلال المادة ٢٥ التي تصرّح: "لكل فرد الحق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهة له ولأسرته، وخاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن والعناية الطبية وصعيد الخدمات الاجتماعية الضرورية"، وقد كانت هذه المادة هي الأساس للفقرة الأولى من المادة ١١ من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الذي أقرت الدول الأطراف فيه على حق كل شخص في مستوى معيشي كافٍ له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى.

وعلى الرغم من اعتباره إعلانا دوليا وليس إتفاقية دولية إلا أن مجموعة الحقوق والحريات التي نصّ عليها لقيت ترحيبا دوليا وحظيت وثيقته بقبول عالمي إنبثقت عبر مبادئها كافة الإعلانات والإتفاقيات الموالية الخاصة بشؤون حقوق الإنسان؛ ويعتبر معظم فقهاء القانون الدولي لحقوق الإنسان الأحكام الصادرة في هذا الإعلان ملزمة لجميع الدول، وهذا ما تؤكده جملة التدابير التشريعية في النصوص القانونية والديساتير الوطنية للدول التي استلهمت أحكامها وقواعدها من الوثيقة الرسمية للإعلان العالمي لحقوق الإنسان⁽¹⁾. وبالرغم من أن صفة الملائمة أو اللياقة المتصلة مع الحق في السكن وأنه لا يمكن أن يمثل مفهوماً واحداً في جميع أنحاء العالم، فهو يختلف باختلاف الشعوب والثقافات والإمكانات وبالتالي يستحيل وضع معايير موحدة لما يُعتبر سكنا لائقا أو ملائما، إلا أن لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أبرزت أهمية تفسير هذا الحق بصورة عامة وحددت الجوانب التالية لاعتبار "الملائمة" والبتّ في "لياقة" السكن التي يجب على الدول أن تحققها تدريجياً وهي⁽²⁾:

- **ضمان الحياة:** وعني بذلك الضمان القانوني لشغل المسكن بما في ذلك في الحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه؛
- توفير الخدمات والمواد والمرافق والبنية الأساسية؛

(1): المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان: الحق في السكن الملائم في المواثيق الدولية لحقوق الإنسان، سلسلة التثقيف في ميدان الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (2)، 1997، ص. (2): لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية: وثيقة الأمم المتحدة رقم E/1992/23 بشأن الحق في السكن الملائم التعليق العام رقم 04، الفقرة 08، 1991.

- القدرة على تحمل التكلفة؛
- الصلاحية للسكن؛
- توفر إمكانية حصول الفئات المحرومة على سكن؛
- الموقع؛
- الملاءمة من الناحية الثقافية؛
- المشاركة والمساواة و عدم التمييز.

2-3- الحق في السكن في المواثيق الوطنية: أعلنت الجزائر غداة استقلالها انطلاقتها نحو احترام

الحقوق والحريات العامة، ذلك نابع عن حرص المؤسس الدستوري الجزائري على النص عليها في صلب الدستور نفسه؛ فاعتبرها أسمى من جميع القواعد القانونية الأخرى الموجودة أيا كانت الجهة التي أصدرتها⁽¹⁾ وذلك قصد التحضير لمرحلة إعادة بناء الدولة الجزائرية واعتماد حقوق المواطنين وبعثها من جديد بعدما هضمت سنين طوال من طرف المستعمر في إرادة قوية لرفع المعنويات وتحقيق العيش الكريم للمواطن؛ فانضمت الجزائر إلى أغلب المواثيق القارية و الدولية خاصة ما تعلق منها بحقوق الإنسان؛ وتجلى ذلك حقيقة في دستور 10 سبتمبر 1963 إذ أعلنت في المادة "11" منه على موافقتها على الإعلان العالمي لحقوق الإنسان*، حيث أقرت بجميع الحريات الموجودة فيه؛ و على الرغم من أنه لا توجد مادة صريحة وإشارة واضحة إلى الحق في السكن في مواد الدستور الجزائري إلا أنه نص عليه بشكل ضمني في محاولة الإشارة إلى اعتباره أحد أهم مقومات العيش الكريم للإنسان وأنّ الحديث عنه بوجه التخصيص يأتي في إطار كونه من أساسيات حياة الإنسان ويدخل ضمن خصوصياته ومبدأ من مبادئ كرامته؛ وعليه ومن خلال القيام بعملية مسح على مضامين الدساتير الوطنية للمرحلة الإنتقالية لما بعد الإستقلال وما يليها فيما تعلق بإقرار بند أو تخصيص مادة أو باب الحق في السكن فإن المتصفح لمختلف مضامين المواثيق والدساتير الوطنية

(1): فؤاد حددي، عبلة حماني: حقوق الإنسان في الجزائر بين النص الدستوري والتطبيق العملي مجلة جيل حقوق الإنسان، العام الخامس، العدد 27، فبراير 2018، ص71.

*: المادة " 11 " من دستور 1963 نصت على: " توافق الجمهورية على الإعلان العالمي لحقوق الإنسان وتنضم إلى كل منظمة دولية تستجيب لمطامح الشعب الجزائري وذلك اقتناعا منها بضرورة التعاون الدولي".

ومنذ الوهلة الأولى لإعلان السيادة يجد أن هناك إشارات إلى موضوع السكن دون ذكر مادة صريحة مباشرة عن حق المواطن الجزائري فيه أو التفصيل والتعمق في تحديد معانيه وشروطه؛ وسنحاول فيما يأتي قراءة المواثيق والدراسات الوطنية للوقوف على مدى المكانة التي يحتلها:

← حق المواطن في السكن من خلال المواثيق:

1 - ميثاق الجزائر 1964: الذي تضمن في فصله الثالث الخاص بتلبية مطامح الجماهير الشعبية

إلى التركيز على مصطلحات التعمير والإسكان وما تعلق بهما من إعادة البناء والتشييد، وتجلى التطرق إلى الحق في السكن من خلال فقرتين؛ حيث تُعنى الفقرة ب منه بـ: "إستحالة تمكين كل العائلات من مساكن صالحة، لأن مثل هذه المهمة تستنفذ الموارد الوطنية"؛ وهو ما يعني إستحالة حصول كل المواطنين على سكن لائق نظرا لوضعية الموارد الضعيفة وظروف الإقتصاد الهشّة التي ورثتها الجزائر عن الإحتلال آنذاك. أما الفقرة الأخيرة منه فتشير إلى أنه: "على الدولة الحرص على تسهيل ملكية المساكن للحاجات الشخصية والعائلية عن طريق الإيجار- البيع"؛ ما يعني إقتصار مهمة الدولة على وظيفة تسهيل ملكية المساكن بصيغة الإيجار- البيع وليس الحرص على ملكيتها؛ ومن هنا نخلص إلى أنه لا أثر للحدّث عن الحق في السكن في هذا الميثاق، وكل ما تمّ التطرّق له لا يخلو عن كونه حديث عن مساهمة الدولة في تحقيق مطالب الجماهير الشعبية حسب ما توفّر من إمكانيات⁽¹⁾.

2 - ميثاق الجزائر 1976: تمّ تجديد الحرص على وجوب إقرار هذا الحق؛ حيث وجدناه أقرب

من غيره في الإشارة صراحة على ضرورة توفير السكن المحترم والمريح لمختلف شرائح المجتمع؛ إذ تنصّ الفقرة "هـ" من فصله السادس من الباب السابع على " توفير سكن محترم ومريح وفقا للحد الأدنى من شروط السكن العصري، يعتبر عاملا أساسيا لتحسين المستوى المعيشي للجماهير"⁽²⁾؛

(1): جبهة التحرير الوطني، ميثاق الجزائر، الجزائر، 1964.

(2): جبهة التحرير الوطني، الميثاق الوطني، مركب الطباعة، الجزائر، 1976.

3 - ميثاق الجزائر 1986: الذي حافظ على نفس مبادئه سابقه ودعا إلى " ضرورة أن تتخذ الدولة الإجراءات اللازمة لمواصلة دعم العمل الرامي إلى تمكين العمال وفئات المواطنين الأكثر حرمانا في المدن والقرى من الحصول على مسكن في إطار برامج تعد لهذا الغرض" وينتهي هذا النص بفقرة تعدّ أقرب من غيرها في النص على الحق في السكن، إذ تتضمن: " مهما يكن فإن السكن يظل قضية الجميع سواء في ذلك تنميته أو المحافظة على صيانه ونظافته، وعلى هذا يجب أن تتضافر جهود جميع المواطنين، فردية كانت أو جماعية وجهود الدولة والمؤسسات التابعة لها".

← حق المواطن في السكن من خلال الدساتير:

أما فيما يخص الإقرار بالحق في السكن عبر الدساتير الوطنية المتعددة، فلا يوجد أي نص صريح بهذا الخصوص، حيث نجد:

1 - دستور 1963: تضمن ضمن ديباجته إشارة بسيطة إلى السكن من خلال الحرص على "إعداد سياسة إجتماعية لفائدة الجماهير من أجل رفع مستوى معيشة العمال و ... تحقيق السكن والحالة الصحية".

2 - دستور 1976: الذي حملت بعض موادّه إشارة ضمنية إلى الحق في السكن باعتباره حق من الحقوق المادية والمعنوية للمواطن التي تكفل كرامته وأدميته، إذ تشير المادة 33 من فصله الثالث على أن " الدولة مسؤولة عن ظروف حياة كل مواطن، فهي تكفل إستيفاء حاجياته المادية والمعنوية، خاصة متطلباته المتعلقة بالأمن والكرامة".

3 - دستور 1989: شهد الإقرار بهذا الحق تراجعاً صريحاً في هذا الدستور، تحت تأثير جملة التحولات السياسية والإقتصادية التي شهدتها البلاد، من خلال المادة 23 التي مفادها: " الدولة مسؤولة عن أمن كل مواطن وتكفل بحمايته في الخارج " وهو ما يتوافق مع التراجع الملحوظ في ميثاق 1986 و المتعلق بتأكيد حرص الدولة على فئة خاصة وهي الفئات المحرومة بدعمها في الحصول على السكن الإجتماعي، مع تقديم المساعدة للمواطنين الراغبين في التكفل الشخصي ببناء مساكنهم عن طريق تسهيل منح القروض والتوفير.

4- أما الدساتير الأخرى 1996، 2008: فلم تشهد هي الأخرى إدراج مفهوم دستوري أو مادة صريحة العبارة عن الحق في السكن، حيث عُنيت بالتأكيد على الحق في الملكية الفردية للأمالك المعدة للإستعمال الفردي أو الجماعي، إلى جانب الحرص على عدم نزع الملكية إلا في حدود يقرها القانون مع التعويض المنصف، هذا إلى جانب تجريم انتهاك حرمة المساكن أو تفتيشها إلا بموجب القانون وبأمر مكتوب من السلطات القضائية المختصة، هاته الدساتير التي كرّست حماية حق الإنسان في السكن كنوع من الحماية لحياته الخاصة⁽¹⁾، ففي دستور 1996 في المادة 40 منه التي تنصّ على أنه: "تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن؛ فلا تفتيش إلا بمقتضى القانون وفي إطار احترامه، لا تفتيش إلاّ بأمر مكتوب صادر عن السلّطة القضائية المختصة". ويضيف الدستور الجزائري في المادة 39 على أنه: "لا يجوز انتهاك حرمة حياة المواطن الخاصة وحرمة شرفه، ويحميها القانون..". وهو ما أقرّه التعديل الدستوري لشهر مارس 2016، وهو الآخر وفي تعبير صريح من خلال المادة 34 يشير إلى "ضمان مؤسسات الدولة للمساواة بين المواطنين في الحقوق والواجبات"، وهو بذلك يعطي صورة عن أحقية الحصول على سكن في ظروف عادلة وشفافة دون تمييز. كما يشير في عدّة موادّ منه إلى:

المادّة 40*: تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة الإنسان.

أمّا المادّة 41: يعاقب القانون على المخالفات المرتكبة ضد الحقوق والحريات، وعلى كلّ ما يمسّ سلامة الإنسان البدنية والمعنوية، وهو ما يعني تجريم الإعتداء على الإنسان سواءا معنويا بالقذف أو التشهير أو ماديا بسرقة مسكنه أو ممتلكاته.

المادّة 47: تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن، فلا تفتيش إلاّ بمقتضى القانون، وفي إطار احترامه ولا تفتيش إلاّ بأمر مكتوب صادر عن السلّطة القضائية المختصة.

و المادّة 67: تشجع الدولة على إنجاز المساكن وتعمل على تسهيل حصول الفئات المحرومة عليها.

(1): نواردة حسين: آليات تنظيم المشرع الجزائري لجرمة الإعتداء على الحق في الحياة الخاصة إلكترونياً أعمال الملتقى الوطني: آليات مكافحة الجرائم الإلكترونية في التشريع الجزائري، الجزائر، 29 مارس 2017، ص 110-111.

*: التعديل الدستوري المؤرخ في 6 مارس 2016.

أما تمّ إدراجه عن الحق في السكن بالنسبة للتعديل الدستوري الأخير لـ 2020* في:

المادة 48: "تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن"، فلا تفتيش إلا بمقتضى القانون، وفي إطار احترامه ولا تفتيش إلاّ بأمر مكتوب صادر عن السلّطة القضائية المختصة.

والمادة 63: "تسهر الدولة على تمكين المواطن من..... والحصول على سكن"، لاسيما للفئات المحرومة وبهذا تتقلص مضامين مواد الدستور لتُسقط الجزء الأول من مضمون المادة 67 من دستور 2016 والتي تقضي "بتشجيع الدولة على إنجاز المساكن" و هو الجزء الذي غاب عن المادة 63 في دستور 2020، وهو ما يعني تقليص دور الدولة في المجال السكني باقتصارها على عدة الفئات المحرومة في الحصول على سكن دون غيرها..

وهذا إشارة صريحة إلى أن الدولة عوض أن تشير إلى مادة صريحة توضح المعنى الحقيقي للحق في السكن و لياقته فإنها على العكس زادت من التضييق على هذا الحق الجوهري والأساسي في استقرار الشعوب والمجتمعات.

وهناك من يعتبر السكن حق إجتماعي ليس جزءا من الحقوق الطبيعية؛ بل تمنحه الدولة للمواطن ولها الحق في التفكير بتخصيص وتوفير الخدمات الإجتماعية للمواطن، ولأجل ذلك يمكن للحكومة إعطاء المساعدة بطرق عدة ك توفير المساكن الشعبية - الإجتماعية -للذين لا يملكون مسكن أو تقديم مساعدات وقروض إ سلكان بشروط مريحة وغير ذلك⁽¹⁾.. هذا؛ ورغم الجهود الكبيرة التي تقوم بها الدولة لتكفل السكن لكلّ المواطنين من خلال المبالغ الضخمة التي ضُخّت و لا تزال تُضخّ في مشاريع قطاع السكن في محاولة القضاء على المساكن الهشّة وتخفيف أزمة السكن، إلّا أنّ الأمر يستدعي إعادة نظر عاجلة لأن القضية ليست فقط أزمة إمكانيات وتمويل بل أزمة سياسات وظواهر..

هذا السعي لتكريس الحق في السكن الذي أبانت عنه مختلف المواثيق الوطنية، يأتي استجابة لمعطين هامين، أولهما الحماس الثوري الذي أعترى السلطات العمومية آنذاك والذي يعكس رغبتها في توفير حياة كريمة لكل الفئات الإجتماعية، فضلا عن اعتبار قطاع البناء في وظيفته المنجز

*: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، المؤرخة في 30 ديسمبر 2020م، ص13.

(1): عبد العزيز بن محمد الصغير: الضمانات الدستورية للمواطنين بين الشريعة والقانون المركز القومي للإصدارات القانونية، الطبعة الأولى، 2015، ص 37.

للسكن أحسن قطاع لتلقيين الايدولوجيا المعلنة للجماهير، باعتبار أنه يحيك مع عدد من القطاعات الأخرى (الصحة، التعليم..). مجموعة من العلاقات المتعددة التي تقضي بترقية الفرد وتلبية حاجياته المتزايدة كمّاً وكيفاً، وتحسين نوعية المعيشة بصفة تدريجية ومستمرة.

هذا و تحتفل الجزائر على غرار باقي دول العالم باليوم العالمي للسكن الذي يصادف الرابع من أكتوبر من كل سنة * عملاً بقرارات الأمم المتحدة وحرصاً منها على تكريس الحق في السكن اللائق الذي يعد من أهم مؤشرات التنمية المستدامة التي تقيس قدرة الإستراتيجيات و السياسات السكنية الدولية المتخذة في القطاع السكني ومدى تحكّمها في شؤونها وقدرتها على الإلتزام بشروطه التي تقرّها لجان الأمم المتحدة بحق كل إنسان في سكن لائق يؤويه و يضمن له العيش الكريم على غرار الحق في الصحة و التعليم..

وخلصة القول فيما يخص الإقرار الصريح للحق في السكن فإن الدستور الجزائري لم ينصّ صراحة⁽¹⁾ على حق الأفراد بالحصول على السكن كما سارت عليه مجموعة من الدساتير المقارنة سواء بشكل موجز أو مفصّل، على الرغم من أن آخر تعديل على الدستور الحج زائري كان في عام 2020م، أي عقب صدور العديد من الدساتير المقارنة التي نصّت على حق الأفراد بالحصول على السكن اللائق، و على الرغم من الإلتزام المبكّر للجزائر إلى العهد الدولي الخاص بالحقوق الإقتصادية والإجتماعية والثقافية والميثاق العربي لحقوق الإنسان الذين أكّدا على حق الإنسان في السكن اللائق وهو ما يتنافى مع توجه الدولة الحج زائرية نحو التنمية المستدامة بتعزيز جميع حقوق الإنسان بما في ذلك حقوق الإقتصادية والإجتماعية والثقافية، الأمر الذي يستدعي الضرورة العاجلة لتدخل المشرّع الدستوري الجزائري من أجل إقرار نص دستوري ينصّ بشكل صريح على حق المواطن في السكن اللائق وإلزام الدولة باتخاذ التدابير التشريعية والجهود الإدارية المكثفة لتأمين هذا الحق وتكريسه والوقوف بحزم على تجسيده.

*: اليوم العالمي للسكن تمّاشيا مع قرارات اللجنة الأُمّية للحقوق الإقتصادية والإجتماعية والثقافية للأمم المتحدة للمستوطنات البشرية.

(1): شوقي قاسمي: التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي وواقع الإلتزام المحلي، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، العدد 19، جوان 2015، ص58.

المطلب الثاني: أهمية السكن وخصائصه

• الفرع الأول: أهمية السكن على المستوى الفردي والاجتماعي والاقتصادي

أولاً: أهمية السكن:

1- أهمية السكن على المستوى الفردي و الاجتماعي:

يعتبر المسكن أحد أهم الحاجات الأساسية للإنسان وأبرز المقومات التي تحدّد نوع الحياة

وجودتها؛ فهو يقدم المأوى ويوفر الراحة و الأمان، وهو كذلك يؤثر في صحة الفرد النفسية

والعضوية وبالتالي فهو يؤثر على استقراره النفسي، حيث تؤكد عديد الدراسات أن المساكن

المزدحمة وغير اللائقة ترهق الأعصاب وتصيب الفرد بالإحباط وتصعب التعايش وتدعو إلى توتر

الحياة الأسرية ويكون لها آثار سيئة عليها وعلى العلاقات الاجتماعية ككل.

وهو بالتالي فالمسكن يؤثر بصفة مسؤولة على الصحة النفسية و العقلية للأفراد، و بحكم أن

الإنسان إجتماعي بطبعه فلا بد أن تكون له علاقات تنشأ في البداية مع أسرته منذ صغره أي في

المسكن الذي يتزرع فيه ثم يقيم بعدها علاقات مع العالم الخارجي الذي هو المجتمع الذي ينتمي

إليه، وبذلك فالعلاقة بين الأثر النفسي للسكن مترابطة مع أثره الاجتماعي إذ أنه يساهم في الحفاظ

على الهوية الاجتماعية والاستقرار الأسري و تعزيز النسيج الاجتماعي⁽¹⁾.

إن عمل دولة ونيّتها الصادقة في توفير السكنات اللائقة التي يتطلع إليها مواطنوها تغرس في

أنفسهم الثقة بحكوماتهم فينمو لديهم الولاء و يُغرس عندهم الوفاء وحبّ الإلتناء لوطنهم.

2- على المستوى الاقتصادي:

أما بالنسبة لأهمية المشاريع الإسكانية سواءا على الصعيد

الاقتصادي أو الاجتماعي فهي تبرز من خلال الدور الكبير الذي يكتسبه القطاع السكني من

خلال روابطه الأمامية و الخلفية التي تجمعها مع النشاط الاقتصادي؛ حيث أكدت الدراسات

الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال

تطرقه لموضوع إنجاز المشاريع السكنية في إطار الاقتصاد الكلي العلاقة الموجودة بين هذا القطاع

المهم في تركيبته للإقتصاد الوطني من جهة و بين مختلف القطاعات من جهة أخرى.

(1): هيشور محمد لين : قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة ، مجلة العلوم

الاجتماعية، العدد 25، ص217.

وتتجسد هذه الأهمية في العديد من النقاط، نذكر منها:

- يعتبر قطاع السكن قطاعاً حيويًا تنشأ إثر تفعيل برامجه عدة علاقات تلمس نشاطات أخرى، ويقول الباحثون في أثر مشاريع الإسكان على التنمية أن إنفاق دينار واحد على قطاع السكن يخلق مقابله الضعف أي ديناران في أنشطة أخرى وذلك من خلال متطلبات الإستثمار في هذا القطاع التي ينتج على إثرها طلبات على مواد أولية وصناعية ومواد بناء وأثاث ونقل وخدمات ومواد تكميلية أخرى مما يفتح مجالاً لخلق إستثمارات متنوعة وفرص عمل إضافية في فروع مختلفة، فهذه الزيادة في فرص العمل تساهم بدورها في رفع مستوى دخل الفرد وترفع من قدرته الشرائية، ونتيجة لزيادة مشتريات شاغلي السكنات لمختلف المواد الغذائية والمنتجات وغيرها يزداد النشاط الإقتصادي في قطاعات أخرى، الشيء الذي يساهم في تحسن الإقتصاد المحلي، وبالتالي زيادة المشاريع والبرامج السكنية تؤدي إلى ظهور منتجات ودورات إنتاجية جديدة، وهو ما أدى بالعديد من الباحثين والمهتمين إلى وصفه بـ"القاطرة التي تجرّ القطاعات الإقتصادية"، فيما أسماه آخرون "محرك النمو الإقتصادي" بينما أطلق عليه آخرون "عجلة التنمية" ..

- يكتسي قطاع السكن أهمية بالغة في الإقتصاد حيث يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6% إلى 8% من الناتج الوطني الخام⁽¹⁾، كما يأخذ القطاع حصة الأسد من جملة الأنشطة الصناعية إذ يمثل من 60% إلى 70%؛ ويستقطب وبقوة رأس المال البشري بما في ذلك الأيدي العاملة الماهرة منها والبسيطة، وبالتالي فهو يساهم بشكل كبير في امتصاص البطالة فمثلاً نجده يشغل ما نسبته 1% إلى 3% من الفئة النشطة ما من شأنه إحداث التوازن النفسي لدى الأفراد خصوصاً الشباب و ذوي الدخول الضعيفة باعتباره مشكلتهم الأساسية، فهو بمثابة الحلّ السحري الذي يؤدي إلى خفض معدلات الجرائم والإحتقان الإجتماعي.

- تعتمد البرامج السكنية على ضخّ أموال هائلة لتجسيد المشاريع الإنشائية وبالتالي تنشيط حركات رؤوس الأموال من وإلى البنوك التي تبقى فاعلة طيلة فترات الإنجاز ولسنوات. كما أصبح السكن أداة تقاس به السياسات الإسكانية وجودة الحياة، وهو بذلك يعطي صورة عن فعالية الإستراتيجيات المنتهجة من طرف الدول لضمان تيسير الحصول على سكنات لائقة، وبالتالي تحقيق الإستقرار النفسي للأفراد و السلم الإجتماعي.

(1): ربيعة دبابش: دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر أطروحة دكتوراه، جامعة

محمد خيضر بسكرة، 2019-2020، ص11.

ثانياً: خصائص السكن

1- خصائص السكن باعتباره سلعة:

يتميّز السكن بخصائص تجعله ينفرد بها عن غيره من السلع الأخرى، حيث يشير

الإقتصاديون أنّ السكن عادة ما يحتلّ المرتبة الأولى في جداولهم التفضيلية للإستهلاك، فهو "ثروة الأسرة" الأساسية إن لم نقل الوحيدة؛ كما يعتبر السكن في المفاهيم الحديثة التي تطرقت له جزءاً من العملية التنموية الشاملة لجوانبها الإقتصادية والإجتماعية حيث يتمّ القيام بإنجاز مشاريع بناء السكنات بعد دراستها ضمن السياسة العامة للبلاد.

ونظراً لأهميته الإنسانية في توفير المأوى ومهمته الإجتماعية في شراء السلم الإجتماعي وكذا صبغته الإقتصادية في جذب المشاريع الإنتاجية الأخرى فقد بات من أهمّ النشاطات الإقتصادية التي شملها التصنيف الدولي من طرف مختلف الهيئات والمنظمات العالمية، وبطبيعة الحال فالسكن في معناه الواسع يشتمل على التقسيمات التي يرجع مفهومها ضمن المعنى الكلي للسكن وهي البناءات السكنية (المنازل والعمارات..)، البناءات غير السكنية (مراكز الأعمال، المراكز التجارية..) وأشغال البناءات الأخرى (وهو كل ما يتعلق بالأشغال العمومية ومرافق الخدمات العمومية التي تربطها بالسكن علاقات تكميلية وإجبارية).

❖ ومن خصائص السكن كسلعة ملموسة نذكر⁽¹⁾:

❖ **خاصية الثبات:** السكن من القيم المملوكة غير المنقولة، ذلك أنّ السكن له موقع جغرافي ثابت فلا يمكن نقله إلى مكان أو سوق آخر، ممّا يميّزه عن بقية الأسواق كونه سوق محلية بامتياز، وعليه تختلف قيمة السكنات من منطقة لأخرى ومن موقع لآخر.

❖ **خاصية الدوام:** حيث يعتبر السكن سلعة معمرة بمعنى أنّه يدوم لفترات طويلة الأجل، كما يتميّز بصعوبة انخفاض قيمته نظراً لطول فترة اهتلاكه، كما أنّ الإضافات والتحسينات التي تطرأ عليه غالباً ما تزيد من قيمته السوقية.

(1): محمد يعقوبي، خليفة عابي: الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكل السكن، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية العدد الأول، 2008، ص33.

للخاصية عدم التجانس: ذلك أنه لا يوجد سكن يشبه الآخر، فمثلاً حتى لو كانت السكنات في عمارة واحدة فإن المشتري قد يفضل المسكن الذي على جهة اليمين أو الأسفل والعكس؛ كما أنّ السكنات تختلف من حيث نوعية البناء والبنائين وجودة المواد المستعملة في البناء.

2- خصائص السكن الاقتصادية: يتميّز السكن بعدة خصائص نذكر أهمّها⁽¹⁾:

للخاصية الندرة: وهو يعني أنّ السكنات تكون بأعداد محدودة، فإذا كانت منطقة تكثر فيها الطلبات على السكنات على العموم فإنّ قيمة هذه الأخيرة وإلى جانبها العقارات سترتفع تأثراً بعوامل العرض والطلب، كما أنّ مالكي السكنات في المناطق والأقاليم مرتفعة الطلب على السكنات يكون لديهم خاصية الاحتكار.

للخاصية التحسين والتعديل: إنّ القيام بعمليات تحسينات أو تهيئة أو توسيع على مستوى السكن يؤدي إلى تغيير قيمته السوقية.

للخاصية تفضيل المواقع: تعتبر هذه الميزة هي الأهم خصوصاً لدى القائمين على عمليات إنشاء وصناعة السكنات بحيث تُحدّد القيمة التي سيبلغها السكن في السوق.

إنّ الخصائص التي يتمتع بها السكن تجعله ينفرد بها عن باقي المنتجات من سلع وخدمات، فالسكن إلى جانب اعتباره مأوى فهو يخلف عدّة آثار لا تتوفر في غيره من الضروريات التي يستهلكها الإنسان. وإنّ هذه الآثار التي يخلفها لا تتعلق بالفرد أو الشخص أو العائلات والأسر على المستوى الفردي والشخصي فقط؛ بل تتعدّى ذلك إلى دراسة السلوكيات والحالات الصحيّة والجانب الأخلاقي لكلّ المجتمع، زد إلى ذلك الآثار الهامة التي تنتج عن الروابط والعلاقات المعقدة التي يصنعها مع القطاعات والأنشطة الأخرى خاصة الصناعية التي تتكافل وتتأثر ببعضها فقط لأن الحاجة إلى السكن والطلب عليه لا يزال مستمرا. كما أنّ الخصائص الاقتصادية للسكن والتي ينفرد بها بل ويحتكرها تجعل منه من السلع التي قد لا تنخفض قيمتها بسهولة باعتبار أنّ الشخص الذي يحصل على سكن ويتشبع فيه بشعور الاستقرار، إنّما يلجأ إذا أراد ذلك للحصول على سكنات أخرى ولكن ليس لتلبية شعور المأوى ولكن إمّا لاستثماره بإيجاره أو لأجل كماليات.

(1): محمد يعقوبي، خليفة عايي: مرجع سابق، ص 33-34.

• الفرع الثاني: عوامل الإنتاج السكني

1- مكونات البنية السكنية الأساسية والأنشطة التابعة لها: ونقصد بها جملة المكونات التي

تتبلور في عمليات الإنتاج السكني قبل اكتمال عمليات بناء السكن وشُغله، وهي مجموعة من العوامل الأساسية التي لا تنطلق المشاريع أو يكتمل الإنجاز إلا بها، على غرار: الأرض⁽¹⁾، رأس المال، العمل والتنظيم التي يؤدي غياب أحدها إلى شلّ أنشطة البناء وتجميدها. وتختلف نسبة تشغيل هذه العوامل من نشاط إلى آخر حسب ما يحتاجه كل صنف من هذه الأنشطة سواء ما تعلق منها بالإنتاج السلعي أو الخدماتي، وتشير العديد من الدراسات الحديثة المهمة بالشأن السكني إلى دوره الهام في أي اقتصاد باعتباره يحتاج لعمليات تمويل ضخمة ويستخدم العمالة بكثافة كما تكون مخرجاته هامة بالنسبة لتنمية الإقتصاد والمجتمع:

◀ توفير الأوعية العقارية والأراضي الموجهة للإستعمال السكني:

تعد الأرض أهم عنصر إنتاج حيث تقام عليها مشاريع البناء وعليه تعتبر تهيئة الأراضي الصالحة للبناء من الأساسيات الهامة لإنجاز السكنات على اختلاف أصنافها ولا يمكن في غيابها الإنطلاق في أي مرحلة من مراحل عمليات إنتاج السكن. تأخذ الدولة ممثلة في الهيئات المحلية على عاتقها تخصيص الأراضي الموجهة لإنجاز السكنات فتدخل في سوق الأراضي الذي يعتمد على سياسة نظام كل دولة في تشريع الملكية العقارية لتنظيم استعمال الأراضي الصالحة للبناء حسب ما يحتاجه أي مشروع وحسب المكان والزمان.

◀ تخصيص الموارد المالية والمادية:

سبق وأشرنا أن قطاع السكن يعتبر من القطاعات التي تستهلك مبالغ مالية ضخمة بغرض تمويل عمليات إنجاز سكنات تتفاوت احتياجاتها حسب عدد الوحدات السكنية المحددة في المشروع وتكلفتها.

(1): هاني صالح: الإقتصاد اليوم كيف يعمل؟ (مترجم) عن المعهد الجيولوجرافي بألمانيا، العبيكان، 2008، ص60.

كما تُعتبر مواد البناء من الركائز الأساسية التي تقوم عليها عمليات إنجاز السكنات، وتُعتبر سوق هذه المواد متذبذبة حيث تشهد في عديد من الأوقات ارتفاعاً فاحشاً لعدّة أسباب على رأسها الندرة مع الطلب المتزايد على هذه المواد والمضاربة لهذا يتطلّب الأمر تدخل الدولة بغرض تحديد الكميات المطلوبة من هذه المواد والأسعار المناسبة، كما تشير العديد من الدراسات أن معالجة مثل هذه الظواهر يعتمد على اقتصاد السوق الذي يؤدي إلى توازن الأسعار وبالتالي تشهد تكلفة المشاريع منحنى آخر.

◀ توفير العمالة:

لا يقل رأس المال البشري أهمية عن بقية عناصر الإنتاج السكني خصوصاً بالتطرق لجانب اليد العاملة الماهرة والمتخصصة والكفاءات، ويتّسم قطاع السكن بكثافة عالية في توظيف اليد العاملة حيث يحتل المرتبة الثانية في التوظيف بعد قطاع التجارة والخدمات⁽¹⁾، حيث يُطلق عليه البعض إسم "خزان العمالة" كونه يستقطب كتلة من الموارد البشرية على اختلاف تخصصاتها.

◀ الأطر التشريعية والإجراءات التنظيمية:

تقوم الدولة بتنظيم سوق السكن والتحكم فيه عبر سياستها السكنية من خلال وضع قوانين وتشريعات تُعتبر قواعد أساسية لضمان السير الحسن لشؤون القطاع السكني بدءاً من إنجاز السكنات وتمويلها إلى غاية التوزيع والتمليك آخذة بعين الاعتبار الظروف التي تمرّ بها البلاد سواء بغرض تحديد الأولويات والإمكانات للوصول إلى تحقيق احتياجات طالبي السكن باختلاف أوجهه والحدّ من الأزمة التي لا تزال تُورّق الحكومة.

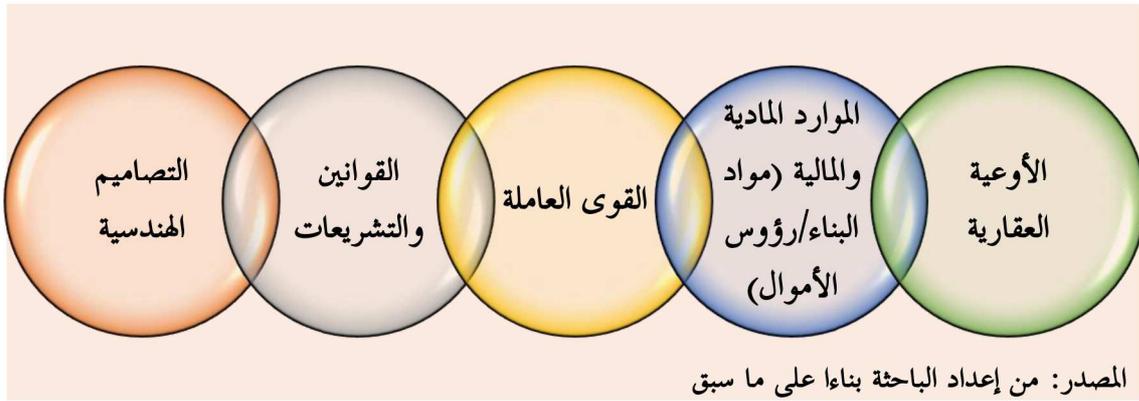
(1): طاهر كنعان وآخرون: إصلاح صناعة الإنشاءات في الأقطار العربية المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات بالتعاون مع المنظمة العربية لمكافحة الفساد، 2014، ص18.

المخططات العمرانية والتصاميم الهندسية:

توكل مهام إعداد تصاميم البناء الهندسية الخاصة بالمشاريع السكنية إلى أهل الاختصاص من مهندسين ومعماريين بهدف تشييد المباني وتحديد مخططات المجاورات السكنية وبالتالي تنظيم والحفاظ على نسق التشكيل والنسيج العمراني، وهذا من خلال مكاتب الدراسات؛ ويعتبر هذا النشاط أساسيا في إنتاج السكنات ويراعي جملة من المبادئ نذكر منها:

- إعداد تصاميم البناء بمراعاة الأوضاع الإجتماعية لطالبي مختلف أصناف السكنات
- مراعاة الجانب الإقتصادي أثناء إعداد التصاميم باعتماد الموارد المتاحة لتقليل تكاليف الإنجاز.

الشكل رقم 03: مكونات البنية السكنية الأساسية



2- الأنشطة المكتملة للإنتاج السكني

تعتبر مرافق الخدمات العمومية من عوامل الإنتاج⁽¹⁾ التي لا تكتمل السكنات إلا بها، ونقصد بها مجموعة الأساسيات التي تنشئ مع السكنات ولكن يبدأ استعمالها بمجرد شغل المسكن، وذلك بغرض قيام السكن بوظيفته التي أنشئ من أجلها في توفير العيش اللائق حيث يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الأساسيات على غرار شبكات المياه، الطاقة، النقل والمواصلات و إدارة النفايات و قنوات الصرف و غيرها من الخدمات التي تحسّن من مقوّمات السكن اللائق و وظيفته.

وقد عمل برنامج الأمم المتحدة للبيئة (UNEP) على ذكر الخدمات العامة الأساسية في كل من: المياه، الطاقة، النقل والمواصلات، معالجة المخلفات وغيرها من المرافق الضرورية التي لا يمكن غيابها عن أي مشروع.

(1): إبراهيم إسماعيل الشيخ دره، مرجع سابق، ص45.

*: برنامج الأمم المتحدة للبيئة، UNEP، ص11.

المطلب الثالث: سياسات الإسكان وتحديات التنمية المستدامة

• الفرع الأول: مفهوم السياسة السكنية

1- تعريف السياسة السكنية: تتدخل الدولة في سوق السكن بغرض الحفاظ على توازن

العرض و الطلب على الوحدات السكنية من خلال وضع وسائل و آليات تختلف من دولة لأخرى حسب درجة تطورها و النظام المتبع فيها، حي يتم تسطير الأهداف إنطلاقاً من تقدير حجم الطلب على السكنات و برمجة المشاريع باعتماد الموارد المتاحة؛ إذن فالسياسة السكنية هي جملة من المقاييس (1) التي تضعها الدولة بغرض التوجيه والتحكم في سوق السكن و الإسكان و تتمحور حول ثلاثة محددات أساسية(2):

◀ القدرة على الوصول: بتسهيل الحصول على مساكن ملائمة خصوصاً لمحدودي الدخل..

◀ القدرة على تحمل التكاليف: بتقليل الأعباء المفروضة على اقتناء المساكن خاصة لذوي الدخل المنخفض.

◀ الجودة: وتشمل تطوير المعايير الخاصة بتحسين نوعية المباني الحديثة، أو ترميم القديمة منها لضمان توفير مساكن صحيّة وبيئية . ومن هذا المنطلق فالسياسة السكنية تتعلّق بجملة من الخصائص (3) أبرزها:

✦ ترتبط السياسة السكنية بتطورّ للبلد؛ فكلّما زاد معدل النمو الإقتصادي والإجتماعي يزيد إبداع الدولة في تطوير سياسات السكن وإنتعاش المشاريع.

✦ تهدف السياسة السكنية إلى تحقيق العدالة الإجتماعية من خلال إزالة الفوارق في مستويات مداخيل الأفراد كسياسة الإعانات والدعم بغرض تسهيل الحصول على سكن.

(1): دليلة زرقة: سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع ، دراسة ميدانية بمدينة وهران، رسالة دكتوراه، جامعة وهران 2، 2015-2016، ص62.

(2): سمير عبد الله: نحو إعداد سياسة وطنية للإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة ، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)، 2015، ص18.

(3): درديش أحمد: السياسة السكنية في الجزائر، مجلة آفاق علم الاجتماع، العدد 5، جامعة البليدة 2، ديسمبر 2013، ص11.

✦ تقوم السياسة السكنية بإعادة توزيع السكان؛ فتحاول إحداث توازن في الكثافة السكانية بين المناطق الحضرية التي تعاني من الإحتناق والإزدحام والمناطق الريفية التي تشهد ظاهرة النزوح نحو المدن الكبرى من خلال تشجيع السكن الريفي وتنمية هذه المناطق.

✦ تضع السياسة السكنية ضمن أولوياتها مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة زيادة الطلبات من جهة وقلة الموارد الاقتصادية من جهة أخرى، حيث تتصدى لظواهر الفساد التي تحول دون تقدّم المشاريع خصوصا فيما يتعلّق بعوامل إنتاج السكنات كسوء استغلال الأراضي ومواد البناء وكذا ظاهرة الفساد المالي.

2- آليات وأدوات السياسة السكنية: تعتمد الدول في رسم سياساتها السكنية على مجموعة من الآليات تتباين من دولة لأخرى حسب نظامها ودرجة نموها⁽¹⁾؛ تسعى إلى وضع برامج تتوقف على تحديد الحجم الكلي للطلب على السكن:

❖ **التشريعات القانونية المنظمة للسكن:** تُعتبر المراسيم التنفيذية والمواد التنظيمية الأداة التي توجه السياسة السكنية لتنظيم سوق السكن خصوصا ما تعلّق بإجراءات الحصول على سكنات وعمليات التمويل والتوزيع إلى غاية التمليك..

وتُصدر هذه القوانين تبعا للوضعية التطورية للبلاد ووفق الأوضاع المالية السائدة وحسب الظروف الاقتصادية والاجتماعية وكذا الإمكانيات المتاحة لإنجاز مشاريع الإسكان.

❖ **تنظيم سوق السكن والعقار:** تتطلب ترقية قطاع السكن إيجاد آليات جديدة بصفة مستمرة و ذلك بتحديد العلاقة بين الطلب الفعلي و الإمكانيات المتاحة للإنجاز: كرأس المال، الأوعية العقارية مع مراعاة مستوى دخل المواطنين؛ كما يؤثر تنظيم السوق العقاري بشكل فعّال على المؤسسات المالية و البنوك التي تعدّ الشريان الأساسي لضخّ رؤوس الأموال الموجهة للإستثمار فيه و تفعيل النشاطات التي يحفزها كالنقل، الصناعة و غيرها...

(1): نبيل دريس: السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، جامعة البليدة 2، العدد 12، 2017، ص630.

❖ إعتداد المؤسسات المتخصصة وتنميتها:

تعتبر المؤسسات القائمة على شؤون القطاع السكني من أهم الأدوات التي تستخدمها الدولة لتحقيق سياستها السكنية على غرار مؤسسات الإنجاز، الدواوين العقارية والوكالات؛ حيث أنها تعمل على إقامة المشاريع وتنظيم السوق السكني وتمويل العمليات السكنية كديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI* ووكالة تطوير السكن وتحسينه AADL** ومؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF*** (ENPI لاحقاً) والصندوق الوطني للسكن CNL****.

❖ الضرائب المفروضة والإعانات المقدمة من الدولة:

لـ الضرائب: تستعمل الدولة الضرائب كأداة من أدوات التحكم في السياسة السكنية؛ فمن خلال تخفيض نسب الضرائب على العقارات أو أو العوامل الأخرى التي تدخل في عملية إنجاز السكنات تنخفض تكاليف السكن ويزيد العرض السكني في السوق وبالتالي تخفيف الأعباء على الأفراد الراغبين في الحصول على سكن وإنجاح سياسته.

لـ الإعانات: تسمح الإعانات من وسائل السياسة السكنية التي تسمح للدولة بالتدخل في سوق السكن حسب حاجيات الأفراد، وهي على العموم تأخذ شكلين:

- إعانات مالية مباشرة: تعني صفة مباشرة أنها تقدّم مباشرة للأفراد الراغبين في الحصول على مسكن في شكل نسبة معينة من مبلغه الإجمالي ويتولّى تقديم هذا النوع من الإعانات في الجزائر الصندوق الوطني للسكن حسب شروط ومعايير معينة..
- إعانات مالية غير مباشرة: وتقدّم بصفة غير مباشرة للأفراد لذوي الدخل الضعيف بغرض رفع قدراتهم الشرائية، ويقومون بتخصيصها بغرض الحياة على مسكن سواء بصفة ملكية أو إيجار. مما ينبغي الإشارة إليه، أن هذه الأدوات والآليات تؤدي من الناحية الاقتصادية⁽¹⁾ إلى نفس النتائج.

(1): عمراوي صلاح الدين: السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 17.

(*) OPGI: Office de Promotion et de Gestion Immobilière.

(**) AADL: Agence d'Amélioration et de Développement de Logement.

(***) EPLF: Entreprise de Promotion de Logement Familial.

CNL : Caisse National du Logement(****)

• الفرع الثاني: تحديات تفعيل السياسة السكنية في الجزائر

تعرض السياسة السكنية لحملة عوائق تحول دون بلوغ أهدافها المنشودة خصوصا في الدول النامية عكس الدول المتطورة التي نادرا ما تصطدم بمثل هذه المشاكل⁽¹⁾؛ ولعل أهمها:

1- الإحتياجات العقارية: يعتبر نقص الأوعية العقارية الموجهة للإستعمال السكني من أبرز

المشاكل التي تواجه أصحاب القرار في قطاع السكن، ومما يزيد الأمر تعقيد هو النمو الديمغرافي المتزايد وكذا ظاهرة النزوح الريفي إلى المدن الكبرى التي ترفع من الطلب الكلي على السكن دون أن يقابله نمو في عدد الوحدات السكنية، بالإضافة إلى النزاع الإداري بين الهيئات المكلفة بشؤون القطاع و الوزارات الأخرى حول من يستفيد من هذه الأوعية كوزارة الفلاحة، مع عدم وجود نصوص قانونية صريحة حول نزع الملكية وتعويض المالك بغرض استرجاع الأراضي لصالح الدولة و الغرض العام.

2- الموارد المادية، البشرية والتمويل: كما سبق وأشرنا، من بين العوامل الأساسية لإنجاز

السكنات هو توفير مواد البناء التي يعرف سوقها تذبذبا كبيرا في معظم الأوقات بسبب زيادة الطلب عليها ونقص الموارد بالإضافة إلى المشاكل الأخرى كالفساد الذي تعرفه هذه الشعبة من الإنتاج المتمثل في عدة ظواهر على رأسها: الإحتكار و المضاربة، والتي تبقى من صلاحيات السلطات بغرض توفيرها بالكميات المناسبة و بالأسعار الملائمة بغية تسريع وتيرة الإنجاز و إنهاء المشاريع.

ولا يقل رأس المال البشري أهمية عن بقية عناصر الإنتاج السكني خصوصا بالتطرق لجانب اليد العاملة الماهرة المتخصصة والكفاءات، و يتّسم قطاع السكن بكثافة عالية في توظيف اليد العاملة إلا أنها تصبح مشكلا للسياسة السكنية في حال إنكماشها أو قتلها أو محدودية معارفها حيث تُجبر السلطات على جلب العمالة الأجنبية مما يزيد من تكلفة المشاريع وبالتالي اختلال سياستها السكنية.

(1): بن يحي محمد: واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله ، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص50.

وتعتبر عمليات التمويل الشريان الذي يمدّ مشاريع البناء برؤوس الأموال التي لا ينطلق الإنجاز إلا بها، فانعدام أو قلة المصادر المختلفة للتمويل يؤدي إلى شلّ عمليات الإنجاز و بالتالي تجميد ورشات المشاريع ومن تمّ تراجع الإنتاج السكني الذي يؤدي إلى نقص العرض السكني في ظل تزايد الطلب الكلي وتفاقم الأزمة..

3- تنظيم الوظائف والمهن:

يعتبر قطاع السكن مجالاً استراتيجياً نظراً لتعقيده وتشعب عملياته، تتدخل السياسة السكنية بصفة هامة على مستوى سوق السكن والإسكان و تلعب دوراً أساسياً في تنظيمه والإشراف عليه؛ وعليه فهو لا يخلو من التعرّض للممارسات السيئة لبعض أصحاب المهن كالمقاولين الخواص، مكاتب الدراسات، المرقيين العقاريين، المهندسين المعماريين.. إلخ، مما يمنع السياسة السكنية من تحقيق أهدافها⁽¹⁾، وعليه يستلزم تدخل الدولة باتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الأفراد من هذه التلاعبات بإضفاء الطابع التشريعي والقانوني على هذه المهن و معاقبة المخالفين.

4- الإدارة:

يعتبر تدخل الدولة في قطاع السكن من العمليات المعقدة التي تستلزم الصرامة والرقابة المستمرة سواءاً لكيفيات البناء منذ إنطلاقه أو معاملاته نظراً لاشتماله على عدة مراحل متشعبة و ضخامة حجم مشاريع الإنجاز، لذا على السلطات العمومية القيام بتسهيل التعاملات الإدارية كالترسيخ في تحصيل⁽²⁾ الأوعية العقارية وتسهيل عمليات التمويل، فكلما كانت الدولة صارمة في سياستها السكنية بمعاينة التجاوزات التي لا تؤدي إلا لعرقلة سير المشاريع وضياع الحقوق.

(1): المومن عبد الكريم: برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 4، العدد 6 جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2013، ص23.

(2): سمية بوخاري، محمد يدو، زهية قرامطية: تقييم واقع تطور برامج السياسة الإسكانية في الجزائر (1966-2019)، مجلة دفاتر إقتصادية، المجلد 11، العدد 2، 2020، ص83.

5- النمو الديمغرافي والهجرة الداخلية:

يعتبر تزايد عدد السكان المتسارع من المشاكل التي تعيق تطبيق السياسة السكنية حيث يؤدي إلى اختلال الخطط المبرمجة ويعيق تحقيقها نظرا لوجوب توفير ما يقابل هذا التزايد السكاني من خدمات عامة على غرار العمل، مرافق التعليم والصحة و الإسكان.. إلخ وهو ما لم يكن مبرجا في خطة التنمية وما لم يكن في الحسبان؛ كما أن الهجرة ⁽¹⁾ نزوح السكان من القرى والأرياف طلبا لحياة أفضل نظرا لتدني مستوى الخدمات على مستواها وتكثيف جهود التنمية في القطاعات الحضرية دونها، مما يؤدي إلى اختلال توزيع السكان بتمركزهم حول كبريات المدن وما ينجر عنه من زيادة الضغط على مختلف مرافق الخدمات وزيادة البطالة وظهور العشوائيات والبناءات غير النظامية على جوانب المدن وبالتالي ما من شأنه أن يزيد الأمور تعقيدا ويثبط من تنفيذ مخططات السياسة السكنية.

من خلال ما سبق ذكره من المعوقات التي تحول دون تنفيذ الدولة لسياساتها السكنية، ينبغي على السلطات أن تكون حازمة وصارمة في تطبيق القوانين التي تحفظ السير العام للخطط والمشاريع، كما عليها الأخذ بعين الاعتبار توزيع الخطط التنموية على مختلف المناطق للحد من النزيف نحو المدن، وينبغي لها تكثيف الجهود بغية تطوير التنمية البشرية وتأهيل العمالة و تعديد مصادر التمويل وأيضا مراقبة سوق مواد البناء والوقوف على تنظيمه و التحكم فيه، بالإضافة إلى الحد من العراقيل الإدارية وبقية مظاهر الفساد كالرشوة والمحسوبية والمضاربة وتبديد المال العام، وكل الأمور التي من شأنها إعاقاة التنفيذ الحسن للسياسة السكنية..

(1): عمران محمد: سياسة الإسكان وإستراتيجية تفعيلها في الجزائر ، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد السادس، جامعة البلدة 2 لونيبي علي، 2014، ص79.

وفي كل الأحوال فإن سياسة السكن هي جزء من السياسة العامة تنبثق من الفكر الذي تتبعه الدولة والإستراتيجية التي تراها مناسبة لتفعيل خططها، وهذا حسب ما تُملية الظروف المحلية والدولية المحيطة وما تقتضيه المصلحة العامة، فهي بذلك تحمل في طياتها بُعداً إجتماعياً وسياسياً وفق النظام المتبع في الحكم وتشمل أهدافها المرجوة في النهاية المستويات الإقتصادية، الإجتماعية، السياسية...

ويعتبر تفعيل السياسة السكنية من الأمور العسيرة التي تتطلب تكثيف جهود القائمين على شؤون القطاع السكني والعمل بحزم وجدية مع الإرادة الصادقة في تحصيل حق السكن لكل مستحقه من خلال تفعيل متطلبات السياسة الإسكانية المتمثلة في:

❖ **توفير الأوعية العقارية:** الموجهة لغرض الإسكان.

❖ **توفير التمويل السكني:** بضخ الأموال الكافية لإقامة المشاريع السكنية وسدّ حاجيات طالبي السكن.

❖ **تنظيم سوق الأراضي الصالحة للبناء:** بتفصيل القوانين التشريعية الخاصة بملكية الأراضي.

❖ **إعداد التصاميم الهندسية:** التي تعد القاعدة الأساسية للتهيئة العمرانية والتخطيط السكني الحضري.

❖ **تأهيل الكتلة العاملة:** التي تعتبر عاملاً مهماً في تطوير الإبداع للمشاريع السكنية خاصة وقطاع البناء عامة.

❖ **دعم سوق مواد البناء:** التي تعتبر أساسية من خلال فرض الرقابة والعقوبات على المخالفين والمتسببين في ندرة المواد أو احتكارها بغرض المضاربة ورفع الأسعار.

❖ **توحيد أنظمة المعلومات الخاصة بالسكنات والعقارات:** بالتحديث المستمر للبطايق الوطنية للسكن ورصد المؤشرات والتطورات المتعلقة بالإسكان.

• الفرع الثالث: علاقة سياسات الإسكان بمبادئ التنمية المستدامة

1- مفهوم التنمية المستدامة: تعتبر الإستدامة نمطاً تنموياً يمتاز بالعقلانية والرشد يتعامل مع النشاطات الاقتصادية التي ترقى إلى النمو من جهة مع المحافظة على البيئة والموارد الطبيعية من جهة أخرى؛ والجزائر على غرار باقي دول العالم على قناعة بأن التنمية المستدامة هي السبيل الوحيد لضمان الحصول على مقومات الحياة في الحاضر والمستقبل.

ويُقصد بالتنمية المستدامة بها تحسين نوعية حياة الأفراد بتلبية احتياجاتهم مع ترشيد إستغلال الموارد دون استنزافها على حساب

حصص الأجيال المقبلة، وهي ترتكز أساساً على (1):

◀ **البيئة:** بما يحفظ عناصر البيئة ومكوناتها الطبيعية.

◀ **الإقتصاد:** بما يحسّن من رفاه المجتمع بمعالجة الظواهر السيئة كالفقر والبطالة بالإستغلال الفعّال للموارد.

◀ **الإجتماع:** من خلال التوزيع

العادل لعوائد الموارد وتلبية

أبعدها، مؤشراتها، الطبعة الأولى، المجموعة العربية للتدريب والنشر، القاهرة، 2017، ص92.

حاجيات وتحقيق الرفاه الإجتماعي للأفراد في الحاضر والمستقبل. ويمكن تمثيل العلاقة بين مكونات التنمية المستدامة وأبعدها في الشكل أعلاه؛ إذن فالتنمية المستدامة عملية شاملة ومستمرة تتميز بالسعي المتواصل لإيجاد الحلول واستعمال الموارد المتاحة بأقل الأعباء وتتطلب تطوير مختلف جوانب الحياة الإجتماعية، الإقتصادية، البيئية المتداخلة فيما بينها، وترشيد استغلال هذه الإستعمالات بما يحافظ على حصص الأجيال المقبلة، ويمكن عموماً التطرّق إلى المفاهيم والأبعاد التي تتضمنها التنمية الإسكانية المستدامة والتي تشكّل بتراطها نسيجاً من القيم والموارد والسياسات المتشابكة التي يتطلّبها تنفيذ أجندة التنمية المستدامة في دولة ما من خلا الجدول الموالي:

(1): عبد الله بن عبد الرحمن البريدي: التنمية المستدامة: مدخل تكاملي لمفاهيم الاستدامة وتطبيقاتها مع التركيز على العالم العربي، الطبعة الأولى، العبيكان للنشر، الرياض، 2015، ص56.

الجدول رقم 02: الإطار النظري للتنمية الإسكانية المستدامة

المفردة الرئيسية	المفردات الثانوية	القيم الممكنة
الأبعاد الاجتماعية	القيم الفردية	اللغة المشتركة بين الساكن والمصمم.
		التدريب لفهم التصاميم والمخططات.
		المشاركة في عملية اتخاذ القرار
القيم الاجتماعية/الفضائية	قيم المجتمع	القيم المحمولة لدى المجتمع.
		الجماعة والمجتمع والجوار
		الأمان
		الخيار
		النفاذية
		الوضوحية
		الخصوصية
		الإشراف المباشر
		التنوع في الأنماط
		التنوع في الحلول المعمارية
الأبعاد البيئية	الطاقة الشمسية السلبية	الحيوية
		قابلية التكيف والمرونة
		كفاءة الطاقة.
		التوجيه الصحيح
		الشكل الأمثل للمبنى
		ختم الفتحات
		الشكل المتضام
		الطاقة الشمسية
		طاقة الرياح
		الخلايا الكهروضوئية
الأبعاد الاقتصادية	استخدام مصادر الطاقة المتجددة	المياه
		الكتل الحيوية
		تقليل الكلف
		الجودة والمتانة
		الفضاءات المعرفة المحددة الوظيفة
		المخططات المقيسة
		المقياس الصغير
		احترام الموقع والمحيط
		احترام السياق والشخصية
		التدرج الفضائي
مقومات التصميم الحضري	ابعاد التصميم الحضري	تأمين الارتباطات
		سهولة الوصول

التحجب الدقيق		
كثافة الفعاليات والاستعمال		
التنوع في مساحات قطع الأراضي والوحدات السكنية		
التنوع في الألوان		
ديمومة المبنى		
الأرض	تقليص استهلاك المصادر	المقومات التخطيطية
تقليص الطاقة المستخدمة في البناء		
زيادة استخدام الموارد المحلية والنواتج المعادة		
المحافظة على الفضاءات المفتوحة	حماية رأس المال البيئي	
التشييد في الأراضي المطورة سابقاً		
ظهور البصمة الشخصية	رفع قيمة البيئة الحضرية	
مدى واسع من الدخول والمستويات الاجتماعية	التضمين الاجتماعي	
مدى واسع من الأنماط الإسكانية		
حجوم أسر مختلفة		
تخطيط الطرق	النقل العام	
تخطيط مقاصد الحافلات ومواقعها		
ربط محاور المشاة والدراجات مع النقل العام والمقاصد المحلية		
حركة آمنة	حركة المشاة	
حركة سهلة الوصول		
العالية	الكثافات	
مدى واسع من الخدمات التجارية	النشاط التجاري	
الحفاظ	التجديد الحضري	
التحسين		
الاستبدال		
الإملاء الحضري		
التطوير		

المصدر: سناء ساطع عباس: التنمية الإسكانية، أبعادها ومقوماتها الجامعة التكنولوجية، العراق، 2010، ص 9-10.

تترابط مجموعة من المتطلبات الخاصة بتنفيذ سياسات التنمية المستدامة في مجال الإسكان، وتقوم على أساس مجموعة من المبادئ المجتمعية والموارد الطبيعية و الأبعاد الاقتصادية والتخطيطات البيئية التي تشكل حلقة تتداخل إحداها بالأخرى وتعتمد مجملها على مدى قدرة كل دولة على تسييرها بالشكل الذي يضمن تطورها، وإلا فإن فشل خطة التنمية على مستوى أحد هذه المستويات ينجر عنه لا محالة فشل السياسة التنموية ككل، وإن العجز عن بناء سياسة سكنية واضحة المعالم والأهداف يجعل الدولة تخسر الرهان بسبب فقدانها لنواتج المشاريع السكنية التي تفرزها على الإقتصاد والمجتمع سواء أثناء الإنجاز عبر الحلقات التحفيزية لعديد القطاعات و الأنشطة الاقتصادية الأخرى أو على مستوى المجتمع بتحقيق الإستقرار وتنمية الشعور بحبّ الإنتماء للوطن لدى الأفراد.

2- مؤشرات التنمية المستدامة المتعلقة بالإسكان: تتركز التنمية المستدامة في أربعة مجالات رئيسية هي: الاقتصادية، الاجتماعية، البيئية، والمؤسسية، يتم قياسها من خلال مؤشرات تختلف من مجال لآخر، وترتبط قضية الإسكان ارتباطاً عميقاً مع مختلف هذه المجالات حيث يؤثر فيها ويتأثر بها، ويتم قياس مستوى التنمية الإسكانية بمؤشرين⁽¹⁾ رئيسيين:

✦ **المؤشرات الاجتماعية: مؤشر الديناميكية الديمغرافية والإستدامة:** يتم قياسه بم عدلات كل من: نمو السكان، الهجرة الصريحة، مؤشر الخصوبة.

✦ **المؤشرات المؤسسية: مؤشر دعم نموذج قابل للاستمرار للمستوطنات البشرية:** يتم

قياسه من خلال نسب كل من: سكان الحضر من مجموع السكان ، السكن غير النظامي في المناطق الحضرية، نصيب الفرد من المساحة الإجمالية للمسكن، ثمن المسكن ونسبته من الدخل.

إهتمت الأمم المتحدة بقضايا السياسات الإسكانية والتنمية كأحد حقوق الإنسان الأساسية في

الحصول على مسكن يضمن له العيش الكريم ونصيبه من التنمية؛ فأقرت الإستراتيجية العالمية

للمأوى في عام 1988، وأدت توصيات الأمم المتحدة في مجال الإسكان إلى ظهور مفهوم جديد

" التنمية الحضرية المستدامة " والذي تبيّن مفاهيمه في عام 1990 بوضع برنامج لقياس

"مؤشرات الإسكان" لربط سياسة قطاع الإسكان بعملية تخطيط الحكومات الشاملة للتنمية

الاقتصادية والاجتماعية؛ أما في المؤتمر الثاني لمركز المستوطنات البشرية بالأمم المتحدة(الموئل) في

عام 1996 فقد تم تطوير مفهوم "مؤشرات قطاع الإسكان" إلى مفهوم أشمل وهو "المؤشرات

الحضرية" لتضم بجانب مؤشرات قطاع الإسكان، قطاع البنية التحتية، قطاع النقل، وقطاع التنمية

الاقتصادية والاجتماعية؛ وفي عام 2007 عقد مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة

للمستوطنات البشرية مؤتمره الواحد والعشرين لإقرار الخطة الإستراتيجية والمؤسسية المتوسطة

(1): لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة: دراسة برلمانية تحليلية حول موضوع التنمية الإسكانية المستدامة مؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة"، أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة، 12-14 أكتوبر 2008، ص 02.

الأجل لموئل الأمم المتحدة للفترة 2008-2013 والتي تركز على خمسة مجالات ⁽¹⁾ عمل رئيسية

هي:

✦ رصد الواقع الحضري،

✦ الشراكات الحكومية مع القطاع الخاص والقطاع المحلي،

✦ توفير الإسكان والأراضي بالتكاليف الميسورة،

✦ توفير الخدمات الأساسية المتوافقة مع البيئة،

✦ التمويل المبتكر للمستوطنات البشرية، والتخطيط والتنظيم والإدارة الحضرية

3- تحديات التنمية الإسكانية المستدامة في الجزائر:

للحديث عن أهم التحديات التي تواجه الدولة في تبني مفهوم التنمية الإسكانية المستدامة،

يفترض بنا أولاً إلقاء نظرة على مدى تطبيقها للمفهوم الدولي للتنمية المستدامة في مجال الإسكان

ومعايير المستوطنات البشرية المستدامة؛ ففي ظل شحّ المعطيات الدقيقة و الإحصائيات الحقيقية

وبالرغم من التقارير السنوية التي تصدرها الدولة حول الوضع العام لمختلف المجالات إلا أن الأرقام

المعتمدة في تلك التقارير ليست دقيقة نظراً لصعوبة قياسها أو توظيفها فلا تحصل نتائج صحيحة؛

إلا أن هذا لا يعني إمكانية توظيف ما توفر من معلومات لإعطاء نظرة ولو بصفة محتشمة عن واقع

هذه المؤشرات:

(1): عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوية: آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية المنتقى الدولي حول -أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق-، جامعة المدينة، يومي 24/23 ماي 2012، ص10.

الجدول رقم 03: مؤشرات التنمية المستدامة المتعلقة بالإسكان في الجزائر

المؤشرات الاجتماعية: مؤشر الديناميكية الديمغرافية والإستدامة	
معدلات نمو السكان:	حسب وثيقة لوزارة الصحة والسكان وإصلاح المستشفيات حول الوضع الديمغرافي والصحي 2000-2017 بلغ عدد سكان الجزائر ٧, ١ ٤ مليون نسمة 2017 مقابل ١, ٣٠ مليون نسمة في ٢٠٠٠. بمعدلات نمو متسارعة بحوالي 1,94٪ سنويا.
معدل الولادات:	فيما تعلق بتطور الولادات الحياتي المسجلة بين 2000 و2016 أشارت الوثيقة السابقة إلى تسجيل ٦, ٠١ مليون ولادة حياتي في ٢٠١٦ مقابل ٨, ٩٠٠٠٠٠ ولادة حياتي في 2000 ويلاحظ هنا التطور الكبير في عدد المواليد خلال نفس الفترة.
معدل الخصوبة:	شهد معدل الخصوبة استقرار في سنة 2016 مقارنة بسنة ١٥, ٢٠١٠ بمعدل ١-٣ طفل لكل امرأة ومن المنتظر أن يؤدي ارتفاع مؤشر الخصوبة لمستوى يفوق ٪ 2 طفل لكل امرأة جزائري مع آفاق ٣٠, ٢٠ بلوغ ١ مليون نسمة.
معدلات الهجرة الصرىحة:	بالرغم من أهمية هذا المؤشر في تقييم السكان إلا أنه الديوان الوطني للإحصاء يشير إلى صعوبة قياسه ويعتبر أن عدد المهاجرين منعدم.
المؤشرات المؤسسية (مؤشر دعم نموذج قابل للاستمرار للمستوطنات البشرية)	
نسبة سكان الحضر من مجموع السكان:	بلغت نسبة سكان الحضر ٩١, ٧١ ٪ سنة ٢٠١٧؛ في حين أنها لم تبلغ ٦٤, ٦٦ سنة ٢٠٠٦ وهي في تزايد مستمر رغم عمل الدولة على تنمية الأرياف.
الكثافة السكانية:	تبلغ الكثافة السكانية على مستوى الدولة 17 فرد لكل ٢ كم لسنة 2016 وقد عرفت ارتفاع محسوس مقارنة مع سنة ٢٠٠٥ أي بلغت ٤١ فرد لكل كم ^٢ .
ثمن المسكن ونسبته من الدخل:	يصعب تحديد ثمن المساكن بالجزائر من ولاية لأخرى و حسب طبيعة المسكن، وعموما يوجد فرق كبير بين ثمن المساكن و دخل الفرد مهما كانت وظيفته..
السكن غير النظامي في المناطق الحضرية:	تهدف الدولة للقضاء على السكنات غير القانونية خاصة على مستوى المدن الكبرى، إلا أن ما يزيد الأمر تعقيدا هو عودة الأفراد رغم استفادتهم من مساكن اجتماعي لمساكنهم الهشة.

المصدر: استنادا على ربيعة دبابش: تجربة الجزائر في التنمية الإسكانية المستدامة، مجلة العلوم الإنسانية - جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 48، سبتمبر 2017، ص 54.

أما فيما يخص تطبيق المؤشرات المتعلقة بأجندة الموثل فلا توجد معطيات دقيقة حول مدى تطبيقها في الجزائر، إلا أنه يمكن رصد من خلال بعض النصوص:

الجدول رقم 04: مؤشرات التنمية المستدامة المتعلقة بمدى تطبيق أجندة الموثل في قطاع الإسكان في الجزائر

المؤشرات المتعلقة بتطبيق أجندة الموثل	
تم التطرق له عبر أحكام القانون المدني في القسم السادس من فصله الثاني المعنون بطرق اكتساب المليك من المادة ٨٠٨ إلى المادة ٨٣٦ وأحكام قانون الإجراءات المدنية في فصله الثالث المعنون في القسم العقاري في المواد ٢٤ إلى 530.	❖ ضمان الحق في الآمنة قانونياً للأراضي
لم يرق مفهوم الحق في السكن في الجزائر لحق دستوري بالمعنى الصريح رغم تعدد الدساتير، ففي دستور ١٩٦٣ إشارة بسيطة لمسألة السكن، ثم دستور 1976 الذي أكد على الحق في الملكية الفردية للأموال المعدة للاستعمال الشخصي أو العائلي، إلى جانب ضمان الدولة لعدم انتهاك حرمة المسكن التي تجدد التأكيد عليها في دساتير ١٩٩٦ و 2008 و 2016 وكذا في التعديل الدستوري لـ 2020.	❖ تأمين حق الإنسان في المسكن اللائق
تكرس الدولة العدالة الاجتماعية وتكافؤ الفرص ومبدأ المساواة عبر دساتيرها؛ حيث تتيح الفرصة لجميع المواطنين الحصول على سكن في البرنامج المناسب بشفافية وتعمل البطاقة الوطنية للسكن كوسيلة لترسيخ العدالة في الحصول على مسكن لكل مستحق.	❖ إتاحة فرص متساوية للحصول على أرض للسكن
لجأت الدولة إلى سياسة البناء الذاتي للأفراد؛ حيث يستطيع المواطن المشاركة في عملية بناء مسكنه بمفرده مع تخفيض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض الموجهة للسكن.	❖ إتاحة الفرص المتساوية للحصول على سلفيات بناء
تعمل سلطات الدولة لتوفير الخدمات الأساسية لمختلف مناطق الوطن كخدمات الماء والكهرباء والخدمات الصحية وشبكات الإتصال والصرف الصحي..	❖ إتاحة فرص الاستفادة من الخدمات الأساسية

المصدر: إستنادا إلى رفيعة دبابش، المرجع السابق، ص55.

بعد أن استعرضنا وضع الدولة من معايير ومؤشرات التنمية الإسكانية المستدامة نعرض هنا أهم التحديات التي تعيق تقدم الدولة وتحول دون تنفيذ الخطط والسياسات الموجهة لتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة وأهمها:

1- قلة الموارد المالية الموجهة لتمويل مشاريع الإسكان: يتعلق التمويل بثلاثة عوامل⁽¹⁾:

◀ قدرة البرامج الحكومية الإسكانية على الوفاء بطلبات الإسكان

يقصد بالتمويل هنا قدرة البرامج الإسكانية على إستيعاب طلبات المواطنين المستحقين في الوقت الراهن، وتلبيتها للطلبات المستقبلية مما يعني ضمان الأجيال القادمة لحقها في الحصول على السكن الملائم والذي يعد أحد الركائز الرئيسية لمفهوم التنمية المستدامة؛ إلا أن هذا الأمر يبدو مستحيلا في الوقت الحالي في الجزائر باعتبار تأخر تسليم المشاريع التي تزيد مدّة إنجازها عن تلك المقررة لعقود من الزمن كمشروع AADL 2001 الذي لا زال بعض المستفيدين من البرنامج لم يستفيدوا بعد من سكناتهم و لم تُطوّر صفحته بعد..

◀ غياب مفهوم المسؤولية الاجتماعية لمؤسسات القطاع الخاص تجاه تنفيذ البرامج

الإسكانية: دعت الأمم المتحدة عند اعتماد إستراتيجيتها العالمية للمأوى في عام 1988 الحكومات إلى دعم وتعزيز دور القطاع الخاص باعتباره من القضايا الرئيسية في تنمية الإسكان، ودعا اجتماع مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في عام 2007 إلى تعبئة القطاع الخاص للمساهمة في النمو الحضري بواسطة مجموعة من الحوافز كالحوافز الضريبية لتشجيعه على تخصيص جزء من الأراضي المزودة بالخدمات لإقامة المساكن والمرافق العامة وخاصة لفئات المحتاجين.

◀ القدرة المالية للأفراد لشراء أو بناء المساكن:

يعد الحصول على مسكن بسعر ميسر ومتلائم مع قدرة الأفراد الشرائية الحالية أو المستقبلية أحد أهم مضامين التنمية المستدامة، إلا أنّ ارتفاع أسعار سوق المساكن والعقارات عموما يقابله تدهور خطير للقدرة الشرائية خصوصا في السنوات الأخيرة ما جعل من حقّ الحصول على المساكن والأراضي هاجسا يؤرّق ذوي الدخل المحدود والمتوسط؛ ومن أهم أسباب إلتهاج أسعار المساكن، نجد:

✦ زيادة الطلب على المنازل، خصوصا مع الانفجار السكاني وتحسّن ظروف المعيشة وتغيّر

الطبيعة الاجتماعية لبنية الأسر.. إلخ

✦ قوى العرض والطلب في السوق.

(1): لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة: مرجع سابق، ص 06-09.

- ✦ السياسات المالية للجهات الممولة للفرد و حجم الفوائد المترتبة على القروض.
- ✦ ارتفاع تكلفة البناء (مواد البناء، الأراضي..).
- ✦ صيغ السكنات الفاخرة سواءا كانت بغرض الإستثمار، السكن، أو التآجير الموجهة للأغنياء والتي تعود على أصحابها بالربح السريع رغم تعدد طلبات الإسكان.
- ✦ المضاربة في سوق السكن وارتفاع الأسعار بما يفوق قيمتها الحقيقية.

2- غياب قواعد بيانات إسكانية موحدة وغياب نظم إدارة المعلومات الحضرية:

أوصت لجنة المتحدة للمستوطنات البشرية منذ عام 1996 الدول بإنشاء مرصد حضرية وطنية بعد الاتفاق الدولي على ماهية المؤشرات الحضرية والتي تضم إلى جانب قطاع الإسكان قطاع البنية التحتية وقطاع التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وقد تمّ إنشاء المرصد الوطني للمدينة* في الجزائر في 26 فبراير 2017 بغرض رصد التطورات والهيكلة الحضرية للمدينة؛ ويُعتبر كقاعدة بيانات لجمع وتحليل وإعداد المؤشرات الخاصة بالمدينة و اقتراح التدابير التي من شأنها خلق أنماط جديدة للتسيير تساعد الدولة والجماعات الإقليمية على تحسين الإطار المعيشي للمواطنين؛ كما قامت الدولة بإنشاء البطاقة** الوطنية للسكن التي تُعتبر كقاعدة بيانات إسكانية موحدة نظرا للتنسيق بين الجهات المعنية بالإسكان في الدولة، إلا أنها لا تزال في طورها الإبتدائي لجمع الإحصائيات المتعلقة باستفادة المواطنين من السكنات عبر مختلف ولايات الوطن، وعليه يبقى شرط العدالة في عمليات توزيع السكنات لحدّ الآن ناقص وغير دقيق.

3- البيئة التشريعية لقطاع السكن والعقار: لا تزال القوانين الخاصة بالملكية العقارية في الجزائر

غير واضحة سواءا بالنسبة للمُلاك أو طريقة تعويضهم، مما يفرض على المشرع ضرورة إيجاد مواد توضيحية وتفصيلية لهذا القانون؛ كما يجب تنظيم القوانين الخاصة بالرهن العقاري.

*: تمّ إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 07-05 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 01 مارس 2017م.

** : تمّ إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية، العدد 24، الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008م.

4-التضخم: بتقليله لفرص الأفراد من الحصول على مسكن ملائم، يؤثر التضخم بشكل سلبي على التنمية الإسكانية المستدامة⁽¹⁾ من خلال ارتفاع أسعار مواد البناء و الإيجار التي تشل قدرة الأفراد ذوي الدخل المحدود والمتوسط على بناء مساكنهم أو صيانتها وتقلل من فرصهم في الحصول على سكنات ملائمة.

5-قضايا البيئة الحضرية: يرتبط مفهوم التنمية المستدامة بالبعد البيئي أو ما يُطلق عليه " إدارة الموارد الطبيعية واعتماد التكنولوجيات الحديثة وتسيير المؤسسات بما يحقق إشباع الحاجات البشرية المستمرة للأجيال الحاضرة والمستقبلية ، ومثل هذه المفاهيم تحافظ على الموارد الطبيعية و تصادق البيئة ، كما أنها ملائمة من الجوانب الفنية وموائمة اقتصاديا ومقبولة اجتماعيا⁽²⁾".

وفي هذا الصدد، يتفاعل مفهوم البيئة مع الإستدامة من خلال شروط، أهمها:

✳ إدخال الجانب الأدوات التكنولوجية في الممارسات الإسكانية الحضرية والبيئية.

✳ ترشيد استغلال الموارد الطبيعية واعتماد المحلية منها ذات التكلفة الأقل فيما يخص قطاع

السكن والبناء.

✳ استخدام الطاقات المتجددة وإدماجها في المباني.

✳ إستدامة السكنات والبنائات بما يمنع الإضرار بالبيئة ويحقق صداقتها.

6-القضايا الإسكانية المتعلقة بالعمالة الأجنبية الوافدة: يشكل استقطاب اليد العاملة الأجنبية

من الخارج تحديا كبيرا للسياسات الإسكانية المستدامة في الدولة، باعتبار أن تنقلاتهم تفرض على

الدولة تخصيص المزيد من النفقات سواءا بالنسبة لتكاليف المشاريع أو زيادة الضغط على خدمات

البنى التحتية في المجمعات السكنية التي يقيمون بها.

(1): محمد بن يحيى: مرجع سابق، ص44.

(2): لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة: مرجع سابق، ص09.

المبحث الثالث: دور الدولة في تقديم الخدمات العامة

تسعى الدول خصوصاً النامية إلى القيام بوظائفها الاجتماعية-الاقتصادية في مجتمعاتها لتحقيق أهدافها التنموية الشاملة لجميع المجالات بغية استقرارها واستمرارها؛ الأمر الذي يفرض عليها القيام بأداء وظائفها حسب ما تفرضه مقتضيات المصلحة العامة على أحسن وجه.

وتتغير وظائف الدولة وأدوارها من مرحلة لأخرى حسب توجهاتها الفكرية والإستراتيجية وحسب التغير الذي يطرأ على عملية التنمية بناء على العوامل والمعطيات والظروف الخاصة سواء المحلية أو الدولية، فالتسعت بذلك دائرة الواجبات الموكلة للدولة حيث زاد تركيز مهامها على مختلف النشاطات في شتى المجالات وبذلك تطور مفهوم الدولة من (دولة منتجة-متدخل) إلى دور إقتصادي-اجتماعي يقوم على أساس حرية الاقتصاد وقوانين السوق التي تنظم النشاط الإقتصادي للدولة⁽¹⁾.

وتشكل الدولة الكيان الرئيسي الذي يسهر على تنظيم المجتمع ورعاية شؤون الأفراد؛ وتعمل على توفير العيش الكريم بتقديم الخدمات العامة على اختلاف أوجهها بغرض تحقيق المنفعة العامة وخدمة الصالح العام؛ وتنبع هذه الخدمات أساساً من العلاقة المتجذرة بين حاجات الأفراد وتقاليد الدولة التي تنبثق في الأصل من هؤلاء الأفراد؛ فلا يمكن أن تقدم الدولة ما يتعارض مع المألوف عن المجتمع من الخدمات تجنّباً للرفض الشعبي وأزمات الرأي والحركات الانفصالية أو حالات الإحتقان والكبت لدى الأفراد..

(1): محمد عبد الله شاهين: سياسات صندوق النقد الدولي وأثرها على الدول النامية، شركة دار الأكاديميون للنشر

والتوزيع، الأردن، 2015، ص262.

المطلب الأول: الجانب الاجتماعي للدولة

تلتزم الدولة بتقديم الخدمات لمواطنيها وتوفير أساسيات العيش الكريم بما في ذلك الأغذية وسكن والرعاية الصحيّة؛ فتسخرّ مواردها المتاحة وتلبّي حاجات مواطنيها من السلع والخدمات العامة وتعمل على إشباعها من خلال تقديمها بصفة عادلة للجميع بغرض ترسيخ العدالة بين الأفراد المتواجدين على طرفي المجتمع؛ وتستطيع الدولة أن تصف نفسها بالاجتماعية عندما تركّز اهتمامها على الفئات الهشّة في المجتمع والتي لا تستطيع توفير وسائل ومتطلّبات العيش الكريم بمفردها؛ فتسخرّ كافة جهودها وتتخذ الإجراءات اللازمة لرعاية هذه الفئات وحمايتها.

• الفرع الأول: دور الدولة الاجتماعي

تؤدي الدولة دورا محوريا في تحمّل مسؤولياتها اتّجاه المجتمع⁽¹⁾؛ حيث تطورت هذه الوظيفة بتطور أدوار الدولة عبر مختلف المراحل التاريخية واعتبرتها من مسؤولياتها الأساسية من أجل تحقيق حاجات الأفراد والوفاء بخدمته م، ومن بين الميادين الاجتماعية⁽²⁾ الأساسية التي تتدخل الدولة بغرض الإلتزام بمتطلّباتها نجد:

الخدمات الاجتماعية الصحيّة، الخدمات الاجتماعية البيئية، الخدمات الاجتماعية السكنية وهي محور دراستنا في هذا الجانب، خدمات النقل، خدمات العمل، خدمات الإدارة، خدمات رعاية الأمومة والطفولة، خدمات رعاية الشباب، خدمات رعاية الشيخوخة وكبار السنّ، خدمات رعاية الفقراء والأيتام، الخدمات الاجتماعية العائلية.. إلخ

هذا بالإضافة إلى خدمات أخرى⁽³⁾: كالخدمات الاجتماعية الريفية، خدمات الفئات

العمالة، خدمات القوات المسلحة، الخدمات الاجتماعية التعليمية.. إلخ

(1): علي ليلة: النظرية الاجتماعية وقضايا المجتمع: قضايا التحديث والتنمية المستدامة مكتبة الأنجلو المصرية، مصر، 2015، ص188.

(2): زرواتي رشيد: ميادين الخدمة الاجتماعية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية جامعة باتنة، العدد 14، جوان 2006، ص144.

(3): عبد الفتاح عثمان: مقدمة في الخدمة الاجتماعية مكتبة الأنجلو المصرية، مصر، 2010، ص136.

- **الخدمات الإجتماعية الصحية:** تقدمها الدولة بهدف الرعاية الصحية للأفراد والجماعات، وتتضمن: خدمات التأمين والضمان الاجتماعي كخدمات التأمين على الحوادث والمرضى ومنحة التقاعد..
- **الخدمات الإجتماعية الغذائية:** وتشمل: توفير الغذاء إما بإنتاجه بما يكفي حاجيات الأفراد أو استيراده في حالة العجز عن تحقيق ذلك، وتشمل أيضا توفير الماء من خلال تسخير الإمكانيات المتاحة لاستخراج المياه وتصفيته وإيصالها للمواطن صالحة للشرب والإستعمال..
- **الخدمات الإجتماعية البيئية:** وذلك بالحرص على نظافة المحيط والحفاظ على موارد البيئة، بالإضافة إلى التنظيف والتشجير وإعادة تدوير المخلفات والتوعية وتعليم مناهج التربية البيئية وكل ما من شأنه صداقة البيئة لينعم الأفراد بالهواء النقي وراحة البال..
- **الخدمة الإجتماعية السكنية:** يعتبر توفير السكنات اللائقة من أحد أبرز مسؤوليات الدولة في المجتمع لأنها تعتبر من مقومات جودة الحياة؛ إذ تشير العديد من الدراسات إلى علاقة سوء السكنات بانتشار الأمراض والآفات الاجتماعية التي تؤدي حتما إلى انزلاقات إجتماعية خطيرة؛ مما يلزم الدولة بتخصيص ميزانية خاصة لإقامة مشاريع السكنات الإجتماعية التي لا يمكن لأحد إنكار جهود الدولة الجزائرية في هذا الإطار حيث أخذت على عاتقها توفير المساكن لمعدومي ومحدودي الدخل بتسخير أغلفة مالية هامة وتدعيم هذا النوع من السكنات.
- **خدمات النقل:** تعتبر خدمات النقل من أهم ضروريات العيش الكريم وتشتمل على طرق النقل البري، البحري، الجوي.. ووسائل النقل، وعلى الدولة الحرص على توفيرها وتنظيمها وصيانتها وكل ما من شأنه تخفيف الأعباء على الأفراد..
- **الخدمات الإجتماعية الإدارية:** وذلك بتنظيم العمليات الإدارية وتحسين الخدمات العمومية

على مستوى الإدارات وتقريب الإدارة من المواطن، وتطوير الأنظمة المعلوماتية واعتماد التقنيات الإلكترونية الحديثة والإدارة الإلكترونية بهدف تسريع وتيرة إنجاز العمليات الإدارية.

◀ **الخدمات الاجتماعية في ميدان العمل:** من خلال توفير الخدمات الاجتماعية والإحصائيين الاجتماعيين الذين يساعدون العمال على حلّ مشاكلهم⁽¹⁾، وتشمل عدّة قطاعات على غرار القطاع الزراعي، التجاري، الصناعي، الإداري..

بالإضافة إلى الخدمات الاجتماعية لرعاية فئات المجتمع المختلفة: كخدمات رعاية الأمومة والطفولة والشباب والشيوخ وخدمات الرعاية الاجتماعية للفقراء والأيتام وخدمات تنظيم أوقات الفراغ: من خلال خلق أماكن الترويح والترفيه والسينما والمسرح..

هذا وقد شددت الجمعية العامة للأمم المتحدة حرصها في كل مرة على دور الخدمات العامة كعنصر أساسي من عناصر الحكم الرشيد؛ فمن خلال برنامجها الإنمائي⁽²⁾ تشير الإدارة العامة إلى الآتي: "مجموع الآليات التي تموّل من ميزانية الدولة وتتولّى مهمة إدارة وتوجيه شؤون الحكومة التنفيذية وتفاعلها مع أصحاب المصلحة الآخري ن في الدولة والمحيط الخارجي، وإدارة وتنفيذ مجموعة الأنشطة الحكومية التي تتعلق بتطبيق ما تعتمده الحكومة والإدارة من قوانين ولوائح وقرارات ذات صلة بتقديم الخدمات العامة".

من خلال ما سبق يمكننا القول أن الهدف الرئيسي للدولة من خلال أداء وظيفتها الاجتماعية هو تعزيز إنسانية الإنسان⁽³⁾ وتأكيد المساواة والعدالة الاجتماعية وتحقيق مبدأ تكافؤ الفرص، من خلال تقديم الخدمات العامة للمواطنين بشكل متساوي وعدم التمييز بينهم على أساس عرقي أو مذهبي أو حزبي لتنمية قدرات الأفراد وإحساسهم بالانتماء للوطن وتطوير قدراتهم التشاركية في بناء الأمة وتطوير المجتمع.

(1): زرواتي رشيد: مرجع سابق، ص149.

(2): شريف صالح محمد: تطور مفهوم خدمات المواطنين وعلاقته بنظم المعلومات والاتصالات، ورقة بحثية، كلية التجارة، جامعة بورسعيد، مصر، 2019، ص242.

(3): فيصل محمود الغرايبة: الممارسة المهنية للخدمة الاجتماعية، دار يافا العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011، ص19.

• الفرع الثاني: مؤسسات الخدمة العمومية

تتنوّع المهام التي أوكلتها الدولة إلى نفسها مع تزايد المطالب الجماهيرية والتطوّر الذي عرفته أدوارها من حيث التدخّل في كافة الأنشطة ومختلف جوانب الحياة بغرض تقديم الخدمات المجتمعية ذات النفع العام تلبية للحاجات الجماعية و رغبات الأفراد لحدّ الإشباع على اختلاف مطالبهم وتعدّدها؛ ممّا فرض على الدولة ضرورة إيجاد منظمات عامة تسخر نشاطاتها بشكل كليّ لخدمة المواطنين، والتي تعرف بمؤسسات (هيئات) أو منظمات الخدمة العامة.

1- تعريف المنظمة العمومّي:

تُعتبر منظمات الخدمات العمومية أو المؤسسات الحكومية حلقة الوصل التي تربط بين التفاعل بين الرأي العام وبين مؤسسات الدولة؛ وهي ف جوهرها وتوجهاتها مؤسسات تعمل من أجل تحقيق منفعة للصالح العام وليس لصالح فئة أو جهة معيّنة؛ كذا أنّ وظيفتها تتمثّل في تقديم السلع والخدمات والأفكار⁽¹⁾ وإرشاد المواطنين بصفقتها تهدف لخدمة المواطن وتتبع أفضل الأساليب والممارسات للإرتقاء بالأفراد واستقرار المجتمع؛ فهي من خلال علاقاتها العامة مع الجماهير الشعبية في إطار الخدمات التي تقدّمها لها ترفع من وكفاءة العلاقة بين المواطنين وحكوماتهم، وهي بذلك تعزّز الثقة والرضا المتبادلين بينهم⁽²⁾، الأمر الذي يؤكّد أهمية العلاقة بين مؤسسات الدولة ومواطنيها في ترسيخ كسب الولاء وحب الإلتناء للوطن وما حمله من أبعاد وقيم بناء الأمة والمجتمع وعلى هذا الأساس، فإنّ توجهات المنظمات العامة غالباً ما تكون بأهداف قيمية سامية وغايات نبيلة مجتمعية وأخلاقية..

(1): بشير العلق: الاتصال في المنظمات العامة دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، 2014، ص06.

(2): وليد خلف الله محمد دياب: أخلاقيات ممارسات العلاقات العامة دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، 2019، ص.

من هذا المنطلق يمكن على العموم صياغة المفهوم التعريفي لمنظمات الخدمة العمومية على النحو الآتي⁽¹⁾: "هي كل هيئة أو جهاز يهتم بإنتاج أو توفير خدمة عامة بغرض إشباع الحاجات العامة لأفراد المجتمع، على أن تكون ملكيتها كلياً أو جزئياً؛ أو هي كل مشروع يعجز الأفراد والجماعات الخاصة عن تحقيقه، إما لضخامة ما يتطلبه من موارد وإمكانات، أو لقلة أو انعدام الربح المتوقع تحقيقه في الأجل القصير.

كما تعرفها بعض الدراسات انطلاقاً من تعريف المرفق العام، إذ ترى بأن المرفق العام هو منظمة تقوم بأداء خدمة عامة تسيطر عليها الدولة، وأهم مميزاتها⁽²⁾:

- ◀ الدولة هي التي تتكفل بإنشائها عندما يقتضي النشاط تحقيق المصلحة ذات النفع العام؛
- ◀ تخضع منظمات الخدمة العمومية لسلطة الدولة الإدارية إذ تحدّد النظام الذي يسيّرها وشؤون موظفيها وطرق وكيفيات تمويلها؛
- ◀ تخضع المنظمات العمومية لنظام قانوني يتم استحداثه به دف تحقيق حاجات النفع العام.
- ◀ تأخذ المنظمات العمومية أشكال وأنواع مختلفة تتوقف على طبيعة النشاط الذي أقيمت لأجله (منظمات إدارية، اقتصادية، ..).

المنظمة العامة أو مؤسسات الخدمة العمومية إذن؛ هي عبارة عن مرفق عام بتعريفه المادّي الذي يشتمل على المبنى ومختلف التجهيزات الذي يُقدّم نشاطات وخدمات عامة في إطار التعريف العضوي أو اللامادّي للمرفق العام، يتمّ تسييره وفق أطر تنظيمية وقواعد قانونية محددة؛ تقدمها الجهات الحكومية أو مؤسساتها تلبية لحاجات الجماهير ومتطلباتهم بهدف كسب رضاهم، وتتعدّد أهدافها بين إدارية واقتصادية وسياسية واجتماعية ودينية تصبّ كلها في كفة الفرد والدولة لتحقيق التوافق والإنسجام وتعزيز الثقة بينهم وإرساء الأمن القومي والمجتمعي للكلّ.

(1): محمد الخطيب نمر: إشكالية تطبيق الحاسبة التحليلية في الإدارة العمومية -دراسة حالة قطاع الخدمات الجامعية بورقلة- أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، 2013-2014، ص53.

(2): عشور عبد الكريم: دور الإدارة الالكترونية في ترشيد الخدمة العمومية في الولايات المتحدة الأمريكية والجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2009-2010، ص45.

2- أزمة الخدمة العمومية والتوجه للتسيير العمومي الحديث: **New Public**

(NPM) Management: بعد تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية وسيطرتها عليه بشكل كامل حيث اعتبرت نفسها حامية للإقتصاد وحارسة له عرف القطاع التقليدي عديد النقائص والمشاكل خاصة على مستوى الخدمات العمومية التي تدهورت نتيجة غياب الفعالية وضعف الأداء وبالتحديد بعد الأزمة البترولية في ثمانينات القرن المنصرم وما نجم عنها من ديون عمومية أرهقت كاهل الحكومات والدول؛ وكذا تراجع دورها الإقتصادي والإجتماعي عن طريق فسخ المجال أمام المبادرات الخاصة⁽¹⁾ (القطاع الخاص) وظهور نظريات حديثة تخص تسيير الإدارات في القطاعات العمومية، ظهرت الحاجة إلى ضرورة البحث عن طرق وأساليب مبتكرة للرفع من أداء الإدارات العمومية وكفاءة استخدام الموارد المتاحة فتعاقبت على إثرها الإصلاحات المتوالية للقطاع العمومي تميزت أهمها باستخراج تقنيات مستنبطة من طرق التسيير في القطاع الخاص وإدخالها في القطاع العام، أو بمعنى آخر إدخال عنصر الربح ضمن أهداف القطاع العام للدولة أي أن تصبح الإدارات العمومية تعمل بمرونة وفقا لآليات السوق بعدما كانت تهدف لتحقيق النفع العام دون الربح؛ فظهر مفهوم التسيير العمومي الحديث أو ما يعرف أيضا بالإدارة العامة الحديثة (NPM) كنموذج يحمل جملة من المبادئ الإصلاحية للإدارة العامة و جاء هذا النظام الجديد بأساليب حديثة تشجع على الإبداع والإبتكار من خلال آليات السوق للنهوض بالقطاع العام وتحقيق أفضل النتائج على مستوى تقديم الخدمات العمومية.. وقد كان للأزمات الدولية والعولمة والثورة التكنولوجية والمعلوماتية ووسائل الإتصال الحديثة والأنماط الجديدة في التسيير دورا أساسيا في دفع القطاع العمومي إلى الإصلاح الإداري وتبني أسلوب جديد في التسيير يجسد منطلقا فكريا وعمليا عن طريق استخدام أدوات اقتصادية وأساليب إدارية أثبتت فعاليتها ونجاحتها في القطاع الخاص مثل: الإدارة بالجودة الشاملة، إعادة هندسة العمليات، ترشيح المنظمات، إعادة تصميم الهياكل التنظيمية، إدارة العلاقة مع الزبائن مع التركيز على الأهداف الأساسية التي تتمثل أساسا في تحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطن الذي يُنظر إليه على أنه عميل⁽²⁾ بالمفهوم التسويقي لمنظمات الأعمال في ظل التسيير العمومي الجديد.

(1): بن عيسى ليلي: التسيير العمومي الجديد - المقاربات النظرية والتجارب الواقعية، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2007، ص 09.

(2): محمد السعيد جوال: ترقية أداء المنظمات العمومية في ظل مقاربة التسيير العمومي الجديد (NPM): دراسة نظرية تحليلية، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد الرابع عشر، 2016، ص 69.

ويمكن على العموم تلخيص بعض الفروقات بين التسيير العمومي التقليدي والتسيير العمومي الحديث في الجدول الموالي:

الجدول رقم 06: الفروق بين التسيير العمومي التقليدي والتسيير العمومي

وجه المقارنة	التسيير العمومي التقليدي	التسيير العمومي الحديث
مجال التركيز	تقوم على احترام الشرعية والقاعدة والقانون والخضوع للسلطة العمومية	ترمي إلى البحث عن أفضل استغلال للموارد لتحقيق الأهداف التطورية حيث تقوم شرعيته على النجاعة والنتائج والإجابة على الإشكالات المطروحة
نمط التنظيم	اعتماد التنظيمات الهرمية التقليدية التي تركز السلطات وترفع مستويات الرقابة	التركيز على اللامركزية وتشجيع التفويض وتمكين العاملين ويعتمد على فرق العمل والتنظيمات الشبكية
حجم الهيئات الإدارية	التوجه نحو تضخيم الجهاز الإداري واتساع نشاطات الهيئات العمومية	جهاز يتمتع بالمرونة عن طريق التخلص من الهيئات غير الضرورية والتخلي عن بعض العمليات لفائدة القطاع الخاص
أدوات العمل	يحددها القانون وفق إجراءات تقيّد معاني الإبداع والمبادرة	تتحدّد بميكانزمات السوق وتستعين بآليات القطاع الخاص والتقنيات الحديثة في التسيير
تنفيذ الخدمات الحكومية	ترتبط بسيادة الدولة وتنفيذها هيئات عمومية بحتة	تشارك في تقديم الخدمة العمومية الهيئات العمومية والخواص

المصدر: أحمد بو شارب، أحمد بن يوسف، كنزة بن غالية: نجاعة التسيير في الجماعات المحلية الجزائرية على ضوء مقتضيات التسيير العمومي الحديث مجلة آراء للدراسات الاقتصادية والإدارية (JAEAS)، المجلد 01، العدد 01، 2019، ص 99.

2-1- نظريات التسيير العمومي الحديث:

مع تجدد الفكر الليبرالي وإعادة النظر في تنظيم أدوار الدولة ظهرت مجموعة من النظريات والأفكار الحديثة التي كان لها أثر بالغ على أساليب تسيير إدارات القطاع العمومي؛ نذكر منها: نظرية الاختيار العام، نظرية الوكالة، نظرية تكاليف الصفقات العمومية:

✦ نظرية تكلفة الصفقات:

ترجع هذه النظرية إلى رونالد كوز "RONALD COASE" سنة 1937 الذي رأى أن قيام المنظمات يتم بعقد صفقات داخلية دون اللجوء إلى آليات السوق بغرض التقليل من تكاليفها، ثم طورها "E.O.WILLIAMSON" في التسعينيات لتصبح من أبرز النظريات في تطوير سلوك المنظمات لا سيما في علاقتها مع ميكنزمات السوق⁽¹⁾. ووفقا لهذه النظريات تكون تكاليف الخدمات العمومية عالية اتم اللجوء إلى ميكنزمات السوق، ولكنها تصبح أقل تكلفة إذا تم استخدام عقود أخرى تمكن من تخفيض التكاليف.

✦ نظرية الاختيار العام:

تبعاً لهذه النظرية يرى منظروها أن التسيير الحكومي سييء، إذ لابد من التقليل من دور الدولة⁽²⁾، كما أنه هناك تعارض بين الدولة والسوق حيث يعتبر هذا الأخير آلية ضرورية لتوزيع الموارد، وعلى الدولة أن تتمتع بالمرونة للتغيير من طرق عملها من خلال الاستخدام الأفضل للموارد وتحقيق الأهداف.

✦ نظرية الوكالة:

يساعد تطبيق نظرية الوكالة على تفسير سلوك عدّة أطراف ترتبط مع بعضها ضمن علاقة تعاقدية⁽³⁾ تحكمها شروط محدّدة بين مديري ومسيري المؤسسة وإدارة المؤسسة بهدف الرفع من كفاءة أداء المنظمات ، اعتماداً على نظام الحوافز والمكافآت في القطاع العام، ويتمّ من خلال هذه النظرية الفصل بين الهيئة السياسية التي تشرف على السياسات العمومية وأداء المديرين التنفيذيين.

(1): بن عيسى ليلي: مرجع سابق، ص11.

(2): محمد الخطيب نمر: مرجع سابق، ص49.

(3): بوراس بودالية: آليات حوكمة الشركات ودورها في الحدّ من الفساد الإداري والمالي ، أطروحة دكتوراه في العلوم

الإقتصادية، جامعة تموشنت بلحاج بوشعيب، 2021-2022، ص10.

2-2- مبادئ التسيير العمومي الحديث:

جمع "Christopher Hood" المبادئ التي يقوم عليها التسيير العمومي الحديث⁽¹⁾ ضمن سبعة أبواب:

- ☞ تقسيم المنظمات العمومية إلى وحدات تتخصص كل وحدة بالنشاط المخوّل لها؛
- ☞ إدخال آليات السوق في مفهوم الإدارات العمومية، وتحفيز المنافسة ليس فقط بين مؤسسات القطاع العمومي، وإنما أيضا بين القطاع العام والقطاع الخاص؛
- ☞ إدخال أدوات وأساليب تسيير الإدارات في القطاع الخاص إلى الإدارات العمومية وتطبيقها في مجال تقديم الخدمات العمومية؛
- ☞ اعتماد مبدأ المشاركة في الإدارة العمومية من خلال التشارك في تحديد الأهداف واتخاذ القرارات أي اعتماد لامركزية القرارات في المؤسسات العمومية لغاية الإستجابة للأزمات المفاجئة وتحفيز موظفي الدولة على الرفع من قدراتهم على المبادرة والإبداع؛ وكذا إشراك المواطنين في عملية تسيير المرافق العمومية؛ من خلال إبداء آراءهم واقتراحاتهم التي قد تفيد في كثير من الأحيان.
- ☞ يعتمد التسيير العمومي الحديث على الإدارة الموجهة بالنتائج (المخرجات)؛
- ☞ السعي إلى تحقيق الفاعلية في الأجهزة الإدارية للدولة⁽²⁾ ورفع الفعالية في تحسين أدائها من خلال الإستعمال الأمثل الموارد العمومية وترشيد النفقات العمومية؛
- ☞ اعتماد الموارد البشرية والإستثمار فيها واعتبار المواطن زبونا يجب إرضاءه، والعمل على تحسين علاقته بالدولة من خلال فتح قنوات الإتصال بين المصالح الإدارية وطالبي الخدمات والتقرب منهم، وجعلهم الأساس في عملية تصميم وأداء الخدمة العمومية، من خلال مراعاة احتياجاتهم، وتطلعاتهم، وخياراتهم كما هو معمول به في المنظمات الإقتصادية في القطاع الخاص أو بطريقة أخرى إدخال ثقافة التسويق في المنظمات العمومية الإدارية.

(1): سلوى تيشات: المناجنت العمومي الجديد كمدخل لإصلاح الإدارة العمومية -دراسة حالة بعض دول منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية-، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، 05 (01)/2018، ص32.

(2): مير أحمد: دراسة آفاق التقارب بين مفهوم: التسويق العمومي المناجنت العمومية -حالة المرفق العمومي- قطاع السكن العمومي في الجزائر، مجلة التنمية والإقتصاد التطبيقي، جامعة المسيلة، العدد الرابع، 2018، ص177.

• الفرع الثالث: تقديم خدمات السكن

1- اعتبارات تقديم خدمة السكن: ترتبط الحاجة⁽¹⁾ إلى الخدمات العمومية المرافقة للمشاريع والمباني السكنية بالكثافة السكانية والتركيبية الاجتماعية للسكان؛ وعلى العموم تعمل الدولة على تقديم الخدمات السكنية وفق الإعتبارات الآتية⁽²⁾:

- * الإهتمام بالفئات الهشة ومنح الأولوية في السكن للعائلات ذات الدخل المنخفض،
- * فتح المجال أمام الأسر التي لم تتح لها الفرصة في اكتساب مسكن أن تستأجر منزلاً،
- * تمويل السكن، إذ على الدولة أن تقوم بتمويل بعض الأسر التي ترغب في شراء مسكن في شكل قروض على أن يكون هذا تسديد هذه القروض طويل الأجل، كما هو الحال في سنغافورة التي تعتبر تجربتها السكنية رائدة عالمياً؛ حيث هدفت الحكومة السنغافوريّة إلى زيادة ملكيات الإسكان العام من أجل تحقيق مجتمع يمتلك كل أفراد مسكنهم، وقد تضافرت المنظمات والبرامج المساعدة مع السياسة الإسكانية في تشجيع مؤجري المساكن العامة ليصبحوا مالكي مساكن؛ وبنهاية تسعينيات القرن الماضي⁽³⁾ أصبح أكثر من 85٪ من سكان سنغافورة يعيشون في عقارات الإسكان العام، ويمتلك 90٪ من السكان عقود إيجار هذه المساكن المدعومة لمدة 99 عاماً.

* على الدولة أن تلتزم بتقديم الإعانات والمساعدات للأسر من أجل بناء منازلهم، وهذه المساعدات تتضمن بيع قطع أراضي صالحة للبناء ومواد البناء بأثمان رمزية تتفق وقدرتهم المالية.

* تشريع قوانين واضحة ودقيقة فيما يخص إجراءات الإيجار لتوضيح الحقوق والواجبات في العلاقة بين مالك العقار السكني والمستأجر؛ لأن الحالات الغامضة في القانون أو عدم دقته أو عدم وضوحه في مسألة الإيجار تؤدي إلى الإحتيال وضياع الحقوق سواء تعلّق الأمر بالمالك أو المستأجر على حدّ سواء.

(1): جوزيف دي شبارا، مكابيل كروسي: معايير تايم سيفر لأنواع المباني العدد 4، ترجمة لأحمد الخطيب، زينب نجيب، مكتبة الأنجلو المصرية، ص 97.

(2): زرواتي رشيد: مرجع سابق، ص 147-148.

(3): محمد محمود عبد الله يوسف: دور القطاع الخاص في تحقيق أهداف السياسات الإسكانية... مصر نموذجاً، ورقة بحثية مقدمة في إطار مؤتمر الإسكان العربي الثاني ببغداد، ديسمبر 2012، ص 12.

2- تقديم الخدمات العمومية في مجال السكن:

تعتبر الخدمات العامة ومرافقها من عوامل الإنتاج المهمة التي تدخل في العمليات الإنشائية للمساكن إن لم نقل من الأنشطة الأساسية المكتملة للإنجاز في للقطاع السكني؛ كما يُعدّ تأمين المرافق للأحياء السكنية أحد أحد العناصر المهمة في نظام الإسكان خصوصا تلك المرافق الخدمات الأساسية التي يحتاجها السكان يوميا (1)؛ وأول الجهود المبذولة في هذا الإطار هو قيام الجماعات المحلية ممثلة في البلدية باعتبارها النواة الرئيسية القريبة للمواطن لتقديم الخدمات العامة بتوفير وتخصيص الأوعية العقارية الموجهة للسكن والتي سوف تُقام عليها مشاريع بناء المساكن التي لا بدّ من اشتغالها على هذه الخدمات؛ وبعد ذلك يتم تسليم هذه المواقع للجهات الإدارية المختصة كلّ في مجالها، أو يتمّ تمريرها إلى الجهات المركزية المكلفة بالقطاع في الدولة (2).

ويقاها الجهات المكلفة بشؤون قطاع السكن ظاهرة تعدّد مرافق الخدمات العمومية التي لا بدّ أن تتوفر في الهامني السكنية و التي تتميز بتعددها واختلافها حيث يصعب حصرها؛ بيد أن برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية UNHABIT قد عمل على ذكرها في كل من (3):

الهياكل، الطاقة، معالجة المخلفات، النقل والموصلات واعتبرها من الضروريات التي يجب ألا يخلو منها مشروع ما (4)؛ ونظرا لتحسّن الأوضاع المعيشية والتزايد العالمي لارتفاع معدلات الولادات وتزايد تعداد السكان وتنامي المطالب الجماهيرية تطوّرت أصنافا أخرى من هذه الخدمات كالمدارس، المؤسسات الإستشفائية، دور العبادة (المساجد)، المراكز التعليمية والترفيهية ضمن ما يجب أن تشمل الجماعات والمستوطنات البشرية.

(1): إسماعيل إبراهيم الشيخ دة: إقتصاديات الإسكان سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1988، ص45.

(2): برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) على: Unhabit.org/ar/node/2969.

(3): محمد بن يحيى: واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012، ص 27

(4): الجمعية الجغرافية السعودية: دراسات في جغرافية المملكة العربية السعودية: الجزء الثاني: الدراسات البشرية، مكتبة العبيكان، 2002، ص706.

تُعتبر هذه الخدمات من مقوّمات المسكن الصحي ⁽¹⁾ باعتباره ا من ضروريات لاثقية السكن للعيش كما تسهّل من ظروف الإسكان وتحقّق الإطمئنان والسكينة للإفراد والعائلات.

ويمكن تفصيل ما ذكره برنامج الأمم المتحدة الإنمائي بخصوص الخدمات والمنافع العامة فيما يلي:

❖ **المياه:** تُعتبر المياه من الخدمات الأساسية التي يجب توفرها في المجتمعات السكنية وغير

السكنية نظرا للأهمية التي تسكّته ا إذ لا يمكن العيش دونها؛ ويُعتبر توفيرها من الأولويات الرئيسية التي تقع مسؤولياتها على عاتق السلطات المكلفة بتقديم الخدمات العمومية على غرار الجماعات المحلية والبلديات؛ وتكون المياه إما سطحية (بحر، أنهار..) أو جوفية (آبار..)، ويتمّ تسيير المياه في البيوت على شكلين:

◀ توصيل السكنات بالمياه للإستعمالات المختلفة.

◀ إيجاد الطرق المناسبة للتخلّص من المياه التي تمّ استعمالها: قنوات الصرف، إعادة تدوير المياه الرمادية..

❖ **الطاقة:** تُعتبر الطاقة من أساسيات العيش الكريم في المساكن وغيرها؛ وقد عرفها الإنسان

منذ أقدم الأزمنة حتى تطوّرت بتطور العلوم والحضارات، فانطلقت من الفحم إلى الزيت إلى الغاز الكهرباء إلى الطاقة الشمسية وطاقة الرياح في الوقت الحاضر، وتُستعمل الطاقة استعمالا يوميا لا يُمكن الإستغناء عنه في: الإنارة، الطبخ، التدفئة، التبريد، تشغيل الأجهزة.. إلخ، كما تُستعمل في عمليات إنشاء المباني وكلّ ما يتعلّق بها من مواد بناء مختلف التجهيزات الضرورية مكّمة للإنجاز السكني.

❖ **معالجة النفايات والمخلفات المنزلية:** تُعتبر الخدمات الخاصة بمعالجة النفايات والتخلّص

من الفضلات المنزلية سواء الصلبة أو السائلة من المهام الملقاة على عاتق البلديات، وقد أصبح هذا الموضوع حديث الساعة نظرا لما يشهده العالم من تعيّر في المناخ يعود سببه الرئيسي إلى تلوث البيئة

(1): عبد الرحيم قاسم قناوي: العشوائيات مشاكل وحلول، مكتبة الأنجلو المصرية، 2013، ص212.

واستنزاف مواردها، مما دعا المنظمات العالمية على رأسها الأمم المتحدة ودُعاة حماية البيئة إلى جعلها من مؤشرات التنمية المستدامة ومن أهم مبادئ حقوق الإنسان في العيش اللائق والرفاه؛ ومع التطور التقني للوسائل الحديثة فقد أملت على المجالس البلدية مسؤولية معالجة هذه المخلفات بالطرق الصناعية وإعادة تدوير المياه رسكلة النفايات والردم التقني للقضاء على مظاهر التلوث الناجمة عنها.

❖ وسائل النقل والمواصلات: تُعتبر وسائل النقل والمواصلات من البنى الفوقية والتحتية

الهامة في حياة الأفراد والمجتمعات حيث لا يمكن الإستغناء عن التنقل عبر وسائل النقل ولا عن شبكات الطرق الذي يكون استعمالها يومي إلى درجة الأهمية القصوى في بعض الأحيان سواء كان ذلك التنقل لدوافع شخصية كالحاجة المُستعجلة للخدمات الإستشفائية أو دوافع إقتصادية كالنقل التجاري للتجار والفلاحين والشركات والفلاحين.. إلخ ولقد بات من الضروري حالياً أن تقوم الأجهزة الحكومية بتزويد الأبنية السكنية وغير السكنية بخدمات النقل وشبكات الطرق باعتبارها من القطاعات التي لا تقدم على توفيرها إلا الدولة نظراً لتعقيد طبيعتها والأموال الضخمة التي تستهلكها؛ كما بإمكان الدولة فتح المجال أمام الخواص لتقديم بعض الخدمات المتعلقة بالقطاع في حدود معينة تحت إشراف الدولة.

على الدول إذا أرادت تنمية اقتصادها أن يكون لديها شبكات طرق⁽¹⁾ سليمة وما يرافقها من أنفاق وجسور وسكك حديدية؛ هذا فيما يخصّ النقل البرّي الذي تستخدمه السيارات والشاحنات والقطارات وأن يكون لديها من الموانئ البحرية و الجوية المجهزة بشكل كامل من إشارات ضوئية في الطرق ومنارات في البحار و الموانئ وذلك للنقل المائي و الجوي، كما يجب أن تتوفر لديها شبكة اتصالات حديثة من الهواتف والإنترنت وغيرها من الوسائل التي لا غنى لتنمية الموارد البشرية عنها.

(1): حليمي مصطفى: اقتصاديات المياه ودورها في التنمية المحلية - دراسة تقييمية لبرنامج قطاع المياه (2005-2009) والمخطط (2010-2014) لولاية معسكر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية والتسيير، جامعة معسكر، 2014-2015، ص26.

المطلب الثاني: حوكمة قطاع السكن في الجزائر

● الفرع الأول: دواعي تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي

يُعتبر توفير السلع والخدمات الضرورية للمجتمع من بين المبررات الأساسية لتدخل الدولة في النشاط الاقتصادي⁽¹⁾؛ وهذه السلع والخدمات الأساسية تصعب الحياة بدونها ولا يُمكن الإستغناء عنها بأي شكل من الأشكال (الدفاع، الأمن، التعليم، الصحة، القضاء، البنية الأساسية، السكن.. إلخ)، سواء بطريقة مباشرة من خلال إستثمارات القطاع العام والمؤسسات الحكومية المختصة، أو بطريقة غير مباشرة التي تتمثل في مؤسسات القطاع الخاص بغرض مشاركة الدولة في بعض أنشطتها المتعلقة بتقديم هذه السلع والخدمات المجتمعية كبناء المدارس الخاصة والجامعات الخاصة والمستشفيات الخاصة وغيرها..

وقبل الحديث عن تدخل الدولة في السوق السكني وكيفية التحكم فيه، لا بد من الإشارة إلى الدواعي التي تفرض على الدولة التدخل في النشاط الاقتصادي بصفة عامة وفي سوق السكن بصفة خاصة والتي تُعتبر خصائصها معقدة للغاية بغرض فهم أسباب وأشكال تدخل الدولة فيه..

هذا؛ وتحتكر الدولة بعض القطاعات⁽²⁾ وتسيطر عليها بشكل كامل ومن ضمنها قطاع السكن؛ والمبرر الرئيسي لذلك هو رغبتها في منع ملكية وتسيير الخدمات ذات المصلحة العامة من قبل مؤسسات خاصة هدفها الرئيسي تحقيق الربح ولوعلى حساب المنفعة العامة للمجتمع؛

(1): معيزي قويدر: تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي في ظل اقتصاد السوق، مجلة اقتصاد الجديد 135 العدد 08، ماي 2013، ص 146.

(2): محمد الخطيب نمر: إشكالية تطبيق المحاسبة التحليلية في الإدارة العمومية - دراسة حالة قطاع الخدمات الجامعية بورقلة، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، 2013-2014، ص 53.

وهذا الإحتكار يهدف بالدرجة الأولى إلى الحفاظ على الحقوق المجتمعية وهيبة الدولة؛ ولقد لخص Marie France L'Hériveau في كتابه: *Pourquoi des entreprises publiques* عام 1989 أسباب ودواعي تدخل الدولة في القطاع العمومي في مايلي (1):

- ✦ حصر نشاطات القطاعات ذات المردودية المتزايدة في ثقة القطاع العمومي ؛
- ✦ عدم قدرة الخواص على تسيير وإدارة الأنشطة بكفاءة ؛
- ✦ تنظيم قطاع يكون تدخل الخواص فيه غير ضروري.
- ✦ تنظيم السوق والوقوف أمام احتكار الخواص؛
- ✦ حماية قطاع معين من المنافسة الخارجية ؛
- ✦ العمل على ضمان التكافل الإجتماعي والقدرة على تحسين الخدمات المقدمة.
- ✦ ضمان السير الحسن لأداء التجهيزات الجماعية.

وعلى العموم يمكن حصر أهم الأسباب والدواعي (2) لتدخل الدولة في النشاط الإقتصادي:

◀ إخفاق آليات السوق وعدم قدرة القطاع الخاص على تحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية لمفرده.

◀ الحاجة المجتمعية للسلع والخدمات العامة التي لا يمكن إشباعها إلا بإشراف الدولة.

◀ الإحتكار الذي تتميز به بعض الجهات الخاصة والذي تؤدي سيطرته إلى مشاكل لإقتصاد الدولة.

إذن تتكفل الدولة ببعض النشاطات رغبة منها في الحفاظ على الأمن القومي حفظ حقوق

المواطنين لأن تدخل الخواص في بعض القطاعات التابعة للدولة سوف تنجر عنه عواقب وخيمة

على الإقتصاد باعتبار أنّ الخواص هدفهم تحقيق الأرباح بدجة أولى على حساب المصلحة العامة

المجتمعية؛ كما تحتكر الدولة هذه القطاعات لأنها تعتبر أحد أوجه هيبتها وسيادتها في الحفاظ على

الحقوق المجتمعية وتلبية مطالب الجماهير وخدمة المجتمع.

(1): سعدي هند: استخدام نماذج صفوف الإنتظار لتحسين فاعلية الخدمات في المراكز الصحية-دراسة ميدانية في المؤسسة

العمومية الإستشفائية بالمسيلة-، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2011-2012، ص19.

(2): قنادزة جميلة: الشراكة العمومية الخاصة والتنمية الإقتصادية في الجزائر ، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الإقتصادية

والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان-، 2017-2018، ص86.

الفرع الثاني: التحليل الإقتصادي لسوق السكن

1- خصائص سوق السكن:

يحتل سوق السكن في اقتصاد الجزائر مكانة حساسة لتأثيره على الإستقرار النفسي والاجتماعي للأسر؛ بالإضافة إلى الروابط الأمامية والخلفية التي ينسجها مع بقية الأسواق (سوق الشغل، سوق الأموال، سوق مواد البناء..). وتعتبر الوحدات السكنية من السلع المعمرة التي يتم استهلاكها لمدة زمنية طويلة، أي أنها تحقق الإشباع؛ وتتحدد أسعارها في سوق السكن وفق قواعد العرض والطلب مثلها مثل أسعار مختلف السلع والخدمات الأخرى؛ إلا أنها في غالب الأحيان تخرج عن مقاييس قيمتها الحقيقية بسبب تفاعل عوامل وأسباب متعددة تُعتبر من أبرز مسببات أزمات السكن وقد تؤثر بشكل متأزم على القدرة على تحمل تكلفته وعلى السياسة السكنية المخططة للدولة ككل..

وتتوقف خصائص سوق السكن على عدة اعتبارات، أهمها:

1-1- العرض السكني: لا يتميز السكن بكونه متجانسا؛ أو بمعنى آخر لا يمكن قياس أسعار الوحدات السكنية بنفس المقاييس لأنها تختلف من وحدة سكنية لأخرى حسب عدة محددات؛ وعلى العموم تتدخل في تقييم أسعار الوحدات السكنية مجموعة من الاعتبارات⁽¹⁾، أهمها:

❖ النوع: شقق أرضية أو عمودية، متصلة أو منفصلة..

❖ الملكية: شقق مملوكة (عقد ملكية) أو مؤجرة..

❖ الموقع: شقق داخل مراكز المدن أو ضواحيها..

❖ المساحة: حسب طاقتها الإستيعابية غرفة، غرفتين، ثلاثة غرف..

❖ القطاع: شقق ذات طابع عمومي أو تابعة للقطاع الخاص..

وهناك من يضيف بعض الاعتبارات الأخرى على غرار⁽²⁾:

❖ مدة حياة السكن: سكنات جديدة أو قديمة.

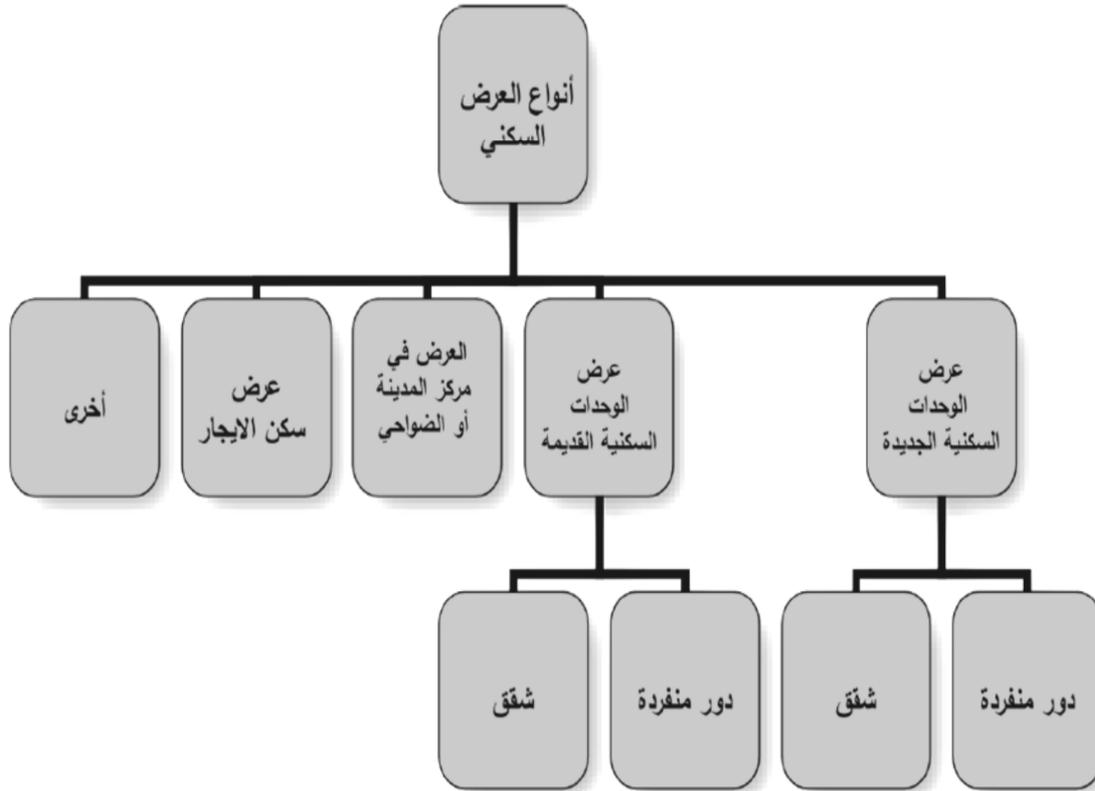
❖ حسب طبيعة السوق تنافسي أو احتكاري.

(1): فؤاد محمد الشريف بن غضبان: الإقتصاد الحضري دار اليازوري العلمية للشر، 2019، ص276.

(2): خيرات أحمد: الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص16.

وما يحدث غالباً أن السكنات التابعة للقطاع العام لا تتأثر مباشرة بقوى السوق (1)؛ أي أن المنتج السكني المعروض من الدولة لا يتوقف على الأسعار المتداولة باعتبار أن سياسة الدولة في تنويع العرض السكني لا تهدف إلى الربح بقدر ما يكون هدفها اجتماعي وبالتالي يتحدد حجم عرض الوحدات السكنية الجديدة أو المنتجة حديثاً بمدى توفر الموارد المالية الكافية لإنتاجها وبالضغوط السياسية على السلطات المحلية بغرض زيادة كمية إنتاج السكنات. ويوضح الشكل الموالي أنواع العروض السكنية:

الشكل رقم 05: العرض السكني



المصدر: هيام مجيد البكري: محاضرات في الإسكان، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة المستنصرية، العراق، 2018-2019، ص 03.

(1): ربيعة دباش: دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2019-2020، ص 26.

هذا؛ ويتأثر عرض السكن بعدة عوامل⁽¹⁾، أهمّها:

- ✦ السياسات السكنية المنتهجة حسب فكر ونظام الدولة.
- ✦ مستويات الإنفاق الحكومي.
- ✦ مخططات الإستغلال الخاصة بالأراضي (الخاصة والعمومية).
- ✦ حالات سوق مواد البناء: مستويات أسعارها وتوفرها.
- ✦ عامل الأراضي: معدل كثافتها، مواقعها.
- ✦ توفر عوامل الإنتاج: العمل، رؤوس الأموال..
- ✦ توفر تجهيزات البناء ومستوى جودتها.
- ✦ حجم القروض الموجهة للسكن والعقار.
- ✦ تطور معدل شغل السكنات.
- ✦ تقادم الحظيرة السكنية الحالية.
- ✦ مستويات تطور طرق وأساليب إنجاز السكنات.
- ✦ سعر وتكلفة القوى العاملة ومستوى تأهيلها.
- ✦ القطاع الخاص ومؤسسات الترقية العقارية وأساليب التمويل المتوفرة لها.
- ✦ أدوات الرقابة على إنجاز المشاريع السكنية.

(1): إبتسام طوبال: دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفتر 1990-2014، مجلة دراسات اقتصادية، العدد رقم 03، 2016، ص 307-308.

1-2- الطلب على السكن:

يُعتبر شراء سكن المشروع الأساسي عند الأسر وفي أغلب الحالات ⁽¹⁾ يكون إنفاقها المالي الأكبر الذي تسخر كل إمكانياتها وحساباتها المادية له؛ تتوقف القدرة على شراء سكن أو تحمّل تكلفته على ميزانية الأسرة التي غالبا ما تتمثل في الدخل؛ كما تتوقف على ظروف أخرى كالأوضاع الإقتصادية السائدة في البلد؛ فإذا كانت الحالة الإقتصادية جيّدة. بمعنى مؤشرات الدخل القومي إيجابية فهذا يعني وجود وفرة مالية مما يزيد من دفع وتيرة إنجاز المشاريع الحالية وإنشاء أخرى جديدة ويرفع من كمية السكنات ويزيد من نوعيتها. ويتأثر الطلب على السكن بعدة عوامل ⁽²⁾، أهمّها:

- ✦ زيادة معدلات النمو السكاني.
- ✦ تحسّن مستويات المعيشة لد الأفراد.
- ✦ تطور معدلات الزواج وتشكيل الأسر الجديدة.
- ✦ تغيّر طبيعة البنية الإجتماعية للأسر؛ حيث أصبحت الأسر المكوّنة حديثا تفضّل العيش في مساكن منفردة عكس ما كانت عليه في الماضي حيث كان الأولاد يسكنون بعد زواجهم مع الآباء أو العائلة الكبيرة.
- ✦ تطور مستويات الأجور والمداحيل لدى الأسر.
- ✦ الهجرة من الأرياف نحو المدن مما زاد الضغط على الطلب السكني وتأزم الأوضاع.
- ✦ الإعانات المقدمة من الدولة ⁽³⁾.
- ✦ التسهيلات المتعلقة بتمويل القروض بغرض شراء أو بناء مسكن كمعدلات الفائدة، مدّة تسديد القروض، مهلة السماح،..
- ✦ الرغبة في الحصول على سكن بغرض توجيهه للإستثمار أو الإيجار بهدف تعظيم الأرباح.

(1): فؤاد محمد الشريف بن غضبان: مرجع سابق، ص278.

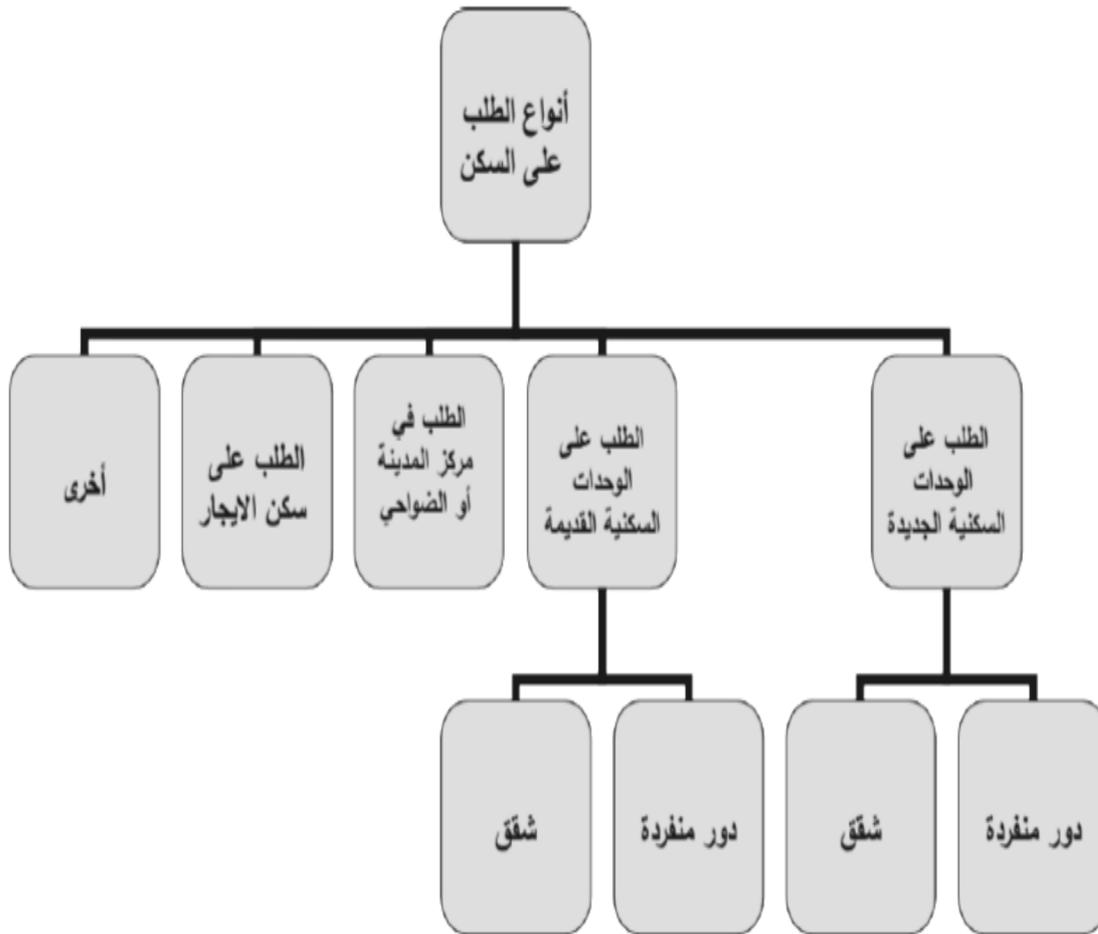
(2): بختي سيهام: الانعكاسات الاقتصادية للنظام القانوني الخاص بالسكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق،

جامعة الجزائر 1، 2021-2022، ص248-257.

- ✦ ارتفاع معدلات البطالة؛ حيث يسعى البطالون إلى طلب سكنات إجتماعية بغرض الاستفادة من إعانات الدولة وتشكيل أسر.
- ✦ سيطرة أصحاب الأموال والمضاربين بغرض احتكارها إعادة بيعها بأسعار تفوق قيمتها الحقيقية مما يُثقل كاهل المواطن والدولة.
- ✦ أساليب الرقابة على الطلب السكني.

ويوضح الشكل الموالي أنواع الطلب على السكن:

الشكل رقم 06: الطلب على السكن



المصدر: هيام مجيد البكري: مرجع سابق، ص 02

1-3- توازن السوق السكني:

كبقية الأسواق؛ يعرف سوق السكن حالة التوازن عندما تلتقي كمية السلع المطلوبة بالمعرضة، وخاصة عدم التجانس⁽¹⁾ التي تتميز بها الوحدات السكنية يؤدي بالضرورة إلى تجزئة السوق الكبيرة إلى أسواق ثانوية وبالتالي فسوق السكن لا يعمل كسوق كبيرة واحدة وإنما مجموعة من الأسواق الثانوية المستقلة نوعاً ما حيث تتفاعل قوى العرض مع الطلب ضمنها. إلا أن خصائص السوق السكني المعقدة وانقسامه إلى سوق تنافسي وآخر احتكاري غير تنافسي نادراً ما تسمح بتحقيق هذا التوازن؛ وعليه فالدراسات التي أُقيمت بغرض تحليل توازن السوق السكني أُجريت على كلا السوقين؛ وقبل تحليل حالات التوازن في كلا السوقين نذكر بأن:

← العجز السكني: يعني أنّ الكمية المطلوبة < الكمية المعروضة.

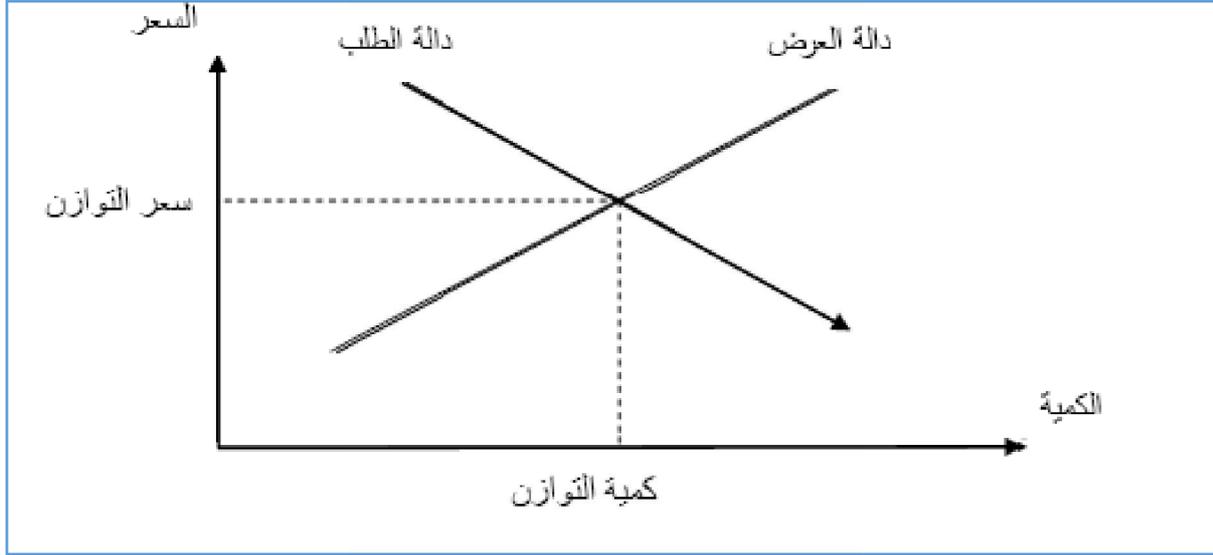
← الفائض في السكن: الكمية المعروضة أكبر < الكمية المطلوبة.

1-3-1- توازن العرض والطلب في السوق التنافسية:

وهنا يحدث التوازن في فترة زمنية محددة عندما تغطي الكميات المعروضة من الوحدات السكنية الكميات الأخرى تحت الطلب بصورة كاملة. بمعنى عدم وجود خلل بين الكميتين أي لا فائض ولا نقص ونقطة إلتقاء منحنىي الطلب والعرض أو كما في الشكل الموالي يتحدّد عندها سعر التوازن:

(1): فؤاد محمد الشريف بن غضبان ، محمود عبد الله الحبيس: مدخل إلى الإقتصاد الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر،

الشكل رقم 07: دالتا الطلب والعرض وسعر التوازن في السوق التنافسية



Source : Bernard Coloos: Comprendre les marchés du logement, l'Harmattan, France, 1997, Page 27.

هذا التوازن الذي ينبغي أن يكون في الحالات العادية لسوق المنافسة الحرة التي تتميز بالشفافية و النزاهة؛ إلا أنّ هناك⁽¹⁾ عدد من الباحثين يعترضون على تساوي سوق السكن في قواعده مع الأسواق الأخرى بدليل:

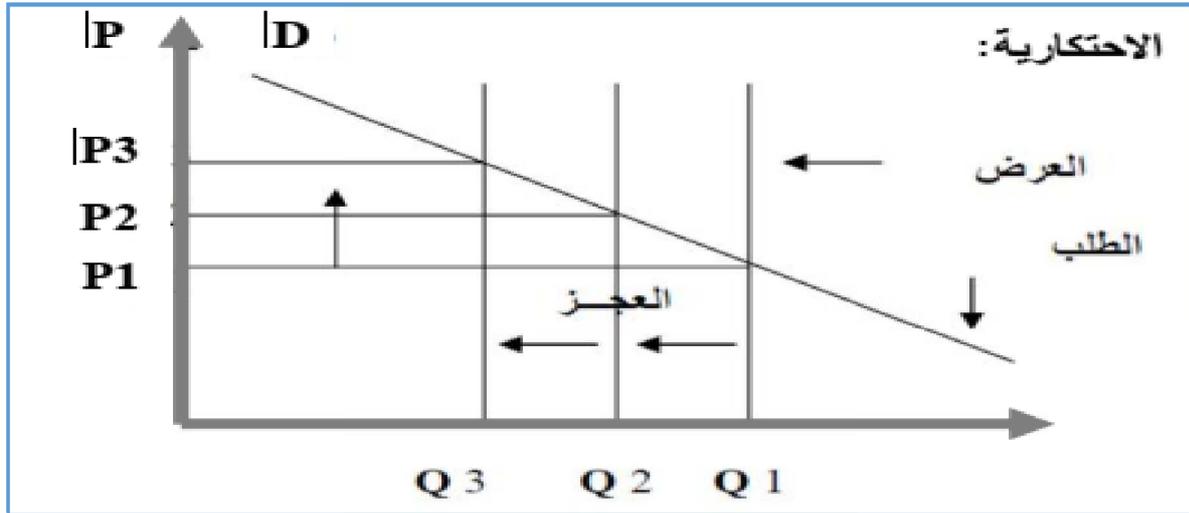
- ◀ أنه لا تتحقق الفرضية الأولى التي تقوم عليها السوق التنافسية الخاصة بتجانس السلع المتداولة، وكما سبق وذكرنا فالسكنات سلع غير متجانسة.
- ◀ أنه لا تتحقق الفرضية الثانية التي تقوم عليها السوق التنافسية أن تكون العلاقة بين البائعين والمشتريين متكافئة بشكل تامّ، ولا يتميز سوق السكن بنفس المعاملات نظراً لتمييزه بمعاملات السمسرة والمضاربة.
- ◀ أنه لا تتحقق الفرضية الثالثة التي تقوم عليها السوق التنافسية بأن توازن السوق يجب أن يكون مستقلاً بصفة كاملة عن الأسواق الأخرى، إلا أن سوق السكن لا يكاد ينفصل عن بقية الأسواق التي يشكّل معها روابط أساسية كما سبق وأشرنا..
- ◀ أنه لا تتحقق الفرضية الرابعة التي تقوم عليها السوق التنافسية هي حرية حركية التعامل في السوق، إلا أن السوق السكني في كثير من الدول يخضع المتدخلون فيه لشروط وقواعد.

(1): رفيعة دبابيش: مرجع سابق، ص35.

1-3-2- التوازن في سوق المنافسة الاحتكاري:

عندما يبقى الاحتكار في أيدي جملة من المتعاملين الإقتصاديين فإن سلوكهم يبقى منحصرًا في التحكم في جانب العرض⁽¹⁾ لأن ما يهمهم هو تعظيم الربح فقط كما يتضح من الشكل الموالي:

الشكل رقم 08: دالتا الطلب والعرض وسعر التوازن في سوق المنافسة الاحتكارية

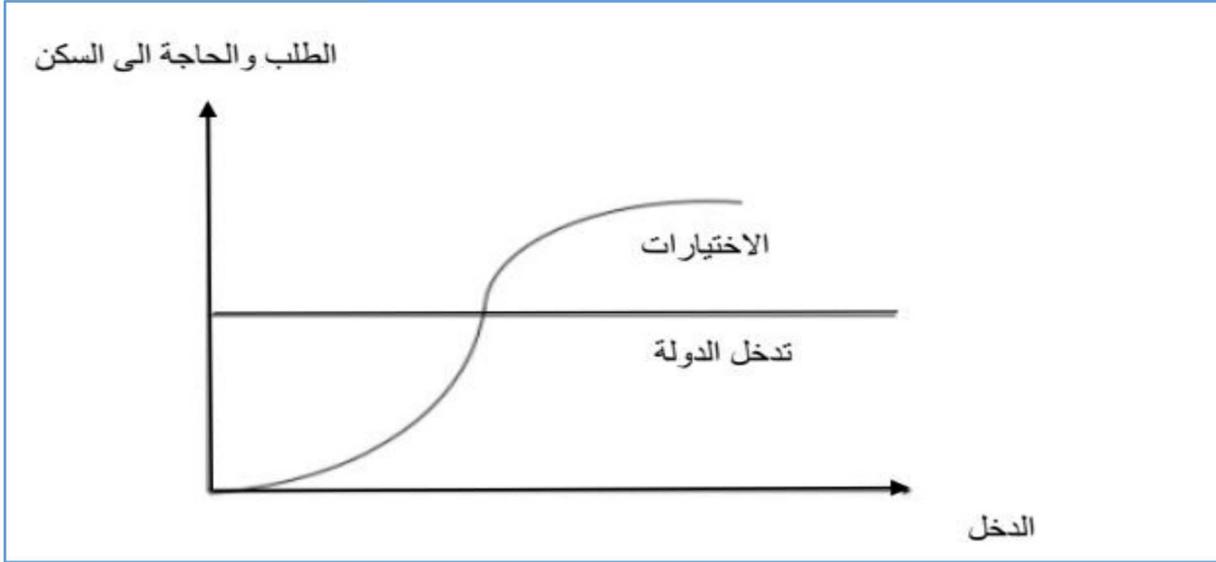


(1): عيسى بوراوي: دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهن SRH، رسالة ماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013-2014، ص 30-31.

يُلاحظ من الشكل أن العرض يبقى ثابتًا نسبيًا أو يتناقص باستمرار (انتقال المنحنى العرض من Q1 إلى Q2 إلى Q3)؛ ويقابله التزايد المستمر للطلب، مما يعني الإرتفاع المتزايد لأسعار الوحدات السكنية (انتقال الأسعار التوازنية من P1 إلى P2 إلى P3)؛ هذا ما يفسّر زيادة المضاربة وأن أزمة السكن ليس سببها الوحيد قلة الدخل أو عدم تحقيقه للقُدرة على تحمّل أعباء شراء مسكن. هذا؛ وبغرض ضمان توفير مسكن لكل فرد من أفراد المجتمع تسعى الدول إلى منح إعانات تساعد على الحصول عليه..

ويمكن شرح ذلك من خلال الشكل الموالي:

الشكل رقم 09: الحاجات والإختيارات في سوق السكن



المصدر: جعيل جمال: نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011، ص39؛ نقلا عن www.ge.ch/gand conseil/ data/ texte/ M 01479A.pdf p34

يُلاحظ من الشكل أعلاه أن الدولة تتدخل في سوق السكن لإعانة فئات لا يمكنها الحصول على سكن بمفردها لتلبية نسبة معينة من الطلب؛ هذه الإعانات تتحدّد بحسب السياسة المنتهجة من قبل الدولة وأوضاعها المالية؛ فإذا كان إقتصادها في انتعاش ترفع الدولة من إعاناتها مما يساهم في تحسن ظروف الطلب على السكن، أما في حالة العجز الاقتصادي أو المالي فإن نسبة الإعانة تقل مما يؤثر سلبا على الطلب.

كما يلاحظ أن إختيارات للأفراد -نقصد باختيارات الأفراد حاجتهم الفعلية للحصول على سكن - تنقسم إلى:

☞ **مستوى إختيارات أقل من مستوى إعانة الدولة:** وهي الأسر محدودة الدخل التي ترضى بما توفره لها الدولة فحسب.

☞ **والمستوى الثاني الذي بإمكانه الإختيار فوق مستوى إعانة الدولة:** وهو ما يمثل الأسر ذات الدخل المرتفع والتي ليست بحاجة للإعانة والسوق هو الكفيل بتلبية حاجاتها.

2- تدخل الدولة في سوق السكن:

إنّ طبيعة السوق السكني وخصائصه المعقّدة وما يمثله من شبكة تنسج خيوطها لتتصل ببقية الأسواق الأخرى على غرار سوق الشغل و المال وما يمثله من الوجهة الأساسية لحصول عمليات بيع و شراء السكنات التي تعتبر الأرضية الخصبة للإطمئنان النفسي والإستقرار المجتمعي لدى الأفراد والدولة تجعله من الأسواق الحسّاسة التي تتأثر بظواهر عديدة بعضها يتعلّق بسوق السكن في حدّ ذاته و البعض الآخر مرتبط بالأسواق الأخرى كمشاكل ندرة عوامل الإنتاج أو الإحتكار والمضاربة التي يؤدي عدم التضييق عليها إلى التغيير من صفاته ومهمّاته وبالتالي حدوث خلل على مستواه؛ والتعميق من حدّة الشكل السكني..

هذه الأوضاع السلبية على كافة الأصعدة تفرض على الدولة ضرورة التدخل لتنظيم السوق السكني من خلال مجموعة من الآليات و الأدوات بغرض الحفاظ على الوضع التوازني للسوق ولو نسبيا وذلك بواسطة عدّة طرق⁽¹⁾، أهمها:

✳ **الوظيفة الإجتماعية للدولة** فيما يتعلق بالإهتمام بالفئات الهشة والفقيرة التي ليس في

مقدورها المالي ما يسمح لها باقتناء مساكن من السوق من خلال إنجاز سكنات عمومية إجتماعية تحفظ لهم العيش الكريم.

✳ **تقديم القروض التمويلية والإعانات** في إطار الدعم للفئات وذوي الدخول المتوسطة عن

طريق خلق مؤسسات عمومية مختصة كالصندوق الوطني للسكن الذي يقدّم مساعدات مالية وفق شروط محددة بغرض المساواة في الحقوق.

✳ **إقرار التشريعات والقوانين الخاصة بتنظيم العقار بصفة عامة والسكن بصفة خاصة** ذلك أن

السكن هو نوع من العقارات التي تتطلّب الشكلية الرسمية والقانونية سواء تعلّق الأمر بنقل الملكية أو الإيجار؛ وتتمّ هذه المعاملات على مستوى مصالح الضرائب والمحافظة العقارية.

(1): بنجتي سهام: الإنعكاسات الاقتصادية للنظام القانوني الخاص بالسكن في الجزائر مرجع سابق، ص244-245.

من خلال ما سبق يتضح بأن السوق السكني عبارة عن تركيبة متشعبة من الأصناف والوظائف والإعتبارات، ويتميز بحركية تتحدد أساسا من حجم الطلب على السكنات الذي يعرف تزايدا مستمرا نتيجة الأسباب التي سبق وأشرنا إليها، ومن حجم السكنات المعروضة المتداولة في السوق، كما يتوقف على عدة مؤثرات تستلزم التدخل الفوري للدولة بغية إيجاد الحلول المناسبة التي تعمل على موازنة السوق السكني المحلي و تسيير الأسواق الأخرى ذات الصلة الشديدة بقطاع السكن كسوق الأراضي المخصصة للبناء وسوق مواد البناء وسوق الشغل والسوق المالي وتوجيهها من النواحي سواءا القانونية أو المادية.

• الفرع الثالث: الحوكمة وترشيد قطاع السكن في الجزائر

دعت المطالب المتزايدة للإصلاح والتغيير على مستوى الإدارات في القطاعات العمومية وإرساء القواعد التي تقوم على الشفافية والنزاهة والمساءلة إلى حتمية اعتماد مبادئ الحوكمة بدواعي إصلاح مؤسسات الدولة وتفعيل الممارسات الديمقراطية في إطار الحفاظ على الحريات وتكريس الحقوق المدنية للإنسان؛ وذلك من خلال إجراء تغييرات في الأنظمة السياسية والهياكل الإدارية وإعادة تشكيل الأطر التي تحكمها كشرط لتحقيق التنمية.

وعادة ما تخلص مناقشة أطروحة " الحكم الراشد "مؤسسات القطاع الحكومي للدولة، بحكم أنّ الظواهر السلبية كالفساد غالبا ما تتجدر داخل مؤسسات ومشاريع القطاع الحكومي خصوصا في ظل غياب القوانين الصارمة والرقابة غير أنّ ذلك لا يعني القطاع الخاص يخلو من تطبيق مبادئ الحوكمة إذ ظهرت عليه آلياتها في مختلف المشاريع الخاصة ذات الطابع التجاري والصناعي ومؤسسات المجتمع المدني.

1- الحوكمة من وجهة نظر المؤسسات الدولية:

الحوكمة الرشيدة، الحكامة، الحكم الراشد أو الصالح والحكم الرشيد؛ كلّها مفردات تشير إلى نفس المعنى الإصطلاحي ولكن تتغيّر مادّيته باختلاف ميادين الإختصاص؛ فيعرّفها الإقتصادي من وجهة نظره الإقتصادية والسياسي حسب الشؤون السياسية والقانوني حسب الأوساط القانونية وهكذا.. وقد ظهرت بوادره مع نهاية ثمانينيات القرن الماضي أين طرح البنك الدولي تساؤلات عن كيفية إيجاد سبل جديدة لتحقيق التنمية الإقتصادية ومحاربة الظواهر التي أثرت بشكل سلب كبير على مؤسسات القطاع العام والإقتصاد ككلّ كالفساد والبروقراطية.

إلا أنّ هناك من يقول أنّه ظهر من قبل من خلال البحث المعنون بـ "طبيعة الشركة" The "nature of the firm" الذي قام به الإقتصادي رونالد كوز "RONALD COASE" الذي أسّس نظرية تكلفة الصفقات للتسيير العمومي الحديث واقترح إحدى الحلول الخاصة بتغيير أساليب التسيير في القطاعات العامة كما سبق وأشرنا؛

ومن بين التعاريف التي تمّت صياغتها من طرف بعض المنظمات العالمية في إطار الحوكمة يمكننا أن نذكر الآتي:

* تعريف البنك الدولي سنة 1992: الحكم الراشد هو (1) "ممارسة السلطة السياسية لإدارة

الموارد الإقتصادية والإجتماعية الدولة من أجل التنمية".

* أمّا التعريف الذي وضعه برنامج الأمم المتحدّة الإنمائي (2) (UNDP) فالحوكمة الرشيدة

هي: " العملية التي تدير بها المؤسسات العامة الشؤون العامة وتدير الموارد العامة بطريقة

تعزز سيادة القانون وإعمال حقوق الإنسان (الحقوق المدنية والسياسية والإقتصادية

والإجتماعية والثقافية).

(1) : World Bank D.C : "**Governance and Development**", Washington, April 1992, p01.

(2) : **what is good governance ?** /unodc.org/ar/anti-corruption.

- * أما تعريف صندوق النقد الدولي (1) (FMI)، فالحوكمة الرشيدة هي: "مفهوم واسع يشمل جميع جوانب الحكم في بلد ما، بما في ذلك سياساته الاقتصادية وإطاره التنظيمي مع ضمان سيادة القانون، وتحسين الكفاءة والمساءلة في القطاع العام، والتصدي للفساد، والعناصر الأساسية لإطار العمل الذي يمكن أن تزدهر الإقتصادات".
- * مؤسسة التمويل الدولية (2) (IFC) هي الأخرى تعرفها بـ "النظام الذي يتم بواسطته إدارة الشركات والتحكم في أعمالها".
- * وتعرفها منظمة التعاون الإقتصادي والتنمية (3) (OCED) التي كان لها دور فعال في نشر وتعميم التسيير العمومي الحديث: "نموذج يقوم على تحسين الأداء في العلاقات بين إدارة المؤسسة ومساهميها ومجلس إدارتها والأطراف الأخرى التي تهتم بالمؤسسة، وهو الأسلوب الذي يقدم الهيكل أو الإطار المنظم الذي يتم من خلاله تحديد الأهداف وتحقيقها ومراقبة الأداء والإشراف الدقيق والنتائج والأسلوب الناجح الذي يجب أن يقدم الحوافز اللازمة لمجلس الإدارة في السعي لتحقيق الأهداف الموضوعة لخدمة مصالح المؤسسة ومساهميها وتسهيل المراقبة الجيدة لاستخدام موارد وأصول المؤسسات بكفاءة وفعالية".
- * وعرفت لجنة الحوكمة الدولية (4) سنة 1995 بـ "مجموعة الطرق المتعددة يتم من خلالها تسيير الأعمال المشتركة من طرف الأفراد والمؤسسات العمومية والخاصة".
- * لجنة كادبوري (5) (Cadbury) في بريطانيا سنة 1992 هي الأخرى عرفت في تقرير عن الجوانب المالية لحوكمة شركة ما بـ "النظام الذي يتم بواسطته توجيه الشركات والرقابة على أعمالها".

- (1): IMF: The Imf And Good Governance / imf.org/factsheets
- (2): عصام مهدي عابدين: موسوعة الحوكمة في الشركات والبنوك الجزء 1، دار محمود للنشر والتوزيع، 2021، ص 23.
- (3): OCED : Principles of Corporate Governance, Organisation for Economic Co-Operation and Development, 2004, p 05.
- (4): بوراس بودالية: آليات حوكمة الشركات ودورها في الحد من الفساد الإداري والمالي، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة تموشنت بلحاج بوشعيب، 2021-2022، ص 05.
- (5): تحريشي جمانة: دور الحوكمة في تفعيل الدور التنموي للقطاع العام، دراسة حالة الجزائر 2000-2014، مجلة البشائر الإقتصادية، المجلد الخامس، العدد 3، ديسمبر 2019، ص 335.

أما بالنسبة للحديث عن الحوكمة في الجزائر فقد عرّفها ميثاق⁽¹⁾ الحكم الراشد للمؤسسة على النحو الآتي: "يعتبر الحكم الراشد تلك العملية الإدارية والتطوعية للمؤسسة من أجل إدخال المزيد من الشفافية والصراحة في تسييرها وإدارتها ومراقبتها".

إنطلاقاً من جملة التعاريف السابقة، يمكن القول أن الحوكمة الرشيدة هي نظام يضم مجموعة من الأفكار والإقتراحات التي تتبلور في شكل نموذج عمليتي يقوم على أساس التشاور والمحاورة من طرف مسؤولي المؤسسة ومن له مصلحة فيها من أجل تسيير الأمور بطرق تتميز بالمسؤولية والنزاهة والشفافية والإفصاح الصادق والمتابعة العمليات هي تعميق دور الرقابة والإشراف ومتابعة الأداء في الشركة والتقييم والمحاسبة في إطار قانوني محدّد؛ وتهدف قواعد الحوكمة إلى زيادة الموارد ورفع كفاءة الأداء والعدالة والتنمية.

2- خصائص الحوكمة:

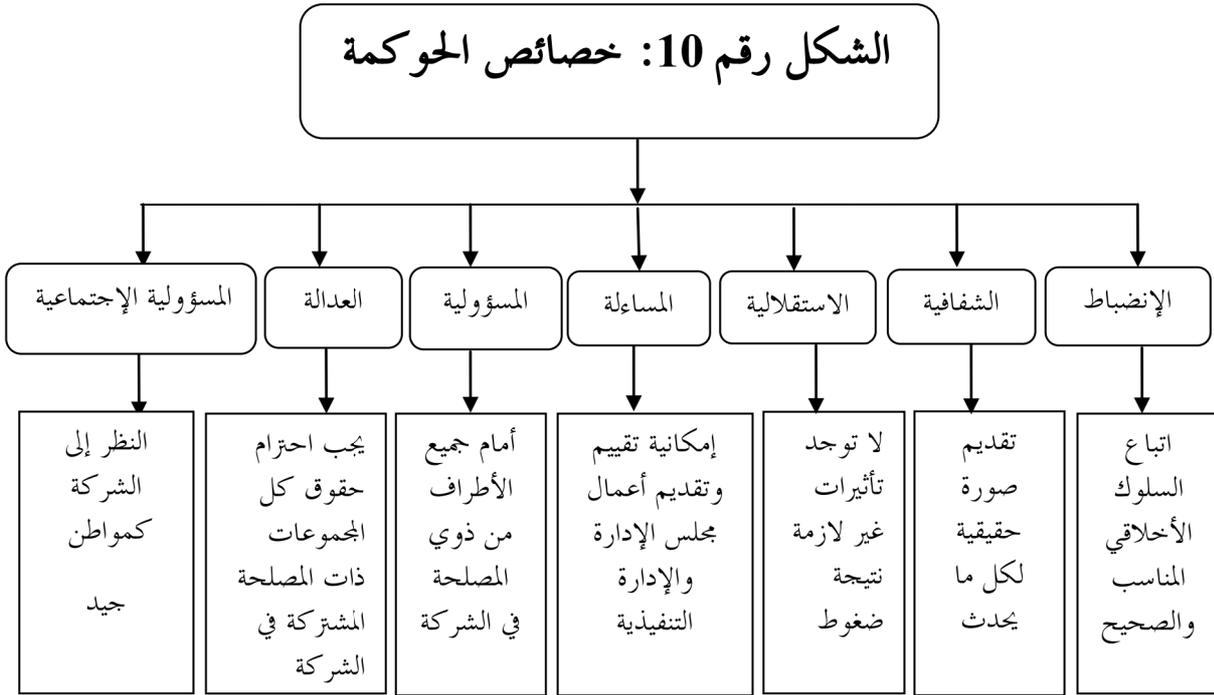
أجمع معظم الباحثين في مجال الحوكمة وتطبيقاتها المعاصرة أنّه يجب توفر خصائص⁽²⁾ معيّنة ليكون نموذج حوكمة الشركات ناجحاً وفعالاً؛ نذكر من بينها:

- ◀ مجلس الإدارة يتمتع بالنزاهة والفعالية في إعداد وتوجيه القرارات ويؤدي مسؤولياته بكفاءة.
- ◀ الرئيس التنفيذي للشركة مؤهلو يتم تعيينه من طرف مجلس الإدارة و تُحوّل له الصلاحيات والسلطات لإدارة أعمال الشركة؛
- ◀ قرارات الرئيس التنفيذي تُنفذ في إطار الصلاحيات الموكلة له تحت موافقة مجلس الإدارة أو بمعنى آخر إتخاذ القرارات تكون على أساس مبدأ الشورى.
- ◀ اختيار نموذج العمل يتشارك فيه كل من الرئيس التنفيذي، فريق الإدارة ومجلس الإدارة.
- ◀ الشفافية والإفصاح عن سير أداء الشركة وأوضاعها المالية للمساهمين والمجتمع المالي.

(1): وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية: ميثاق الحكم الراشد للمؤسسة في الجزائر، 11 مارس 2009، ص 14.

(2): عبد العظيم بن محسن الحمدي: حوكمة الشركات، الطبعة الأولى، دار الكتب الوطنية، صنعاء، اليمن، 2020، ص 19.

ويمكن توضيح الخصائص التي تتسم بها الحوكمة الرشيدة من خلال الشكل التالي:



المصدر: بوراس بودالية: مرجع سابق، ص 08. 87

3- آليات تطبيق مبادئ الحوكمة في قطاع السكن في الجزائر وترقية أدائه:

يُعتبر قطاع السكن وما يرتبط به من خدمات محورا أساسيا من محاور التنمية، نظرا للموقع الذي يشغله في توفير نسبة كبيرة من فرص العمل وتحريك الأنشطة الصناعية والقطاعات المالية والإقتصادية التي ترتبط به ارتباطا وثيقا والأنشطة الأخرى التجارية والإدارية وكذا دفع عجلة النمو. وبعدها أثبتت أهمية القطاع السكن على المستوى الإقتصادي للدول ومكاشه بين القطاعات الإقتصادية ومساهمته في الدخل الوطني، فقد حرصت الكثير من الحكومات والدول على تطبيق مبادئ الحوكمة على مستوى مؤسساته. والجزائر تحرص على غرار العديد من الدول على تنفيذ قواعد الحوكمة على كافة المستويات والأصعدة وبالأخص على مستوى القطاع السكني ومختلف مؤسسات الدولة التابعة للوزارة التي تُشرف عليه بغرض تحقيق الأهداف الإستراتيجية وتحسين أداء القطاع ورفع مستويات الجودة في تقديم الخدمات العمومية وترسيخ العدالة والشفافية وحفظ الحقوق وتلبية طلبات المواطنين لكسب رضاهم وتعزيز الثقة بين المواطنين ومؤسسات الدولة والتخفيف من

حدة الأزيمة وتكريس الإلتزامات الدولية لحقوق الإنسان في توفير السكن الملائم لكل فرد من المجتمع لتحسين ظروف العيش الكريم وبلوغ أهداف التنمية المستدامة.

1-3- ضمانات والتزامات تطبيق معايير وقواعد الحوكمة: إنّ اتخاذ القرار المتعلق بحوكمة الأنظمة والمؤسسات كخطوة جريئة من الدولة وما يترتب عليها من تكثيف الجهود يتطلّب التزام مؤسساتها بتطبيق النظام القانوني للحوكمة ⁽¹⁾ لتأمين تطبيق مبادئه على الوجه الأمثل وضمن القضاء على المحاولات التي من شأنها عرقلة تطبيقه أو التهرب منها؛ لذا فإن ضمانات الحصول على نتائج جيّدة على إثر تطبيق النظام القانوني للحوكمة يُقابلة تنظيم خاص بالتزامات معيّنة تتمثل في مسؤولية الإدارة عن تطبيق مبادئ الحوكمة والإلتزام بأساليب الشفافية والإفصاح والعمل الخاص بهيئات المراقبة التي تُشرف على السير النزيه والأمانة في إعداد النشاطات والعمليات ليست المالية فقط ولكن الإدارية والقانونية كذلك على مستوى مختلف مصالح المؤسسة. ويهدف النظام القانوني للحوكمة إلى توجيه الإدارة بما يتفق والدور المنوط بها في إطار تحقيق أهداف المؤسسة والتسيير الجيد للمصالح ذات النفع العام.

2-3- الحوكمة ومقتضيات الإصلاح الإداري في الجزائر: إنّ إنجاح أي محاولات تغيير وإصلاح على مستوى الأطر تنظيمية والهيكلية للإدارات والمؤسسات العمومية يقتضي عمل دراسة شاملة لواقع المعطيات والأوضاع على مستوى هذه الإدارات والمؤسسات؛ وهذا بهدف معرفة نقاط الضعف والوقوف على النقائص وتحديد مستويات العجز في الإدارة والتسيير، هذا وتسعى الجزائر إلى رفع كفاءة العمل الإداري للحكومة ومؤسساتها من خلال التطوير والتحديث المستمر للأجهزة الإدارية وتنظيمها البيروقراطي ⁽²⁾ كخطوة تتجسّد أساسا في ترجمة رغبة الدولة في إضفاء صبغة الحوكمة على مؤسساتها ومحاربة ظاهرة الفساد الذي أثبت خطورته على الأنظمة في عرقلة تسيير الشؤون وإعاقة سير الخدمات العمومية على مستوى قطاعات الدولة وضياع الحقوق.

(1): عصام مهدي عابدين: موسوعة الحوكمة في الشركات والبنوك الجزء 2، دار محمود للنشر والتوزيع، 2021، ص 88.

(2): قاسم حاج علي: استراتيجية حوكمة الإدارة العامة في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم السياسية والعلاقات الدولية، العدد 14، جوان 2020، ص 152.

ويتضمن برنامج الحكومة الحالي ضمن منشوره المتعلق بمخطط عمل الحكومة* في إطار تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية إشارة صريحة لعبارة الحوكمة في فصله الأول المعنون بـ "تعزيز دولة القانون وتحديد الحوكمة" وإبراز أهم مبادئ الحوكمة التي تعتمدها الدولة في البند الثاني من نفس الفصل "حوكمة متجددة من أجل مزيد من الأداء والشفافية" الذي يشتمل على وضع إطار معياري ذي جودة بحيث يضمن جودة الحوكمة أخلاقية الحياة العامة بترسيخ القيم الأخلاقية لموظفي القطاعات العمومية والوقاية من الفساد ومكافحته وكذا عصرنة الإدارة والوظيفة العمومية وبهذا تكون الحكومة قد تبنت أهم مبادئ نظام الحوكمة نظريا، إلا أنّ المخططات السابقة سبق وطرح هذا المصطلح ضمن مضامين أعمال الحكومة ولم يتعدى هذا الطرح كونه توجّها نظريا حيث لم يشهد تجسيده على أرض الواقع⁽¹⁾:

◀ إجراءات تعزيز الشفافية الإدارية على مستوى الإدارات العمومية: إنّ من بين

متطلبات الإصلاح الإداري هو تعزيز الشفافية بغرض إزالة الحواجز بين الإدارة والمواطن وفتح قنوات الإتصال بينهما وتحديث الأساليب الخاصة بسرعة الوصول إلى المعلومة**؛ بالإضافة إلى ضبط الشفافية الإدارية عن طريق الإلتزام بحفظ السرّ المهني لدى الموظفين العموميين من وثائق ومعلومات إلا ما كان بترخيص من السلطات السلمية المؤهلة*** وكذا الإلتزام بسريّة المراسلات الإدارية بهدف حماية****المعلومات والوثائق الإدارية للمؤسسات العمومية.

(1): بلعتروس سمش الدين: حوكمة الإدارة العمومية والتكنولوجيات الحديثة أطروحة دكتوراه في حقوق، جامعة محمد أمين دباغين، سطيف، الجزائر، 2021-2022، ص58.

*: مصالح الوزير الأول: مخطط عمل الحكومة من أجل تنفيذ برنامج الرئيس سبتمبر 2021.

** : المادة رقم 51 من التعديل الدستوري لسنة 2016، والمادة رقم 55 من التعديل الدستوري لسنة 2020 التي تقضيان بـ "يتمتع كل مواطن بحق الحصول إلى المعلومات والوثائق والإحصائيات والحصول عليها وتداولها". لا يُمكن أن تمس ممارسة هذا الحق بالحياة الخاصة للغير وبحقوقهم، وبالمصالح المشروعة للمؤسسات، وبمقتضيات الأمن الوطني.

*** : المادة رقم 48 من الأمر رقم 06/03 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية على أنّه: "يجب على الموظف الإلتزام بالسرّ المهني ويُمنع عليه أن يكشف أية وثيقة بحوزته أو أي حدث أو خبر علم به أو اطلع عليه بمناسبة مهامه، ما عدا ما تقتضيه ضرورة المصلحة، ولا يتحرز الموظف من واجب السرّ المهني إلا بترخيص مكتوب من السلطة السلمية المؤهلة".

**** : الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائرية، العدد 45 المؤرخ في: 09/06/2021، المادة رقم 14 من الأمر رقم 09-21، المتعلق بحماية المعلومات والوثائق الإدارية.

بالإضافة إلى ضوابط أخرى نظمها القانون الجزائري كتنقيد مهنة المحاماة والتحفّظ الخاص ببعض المصالح الإدارية في كتمان بعض المعلومات ذات الحساسية كتلك المتعلقة بالأمن القومي أو ذات طابع استراتيجي خاص بمؤسسات الدولة.

◀ **تفعيل الآليات الرقابية في الإدارات والمؤسسات العمومية:** تعمل الجزائر على تفعيل الآليات الرقابية من خلال تفعيل الأطر التنظيمية والنصوص القانونية التي تضبط آليات وعمليات تأطير عمليات الرقابة على مستوى الهيئات والمؤسسات التابعة للقطاع العمومي؛ وتعتبر الرقابة عملية أساسية في حفظ النظام والمال العام وضمان السير الحسن للمصالح وسيادة القانون الذي يُعتبر حجر الأساس لممارسة الدولة لسلطتها؛ كما تهدف العمليات الرقابية لمتابعة طرق سير مخططات العمل والنتائج المرجوة منها وكذا البحث عن الأخطاء والانحرافات المسجلة على مستويات التنفيذ والتطبيق بُغية تصحيحها أو التكفل بتنفيذها لتصحيح مساراتها وتحقيق النتائج المطلوبة بالإعتماد على أساليب البحث الحديثة بغرض دراسة مضامين خطط العمل كما وكيفا وتقدير حجم الموارد من إيرادات ونفقات المتعلقة بالمشروع الذي هو في الأخير تقديم خدمة عمومية للمواطن.

◀ **مكافحة الفساد:** التزمت الدولة باتخاذ الإجراءات اللازمة بخصوص محاربة أشكال الفساد الذي أصبح بمثابة الداء العضال الذي ينخر جسد مختلف إدارات ومؤسسات القطاع العمومي؛ وتمّ الإتفاق على تعريف الفساد من طرف المؤسسات والهيئات لعربية على أنه: سلوك سيء وغير مبرّر ناجم عن سوء استغلال الوظيفة أو المنصب لأغراض شخصية، وه يأخذ عدّة أشكال حسب نوع الإدارة المنتسب إليها؛ فنجد⁽¹⁾:

✦ **الفساد الإداري:** وهو استغلال المنصب للحصول على مداخل إضافية غير نظيفة أو تحقيق خدمة بمقابل أو تقديم خدمة مقابل تسهيل خدمة ما.

✦ **الفساد المالي:** يُعتبر من أكبر معوّقات التنمية والبناء الإقتصادي، وهو يتمثل في انتهاج أساليب لتحصيل الأموال أو إنفاقها في طرق ما غير مشروعة بما لا يخدم المصلحة العامة.

(1): حفصة زنجري: حوكمة المؤسسات غير الربحية كأداة لتحسين الخدمة العمومية، دراسة حالة عينة من المؤسسات غير الربحية لولاية ورقلة، أطروحة دكتوراه في علو التسيير، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2017-2018، ص 64.

✦ **الفساد الأخلاقي:** يتمثل عموماً في انعدام القيم الأخلاقية والمبادئ الحسنة وهو أخطر

أنواع الفساد؛ منه: الكذب، الإحتيال، الرشوة وغيرها من الاخلاق السيئة التي تحول دون السير الحسن لمصالح الشأن العام.

✦ **الفساد السياسي:** يُقصد به فساد الأنظمة السياسية وتغليب أصحاب صنّع القرار

للمصالح الشخصية على حساب الصالح العام وسوء استغلال السلطة بما يتنافى والنظام.

الجدول رقم 05: تطور مؤشر مدركات الفساد في الجزائر خلال الفترة 2000-2022

السنة	الترتيب العالمي	النقطة (من 100)
2000	84	26
2001	79	27
2002	88	26
2003	88	26
2004	97	27
2005	97	28
2006	84	31
2007	99	30
2008	92	32
2009	111	28
2010	105	29
2011	112	29
2012	105	34
2013	94	36
2014	100	36
2015	88	36
2016	108	34
2017	112	33
2018	105	35
2019	106	35
2020	104	36
2021	117	33
2022	116	35

المصدر: بالإستعانة بتقارير منظمة الشفافية الدولية: transparency.org وموقع: tradingeconomics.com

من خلال القراءة الأولية لمعطيات الجدول يتّضح أن تصنيف الجزائر تبعا لمؤشر مدركات الفساد أقل من 40%، حيث حصلت الجزائر أعلى درجة وهي 36%، حيث ارتفع مؤشر الفساد في الجزائر في سنة 2006 و2007 و2008 إلى أكثر من 30 نقطة، وسمح هذا التحسن الطفيف للجزائر بالخروج من الخانة السوداء التي تضم أكثر دول العالم فسادا، غير أنّ هذا الوضع لم يدم طويلا حيث عاد لينخفض إلى 28 نقطة في سنة 2009، ثم عاود الارتفاع ولكن بفارق ضئيل جدا هو 29 نقطة في سنة 2010، وحافظ على نفس المستوى في سنة 2011 .

حققت الجزائر أعلى مؤشر لها خلال السنوات 2013 على 2015 ب 36 نقطة من مئة وفي سنة 2018 و 2019 بنقطة 35 ، ثم ارتفع المؤشر في 2020 ب 36 نقطة ليشهد تراجعا بثلاثة نقاط في 2021.

هذا وتقع الجزائر حسب هذا المؤشر في المراتب الأخيرة لتصنيف دول العالم؛ ما يعني الإرتفاع الكبير لظاهرة الفساد الذي يستفحل في القطاعات الإنتاجية للشركات والمؤسسات الكبرى التابعة للقطاع الحكومي خصوصا ما تعلق منها بالعقود الحكومية والإبرام الصفقات العمومية على مستويات مرافق الخدمات العمومية، مما يعني أنّه وبرغم الآليات والإجراءات المتخذة في إطار مكافحة الفساد وجرائم الصفقات إلّا أنّ فعاليتها تبقى ضعيفة كتنبه لعدم نجاعة تطبيق القانون السيادي وضرورة تدعيم الوسط القانوني والردعي بمزيد من الأدوات والطرق الديمقراطية وإيجاد آليات وأساليب مُستحدثة أخرى لتعزيز آلية الضوابط والرقابة (1) وكذلك الإحتكاك بالتجارب العالمية التي أثبتت جدارتها في محاربة أشكال الفساد والتطبيق الفعلي لمقومات الحكم الصالح..

ورغبة منها في تطبيق آليات الحوكمة ومكافحة الفساد، أتّبع الجزائر استراتيجية هامة من خلال إصدار القوانين والتشريعات وإنشاء الأجهزة والهيئات المختصة بمكافحة جرائم الفساد وانضمت إلى عدّة اتفاقيات ومنظمات عربية، إفريقية وعالمية، ومن بين التدابير الخاصة بمكافحة الفساد

(1): فريمش مليكة: دور الدولة في التنمية: دراسة حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، جامعة قسنطينة 03،

والوقاية من آثاره في الجزائر نذكر (1):

❖ **تدابير تشريعية:** تضمنّ المرسوم الرئاسي رقم 05/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002

المصادقة على اتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الجريمة المنظمة غير الوطنية وقد عالج التدابير الوقائية للفساد، أهمّها:

- **التدابير الوقائية في القطاع العمومي:** بحيث تهدف إلى حماية الوظيفة العمومية من كل أشكال لفساد الإداري بتحديد معايير التوظيف في القطاع العمومي والتصريح بالامتلاكات النسبة للموظفين الذين يخضعون لواجب التصريح بالامتلاكات وكذلك وضع آليات لأخلقة الإدارات العمومية والتزام النزاهة في إبرام الصفقات العمومية وترشيد تسيير المال العمومي.

- **تطبيق المعايير المحاسبية في القطاع الخاص:** من خلال تحديد التدابير الواجب اتباعها لمنع ضلوع القطاع الخاص في الفساد.

- **مشاركة المجتمع المدني في تدابير الوقاية والإبلاغ عن الفساد:** عن طريق اعتماد الشفافية في اتخاذ القرار وإشراك المواطنين في تسيير الشؤون العمومية وإعداد البرامج التحسيسية والتكوينية للتعريف بمدى خطورة ظاهرة الفساد على الأفراد والدولة والإقتصاد، واعتماد كل ما من شأنه ترسيخ مقومات الحوكمة والديمقراطية التشاركية.

❖ **أجهزة مكافحة الفساد:** أنشأت الجزائر عدّة أجهزة وقائية للكشف والإبلاغ عن قضايا

وجرائم الفساد، أهمّها:

- **الهيئة الوطنية للحماية من الفساد ومكافحته:** وهي هيئة مستقلة تتمتع الشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتخضع لسلطة الرئيس؛ وتخت بجمع المعلومات وإعداد السياسات والبرامج والتوجيهات وكل ما له علاقة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بالكشف عن خيوط الفساد أو قضاياها وجرائمه.

- **المفتشية العامة للمالية:** وهي هيئة تابعة لوزارة المالية، وتعمل على المراقبة المستمرة وتدقيق الحسابات الخاص بالأموال العمومية ومراجعة البيانات.

(1): فضيلة بوطورة، نوفل سمايلي: تأثير ظاهرة الفساد الإداري على حقوق الإنسان والتنمية البشرية في الجزائر مع إشارة

لأهم الوسائل القانونية لمكافحته مجلة مركز حكم القانون ومكافحة الفساد ROLACC، 2019، ص11.

- **خلية معالجة الاستعلام المالي:** وهي هيئة حكومية استخباراتية⁽¹⁾ تابعة لوزارة المالية تختص بمكافحة تمويل الإرهاب وغسيل الأموال.
- **مجلس المحاسبة:** وهي هيئة عليا تتولى المراقبة المالية لمالية الدولة والسلطات المحلية والمؤسسات العمومية.
- **المرصد الوطني لمراقبة الرشوة والوقاية منها:** أنشئ بهدف تعزيز الشفافية على الحياة الإقتصادية⁽²⁾ باتخاذ الإجراءات اللازمة للوقاية من الرشوة ومكافحتها.
- **لجنة إصلاح هياكل الدولة:** تمّ إنشاؤها* بُغية النظر في النقائص والاختلالات المسجّلة على مستوى مختلف الإدارات والأجهزة من أجل تشخيصها وتحليلها واقتراح الحلول والبدائل المناسبة.
- ◀ **التوجّه نحو تجسيد التشاركية بالبيئة الإدارية في الجزائر:** يتّسع مفهوم الحوكمة ليشمل حقوق المواطنة وممارستها للمشاركة في الحكم في مؤسسات الدولة وصنع القرار وممارسة الرقابة على مصالح الدولة وعليه تلتزم الدولة بإشراك المجتمع المدني وفتح المجال أمام الجمعيات والنقابات وتقنين العمل الجمعي والنقابي لإضفاء مزيد من الشرعية على مثل هذه الممارسات وتكريس الديمقراطية باعتبارها ترتبط⁽³⁾ ارتباطا وثيقا بمفهوم الحكم الرشيد.
- يبقى التأكيد على مكافحة الفساد والحدّ من مظاهره ضرورة حتمية تقتضي تسخر كافة الإمكانيات وتكثيف الجهود للتجسيد الفعلي لمبدأ سيادة القانون عبر مختلف المؤسسات والهيئات وإشراك المجتمع المدني جنبا إلى جنب للتعاون والتضامن مع مؤسسات الدولة لإضفاء الشفافية ومساءلة المخالفين والإبلاغ عن قضايا الفساد وتطبيق القواعد الحقيقية لمبادئ الحوكمة الجيدة.

(1): فضيلة بوطورة، نوفل سمالي: مرجع سابق، ص12.

(2): سايح بوزيد: دور الحكم الراشد في تحقيق التنمية المستدامة بالدول العربية حالة الجزائر ، رسالة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2013-2013، ص427.

*: المرسوم الرئاسي رقم 372-2000 المؤرخ في 22 نوفمبر 2000، المتضمن إنشاء لجنة إصلاح هياكل الدولة ومهامها، الجريدة الرسمية عدد 71 ، مؤرخة في 26 نوفمبر 2000.

(3): لمزيد من التفاصيل أنظر: بلعتوس سمش الدين: مرجع سابق، ص65-71.

أما عن تطبيق مبادئ الحوكمة في قطاع السكن في الجزائر وترقية أدواته:

ترتبط الحوكمة في المجال السكني ارتباطاً وثيقاً برفاه المواطنين؛ حيث يجب أن تُمكن كل أفراد المجتمع من التمتع بحق المواطنة. إن الحوكمة الجيدة وإدارة شؤون السكن والإسكان بالإعتماد على مبدأ المواطنة من خلال عدم تمييز أو حرمان أيًا كان من الحصول على حقوقه في التنمية وضروريات الحياة من المسكن اللائق والملائم والصحي وضمان حيازته، والتعليم والتغذية وإمداد المساكن بلمياه الآمنة وإيجاد الآليات اللازمة للتخلص منها عن طريق الصرف الصحي، والحق في بيئة نظيفة وفي الرعاية الصحية، والتنقل والوظائف والأمن العام. ولتحقيق الحوكمة الجيدة والفعالة المتعلقة بالسكن والإسكان لابدّ من (1):

- ✦ العدالة في توزيع الموارد والمسؤوليات على كافة المستويات في الحكومة وتقوية الجماعات المحلية لتمكينها من العمل كمؤسسات تتمتع بالحكم الذاتي تقوم بتوفير الخدمات بفاعلية وكفاءة؛
- ✦ توفير مقومات البيئة التمكينية لتطبيق آليات حوكمة الجيدة تُسهم بالشفافية والمساءلة .
- ✦ تيسير مبدأ المشاركة المدنية وتعزيز مبدأ الشمولية بدون إقصاء وتفعيل دور المجتمع المدني في صنع القرار وإدارة السلطة.
- ✦ تمكين الجمعيات السكنية او المدن ممثلة في الهيئات التي تُشرف عليها من العمل بغرض إدارة شؤون المرافق العمومية و البنية التحتية المتكاملة.
- ✦ تطوير الشراكات مع القطاعين العام والخاص وغيرها من القطاعات الأخرى بهدف تقديم الأمثل للخدمات العمومية.
- ✦ اعتماد استراتيجية ناجعة وفعالة لتوسيع نطاق الحكومة الإلكترونية ليشمل كافة جوانب إدارة الشأن السكني بغرض زيادة فعالية أداء وجودة الخدمات واختصار المسافات والأزمنة ومواكبة التطورات الراهنة وتكريس حقوق الإنسان في العيش الرفيه.

(1): نور الدين قاليل: حوكمة المدن والتنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017-2018، ص174.

إن التطبيق الجيد لقواعد الحوكمة ومبادئها في قطاع السكن يقع على مسؤولية صانعي السياسات في البلاد بتشكيل أنظمة إسكان أكثر مرونة وضمن توفير المساكن ميسورة التكلفة والتجمعات السكانية اللائقة والأمنة وسهلة الوصول ⁽¹⁾؛ إذ يسمح نظام الحوكمة الجيد بإعادة تنظيم الإختلالات على مستوى إدارة هذا القطاع الحساس في الدولة و القضاء على سوء التسيير ⁽²⁾ والوقوف على النقائص والمشاكل التي تحول دون رفع مستوى أداء وجودة الخدمات العمومية المقدمة على مستوى مؤسساته من خلال تفعيل الآليات المتعلقة بالشفافية والعدالة، المساءلة، تطبيق القانون وضع قواعد تنظيمية لانتقاء المستفيدين من السكنات الإيجارية ⁽³⁾ وفتح قنوات الإتصال بين مقدمي الخدمات والمستفيدين منها بهدف تقريب الإدارة من الأفراد وتعزيز الثقة بين مؤسسات الدولة والمواطن وذلك بتبني إستراتيجية ناجعة لمكافحة الفساد والقضاء على الظواهر السلبية كالبيروقراطية والمحسوبية وتحسين وإصلاح البيئة الإدارية واعتماد أساليب المشاركة بإشراك المواطنين والمجتمع المدني في الإدارة واقتراح الآراء والحلول التي تسهم في حل مشاكل القطاع وتخدمه وتزيد من فعاليته ونموه بغرض تكوين منظومة سكنية آمنة ولائقة أكثر استدامة وشمولا بين القائمين على شؤون الإسكان جنبا إلى جنب مع الأسر والمجتمعات التي يخدمونها عبر اعتماد أساليب البحث العلمي في إحداث الدراسات الأولية لتقييم الحاجة الفعلية للطلبات على المساكن وصناعة عمليات تخطيط تقوم على الأدلة العلمية من أهل الإختصاص ونشر بُنى تحتية تكنولوجية ومعلوماتية عبر إستراتيجية لتسيير النظام المعلوماتي وجهود الرقمنة على مستوى الهياكل والهيئات المكلفة للعمل على إصلاح سياسات الإسكان وتحقيق الأهداف الإنمائية للألفية.

(1): GOOD GOVERNANCE: sur: www.housing2030.org/date visite: 03/10/2022.

(2): شفيعة حداد، سامي بخوش: تطبيق آليات الحوكمة في مكافحة الفساد لتحقيق التنمية المستدامة في إفريقيا، مداخلة ضمن فعاليات أشغال الملتقى الوطني الافتراضي حول حوكمة التنمية في إفريقيا تحديات الراهن وصعوبات النهوض، جامعة أحمد بوقرة -بومرداس، 10 فيفري 2021، ص244.

(3): دوبة سعاد: السكان والتنمية المستدامة في الجزائر في ظل الأهداف الإنمائية للألفية، أطروحة دكتوراه في الديمغرافيا، جامعة وهران 2، 2016/2017، ص129.

خلاصة الفصل:

يعتبر السكن من الحاجات الأساسية التي لا غنى لأحد عنها، ويعتبر ضمن أولويات الدول

سواءً منا المتقدمة أو النامية، ومع الإزدياد المتواصل للنمو السكاني يزداد عدد الطلبات عليه مما

يجعل الإسكان قضية تتواصل لأجيال وأجيال..

ويتأثر القطاع السكني بالتطور الإقتصادي والإجتماعي للدول ويؤثر فيه، فينتعش في حالات

الإنتعاش وينكمش في حالات الركود فهو بذلك مشكل متحرك يعتمد نموه على مدى نجاح

الخطط التنموية والسياسات العامة التي تنتهجها الدولة.

كما يعتبر القطاع السكن قاطرة تجرّ خلفها عديد الأنشطة الإقتصادية الأخرى، حيث

يتطلب مواد ومستلزمات مختلفة تستلزم إنشاء صناعات لها لسدّ الطلب على هذه السلع، وبذلك

تنشأ فروع متعددة للصناعات المحلية التي تزيد من مداخيل الإقتصاد الوطني..

وقطاع السكن كذلك؛ خزان الأيدي العاملة على اختلاف تخصصاتها وكفاءاتها، ما يساهم في

خلق عدد كبير من مناصب الشغل وامتصاص نسبة كبيرة من البطالة، هذا ما يؤثر على الجانب

النفسي للمواطنين وبالتالي يساهم في الإستقرار الإجتماعي للأسر ولم لا فتح المجال لتكوين أسر

جديدة.

تجتمع في الإسكان جوانب عديدة منها ما هو أساسي لا يقوم إلا به كعوامل الإنتاج

الأساسية لإقامة المشاريع كالأراضي والعمالة ورؤوس الأموال وأخرى ثانوية لكنها أساسية يعني

تأتي في المرتبة الثاني من حيث الأهمية والتي تتمثل في جملة الخدمات العامة والمرافق التي ترافق

المجمعات السكنية ولا يخلو منها أي مشروع ولا يتحقق العيش الكريم إلا بها على غرار المياه، الطاقة، قنوات الصرف، شبكات الإتصال، وسائل النقل وشبكات الطرق، مراكز الأمن، المنشآت التعليمية والخدماتية وغيرها من المرافق الضرورية لحياة أفضل.

إن توفير السكن اللائق والصحي الذي يحفظ كرامة وصحة الإنسان هو واحدة من المهام الملغاة على عاتق الدولة، وذلك بتسخير كافة الجهود والإمكانات من أجل تحقيق درجة الإشباع لدى طالبه ومستحقه؛ وبذلك تكون الدولة قد أدخلت القرارات الدولية الرامية إلى السعي المستمر لتكريس حقوق الإنسان في الحصول على سكن لائق يحفظ كرامته في عمق سياساتها و برامجها التنموية التي تتطلب نظرة مستقبلية تعتمد على رصد مؤشرات و تقديرات وانتهاج خطط محكمة وشاملة الجوانب مع استغلال الموارد المتاحة قليلة التكلفة بغرض إرساء متطلبات التنمية المستدامة لضمان حقوق وحصص الأجيال القادمة، الأمر الذي من شأنه قطف ثمار التنمية والأهداف التي أقيم من أجلها على المدى المتوسط والبعيد.

الفصل الثاني

النمو الإقتصادي في الجزائر

حظي النمو الإقتصادي باهتمام كبير في الدراسات الإقتصادية من مختلف الإقتصاديين والباحثين؛ وتطورت البحوث بشأنه انطلاقاً من النظريات التقليدية التي انصبَّ اهتمامها بدراسة القوى التي تحدّد تقدّم الشعوب ، وصولاً إلى النظريات الحديثة التي ترى أهمية النمو في حلّ المشاكل التنمويّة للدول.

كما استحوذت قضيتا النمو والتنمية على الساحة السياسية والإقتصادية والإجتماعية حيث أصبحتا من أهم المعايير التي تحدّد تقييم الأنظمة الحاكمة بالنجاح أو الفشل مما جعل كلا من النمو والتنمية الإقتصاديين متقاربان في المعنى الذي يهدف أساساً إلى تحقيق التقدّم الإقتصادي للدول. إلّا أنّ انقسام العالم بعد الحرب العالمية الثانية إلى دول صناعية متقدّمة وأخرى زراعية متخلّفة والإختلاف الواضح بينهما على مختلف المستويات خصوصاً ما تعلّق منها بمستويات المعيشة كنصيب الفرد من الدخل الوطني ومعدلات البطالة والتضخم.. الخ أدّى إلى إعادة النظر في دراسة ظاهرة التخلّف على المستويين الإقتصادي والإجتماعي ودراسته بمنأى عن دراسات النمو الإقتصادي الذي بالرغم من تحقيقه على مستوى بعض الدول إلّا أنّ آثاره لم تنعكس على مستويات معيشة الأفراد التي بقيت على حالها أو زاد تفهقها ، وهو الأمر الذي ظهرت بسببه نظريات مستقلة اهتمّ بعضها بالثو بينما اهتمّ البعض الآخر بالتنمية .

ومن منظور آخر لعب الصراع الإيديولوجي بين الرأسماليين والإشتراكيين إبان الحرب الباردة كعامل مهمّ في اختلاف المضامين التي يشتمل عليها كلّ من النمو الإقتصادي والتنمية الإقتصادية، إذ اعتُبر أنّ نموذجين متنافسين يعملان على حلّ العديد من المشكلات الإقتصادية التي لها أبعاد متعدّدة على غرار الفقر والبطالة من خلال ضرورة التعجيل بسياسات تنموية تميّز بالتوزيع العادل للثروات على جميع أفراد المجتمع دون إقصاء أو تمييز.

ويهتم هذا الفصل بدراسة الإطار العام للنمو والتنمية ومختلف النظريات التي تطرّقت للنمو

ومحدّداته؛ حيث يحتوي على مبحثين؛ نتطرّق في المبحث الأول إلى الإطار المفاهيمي للنمو الإقتصادي والتنمية حيث سنستعرض أهم النظريات التي اهتمّت بالنمو الإقتصادي، بينما خصّصنا المبحث الثاني للعلاقة بين القطاعات الإقتصادية الرئيسية والسكن والنمو الإقتصادي في الجزائر.

المبحث الأول: التفسير النظري للنمو الإقتصادي

يعتبر النمو الإقتصادي من أهم المواضيع التي تشغل الحكومات والدول باعتباره أداة لقياس الزيادة المحققة في إنتاج السلع والخدمات للبلد؛ كما أنه مؤشر لقياس مستوى النشاط الإقتصادي لها والذي تظهر آثاره من خلال مستوى مداخيل الأفراد ومستواهم المعيشي؛ وبالتالي فإن تحقيق معدلات مرتفعة ومستمرة للنمو الإقتصادي يمثل في حد ذاته هدفا رئيسيا ومنشودا للخطط التنموية التي تنتهجها الدول خصوصا النامية منها والتي لا بد لها من توفير شروط خاصة ومناخ ملائم لتنفيذ سياساتها التنموية المختلفة بغية تحصيل النتائج المادية لجهودها الإقتصادية وغير الإقتصادية التي هي معدلات نمو مرتفعة.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لنمو الإقتصادي

• الفرع الأول: مفاهيم عامة حول النمو الإقتصادي

اهتم العديد من الباحثين والإقتصاديين بموضوع النمو الإقتصادي كل حسب توجهاته ومعتقداته؛ حيث أصبح من أهم معايير تصنيف اقتصاديات الدول؛ لذا سنتطرق فيما يأتي لمفاهيم النمو الإقتصادي وكيفية قياسه ومحدداته ومختلف النظريات التي تطرقت لتفسيره..

1- مفهوم النمو الإقتصادي Economic growth: تعددت التعاريف التي صيغت حول موضوع النمو الإقتصادي؛ إذ يعبر على العموم على الإرتفاع في الناتج المحلي الإجمالي (GDP) Product Gross Domestic أو إجمالي الدخل الوطني. بما يضمن زيادة⁽¹⁾ مستمرة في متوسط الدخل الفردي الحقيقي والتي لا تتحقق إلا إذا تعدى معدل نمو الدخل الكلي (GNI) Gross National Income معدل نمو السكان⁽²⁾. حيث أن:

$$\text{متوسط الدخل الفردي} = \frac{\text{الدخل الكلي}}{\text{عدد السكان}}$$

$$\text{معدل النمو الإقتصادي} = \text{معدل نمو الدخل الكلي} - \text{معدل النمو السكاني}$$

(1): أمين حواس: نماذج النمو الإقتصادي، منشورات مخبر الداسات الإقتصادية الجزائرية، جامعة ابن خلدون تيارت-

الجزائر-، 2021، ص03.

(2): محمد شاهين: الإقتصاد المعرفي وأثره على التنمية الاقتصادية للدول العربية دار حميثرا للنشر والترجمة، مصر، 2018،

ص26.

والمفهوم السابق للنمو الإقتصادي يتضمن توفر بعض الشروط تخص (1):

- الدخل الكلي يفوق نمو السكان.
- شرط الإستمرارية في الزيادة في الدخل الكلي وليست زيادة عارضة أو مؤقتة.
- زيادة حقيقية في الدخل الفردي وليست نقدية فقط.

ويكتسي النمو الاقتصادي أهمية بالغة بالنسبة للدول؛ كونه يساعد في دعم اقتصادياتها وزيادة مستوى الدخل، حيث تسعى للاستغلال الأمثل للموارد الاقتصادية وعوامل الإنتاج من موارد طبيعية وبشرية ومالية عبر توفير العمالة ووسائل الإنتاج لرفع معدلات الإنتاجية وزيادة كمية السلع والخدمات وبلوغ الإكتفاء الذاتي (2) وتحقيق زيادة الدخل القومي والوصول لأعلى معدلات الدخل للأفراد ومعالجة المشاكل الإجتماعية على رأسها الفقر والبطالة.

وقد تعددت التعاريف التي صيغت حول النمو الإقتصادي؛ نذكر منها:

ويمكن على العموم تحديد مفهوم عام للنمو الإقتصادي يشتمل على ما سبق وهو أنه:

"الزيادة الكمية المستمرة للمدى الطويل لحركة الاقتصاد في دولة ما؛ بما يوفر زيادة مستمرة في حجم السلع والخدمات التي يرغبها الجمهور المستهلك فتزيد من نصيب الفرد من الدخل الحقيقي".

النمو الإقتصادي يعتبر شرطاً أساسياً لرفع المستوى المعيشي المادي للأفراد، ولكنه لا يكفي إن لم ترافقه العدالة في توزيع هذه الزيادات المحققة من الثروة على أفراد المجتمع، و العدالة في التوزيع هي في حد ذاتها موضوع شائك يرتبط ارتباطاً وثيقاً بطبيعة الأنظمة الاقتصادية والسياسية لكل دولة.

(1): كبداني سيدي أحمد: أثر النمو الاقتصادي على عدالة توزيع الدخل في الجزائر مقارنة بالدول العربية: دراسة تحليلية

ونقدية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية والتسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013، ص 17.

(2): فؤاد شبل: التنمية الاقتصادية.. أصولها وقواعدها الطبعة الأولى، وكالة الصحافة العربية، مصر، 2020، ص 09.

• الفرع الثاني: تحديد المفاهيم بين النمو والتنمية

يُعتبر مفهوم التنمية الإقتصادية أوسع وأشمل من مفهوم النمو الإقتصادي الذي يعتمد على الزيادة في الكميات التي يرغبها الأفراد من السلع والخدمات في المتوسط دون أن يأخذ بعين الإعتبار نوعيتها وهيكل توزيع الدخل الحقيقي بين هؤلاء الأفراد؛ بينما التنمية الإقتصادية فلا يقتصر اهتمامها على الزيادة الكمية فقط، بل تركز على نوعية السلع والخدمات المقدمة التي يحصل عليها الأفراد، كما تنصرف إلى التغيير الحاصل في هيكل توزيع الإنتاج والدخل. وبالتالي يتسع مفهوم التنمية الإقتصادية إلى العمليات التي تنجم عنها زيادة في كفاءة عناصر إنتاج السلع والخدمات وإعداد تغييرات هيكلية فيما يخص إعادة توزيعها على مختلف القطاعات الإقتصادية بما يحقق زيادة في متوسط الدخل الحقيقي الذي ينعكس على تحسين الظروف المعيشية لأفراد المجتمع. إذن التنمية الإقتصادية تشمل النمو الإقتصادي الذي يترافق (1) و:

- ☞ إعادة توزيع عناصر الإنتاج بين القطاعات الاقتصادية من خلال القيام بتغييرات هيكلية في هيكل الناتج.
- ☞ تحسين الأوضاع المعيشية لأفراد المجتمع.
- ☞ استدامة النمو عبر ضمان استمرارية الإكتفاء الذاتي بغية إعادة توجيه تدفقات الفائض الإقتصادي للإستثمار.

الجدول رقم (07): الفرق بين النمو الإقتصادي والتنمية الإقتصادية

النمو الإقتصادي	التنمية الإقتصادية
<ul style="list-style-type: none"> ☞ عملية تتم بدون تدخلات إقتصادي هيكل المجتمع. ☞ يركز على كمية السلع والخدمات. ☞ لا يهتم بنصيب الفرد من توزيع الدخل الحقيقي الكلي. ☞ لا يهتم مصدر وتنوع زيادة الدخل القومي. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ عملية مخططة لتغيير هيكل المجتمع لتحسين المستوى المعيشي للأفراد. ☞ تهتم بنوعية السلع والخدمات. ☞ تهتم بزيادة نصيب الفرد من الدخل الحقيقي الكلي. ☞ تهتم بزيادة الدخل القومي مصدره وتنوعه.

المصدر: أماني جزار: منظمات الأعمال التنموية دار اليازوري العلمية، 2022، عمان، الأردن، ص115.

(1): علي عبد الكريم حسين الجابري: دور الدولة في تحقيق التنمية البشرية المستدامة في مصر و الأردن دار دجلة ناشرون وموزعون، عمان، الأردن، 2012، ص54.

المطلب الثاني: قياس النمو الإقتصادي ومحدداته

• الفرع الأول: قياس النمو الإقتصادي

1- طرق قياس النمو الإقتصادي:

تسعى مختلف الدول لتحقيق نمو اقتصادي مستدام قائم على استدامة الموارد والدخل ويطور عمليات إنتاجية وصناعية تخلق قيمة مضافة مستدامة مع الحفاظ على الموارد البيئية وحماية حقوق الأجيال القادمة. ويتم قياس النمو الإقتصادي بمقارنة النسبة المئوية لنمو الناتج المحلي الإجمالي في سنة ما بمثيلتها للسنة السابقة؛ ويتم حساب معدل النمو الإقتصادي لأي دولة بقياس نمو الناتج ونمو الدخل الفردي:

■ **الناتج المحلي الإجمالي Gross Domestic Product**: هو م وشر يقاس حصيلة الأنشطة الإنتاجية للسلع والخدمات خلال فترة زمنية غالبا ما تقدر بسنة (1)؛ ويتم حساب الناتج الوطني بحساب الناتج المحقق في بلد ما وتقديمه بعملة المحلية ومن ثم مقارنته بنتائج الفترة السابقة وتحديد معدل النمو.

أما بخصوص مقارنة النمو المحقق بين بلدي أو أكثر فيتم غالبا استخدام عملة دولية واحدة لتقييم ناتجها الوطني، وبالرغم من افتقار بعض البلدان خصوصا النامية منها للدقة في إحصاء هذه المعدلات إلا أنه يبقى الوسيلة المفضلة لمقارنات سهلة بين دول الدول.

■ **متوسط الدخل الفردي Per-Capita Income**: ويعني أن يُقاس النمو الإقتصادي على

أساس الزيادة الحقيقية في متوسط الدخل الفردي؛ ذلك أن الإعتماد على حساب النمو الإقتصادي على أساس الناتج الوطني فقط لا تكفي، فقد يرتفع الناتج الوطني دون أن يرتفع متوسط دخل الفرد بسبب تجاوز معدل الزيادة في عدد السكان (2) معدل الزيادة في الناتج الوطني مما يؤدي إلى انخفاض معدل دخل الفرد أو يتساوى معدل الزيادة في نمو السكان مع معدل نمو الناتج الوطني مما يؤدي إلى ثبات معدل دخل الأفراد.

(1): نزار عساف، مفاهيم ومصطلحات اقتصادية جديدة، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2023، ص62.

(2): ضرار العتيبي وزملاؤه: الأساس في علم الإقتصاد، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2018، ص331.

ويتمّ قياس معدل التّمو على المستوى الفردي على المدى القصير وتُعرف بطريقة معدل التّمو البسيط: حيث يقيس معدل التغير في متوسط الدخل الحقيقي من سنة لأخرى أو على المدى الطويل وتُعرف بطريقة معدل التّمو المركزي الذي يقيس معدل التّمو السنوي في الدخل كمتوسط خلال فترة زمنية طويلة نسبياً.

2- أنواع وعناصر النمو الإقتصادي:

1-2- أنواع النمو الإقتصادي: يفرّق الإقتصاديون بين ثلاث أنواع من النمو الإقتصادي⁽¹⁾:

➤ **النمو الطبيعي / التلقائي Spontaneous Growth:** يحدث تلقائياً دون تدخل الدول

أو قيامها بأي مخطط اقتصادي ؛ حيث يتوقف عفويًا على قوى العرض والطلب في السوق.

➤ **النمو العابر Transit Growth:** هو نمو يتميز بعدم الثبات؛ يحدث نتيجة لعوامل

عابرة عادة ما تكون خارجية ويحول بزواها؛ وغالبا ما يظهر في الدول النامية والدول التي تعتمد اقتصاداتها على النفط، حيث تشهد زيادة في النمو بارتفاع أسعاره وانخفاضها بانخفاضها.

➤ **النمو المخطط Planned Growth:** وينتج بفعل قوى تدخلية للدولة ن عن طريق

عمليات تخطيط شاملة لمتطلبات وموارد المجتمع، ويسمى التخطيط الوطني الشامل لكافة القطاعات ويكون للحكومة دور مركزي في هذا النوع من النمو الذي يسود الدول الاشتراكية أي يقوم على سياسة الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج وهنا تأتي أهمية العدالة الإقتصادية والإجتماعية، ونجاح هذا النمط يعتمد على إمكانيات وقدرة المخططين وواقعية الخطط المرسومة وفاعلية التنفيذ والمتابعة والمشاركة من قبل الجماهير الشعبية في عملية التخطيط وعلى جميع المستويات.

(1): صالح وائل عبد القادر: التوجيه الجغرافي للتنمية الوطنية والإقليمية: دراسة تطبيقية على الوطن العربي دار وائل للنشر،

➤ **النمو الاقتصادي الموسع:** ويعرف بالنمو الشامل وتتساوى فيه معدلات الزيادة في الدخل بنفس معدلات الزيادة في عدد السكان.

➤ **النمو الاقتصادي المكثف:** هنا يتجاوز نمو معدلات الدخل نمو السكان. وينتج عنه ارتفاع دخل الفرد مما يسمح بالتحول من النمو الموسع إلى المكثف مخلفاً تحسن الأوضاع الإجتماعية.

2-2- عناصر النمو الإقتصادي:

تؤدي مجموعة من العناصر مجتمعة إلى بلوغ النمو الإقتصادي إذا ما استخدمت بعقلانية وتمثل في الأساس في (1):

- **العمل:** وهو الجهد الذي يقدمه من الفرد بغرض إنتاج سلع وخدمات تهدف إلى تلبية احتياجاته، ويتم قياس حجم العمل عن طريق عدد العمال أو عدد ساعات العمل.
- **رأس المال الثراكم:** وهو يهتم على كل من رأس المال المادي والبشري، وبعبارة أخرى هو سلع يتم استخدامها لإنتاج سلع وخدمات أخرى، وهو يعتبر عنصر مهم و أساسي للتحقيق النمو الإقتصادي ؛ كما يعتبر رأس المال عاملاً مساعداً في إحراز التقدم التقني هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى يساعد في توسيع دائرة الإنتاج عبر مختلف الإستثمارات.
- **التقدم التقني:** هو تلك التطورات التكنولوجية المستمرة لطرق الإنتاج أو طبيعة الإنجاز للسلع والتي تمكن من إنتاج أوفر بنفس حجم المدخلات أو تحصيل نفس حجم الإنتاج بل استخدام مدخلات أقل.

يحسن التقدم التقني ويطور فعالية الأداء الاقتصادي، إذ يقتضي في الواقع حجماً مناسباً في معاملات الإنتاج، وبعبارة أخرى فهو الأساليب السريعة في تطبيق و تطوير المعارف الفنية من أجل تحسين مستويات حياة الأفراد.

(1): راضية اسمهان خزاز: الإقتصاد الإجتماعي والتضامني كآلية لتحقيق النمو الإقتصادي المدمج والرفاهية الإجتماعية – دراسة حالة البرازيل – فرنسا- المغرب مع سبل تحقيقها في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، 2021-2022، ص94.

• الفرع الثاني: محددات النمو الإقتصادي

تعدّ العوامل المحددة للنمو الإقتصادي ويمكن على العموم تقسيمها على العموم إلى عوامل إقتصادية وأخرى غير إقتصادية كما يلي (1):

1- العوامل الإقتصادية تتمثل العوامل الإقتصادية المحددة للنمو الإقتصادي في:

الموارد البشرية: يتمّ قياس معدل النمو الإقتصادي عن طريق الدخل الفردي الحقيقي، حيث: معدل الدخل الحقيقي للفرد = الناتج الوطني الإجمالي / قسمة عدد السكان. فكلما كانت معدلات الزيادة في الناتج الوطني الإجمالي الحقيقي أكبر من معدلات الزيادة في عدد السكان كلما معدل الدخل الحقيقي للفرد أكبر وهذا ما يساهم في ارتفاع معدلات النمو الإقتصادي.

وتجدر الإشارة إلى أنّ الزيادة في نمو عدد السكان تؤدي إلى زيادة نسبة العمل؛ كما أنّ إنتاجية العمل تؤثر بصفة هامة على معدلات النمو الإقتصادي نظرا لاعتمادها على مؤشرات قياس الكفاية في تخصيص الموارد الإقتصادية أو قياس إمكانية إقتصاد لتحويل الموارد الإقتصادية إلى منتجات سلعية وخدمية.

ومن أهم العوامل المؤثرة على الإنتاجية في العمل نذكر:

- الحجم الساعي المبذول في العمل.
- المستويات التعليمية والصحية والمهارية في العمل.
- حجم الموارد الأولية والإستخدام الكمي والنوعي للأجهزة المستخدمة في الإنتاج.
- درجة تنظيم العلاقات الإنسانية و الإداري في العمل.

(1): شحات وهيبة: النمو الإقتصادي في الجزائر المحددات والآفاق دراسة قياسية للفترة 1990-2019، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، 2021-2022، ص14.

للـ الموارد الطبيعي: تعتبر كمية ونوعية الموارد الطبيعية عنصرا هاما من عناصر الإنتاج في أي اقتصاد ونموه الإقتصادي كمدى خصوبة التربة، المياه، المعادن، الثروة الغابية...

حيث تستغل الموارد الطبيعية في تلبية الإحتياجات وبلوغ الأهداف الإقتصادية والإجتماعية. كما يمكن اكتشاف أو تطوير موارد طبيعية بصفة متجددة فهي لا تنسم في خصائصها بثبات الحجم أو النوع وهو ما يعدّ من مقومات النمو الإقتصادي على المدى البعيد.

للـ تراكم رأس المال : يلعب ترشيد وتوجيه النفقات الإستهلاكية التي تتوقف على حجم الإدّخار الذي هو في الأصل جزء من الدخل الذي يتمّ توفيره نحو الإستثمار في التجهيزات كالبنى التحتية والمرافق ومختلف الآلات والمعدات التي تستعمل في الإنتاج إلى زيادة معدلات النمو الإقتصادي في البلاد، وعليه تلعب السياسة الرشيدة في تخصيص النفقات للقطاع الإستثماري دورا بازا في نجاح السياسة الإقتصادية.

للـ التخصص والإنتاج الواسع : يعتبر مبدأ التخصيص وتقسيم العمل مهما في تحقيق النمو الإقتصادي؛ حيث أنّّه يؤدي إلى تحسين الحجم الكمي والنوعي للإنتاج بنفس الأساليب الكمية لمدخلاته؛ وهما ما هو متعارف عليه اقتصاديا بتحسين كفاءة العمل الإنتاجية، ونظرا لحجم الأسواق المحدودة في الدول النامية فإنّ تقسيم العمل لديها يكون أقلّ ممّا هو عليه في دول متقدّمة أين يكون حجم السوق كبير ومتنوع..

للـ البيئة الإقتصادية: ويُقصد بها على العموم مدى ملائمة المناخ الإستثماري لإقامة مشروعات الإستثمار والتي تتحكّم فيها مجموعة من العوامل المساعدة على بلوغ أهداف النمو الإقتصادي كالإستقرار السياسي ووجود منظومة مصرفية كفؤة قادرة على توفير تمويل مختلف العمليات الإنتاجية بالإضافة إلى بيئة تشريعية ومنظومة قانونية وحوافز لجذب مشاريع الإستثمار كوجود نظام ضريبي يتميز بالمرونة وكذا سهولة الإجراءات الإدارية التي تسهّل من مهمة المستثمرين ممّا يؤدي إلى تنوّع المشاريع وزيادة المداخيل وحدوث النمو الإقتصادي.

لل تقدم التكنولوجي : يساهم تطبيق المعارف والمهارات والأجهزة عالية التقنية في زيادة

الإنتاجية ورفع مستوى معيشة السكان ولعلّ الاختراعات التي عرفتها البشرية خير دليل على أهمية التقنيات الحديثة للإقتصاد من خلال الجهود التي يستثمرها المجتمع ككلّ في زيادة استغلال ما يتاح له من موارد إقتصادية.

2- العوامل غير الإقتصادية:

تؤثر العوامل غير الإقتصادية تأثيرا لا يقلّ أهمية عن غيرها من العوامل الإقتصادية في زيادة

معدلات النمو الإقتصادي ولو بطريقة غير مباشرة إلا أنّها فعّالة وهامة؛ وفي هذا ال سياق فإنّ

العوامل الإجتماعية والسياسية والثقافية لها أهميتهما في التأثير على مستويات النمو الإقتصادي في

بلد معيّن. وتتمثل أهمها في: التعليم الذي أثبتت الدراسات أهميته في تحريك النمو الإقتصادي من

خلال الإبداع الفكري، وأشارت دراسات أخرى إلى أنّه لا يحقق إنتاجية عالية فقط، بل يحقق

أيضا زيادة العوائد؛ لذلك فالتعليم مفتاح رأس المال البشري. كما يعتبر العامل الإجتماعي من

خلال سلوكيات الأفراد المنضبطة والمنسجمة إلى زيادة إنتاجية العمال، أمّا العامل السياسي (1)

فيرتبط به النمو الإقتصادي ارتباطا وثيق إذ لا يمكن الحديث عن المشاريع والإستثمارات إذا كان

بلد ما في حالة حرب أو أوضاع سياسية صعبة ومتدنية، فكلما كان البلد يعرف استقرارا كلما

زادت ثقة المنتجين والمستثمرين الذين يدعمون نمو معدلات النمو الإقتصادي.

(1): محمود حامد: الإقتصاد الكلي، دار حميثرا للنش والترجمة، مصر، 2017، ص193.

المطلب الثالث: نظريات النمو الإقتصادي

• الفرع الأول: النظرية الكلاسيكية والنظرية النيوكلاسيكية والنظرية الكينزية

حظي النمو الإقتصادي باهتمام كبير في الدراسات الإقتصادية من مختلف الإقتصاديين والباحثين؛ وتطورت البحوث بشأنه انطلاقاً من النظريات التقليدية التي انصبَّ اهتمامها بدراسة القوى التي تحدّد تقدّم الشعوب ، وصولاً إلى النظريات الحديثة التي ترى أهمية النمو في حلّ المشاكل التنمويّة للدول وأيّ نقد لنظرية هو بداية لظهور نظرية جديدة.

1- النظرية الكلاسيكية في النمو الإقتصادي

نشأت نظرية النمو عند الكلاسيك في أواخر القرن الثامن عشر، وارتبطت بآراء آدم سميث ADAM SMITH ودافيد ريكاردو DAVID RICARDO حول "ظاهرة النمو"، وآراء التجاريين حول التجارة الخارجية كـ "مصدر للثروة"، بالإضافة إلى آراء جون ستيوارت ميل ROBERT JEAN STEWART MILL بخصوص "الأسواق" وكذا روبرت مالتوس ROBERT MALTUS المهتمّ بـ "السكان"، وبعدها ماركس الذي جمعه مع هذه النظرية قواسم مشتركة حول قيمة العمل وقضايا توزيع الثروة والأرباح. وعلى العموم خلّصت النظرية إلى العوامل التي تتفاعل مع النمو الإقتصادي وهي كالاتي⁽¹⁾:

◀ حرية السوق: اعتبر الكلاسيك أنّ السوق الحرّة التي يحدث فيها التوازن الإقتصادي هي أفضل عامل يحرك النمو الإقتصادي.

◀ اليد الخفيّة: بمعنى أنّ تدخّل الدولة في السوق ينبغي أن يكون محدود جدّاً؛ فالربح الذي تسعى إليه الشركات يؤدي إلى التخصيص الكفء للموارد وبالتالي تحقيق حاجيات المستهلكين.

◀ تقسيم العمل: حسب الكلاسيك فإنّه الأفراد كلّما تخصّصوا في أعمال معيّنة كلّما ازدادت إنتاجيتهم بكفاءة وبالتالي تضاعف الحجم الكلي لإنتاجية الإقتصاد القومي؛ فتقسيم العمل حسبهم من محرّكات النمو الإقتصادي.

(1): عبد الحليم شاهين: التطور التاريخي لنظريات النمو والتنمية في الفكر الإقتصادي ، المعهد العربي للتخطيط، سلسلة

دراسات تنموية، العدد 73، 2021، ص07.

◀ **التكوين الرأسمالي:** تساهم الزيادة في الإنفاق على التجهيزات والإستثمارات المادية بزيادة هياكل البنى التحتية والمعدّات والآلات المستعملة في الإنتاج يؤدي إلى زيادة الإنتاجية وبالتالي زيادة النمو الإقتصادي.

◀ **التطور التكنولوجي:** اعتبر الكلاسيك أنّ الإختراعات والإبتكارات الحديثة من محركات النمو الإقتصادي في المدى الطويل من خلال دورها في مضاعفة حجم الإنتاج والإنتاجية.

● إنتقادات النظرية الكلاسيكية: واجهت النظرية الكلاسيكية انتقادات عدّة من بينها:

☞ **تهميش دور الدولة:** في حين اعتبر الكلاسيك محدودية دور الدولة التداخلي في النشاط الإقتصادي يرى العديد من الإقتصاديين الدور الهام لتدخل الدولة في النشاط الإقتصادي في تحريك النمو الإقتصادي بواسطة الخدمات المجتمعية التي تؤدّيها على غرار التعليم، الصحة ومشاريع البنى التحتية..

☞ **غياب المساواة في توزيع الثروة:** لم يهتم الكلاسيك في نظريتهم بموضوع عدم مساواة الأفراد في توزيع الثروات فبشكل كافٍ؛ بينما العديد من الإقتصاديين المعاصرين يرون أنّ الإفراط في اللامساواة يمكن أن تنتج عنه سلبيات وأضرار على النمو الإقتصادي على المدى البعيد.

☞ **عدم واقعية بعض الإفتراضات:** افتقدت التحليل الإقتصادي الكلاسيكي لنظرية ذات كيان متكامل ومتماسك⁽¹⁾؛ حيث اعتمدت بعض الإفتراضات التي لا يمكن أن تقع؛ ك افتراض السوق الحرّة الكاملة والتوفّر الكامل للمعلومات، بينما قلّمًا يمكن تواجد مثل هذه الشروط على أرضية الواقع.

إنّ النظرية الكلاسيكية للنمو الإقتصادي على الرغم من الإنتقادات تعرّضت لها ، إلّا أنّها مهمة حيث ساعدت بشكل هام في فهم العوامل التي تحفّز نمو الثروات الإقتصادية للأمم.

(1): محمد أحمد الأندلي: النظرية الاقتصادية الكلية و السياسية الإقتصادية، الجزء الأول، مركز الكتلّب الأكاديمي، عمّان

2- النظرية النيوكلاسيكية في النمو الإقتصادي

نشأت نظرية النيوكلاسيك للنمو الإقتصادي في القرن التاسع عشر، وارتبطت بلواء ألفريد مارشال وكلاارك على إمكانية أن تستمرّ عملية النمو الإقتصادي من دون أن يحدث ركود⁽¹⁾؛ ولعلّ أهمّ الأفكار التي آمن بها الإقتصاديون النيوكلاسيك بخصوص محرّكات النمو الإقتصادي تتمثل في:

◀ تشترك عدّة عوامل في تحقيق النمو الإقتصادي (العمل، رأس المال، التقنية، التنظيم، الموارد الطبيعية) باعتبار أنّه في المدى القصير فإن حالة الإقتصاد يتوازن عندما يتم استخدام رأس المال والعمالة بكميات متنوعة ممّا يسبّب زيادة عمليات الإنتاج كما يؤثر التقدم التقني في زيادة الإنتاجية وبالتالي أداء الإقتصاد، ممّا يعني أنّ عدّة عوامل وعمليات متكاملة ومترابطة تتفاعل فينتج عنها النمو الإقتصادي فتقو قطاع ما يؤدي إلى دفع قطاعات أخرى للنمو، وهي الفكرة التي أبداهها مارشال والتي تعرف بالوفورات الخارجية، كما أنّه ينتج عن زيادة الناتج الوطني زيادة الأجر والأرباح.

● **إنقادات النظرية النيوكلاسيكية: من أهمّ الإنتقادات التي واجهتها هذه النظرية نذكر:**

- ☞ الإهتمام بلجوانب الإقتصادية في إحداث النمو وإهمال الجوانب الأخرى التي لا تقل أهمية خاصة الإجتماعية والسياسية والثقافية.
- ☞ الإعتقاد أنّ التنمية تتمّ بشكل تدريجي على عكس ما تتفق عليه العديد الكتابات الإقتصادية بأنّ حدوث التنمية يتوجب إعطاء دفعة قوية.
- ☞ تحليل المشاكل الإقتصادية في حدود المدى القصير دون التعمّق في الآثار في المدى الطويل⁽²⁾.
- ☞ القول بحرية التجارة الخارجية وهو ما لا يتحقّق في الواقع بسبب تدخل الدولة بالإضافة إلى الحواجز والعراقيل التجارية.

(1): محمد أحمد الأفندي: النظرية الاقتصادية الكلية و السياسية الاقتصادية الجزء الثاني، مركز الكتاب الأكاديمي، عمّان الأردن، 2018، ص208.

(2): حاكمي بوحفص: الإصلاحات والنمو الإقتصادي في شمال إفريقيا مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 5، العدد 7، 2009، ص05.

3- النظرية الكينزية في النمو الاقتصادي

ارتبطت هذه النظرية بلواء المفكر الإقتصادي جون مينارد كينز JAEN MAYNARD و KEYNS وبموجب هذه النظرية فإنّ الدخل الوطني يتزايد بمقدار مضاعف نتيجة الزيادة في الإنفاق على الإستثمارات والذي يتوقف على الميل الحديّ للاستهلاك أو ما يُعرف بفكرة المضاعف⁽¹⁾ وكيفية تأثير سعر الفائدة على الإستثمار والذي بدوره يؤثر على الدخل ومستوى التوظيف حيث لا يزال جال الأعمال والمستثمرين يستثمرون طالما أنّ أرباحهم تفوق إنفاقهم أي أنّ معدل العائد يفوق معدل الفائدة وبحسب هذه النظرية فإنّ هناك ثلاث معدلات للنمو هي:

- * معدل النمو الفعلي Actual rate of growth وهو: نسبة التغيّر من دخل إلى دخل.
- * معدل النمو المرغوب Warranted rate of growth: لما تكون الطاقة الإنتاجية في أقصاها.
- * معدّل النمو الطبيعي Normal rate of growth: وهو الحدّ الأقصى لمعدل النمو والذي ينتج عن الزيادة التي تحصل عند مستوى التشغيل الكامل والتأمّ لكل عناصر الإنتاج من رأس المال والعمالة والتقدم التكنولوجي.

ومن النقد الذي تعرّض له على التحليل الكينزي أنّه اهتمّ بعوامل حصول الإستقرار الإقتصادي على حساب تحقيق النمو الإقتصادي، حيث لم يتعمّق في تحليله للكيفية التي يتمّ بها دفع العملية التنموية.

(1): عليان عليان: أزمت النظام الرأسمالي من الكساد الكبير (1929-1933) إلى أزمة 2008 المالية والاقتصادية الكبرى

الآن للنشر والتوزيع، وعمّان، 2019، ص 93.

الفرع الثاني: النظرية الماركسية والنظرية الحديثة في النمو الإقتصادي ونظرية شومبيتر:

1- النظرية الماركسية:

انطلق كارل ماركس في نظريته بناءً على النقائص التي التمسها في التحليل النقدي للرأسماليين بخصوص النمو الإقتصادي. ومن أهم ما أشارت إليه نظريته:

◀ **فائض القيمة:** وهي الأساس الذي بنى عليه ماركس نظريته، وهو يعني أنّ كميات الإنتاج تزيد عن حاجيات المستهلكين، بمعنى أن قيمة أيّ منتج سلعة كان أو خدمة تُقاس بواسطة كمية العمل الذي يلزم لإنتاجها. كما أنّ الفائض في القيمة الناتج عن الفرق بين قيمة الأجر الذي يتلقاه العامل وقيمة السلعة التي ينتجها هو الربح الذي جنيه الرأسمالي من جهد العامل، وهذا الإستغلال لطبقة العمال سيؤدي في النهاية حسب ماركس إلى ثورة اجتماعية تكون سبباً لزوال الرأسمالية وقيام الاشتراكية.

ومّا يُعاب (1) على النظرية الماركسية أنّه يصعب قياس كميات العمل الذي يدخل في إنتاج الخدمة أو السلعة، كما أغفل ماركس جانب التقدم التقني، بالإضافة إلى عدم صدق تنبؤاته بفشل الرأسمالية إذ على العكس فشلت العديد من التجارب الاشتراكية في تطبيق المبادئ التي أفترتها النظرية الماركسية. وعلى الرغم من النقائص التي ميّزت نظرية كارل ماركس إلّا أنّها تبقى من النظريات الإقتصادية الهامة التي عُنيت بتفسير النمو الإقتصادي حيث يعتمدها البعض من المهتمين بشؤون السياسة والإقتصاد في تقييم السياسات الإقتصادية وتحليل النمو الإقتصادي للدول.

(1): : أمانى جرار: منظمات الأعمال التنموية دار اليازوري العلمية، 2022، عمان، الأردن، ص123-124..

2- النظرية الحديثة في النمو الإقتصادي

تُخَلِّصُ هذه النظرية في معناها العام أنّ العوامل التي تحدّد النمو الإقتصادي ليست ذات طابع مادي كالموارد الطبيعية ورأس المال فقط، بل يعدّ رأس المال البشري شرطا هاما كذلك في تحديد النمو الإقتصادي. وعليه يتّسع المفهوم الخاص برأس المال ليضيف رأس المال بمختلف أشكاله:

التعليم، الصحة، والمهارة؛ حيث أثبتت العديد من الدراسات الحديثة للإقتصاديين (1) على غرار

بول رومر PAUL ROMER و روبرت لوكاس ROBERT LUCAS الأهمية التي

يكتسبها تراكم رأس المال الذي يتضمّن التطورات التكنولوجية (التي يعود ابتكارها للعقل

البشري) في زيادة عوائد الإنتاج، ومن هنا يتطلّب الأمر فهم العوامل التي تحدّد النمو الإقتصادي

استنادا إلى تطورات الإستثمار في رأس المال البشري وما يطوّره من تقدّم تقني.

من هذا المنطلق إتّضحت العلاقة بين الإقتصاد والإستثمار في تطوير المعارف من أبرز عوامل

الإنتاج إذ يساهم في زيادة الإنتاجية وخلق فرص العمل، كما ساهم تحويل المعلومات والمعارف

البشرية إلى معلومات رقمية في اعتبارها سلعة تتعدّد أصنافها بشكل يومي وسريع، فقد صار هذا

الموضوع من بين العناصر التي يتناولها الإقتصاديون في تحليل نظرياتهم ووضع نماذجهم الإقتصادية.

على العموم، تتركّز هذه النظرية على تحقيق النمو الإقتصادي في المدى الطويل باعتبار أنّ

تقليص الفجوة التنموية المستمرة بين البلدان الصناعية المتقدمة والأخرى أي البلدان النامية يتطلّب

تكثيف الجهود خاصة فيما يخصّ المجال التقني والمعرفي.

(1): أحمد إبراهيم دهشان: التحول نحو اقتصاد المعرفة كوجه التنمية الإقتصادية الحديثة في ضوء بعض التجارب الدولية مجلة

كلية الشريعة والقانون بطنطا، العدد 38، الطبعة الأولى، مصر، يناير 2023، ص569.

- 3- نظرية جوزيف شومبيتر في النمو الإقتصادي : ترتبط هذه النظرية بالآراء التي اعتقدها جوزيف شومبيتر باعتبار التنظيم أساس العملية التنموية الإقتصادية⁽¹⁾؛ حيث تفترض حرية المنافسة في السوق وحدوث حالة التوازن؛ ويرى شومبيتر أنّ النمو الإقتصادي يتحقق من خلال:
- ◀ **الإبتكارات:** وحسب شومبيتر فإنّ الإبتكارات تتمثل في إدخال تحسينات على منتج موجود أو إيجاد منتج جديد غير موجود، ومن العناصر التي تعدّ بحسبه إبتكارا نذكر:
- إيجاد منتج جديد، - إيجاد طريقة إنتاج جديدة، - إنشاء منظمة صناعية جديدة..
- ◀ **التنظيم:** أولى شومبيتر مهمة المنظم للشخص الذي يبتكر وليس للشخص الرأسمالي؛ إذ أنّ المنظم تتعدّى قدراته الإدارة إلى إبداع أفكار جديدة فهو لا يقدم رؤوس أموال بل يستثمرها.
- ◀ **الأرباح:** حسب شومبيتر لا توجد أرباح في ظل الإقتصاد المتوازن والتنافسي، حيث تتساوى تكاليف الإنتاج مع أسعار المنتجات.
- ◀ **دورة العمليات:** يعتقد شومبيتر أنّ التمويل البنكي للإستثمارات يؤدي إلى زيادة الدخل النقدي والأسعار وتؤدي إلى خلق تراكمات في الإقتصاد؛ حيث سيفوق الطلب على المنتجات الصناعية كمية المعروض منها نظرا لزيادة القدرة الشرائية ممّ يؤدي إلى ارتفاع الأسعار وبالتالي تزداد الأرباح.
- إنّ ما يُعاب على هذه المفاهيم رغم ما تتميز به من إيجابيات هو صعوبة تطبيقها حرفيا على اقتصاديات الدول النامية ذلك أنّ الأنظمة الإجتماعية و الإقتصادية تختلف من دولة لأخرى، كما أنّ شومبيتر لم يأخذ في الحسبان الأثر الذي يخلفه النمو السكاني بالنسبة للتنمية، كما تفتقر هذه الدول إلى المنظمين بالصيغة التي افترضها، وفي الحقيقة فالدول النامية خاصة بحاجة إلى إصلاحات مؤسسية⁽¹⁾ أكثر ممّا هي بحاجة إلى مبتكرين..

(1): الوليد قسوم ميساوي: أثر ترقية الإستثمار على النمو الإقتصادي في الجزائر منذ 1993، أطروحة دكتوراه في العلوم

الإقتصادية، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2018، ص52.

(2): عادل رزق: إدارة الأزمات المالية العالمية مجموعة النيل العربية، مصر، 2010، ص187.

● المطلب الثالث: العلاقة بين قطاع السكن والقطاعات الإقتصادية والنمو الإقتصادي

✱ العلاقة المتشابكة والمتعدّدة لقطاع السكن مع مختلف القطاعات:

يحتلّ قطاع السكن مكانة بارزة في التنمية الإقتصادية (مختلف التجهيزات، الطرق، السدود، الموانئ، المطارات..) والإجتماعية (الصحة، التعليم، الأمن..) لأيّ بلد؛ فهو يعتبر حاضنة للنمو الإقتصادي من خلال أثره في تكوين وتجديد الدورة الإقتصادية ونظرا للكثافة العالية التي يميّز بها من الأيدي العاملة فهو خزّان للوظائف بالإضافة إلى الوظائف التي يُولّدها من خلال خلق الروابط الأمامية والخلفية (القبلية والبعديّة) مع أنشطة أخرى وجذب وجرّ القطاعات الأخرى التي يتشابك معها، كما يُعتبر القاعدة الأساسية لتزقية الإستثمار المحلي والأجنبي وتكوين الثروة.

إنّ الحديث عن التأثيرات التي يخلّفها السكن على المستوى الإقتصادي والإجتماعي يطول نظرا لتربيته المعقّدة والروابط المتعدّدة مع مختلف القطاعات والأنشطة المختلفة سواء قبل إنجازها (المدخلات والمخرجات الخاصة بعملية البناء) أو بعد إشغاله (تأثيت، أجهزة كهربومنزلية، أشغال صيانة، إعادة تهيئة... إلخ)، هذا بالإضافة إلى كونه القطاع الوحيد الذي يشتمل تأثيره على كل القطاعات الأخرى دون استثناء حيث لا يمكن إيجاد قطاع آخر بنفس هذه الميزات والخصائص.. وعلى سبيل الإيجاز لأنّ الحديث عن هذا الموضوع العميق والمعقّد في تركيبته وتعدّد انتشاره يحتاج لعدّة مؤلفات حتّى نعطي لهذا القطاع (السكني) حقه. وللتذكير فإنّ العلاقة التي تربط بين القطاع السكني والقطاعات الأخرى هي علاقات تبادلية بحيث يؤثر كلّ قطاع في الآخر ويتأثر به ومن أهمّ القطاعات التي ارتأينا الإشارة إليها باعتبارها قطاعات إرتكازية لأيّ إقتصاد نذكر:

- لطالما اعتبر القطاع الزراعي وموارد المياه الشغل الشاغل للإنسان منذ وجوده على هذه الأرض، فكان يقطع المسافات الطويلة للإستقرار على ضفاف الوديان والأنهار التي تسمح تربتها بزراعة المحاصيل التي تقنت به ويستمرّ في العيش. ومع تطوّر المجتمعات وظهور السكنات على الوجه الذي هي عليه الآن حيث أصبح أكثر تنظيما تمارس فيه الدولة دور المراقب للحفاظ على توازن

السوق التي ينتمي إليها وتساعد في ذلك كيانات وهيئات أخرى متمثلة في القطاع الخاص المجتمع المدني.

- يساهم القطاع الفلاحي من خلال شعبه المتعددة في تمويل السوق بمختلف المواد الغذائية النباتية والحيوانية إلى جانب المواد الأولية التي يحتاجها المستهلكون الذين يعيشون في السكنات التي ينتجها القطاع السكني الذي بدوره يساهم من خلال تنامي الطلب المتزايد للسكان على المواد الغذائية من خضروات ولحوم ومنتجات الصيد البحري بالإضافة إلى الخشب (من أشجار الغابات) في تضاعف المشاريع الإستثمارية الفلاحية وزيادة الطلب على الأموال عن طريق قروض التمويل البنكي التي تعدد استعمالاتها: إنشاء مؤسسات فلاحية وما يتخللها من عمليات استثمارية ومشاريع أخرى، شراء عتاد فلاح، شراء أسمدة و بذور، استثمارات لتربية الحيوانات.. إلخ

- كما أنّ زيادة متطلّبات قطاع السكن سواء قبل بدء عملية الإنجاز، أثناء عمليات البناء أو بعد الإنتهاء تتطلّب مواد وأدوات وآلات وعتاد وأجهزة التي لا يقوم نشاط البناء إلّا بها. بمعنى أنّه في هذه الحالة القطاع الصناعي هو الذي يجذب قطاع السكن، كما يستهلك قطاع السكن مواد أوليّة وأخرى وسيطة لتنفيذ عمليات البناء مرتكزا في ذلك على مواد البناء ⁽¹⁾: الإسمنت، الحديد،

الخشب، وهنا يأتي دور الصناعات التحويلية في توفيرها إلى جانب توفير المواد الأخرى

الإستهلاكية الغذائية التي يطلبها المستهلكون في السوق. هذا بالإضافة إلى الصناعات العديدة التي

يصعب حصرها والتي يتضاعف إنتاجها نسبة إلى طلبات القطاع السكني خاصة في المدن

والتجمعات السكانية الكبرى على غرار مواد الطلاء، التأثيث، الخزف، الملابس، الأجهزة

الكهرومنزلية، ومختلف التجهيزات الضرورية لتوفير الراحة والرفاه في السكنات وهذا كما سبق

وقلنا قبل عمليات البناء إلى غاية الإشغال والتجديد حيث أنّ الطلب على هذه المواد لا ينتهي.

(1): طاهر كنعان وآخرون: إصلاح صناعة الإنشاءات في الأفطار العربية ، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات،

- إنَّ القيام بالمشاريع السكنية وما تحتاج إليها من معدّات يتطلّب أنشطة أخرى خدمتية كخدمات وسائل النقل والناقلين التجّار والمتخصصين في نقل البضائع والسلع؛ بالإضافة إلى طلبات المستهلكين الخاصة بشبكات الإتّصالات والإنترنت وخدمات التجارة، بالإضافة إلى الخدمات الفندقية والسياحية وخدمات المرافق الأخرى التعليمية والصحيّة والترفيهية والدينية والخدمات العمومية الأخرى من طرق وشبكات الإنارة العمومية، الماء والكهرباء والغاز وكلّها قطاعات تكلف الدولة أمولا طائلة حيث يمثّل كلّ قطاع منفرد مشروعا استثماريا ضخما يضمّ مشاريع استثمارية لا يمكن عدّها. ومن جهة أخرى تتطلّب المشاريع سالفة الذكر خدمات أخرى -خدمات وراء المكتب- على غرار المهندسين والخبراء والمراقبين... إلخ وكذلك خدمات التصليح والصيانة وإعادة التهيئة.

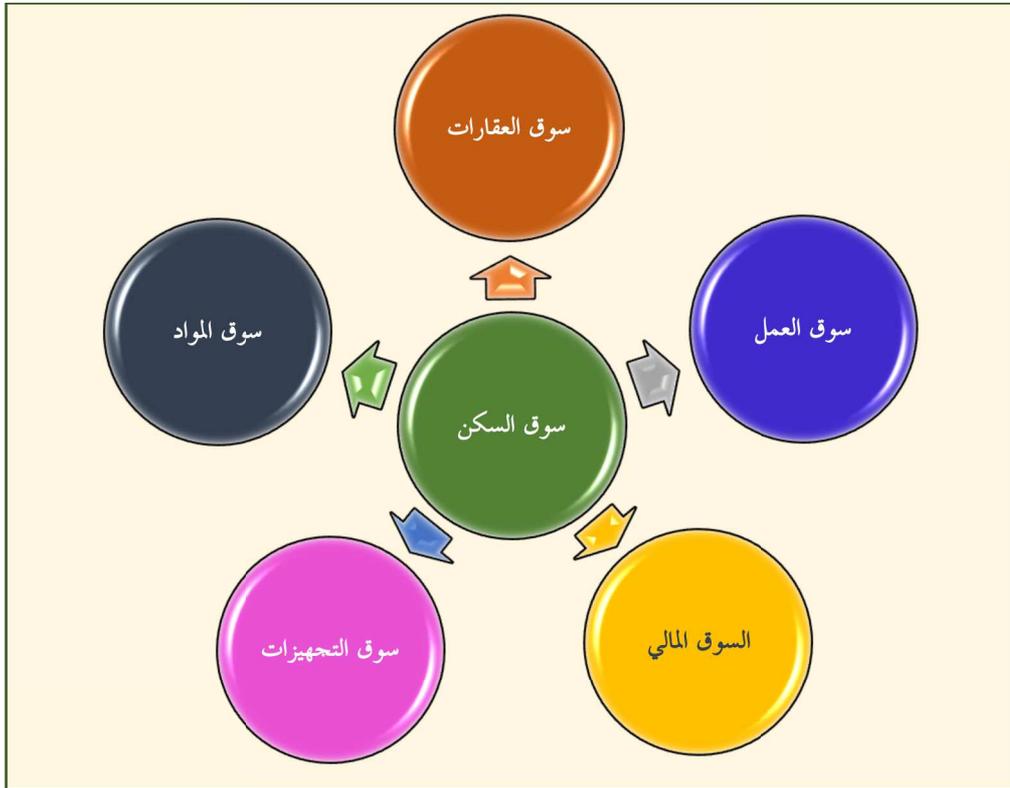
- كما يؤدّي الطلب المتزايد على مختلف الخدمات الأخرى التي يكون سببها المجال السكني خاصة الكبير الكثافة السكانية إلى ظهور أو تطوير أو زيادة وظائف جديدة: حلاقين، محامين، أطباء، مرافق خدمتية: مطاعم، مقاهي، أسواق ومراكز تجارية، ورشات ومصانع إنتاج... إلخ، وهنا يكون قطاع السكن قد ساهم في توسيع سوق الشغل إلى جانب الوظائف التي يحملها.

- ممّا سبق تجدر الإشارة إلى أنّ هذه الأنشطة والقطاعات التي يجذبها ويحركها قطاع السكن تحتاج إلى أموال لتنفيذها وهو ما يستوجب اللجوء إلى القطاع المالي للحصول عليها في شكل قروض أو تخفيضات في معدلات الفائدة أو إعانات أو إعفاءات بالإضافة إلى أنّ هذه الأنشطة والقطاعات بدورها تُدرّ أموالا للإقتصاد من خلال الضرائب والرسوم المفروضة، وهنا يأتي دور الدولة في إيجاد السياسة المناسبة للمحافظة على المنحى التوازني لقطاع السكن والأسواق الأخرى.

- ويجب التنويه كذلك إلى أنّ مختلف المشاريع التي ينشّطها قطاع السكن تجذب بدورها المستثمرين ورجال الأعمال المحليين والأجانب ممّا يسمح بنقل التكنولوجيا ودخول العملة الأجنبية وخلق المزيد من فرص العمل وتوسيع النشاط الإقتصادي وحتى تنويع الإستثمارات والإقتصاد.

- يعتبر قطاع السكن بكل ما يحتويه من بناء وأشغال عمومية قطاعا مفصليا و استراتيجيا مهيكلا بامتياز⁽¹⁾؛ ونظرا للروابط التي ينشؤها مع القطاعات الأخرى فهو حامل للنمو الإقتصادي ومنشئ للوظائف، كما يمنح ديناميكية متجددة مع مختلف الأنشطة القطاعية الأخرى، وعليه فهو بمثابة الأرضية خصبة لتنمية الإستثمارات الوطنية والأجنبية وتكوين الثروة ورأس المال.. ومن خلال ما سبق ذكره يمكن إنشاء الشكل التالي لتبيان العلاقة بين قطاع السكن ومختلف القطاعات:

الشكل رقم (11): علاقة سوق السكن بالأسواق الأخرى



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على: جمال جعيل: نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010-2011، ص43.

(1): طاهر كنعان وآخرون: إصلاح صناعة الإنشاءات في الأقطار العربية المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، 2014، ص25.

المبحث الثاني: واقع النمو الإقتصادي في الجزائر منذ سنة 2000

• المطلب الأول: نظرة عامة حول برامج النمو الإقتصادي في الجزائر

إبتداء من سنة 2000؛ شهدت السوق العالمية ارتفاعا هاما في أسعار البترول؛ ونظرا لاعتماد الجزائر على هذا المورد عرفت الإيرادات المالية انتعاشا كبيرا، وهو ما ساعد السلطات آنذاك على زيادة النفقات العامة ضمن إطار انتهاج سياسة إنفاقية توسعية.

وعلى هذا الأساس أطلقت الجزائر عدّة برامج تنموية بغرض إعادة إنعاش الاقتصاد الوطني وتحسين أدائه أو ما عُرف بـ " سياسة الإنعاش الإقتصادي "؛ ومن هنا عرف الإقتصاد الوطني في الجزائر عدّة برامج تنموية تمّ خلالها رصد أغلفة مالية ضخمة تعكس رغبة القائمين على شؤون الدولة في إعادة بعث القطاعات الإقتصادية والنهوض بالإقتصاد الوطني وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين في إطار دعم التنمية المستدامة ومحاربة ظاهرتي البطالة والفقر.

وقد شهدت الجزائر خلال الفترة ما بعد سنة 2000 خمسة برامج تنمية هامة وهي:

◆ برنامج الإنعاش الاقتصادي PSRE خلال الفترة ما بين 2001-2004،

◆ البرنامج الخماسي الكميالي لدعم النمو PCSC خلال الفترة ما بين 2005-2009،

◆ البرنامج التنموي الخماسي خلال الفترة ما بين 2010-2014،

◆ برنامج توطيد النمو الإقتصادي PCCE خلال الفترة ما بين 2015-2019،

◆ وأطلقت الدولة مؤخرا نموذجا جديدا للنمو خلال ال سنوات 2016-2030.

حيث سيتمّ التطرق إلى فحوى هذه البرامج والوضعية الإقتصادية فيما يأتي..

• الفرع الأول: برامج النمو الإقتصادي في الجزائر

1- برنامج الإنعاش الإقتصادي (PSRE) 2001-2004:

سُطّر هذا لبرنامج بهدف دعم الإنعاش الإقتصادي في الجزائر؛ وهذه الفترة تعتبر الخطوة الأولى لإعادة النهوض بالإقتصاد الوطني الذي عرف انهيارا كبيرا على مستوى مختلف الهياكل والقطاعات بسبب ما خلفته آثار العشرية السوداء من تراجع للأوضاع السياسية والإقتصادية للبلاد في الساحة العالمية؛ وقد خُصّص له غلاف مالي قُدّر بـ 525 مليار دينار جزائري بما يعادل 7 مليارات دولار أمريكي، وهو مبلغ مالي هام تمّ رصده بهدف دعم التنمية المحلية والبشرية؛ وكان موجّها بالأساس لقطاعات النشاط الرئيسية ودعم إصلاحها من هياكل قاعدية وبنية تحتية وأشغال كبرى وكذا الفلاحة والصيد البحري.

ويهدف هذا البرنامج عموما إلى دعم النشاطات الإنتاجية لرفع القيمة المضافة وتخفيف الطلب الكلي وتنمية الموارد البشرية والمحلية لرفع معدلات نمو الناتج الداخلي الخام وبالتالي الحدّ من الفقر وتخفيض البطالة.

ويبيّن الجدول الموالي مضمون هذا البرنامج والتقسيمات القطاعية والمبالغ التي رُصدت لها.

الجدول رقم (08): مضمون برنامج الإنعاش الإقتصادي 2001-2004

النسبة المئوية(%)	المجموع (مليار دينار)	2004	2003	2002	2001	القطاعات
40.10	210.5	2	37.6	70.2	100.7	أشغال كبرى وهياكل قاعدية
38.80	204.2	6.5	53.1	72.8	71.8	تنمية محلية وبشرية
12.40	65.3	12	22.4	20.3	10.6	دعم قطاع الفلاحة والصيد البحري
8.60	45	-	-	15	30	دعم الإصلاحات
100	525	20.5	113.1	178.3	213.1	المجموع

المصدر: هدى بن محمد: عرض وتحليل البرامج التنموية في الجزائر خلال الفترة 2001-2019، مجلة كلية السياسة والاقتصاد، العدد الخامس، يناير 2020، ص41.

يوضح الجدول أن الحصّة الأكبر من الغلاف المالي لهذا البرنامج تُخصّصت ل قطاع الأشغال الكبرى والهياكل القاعدية بنسبة 40.1%، وهذا ما يُبيّن رغبة الدولة آنذاك في تدارك التأخر الذي عرفه هذا القطاع بسبب الوضعية الصعبة التي عرفت الجزائر خلال فترة التسعينيات؛ ثم كُتبي بعدها قطاع التنمية المحلية والبشرية في المرتبة الثانية بنسبة 38.8% في رغبة واضحة لتحسين الظروف المعيشية للمواطنين و وذلك من خلال إنشاء مخططات بلدية لدعم تشجيع التنمية المحلية وإقامة مشاريع تهئية الإقليم وتحسين مرافق الخدمة العمومية؛ ويأتي بعدهما قطاع الفلاحة والصيد البحري بنسبة 12.4% بغرض تحفيز الطلب الداخلي وزيادة الصادرات الزراعية وزيادة فرص العمل في القطاع لتنمية الأرياف والحدّ من ظاهرة النزوح نحو المدن.

ويظهر الجدول الآتي الوضعية الإقتصادية في هذه الفترة 2001-2004 من خلال بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية:

الجدول رقم (09): بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية في الجزائر خلال المخطط التنموي 2001-2004

2004	2003	2002	2001	
4.30	7.20	5.60	4.61	معدل نمو الناتج الداخلي الخام الحقيقي (%)
2.64	5.55	3.99	3.04	معدل نمو حصة الفرد من الناتج الداخلة الخام الحقيقي (%)
17.7	23.7	-	27.30	معدل البطالة (%)
4.00	4.30	1.40	4.20	التضخم (الأسعار التي يدفعها المستهلكون سنويا%)
885.78	754.91	446.62	620.22	فائض الميزان التجاري (مليار دج)
38.66	29.03	25.24	24.85	سعر برميل البترول (دولار أمريكي)

المصدر: زقير عادل، خاطر طارق، حبيب كريمة: دور برامج الإنعاش الإقتصادي خلال الفترة (2001-2014) في تحقيق إقلاع وتنويع الإقتصاد الجزائري -دراسة تحليلية وتقييمية-، ورقة مداخلة مقدمة ضمن فعاليات المؤتمر العلمي: بدائل النمو والتنويع الإقتصادي في البلدان المغاربية بين الخيارات والبدايل المتاحة، جامعة الوادي- الجزائر، 09-10 نوفمبر 2016، ص04.

من خلال قراءة الجدول رقم (09) يتّضح أنّ الناتج الداخلي الخام الحقيقي سجّل معدلات نمو موجبة بلغت أعلى مستوياتها خلال سنة 2003 في حدود 20.7 %، كما سجّلت حصة الفرد من الناتج الداخلي الخام الحقيقي معدلات نمو موجبة بلغت أقصى قيمة لها في نفس السنة بـ 55.5 % . أمّا المعدلات المرتفعة البطالة فعرفت تراجعاً إذ انخفضت سنة 2001 من 30.27 % إلى 7.17 % خلال سنة 2004.

وبالنسبة لمعدلات التضخم فبقيت مستقرة حيث لم تتعدّ حدود 30.4 % سنة 2003 بعدما سجّلت أدنى قيمة لها بنسبة 1.40 % في 2002؛ بينما سجّل الميزان التجاري فائض طيلة سنوات البرنامج حيث بلغ أقصى قيمة له سنة 2004 بـ 885.78 مليار دج في الوقت الذي عرفت فيه أسعار البترول ارتفاعاً بلغ أقصاه بـ 38.66 دولار أمريكي للبرميل.

2- البرنامج الخماسي الكميّ لدعم النمو PCSC: 2005 - 2009:

سُطر هذا البرنامج الذي يُعتبر تكميلياً لسياسة الإنعاش الإقتصادي بهدف دعم النمو؛ وقد خُصّص له غلاف مالي قُدّر بـ 4203 مليار دينار جزائري بما يعادل 55 مليارات دولار أمريكي، وهو أهم مبلغ مالي يُرصد منذ الإستقلال. وبعد إقراره أُضيف له برنامج آخران خاصان: أحدهما موجّه لمناطق الجنوب بقيمة مالية قُدّرت بـ 432 مليار دج و الآخر خاصّ بمناطق الهضاب العليا خصّص له: 668 مليار دج، هذا؛ بالإضافة إلى الأرصدّة المتبقية من المخطط السابق الخاصّ بدعم الإنعاش الإقتصادي والمقدّرة بـ 1071 مليار دج وكذلك أرصدّة الصناديق الإضافية التي تقدّر بما قيمته 1191 مليار دينار جزائري، زيادة على ذلك التحويلات الخاصة بحسابات الخزينة التي بلغت قيمتها 140 مليار دينار جزائري.

ويهدف هذا البرنامج عموماً تحسين ظروف السكان المعيشية نظراً لاعتبارها محورا هاماً في دفع الأداء الإقتصادي، كما يهدف إلى دعم الإستثمار والقطاعات الإنتاجية من خلال الإهتمام بتطوير قطاع المنشآت الأساسية.

ويبيّن الجدول الموالي مضمون هذا البرنامج والتقسيمات القطاعية والمبالغ التي رُصدت لها:

الجدول رقم (10): مضمون البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009

النسبة (%)	المخصصات المالية (مليار دج)	
45.5	1908.5	تحسين ظروف معيشة السكان
40.5	1703.1	تطوير المنشآت الأساسية
08	337.2	دعم التنمية الإقتصادية
04.8	203.9	تطوير الخدمات العمومية
01.1	50	تطوير تكنولوجيا الاتصال
100	4202.7	لمجموع

المصدر: زكرياء مسعود: تقييم أداء برامج تعميق الإصلاحات الاقتصادية بالجزائر من خلال مربع كالدور السحري دراسة للفترة 2001-2016، المجلة الجزائرية للتنمية الإقتصادية، العدد 06، جوان 2017، ص 220. نقلا عن البرنامج التكميلي لدعم النمو، بوابة الوزير الأول: ص02.

من خلال الجدول أعلاه يضح أنّ هذا البرنامج جاء لتكملة مشاريع البرامج السابقة؛ حيث حُصّصت الميزانية الأكبر بنسبة قُدّرت بـ 45.5% لتحسين الظروف المعيشية للسكان باعتبارها العامل الأهم لتحسين الأداء الإقتصادي (في إطار إنجاز مليون وحدة سكنية لقطاع السكن ودعم قطاعي التربية الوطنية والتعليم العالي، بالإضافة إلى تأهيل المرافق الثقافية والرياضية). ثمّ تليه الميزانية المخصّصة لقطاع تطوير الهياكل القاعدية بنسبة 40.5% موزعة على قطاعات: (النقل: مشروع الطريق السيار شرق- غرب والأشغال العمومية والري، وكذلك تهيئة الإقليم)؛ كما حُصّص ما نسبته 8% من ميزانية ذات البرنامج ل دعم تنمية الإقتصاد الوطني في قطاعات: (الفلاحة والتنمية الريفية و الصيد البحري والصناعة وترقية الإستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتطوير القطاع السياحي). وبغرض تحسينها وعصرنتها حُصّص ما نسبته 4.8% لقطاع الخدمات العمومية خاصة في قطاعات: (الداخلية، العدالة، التجارة والمالية)؛ كما حُصّص لقطاع الإتصالات نسبة 1.1% من ميزانية البرنامج لتطوير تكنولوجيا الإتصال قصد فكّ العزلة ورفع الغبن عن المناطق النائية من خلال إيصالها بشبكات الإتصال وموزعات الهواتف.

ويظهر الجدول الآتي الوضعية الإقتصادية في هذه الفترة 2005-2009 من خلال بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية:

الجدول رقم (11): بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية في الجزائر خلال المخطط التنموي 2005-2009

2009	2008	2007	2006	2005	
1.60	2.00	3.40	1.70	5.90	معدل نمو الناتج الداخلي الخام الحقيقي (%)
10.2	11.3	13.8	12.3	15.3	معدل البطالة (%)
4.20	4.90	3.70	2.30	1.40	التضخم (الأسعار التي يدفعها المستهلكون سنويا (%))
-579.13	212.73	207.62	228.62	174.92	فائض الميزان التجاري (مليار دج)

المصدر: زقير عادل، خاطر طارق، حبيب كريمة: مرجع سابق، ص 06.

من خلال قراءة الجدول رقم (11) يتّضح أنّ الناتج الداخلي الخام الحقيقي سجّل معدلات نمو موجبة بلغت أعلى مستوياتها خلال سنة 2005 في حدود 5.90 %، كما بلغت أدنى مستوى لها في 2009 في حدود 1.60% وذلك راجع في الأساس إلى انهيار أسعار البترول على إثر الصدمة النفطية في السوق العالمية. كما سجّلت معدلات البطالة فعرفت تراجعاً واضحاً إذ انخفضت إلى 10.2 % خلال سنة 2009 بعدما كانت 15.30 % في 2001.

وبالنسبة لمعدلات التضخم فعرفت ارتفاعاً من 1.40 % سنة 2005 إلى 4.90% في 2008 لتعاود الإنخفاض في 2009؛ بينما سجّل الميزان التجاري تراجعاً في مستوياته حيث بلغ أقصى قيمة له سنة 2006 بـ 228.62 مليار دج ثمّ سجّل عجزاً قدره 579.13 مليار دينار سنة 2009 جرّاء تراجع صادرات المحروقات على إثر الصدمة النفطية دائماً في الوقت الذي عرفت فيه أسعار البترول انخفاضاً لأدنى مستوى في نفس السنة بـ 62.25 دولار أمريكي للبرميل بعدما كان في حدوده القصوى سنة 2008 بـ 99.97 دولار أمريكي للبرميل أين بلغت نسبة التراجع 37.74%.

3- برنامج توطيد النمو الإقتصادي 2010-2014:

هذا البرنامج هو تكملة للبرامج التنموية السابقة ويحمل نفس المضمون والأهداف؛ حيث يهدف إلى دفع التنمية الإقتصادية ورفع أداء القطاعات الإقتصادية والإستجابة لاحتياجات السكان وتحسين ظروفهم المعيشية؛ وقد رصد لهذا البرنامج ما قيمته 21214 مليار دينار أو بما يعادل 286 مليار دولار، وهو يتضمن برنامجين⁽¹⁾: الأول خاص ببعث مشاريع جديدة بقيمة 11534 مليار دج أي ما يعادل مبلغ 156 مليار دولار، أما الثاني فهو يتضمن تكملة إنجاز المشاريع الكبرى الجارية وخصّص له 9700 مليار دينار جزائري أو ما يعادل مبلغ 130 مليار دولار. ويهدف البرنامج إلى تدعيم التنمية البشرية وتحسين الظروف المعيشية لسكان الريف، بالإضافة إلى تحسين مناخ القطاع التعليمي والإستثماري وتطوير القطاع السكني بدعم قطاع البناء والأشغال العمومية؛ بالإضافة إلى ترقية الصادرات خارج قطاع المحوقات بتنويع الإقتصاد الوطني وتأمين الموارد والقدرات الإنتاجية المساهمة في الإقتصاد الوطني..

ويبين الجدول الموالي مضمون هذا البرنامج والتقسيمات القطاعية والمبالغ التي رُصدت لها.

الجدول رقم (12): مضمون برنامج توطيد النمو الإقتصادي 2010-2014

القطاعات	المبالغ المالية (مليار دج)	النسب (%)
التنمية البشرية	10122	49.5
المنشآت القاعدية الأساسية	6448	31.5
تحسين وتطوير الخدمات العمومية	1666	8.16
التنمية الإقتصادية	1566	7.7
الحد من البطالة (توفير مناصب الشغل)	360	1.8
البحث العلمي والتكنولوجيات الجديدة للإتصال.	250	1.2
المجموع	20412	100

المصدر: بن عزيرين عز الدين: دور سياسات ضبط الصناعة في نمو الصناعات التحويلية الجزائرية خلال الفترة 2000-2015، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2021/2022، ص.140.

(1): العالية مناد، مزريق عاشور: مدى مساهمة البرامج التنموية التي تبنتها الجزائر في تحقيق التنمية المستدامة بالإسقاط على الفترة الممتدة من 2001 إلى غاية 2019، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 16، العدد 22، 2020، ص.211.

يوضح الجدول رقم (12) أن أكبر غلاف مالي ضمن هذا البرنامج الخماسي خُصص للتنمية البشرية التي حصلت حصة الأسد بنسبة 49.5% من المبلغ الإجمالي بغرض إنشاء مؤسسات تابعة لقطاعات التربية والتعليم العالي والصحة والرياضة وكذا مؤسسات لقطاع التكوين المهني بالإضافة إلى برمجة إنجاز مليوني وحدة سكنية. كما خُصصت لتنمية مناطق الريف عبر إيصالها بشبكات المياه والغاز والكهرباء، وأيضاً تخصيص برامج لفائدة قطاعات الشؤون الدينية، المجاهدين، الثقافة والاتصال.

ثم يليها قطاع المنشآت القاعدية الأساسية الذي خُصص له 31.5% من المبلغ الإجمالي للبرنامج لاستكمال تحديث وتوسيع شبكات الطرق والسكك الحديدية وزيادة قدرات الموانئ الإستيعابية وتحديث البنية التحتية للمطارات، بالإضافة إلى عصرنة قطاع النقل الحضري. هذا وحظي قطاع البيئة وتهيئة الإقليم بغلاف مالي بغرض إنجاز أربعة مدن جديدة وأيضاً مختلف العمليات التي من شأنها المحافظة على نظافة البيئة كتسيير النفايات.

هذا؛ وتمّ تخصيص غلاف مالي آخر تبلغ حصته 8.16% من مخصصات البرنامج لتحسين وتطوير الخدمات العمومية خاصة الجماعات المحلية، قطاعات (المالية، العدالة، وقطاع العمل والحماية الوطنية والأمن الوطني).

وفيما يخص دعم التنمية الإقتصادية فبلغت مخصصاتها 7.7% من ميزانية البرنامج موجهة على وجه الخصوص لدعم القطاعات الإنتاجية (الفلاحة والصيد البحري، دعم القطاع الصناعي)؛ كما تمّ تخصيص 1.8% موجهة لدعم إدماج حاملي شهادات التعليم العالي وخريجي التكوين المهني لتوفير مناصب العمل و الحدّ من البطالة، وخصّص الرصيد المتبقي أي 1.2% من مخصصات البرنامج لتطوير البحث العلمي وتدعيمه بـتكنولوجيا الجديدة بالإضافة إلى دعم مؤسسات التربية الوطنية والتعليم والتكوين بمختلف أطوارها ب تجهيزات لتعميم تعليم الإعلام الآلي وتجسيد تطبيق الحكومة الإلكترونية في مختلف الإدارات.

ويظهر الجدول الآتي الوضعية الإقتصادية في هذه الفترة 2010-2014 من خلال بعض

مؤشرات الإقتصاد الكلية:

الجدول رقم (13): بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية في الجزائر خلال المخطط التنموي 2010-2014

2014	2013	2012	2011	2010	
3.47	2.70	3.30	2.80	3.60	معدل نمو الناتج الداخلي الخام الحقيقي (%)
10.6	9.8	11.0	10.0	10.0	معدل البطالة (%)
2.90	3.30	8.90	4.30	1.40	التضخم (الأسعار التي يدفعها المستهلكون سنويا (%))
-249.81	477.61	1367.74	1515.91	842.10	فائض الميزان التجاري (مليار دج)

المصدر: البنك الجزائري: التقرير السنوي 2016 التطور الإقتصادي والنقدي للجزائر، سبتمبر 2017.

من خلال قراءة الجدول رقم (13) يتّضح أنّ الناتج الداخلي الخام الحقيقي سجّل معدلات نمو موجبة بلغت أعلى مستوياتها خلال سنة 2014 في حدود 3.47 %، كما بلغت أدنى مستوى لها في 2013 في حدود 2.70%؛ كما سجّلت معدلات البطالة فعرفت استقرار نسبي في حدود 10%؛ بينما عرفت معدلات التضخم تذبذبا ارتفاعا وانخفاضا من 1.40 % كأدنى مستوى سنة 2010 إلى 8.90 % كأعلى مستوى في 2012؛ بينما سجّل الميزان التجاري تذبذبات في مستوياته حيث بلغ أقصى قيمة له سنة 2012 بـ 1515.91 مليار دج ثمّ سجّل عجزا قدره 249.81 مليار دينار سنة 2014 جرّاء تراجع صادرات المحروقات على إثر الصدمة النفطية دائما في الوقت الذي عرفت فيه أسعار البترول انخفاضا ابتداء من 2012 حيث بلغ أدنى مستوى لها في سنة 2010 بـ 80.15 دولار أمريكي للبرميل بعدما كان في حدوده القصوى سنة 2011 بـ 112.94 دولار أمريكي للبرميل.

4- برنامج توظيف النمو الإقتصادي PCCE: 2015 - 2019

سُطر هذا البرنامج لتكملة برامج التنمية السابقة ضمن صندوق خاصّ تمّ إنشاؤه لتسيير الإستثمارات العمومية المسجلة خلال فترة 2015-2019. وخصّص لهذا البرنامج غلاف مالي قدره بـ 4079.6 مليار دج في 2015 مقابل 1894.2 مليار دج في 2016 حصل فيه قطاع المنشآت القاعدية الإقتصادية والإدارية على أكبر ميزانية.

ويهدف هذا البرنامج إلى الحفاظ على مكاسب الإطار الإجتماعي للدولة من خلال إعطاء الأولوية لتحسين الأوضاع المعيشية للسكان في القطاعات ذات الأهمية كالسكن، التربية، الصحة العمومية، وربط المساكن بشبكات الماء وال طاقة الكهربائية والغاز... الخ؛ بالإضافة إلى دعم الطبقات المحرومة العاملة وترشيد التحويلات الاجتماعية. كما يُعنى البرنامج بالإهتمام بالقطاعات الإنتاجية وتنوع مصادر الدخل لتقوية الاقتصاد الوطني خصوصا فيما يتعلق بتنمية القطاع الفلاحي لما له من أهمية قصوى في تحقيق الإكتفاء والأمن الغذائيين وتشجيع الإستثمارات واستحداث مناصب الشغل لامتنعاص البطالة والإهتمام بالموارد البشري من خلال تكوين وتأهيل العمالة. وبيّن الجدول الموالي مضمون هذا البرنامج والتقسيمات القطاعية والمبالغ التي رُصدت لها.

الجدول رقم (14): مضمون برنامج توطيد النمو الإقتصادي 2015-2016

النسبة المتوية (%)	المجموع (مليار دج)	2016	2015	
0.2	9.9	4.8	5.1	الصناعة
6.8	407.6	198.2	206.4	الفلاحة والري
0.8	47.5	14.9	32.6	دعم الخدمات المنتجة
38.4	2295.5	441.3	1854.2	المنشآت القاعدية الاقتصادية والإدارية
5.1	306.4	78.6	227.8	التربية والتكوين
3.1	184	32.7	151.3	المنشآت القاعدية الاجتماعية والثقافية
4.3	285.7	24.4	234.3	دعم الحصول على سكن
29.5	1760	860	900	المخططات البلدية للتنمية ومواضيع أخرى
11.8	703.6	239	464.6	عمليات برأس المال
100	5973.8	1894.2	4079.6	المجموع

المصدر: المصدر: هدى بن محمد: مرجع سابق، ص52.

يوضح الجدول رقم (14) يتبين أن قطاع المنشآت القاعدية، الاقتصادية والإدارية استحوذ على الميزانية الأكبر ضمن برنامج توطيد النمو خلال الفترة 2015-2016 بنسبة 38.4% من الميزانية الإجمالية المخصصة للبرنامج بعدما كانت تخصّص في البرامج السابقة لقطاع تنمية الموارد البشرية، وذلك لغرض إستكمال المشاريع المبرمجة في البرامج التي سبقت في خضم انخفاض موارد

الدولة في تلك الفترة. وتأتي بعدها الميزانية المخصصة لمخططات البلدية للتنمية ومواضيع أخرى (الخاصة بتوفير احتياجات ضرورية المواطنين وكذلك دعم القاعدة الإقتصادية لكالتجهيزات الفلاحية والتجهيزات التجارية وتجهيزات الإنجاز) التي حُصِّص لها ما نسبته 29.5% من المبلغ الإجمالي للبرنامج. كما حُصِّص نسبة 11.8% لعمليات برأس المال (كتحفيض الفوائد ومخصصات لإعادة الهيكلة الخاصة ببعض المؤسسات العمومية..). وحُصِّص لقطاع الفلاحة والري نسبة تقدر بـ 6.8% أما قطاع التربية والتكوين فبلغت نسب مخصصاته 5.1% من إجمالي مخصصات البرنامج ووزَّع الرصيد المتبقي على القطاعات الأخرى بحصة قُدِّرت بـ 8.4% من مبلغ البرنامج.

وما يمكن ملاحظته هو انخفاض قيمة مبالغ التجهيز لسنة 2016 مقارنة م ع سنة 2015 وذلك بنسبة 54%؛ ويعود سبب هذا إلى انخفاض لتدني مستويات مداخيل البلاد من العوائد البترولية نتيجة انهيار أسعار البترول في الأسواق العالمية وهو الأمر الذي دفع السلطات العليا لاتخاذ تدابير اضطرارية لترشيد من الإنفاق العام لمواجهة آثار الأزمة المالية أو ما عُرف ب"سياسة التقشف".

ويظهر الجدول الآتي الوضعية الإقتصادية في هذه الفترة 2015-2016 من خلال بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية:

الجدول رقم (15): بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية في الجزائر خلال المخطط التنموي 2015-2016

2016	2015	
3.3	3.7	معدل نمو الناتج الداخلي الخام الحقيقي (%)
أفريل: 9.9 / سبتمبر: 10.5	سبتمبر: 1.2	معدل البطالة (%)
6.4	4.78	التضخم (الأسعار التي يدفعها المستهلكون سنويا%)
- 2196.67	-1808.93	فائض الميزان التجاري (مليار دج)

المصدر: البنك الجزائري: التقرير السنوي 2016 التطور الإقتصادي والنقدي للجزائر، سبتمبر 2017.

من الجدول يتضح أنّ ا لناتج الداخلي الخام الحقيقي سجّل انخفاض مستوى معدل النمو خلال سنة 2016 بـ 3.3% بعدما كان 3.7% وهذا النمو خاص بمعدلات نمو القطاعات خارج المحروقات: الفلاحة؛ الصناعة، البناء والأشغال العمومية والري. أما معدلات البطالة فعرفت انخفاضا من 11.2% سنة 2015 إلى 10.5% سنة 2016، بينما عرفت معدلات التضخم ارتفاعا من 4.78% سنة 2015 إلى 5.04% في جانفي 2016. بينما سجّل الميزان التجاري عجزا في مستوياته خلال سنتي 2015 و 2016 حيث بلغ سنة 2015 : 1808.93 مليار دج ، ثمّ سجّل عجزا قدره 2196.67 مليار دينار سنة 2016 جرّاء تراجع صادرات المحروقات على إثر استمرار الصدمة النفطية الناجمة عن انخفاض أسعار البترول.

عرف تنفيذ هذا البرنامج صعوبات مالية نتيجة استمرار انهيار أسعار البترول؛ ممّا دفع إلى تجسيد المشاريع التي لم تكن انطلقت بعد ما عدا الضرورية منها ابتداء من 2016/12/31، وتمّ فتح حساب خاص للإستثمارات العمومية بميزانية قُدّرت بـ 300 مليار دينار موجّه للفترة (2017-2019) في إستراتيجية انتهجتها الدولة لترشيد⁽¹⁾ النفقات في هذا الظرف المالي الصعب.

(1): عقون شراف، بوقجان وسام، بوفغور خديجة: التنمية المستدامة في الجزائر من خلال البرامج التنموية ، مجلة نماء

للإقتصاد والتجارة، المجلد رقم (2)، عدد خاص، أفريل 2018، ص207.

5- النموذج الجديد للنمو 2016-2030:

نظرا لاستمرار انهيار أسعار البترول واستحالة استكمال تمويل تنفيذ مشاريع وإطلاق أخرى تمّ اعتماد نموذج جديد للنمو أقرته السلطات في جويلية 2016 تهدف إستراتيجيته إلى تقدّم الجزائر ضمن مصاف الدول الناشئة من خلال التنويع بهدف تغيير البنية الإقتصادية آفاق 2030. كما تمّ تحديد تنفيذ هذا النموذج على ثلاث مراحل رئيسية⁽¹⁾:

➔ **مرحلة الإقلاع الإقتصادي:** خلال الفترة (2016-2019)، وتهدف إلى تحسين أداء

مختلف القطاعات الإنتاجية لبلوغ المستويات المرجوة من القيمة المضافة للاقتصاد.

➔ **المرحلة الانتقالية:** (2020-2025)، بهدف إلى تدارك ومعالجة الاقتصاد الوطني.

➔ **مرحلة الاستقرار:** (2026-2030)، تهدف إلى حصد جهود نتائج المرحلتين السابقتين

ببلوغ مستوى توازني لمختلف المتغيرات.

وتتمثل أهم الوسائل المعتمدة في تنفيذ هذا النموذج الجديد في الحفاظ على الأريحية المالية

للبلاد اتجاه الخارج بتطوير الصادرات خارج المحروقات وتقليص الواردات بالإضافة إلى دعم

إنشاء المؤسسات وتشجيع القطاعات المنتجة وخلق مناخ استثماري وتشجيع المستثمرين

وإصلاح قوانين العقار الصناعي، وكذا تنويع موارد الطاقة وتطوير السوق المالية ومواصلة

جهود إصلاح البنوك.

(1): قلوب عبد الحكيم، بن ابراهيم الغالي: تنمية الاقتصاد الجزائري بين الواقع والمأمول (دراسة تحليلية للنموذج الجديد

للنمو 2030/2016)، مجلة الاقتصاديات المالية البنكية وإدارة الأعمال، المجلد 09، العدد 01، 2020، ص56.

ويبين الجدول الموالي مضمون هذا البرنامج والتقسيمات القطاعية والمبالغ التي رُصدت لها.

الجدول رقم (16): مضمون النموذج الإقتصادي الجديد في الجزائر خلال الفترة 2017-2018

النسبة المئوية (%)	المجموع (مليار دج)	2018	2017	
0.2	8.9	5.3	3.6	الصناعة
6	217.5	116.5	101.0	الفلاحة والري
2.1	78.4	73.3	5.1	دعم الخدمات المنتجة
20.1	736.4	596.5	139.9	المنشآت القاعدية الاقتصادية والإدارية
5.3	192.6	101.7	90.9	التربية والتكوين
3	107.7	77.1	30.6	المنشآت القاعدية الإجتماعية والثقافية
2.3	84.7	69.8	14.9	دعم الحصول على سكن
47.5	1735	900	835	المخططات البلدية للتنمية ومواضيع أخرى
13.5	495.3	330	165.3	عمليات برأس المال
100	3657.1	2270.5	1386.6	المجموع

المصدر: بوابة الوزير الأول: <http://www.premier.ministre.gov.dz>

يتضح من خلال قراءة الجدول أعلاه أن مخصصات مخططات البلدية للتنمية ومواضيع أخرى حظيت في هذا النموذج باهتمام أكبر مقارنة مع البرنامج السابق حيث حازت على أكبر ميزانية من المبلغ الإجمالي المخصص له قُدّرت بنسبة 47%؛ ثم تليها مخصصات قطاع المنشآت القاعدية الإقتصادية والإدارية القادرة بـ 20.1% إذ سجّلت حصّتها انخفاضاً بالمقارنة مع البرنامج السابق الذي بلغت فيه 38.4%، وهذا راجع بطبيعة الحال لتخفيض عدد المشاريع وإعطاء الأولوية للأخرى التي هي قيد الإنجاز. أمّا الميزانية المخصصة لعمليات برأس مال فقدّرت نسبتها بـ 13.5%، القطاع الفلاحي حظي هو الآخر بحصة بلغت 6% من مبلغ البرنامج، ووزعت الحصة المتبقية من المبلغ الإجمالي لميزانية البرنامج على قطاعات التربية والتكوين وباقي القطاعات بحصة تقدر بـ 5.3% و 15.2% على التوالي.

خلال هذا النموذج الجديد عرفت الميزانية الموجهة للتجهيز انخفاضاً خلال سنة 2017 مقارنة بالسنة السابقة 2016 بنسبة 27% بسبب التدابير التي أقرتها من قبل السلطات العليا

للبلاد الرامية إلى ترشيد الإنفاق كحلّ لمواجهة الأزمة المالية التي تعود جذورها للانخفاض المستمر لمداخيل البلاد. إلا أنها سرعان ما عاودت الإرتفاع في سنة 2018 بنسبة 64% بفضل تعافي أسعار البترول أواخر 2017 لم يفوق 60 دولار أمريكي للبرميل وسط طمأنة الخبراء بعودة توازن السوق أواخر 2018؛ بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة من قبل السلطات العامة لإعادة التوازن المالي.

ويظهر الجدول الآتي الوضعية الإقتصادية خلال سنة 2017 من خلال بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية:

الجدول رقم (17): بعض مؤشرات الإقتصاد الكلية في الجزائر خلال سنة 2017

2017	
1.6	معدل نمو الناتج الداخلي الخام الحقيقي (%)
11.7	معدل البطالة (%)
5.9	التضخم (الأسعار التي يدفعها المستهلكون سنويا%)
-14.17	فائض الميزان التجاري (مليار دج)

المصدر: البنك الجزائري: التقرير السنوي 2017 التطور الإقتصادي والنقدي للجزائر، جويلية 2018.

من خلال قراءة الجدول رقم (17) يتّضح أنّ الناتج الداخلي الخام الحقيقي سجّل معدل نمو على الرغم من تواضعه فهو موجب إذ بلغ خلال سنة 2017 في حدود 1.6 %، أمّا معدلات البطالة فعرفت ارتفاع نسبي في حدود 11.7%؛ بينما عرفت معدلات التضخم تذبذبا ارتفاعا وانخفاضا من 1.40 % كأدنى مستوى سنة 2010 إلى 8.90 % كأعلى مستوى في 2012؛ بينما سجّل الميزان التجاري تذبذبات في مستوياته حيث بلغ أقصى قيمة له سنة 2012 بـ 1515.91 مليار دج ثمّ سجّل عجزا قدره 249.81 مليار دينار سنة 2014 جرّاء تراجع صادرات المحروقات على إثر الصدمة النفطية دائما في الوقت الذي عرفت فيه أسعار البترول انخفاضا ابتداء من 2012 حيث بلغ أدنى مستوى لها في سنة 2010 بـ 80.15 دولار أمريكي للبرميل بعدما كان في حدوده القصوى سنة 2011 بـ 112.94 دولار أمريكي للبرميل.

• الفرع الثاني: أهمية القطاعات الإقتصادية في النمو الإقتصادي

يتكوّن النشاط الإقتصادي من مجموعة من القطاعات، والتي لعلّ أهمّها الفلاحة والصناعة والخدمات؛ ويمكن على العموم إلقاء نظرة موجزة علة أهمية هذه القطاعات للنهوض بالإقتصاد وتحقيق التنويع الإقتصادي خصوصا للدول التي تعتمد على جانب أحادي في مداخيلها الوطنية، وبالتالي المساهمة في رفع معدلات النمو الإقتصادي وتقليص نسب الفقر وتحسين الإطار المعيشي ككلّ.

1- أهمية القطاع الفلاحي للإقتصاد:

يساهم القطاع الفلاحي على تعدّد أقسامه من الأنشطة الزراعية في تنمية الإقتصاد الوطني ورفع معدلات النمو، ولعلّ من أهمّ الخصائص الإقتصادية التي ينفرد بها⁽¹⁾:

➔ **توفير المواد الغذائية:** يعتبر القطاع الفلاحي من خلال الأنشطة الزراعية التي لا يمكن حصرها الممّون الرئيسي للسوق بالمواد الغذائية في صورتها الأولية (خضروات، فواكه، حبوب، لحوم، ألبان... إلخ) وذلك لتلبية احتياجات المستهلكين الغذائية باعتبار الغذاء من الوظائف الأساسية لاستمرار الحياة على هذه الأرض.

➔ **توفير مناصب العمل وامتصاص البطالة**

➔ **تحقيق الأمن الغذائي والإكتفاء الذاتي:** وبالتالي سدّ الفجوة الغذائية بعدم اللجوء إلى الإستيراد.

➔ **تحقيق التنويع الإقتصادي وحماية الإقتصاد من الصدمات الداخلية والخارجية.**

➔ **تأمين العملة الأجنبية:** من خلال عمليات التصدير لمختلف المنتوجات الزراعية.

➔ **تحسين الإيرادات الوطنية** وبالتالي زيادة الدخل الوطني ومنه رفع المستوى المعيشي وتحقيق التنمية المستدامة.

(1): صافية بقاص: البدايل المتاحة في البلدان المغاربية لإقلاع النمو دراسة حالة (الجزائر، المغرب، تونس) أطروحة

دكتوراه في العلوم إقتصادية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، 2020/2019، ص05.

أمّا بالنسبة لتطور الناتج الزراعي في الدول العربية فيمكن توضيحه من خلال الجدول

التالي:

الجدول رقم (18): تطور الناتج الزراعي في الدول العربية بالأسعار الجارية 2010 ، 2017-2021 (مليون دولار أمريكي) - نسبة التغير (%)

-2020 2021	-2010 2021	2021	2020	2019	2018	2017	2010	
13.9	2.9	2,881,103	2,528,886	2,789,052	2,764,212	2,539,653	2,098,146	الناتج المحلي الإجمالي
1.2	1.5	154,580	152,769	139,461	127,881	139,552	130,767	الناتج الزراعي
		5.4	6.0	5.0	4.6	5.5	6.2	نسبة الناتج الزراعي إلى المحلي الإجمالي

المصدر: صندوق النقد العربي: التقرير العربي الموحد 2022، ص79. على الموقع: www.amf.org.ae تاريخ زيارة الموقع: 2023/12/10.

سجّلت الدول العربية ناتج زراعي قُدّر بحوالي 154.6 مليار د ولار أمريكي بالأسعار الجارية في عام 2021 بزيادة قدها حوالي 1.2% مقارنة بسنة 2020. كما سجّل الناتج زيادة سنوية نسبتها 1.5% خلال الفترة 2010-2021 ويرجع السبب في محدودية معدل النمو للناتج الزراعي إلى تراجع وتيرة الأداء في النشاط الزراعي في الدول العربية التي تعرف اضطرابات سياسية (السودان، سوريا، لبنان، اليمن) والتي بلغ ناتجها الزراعي مجتمعة حوالي 13.9% من الناتج الزراعي العربي لسنة 2021. كما عرف الناتج الزراعي زيادة في المغرب بحوالي 25.3% وزيادة في مصر بنسبة 14.1%. أمّا الدول العربية الأخرى التي تتوفر على موارد زراعية هائلة فحققت زيادة متوسطة في ناتجها الزراعي تراوحت بين 3% في الجزائر و 7.8% في السعودية، وبلغت مساهمة الناتج الزراعي العربي في الناتج المحلي الإجمالي حوالي 5.4% خلال 2021.

إنّ القطاع الزراعي يعتبر محرّك هام للتنمية من خلال المواد الأولية والمنتجات التي يقدمها، وإنّ تحقيق الأمن الغذائي والإكتفاء الذاتي يتطلّب مضاعفة الجهود خاصة بالنسبة للدول التي تتوفر على موارد طبيعية وطاقات بشرية هامة وبمساحات شاسعة بغية ولوج الأسواق العالمية وتصدير المنتجات الزراعية نباتية أو حيوانية وحماية الإقتصاد الوطني بتنويعه.

2- أهمية القطاع الصناعي للإقتصاد:

يعتبر القطاع الصناعي من أهمّ القطاعات الإستراتيجية للدول نظرا للطابع الهيكلي الذي يميّز به ولكثرة فروع وأنشطته والأنشطة الجزئية التي لا يمكن عدّها أو حصرها. حتّى أنّ الدول المتقدمة يطلق عليها اسم الدول الصناعية نظرا للقوة الإقتصادية التي مكّنها منها القطاع الصناعي وقيام الثورة الصناعية في أوروبا بداية القرن التاسع عشر دليل على التطور الذي عرفته البلدان الأوربية في مختلف المجالات. ويمكن إدراج بعض المساهمات التي يقدمها النشاط الصناعي للإقتصاد فيما يلي (1):

- 👉 **تحتاج الصناعة إلى مواد أولية غالبا ما توفره لها قطاعات أخرى وهو ما يساهم في خلق دورة اقتصادية متجدّدة ما بين القطاعات الإنتاجية.**
- 👉 **توفير فرص العمل وامتصاص البطالة.**
- 👉 **تشابك الأنشطة فيما بينها في حدّ ذاتها ممّا وهذا الترابط يؤدي لظهور صناعات أخرى.**

(1): مخضار سليم: دراسة تحليلية لتنافسية القطاع الصناعي في الجزائر مقارنة ببعض الدول العربية ، أطروحة دكتوراه في العلوم إقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2017-2018، ص97.

➡ تساهم الصناعة في تموين السوق بمختلف المنتجات والأجهزة الضرورية

للاستعمال (المنزلي، الإداري، الإنتاجي..).

➡ تحقيق التنوع الإقتصادي وحماية الإقتصاد من الصدمات الداخلية والخارجية.

➡ تأمين العملة الأجنبية: من خلال عمليات التصدير لمختلف المنتجات الصناعية.

➡ تحسين الإيرادات الوطنية وبالتالي وزيادة الدخل الوطني ومنه رفع المستوى المعيشي

وتحقيق التنمية المستدامة.

➡ بناء اقتصاد قوي من خلال تعدد المنتجات الصناعية وتشبع السوق المحلية وعدم اللجوء

إلى الإستيراد وبالتالي تخفيف عبء الوقوع في المديونية الخارجية.

➡ المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي ورفع معدلات النمو الإقتصادي حيث أصبح مؤشرا

لقياس التطور الإقتصادي للدول.

وفيما يلي شكل للقيمة المضافة لأهم الصناعات ومساهمتها في الناتج الإجمالي المحلي

للدول العربية خلال الفترة 2010-2021:

الشكل رقم (12): تطور القيمة المضافة للقطاع الصناعي والصناعة الإستخراجية والصناعة التحويلية في الوطن العربي خلال الفترة (2010-2021)



المصدر: صندوق النقد العربي: التقرير العربي الموحد 2022، ص 89. على الموقع: www.amf.org.ae تاريخ زيارة الموقع: 2023/12/10.

يتضح من الجدول أعلاه التحسّن المستمر للقيمة المضافة للصناعات الإستخراجية والتحويلية والقطاع الصناعي ككلّ بداية من سنة 2010؛ ويرجع هذا التحسّن إلى ارتفاع أسعار النفط في الأسواق العالمية نظرا لكون أغلب الدول العربية المساهمة في القطاع الصناعي هي دول نفطية. وبالنسبة لآخر سنتين فقد ارتفعت القيمة المضافة للصناعات الإستخراجية والتحويلية والقطاع الصناعي ككلّ بحوالي 660.9 مليار دولار أمريكي و 309.9 مليا دولار أمريكي و 970.8 مليار دولار أمريكي خلال سنة 2021 على الترتيب في زيادة هامّة إذا ما قونت بالسنة السابقة 2020 حيث سجّلت نفس القطاعات قيمة: 429.3 مليار دولار أمريكي و 271.2 مليا دولار أمريكي و 700.5 مليا دولار أمريكي على التوالي. وتعود هذه الزيادات في القيم المضافة للقطاعات سابقة الذكر إلى تخفيف القيود والإجراءات على الحركة والنشاطات الإقتصادية بين الدول العربية.

أمّا بالنسبة لمساهمة الصناعات الإستخراجية والتحويلية والقطاع الصناعي للدول العربية في الناتج المحلي الإجمالي للدول العربية مُعبراً عنه بالأسعار الجارية فيلاحظ مساهمة الصناعات الإستخراجية بحوالي 22.9% أمّ الصناعات التحويلية فتساهم بحوالي 10.8% أمّا القطاع الصناعي فيساهم بحوالي 33.7% خلال سنة 2021، ممّا يُبين المكانة الهامة للقطاع الصناعي في الإقتصاد العربي تليه الصناعات الإستخراجية أمّا المساهمة المتواضعة لقطاع الصناعات التحويلية في الناتج الإجمالي المحلي فهي لا تعكس المكانة الهامة لهذا القطاع وما يتميز به من فرص استثمارية كقطب لتحريك الأموال وجذب القوى العاملة.

3- أهمية قطاع الخدمات للإقتصاد:

يعتبر قطاع الخدمات هو الآخر قطاعا هاما بالنسبة للإقتصاديات في مختلف الدول نظرا للمساهمة الكبيرة له في زيادة الناتج المحلي الإجمالي وتحقيق العديد من المزايا؛ ويتشعب قطاع الخدمات هو الآخر فيشتمل على : الأعمال، الإتصالات، البناء والتشييد، التوزيع، التعليم، البيئة، المال، الصحة، السياحة، الثقافة، الرياضة، النقل وأخرى كثيرة..

ونظرا للتطورات المتسارعة التي يشهدها العالم تطوّر إلى جانبه قطاع الخدمات متأثرا بالنقلة التكنولوجية التي ساهمت في تحسين أداء الخدمات من خلال اختصار المكان والزمان. ومن الأهمية التي يكتسبها قطاع الخدمات في الإقتصاد نذكر:

➔ **المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي** وبالتالي زيادة الدخل الوطني وتحسين المستوى المعيشي للأفراد.

➔ زيادة عمليات التجارة الدولية من خلال خدمات تصدير السلع والخدمات وزيادة المداخيل.

➔ زيادة تدفق الإستثمارات الأجنبية المباشرة.

➔ توفير فرص العمل وامتصاص البطالة.

➔ تطوير قطاع الخدمات محليًا يسمح بتحسين القدرة التنافسية دوليا.

➔ تحسين ميزان المدفوعات من خلال جلب العملة الأجنبية.

➔ تطوير البنى التحتية وتشجيع الإستثمار المحلي والأجنبي

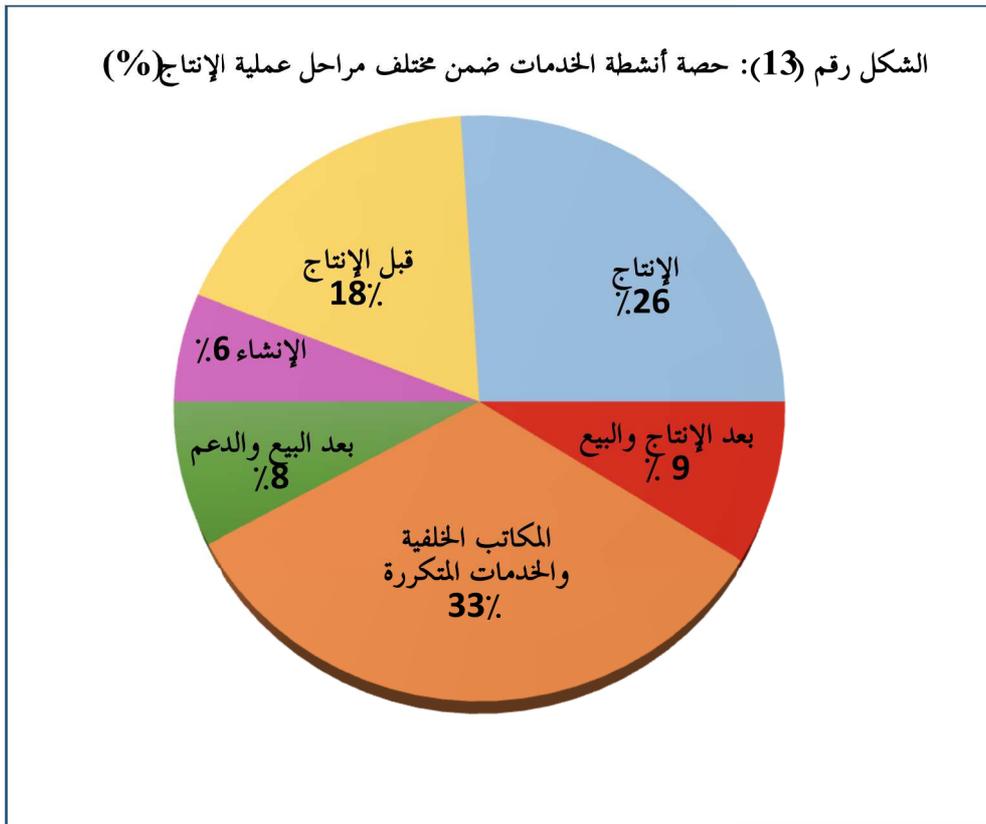
➔ تنويع الإقتصاد الوطني من خلال شبكة الأصناف التي يتكوّن منها قطاع الخدمات

وبالتالي حماية الإقتصاد الوطني من الآثار المحتملة للصدمات الداخلية والخارجية.

(1): مراد إسماعيل، رديف مصطفى: الأهمية الإقتصادية لقطاع الخدمات على المستوى الدولي والمحلي مجلة ميلاف

للبحوث والدراسات، المجلد 4، العدد 1، جوان 2018، ص510.

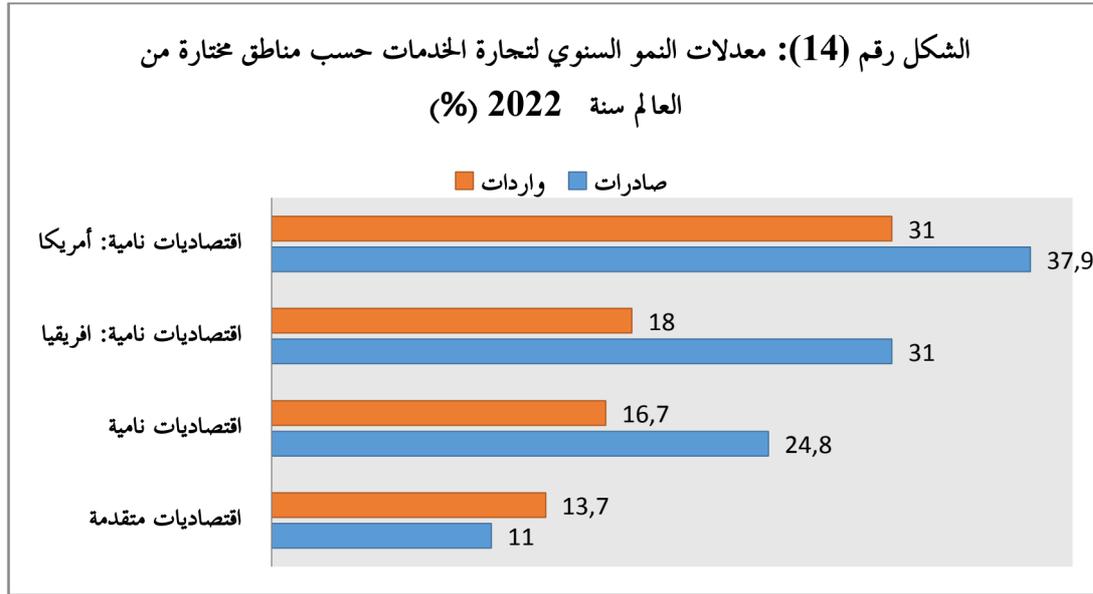
إنّ قطاع الخدمات يساهم في الإقتصاد بدرجة بالغة الأهمية، إذ بإمكانه تتداخل خدماته وتشابك إسهاماته الوسيطة في مختلف الأنشطة الإقتصادية خاصة ما تعلق بقطاع البنى الأساسية. كما يسمح التوسع في قطاع الخدمات بمعنى أي زيادة أهميتها في القطاعات الإقتصادية يساهم في تسهيل العمليات الإنتاجية والتصديرية وفي زيادة الروابط والتحفيز لمراحل الإنتاج والمكاتب الخلفية —وهي الأنشطة الوسيطة التي ترافق وتطور العملية الإنتاجية كأجهزة مراقبة النوعية ومكاتب الدراسات والخدمات الهندسية بالإضافة إلى أهميتها في مختلف مراحل الإنتاج وما قبل الإنتاج وما بعده حيث ترافق العملية الإنتاجية حتى قبل إنطلاقها وأثناء تنفيذها وبعد نهايتها وما بعد بيعها حتى بلوغ الإستهلاك. ويوضّح الشكل الموالي حصّة الأنشطة الخدمائية وأهميتها في مختلف مراحل الإنتاج.



المصدر: توات عثمان، غواس سفيان: دور اقتصاد الخدمات والتجارة في الخدمات في التنويع الاقتصادي تجارب دولية ووطنية رائدة مداخله ضمن فعاليات الملتقى الوطني الافتراضي حول الإتجاهات العالمية في مجال تسويق الخدمات، جامعة الشلف، 2021/12/14، ص10.

ويوضح الشكل أدناه تطور معدلات النمو السنوي لتجارة الخدمات حسب مناطق

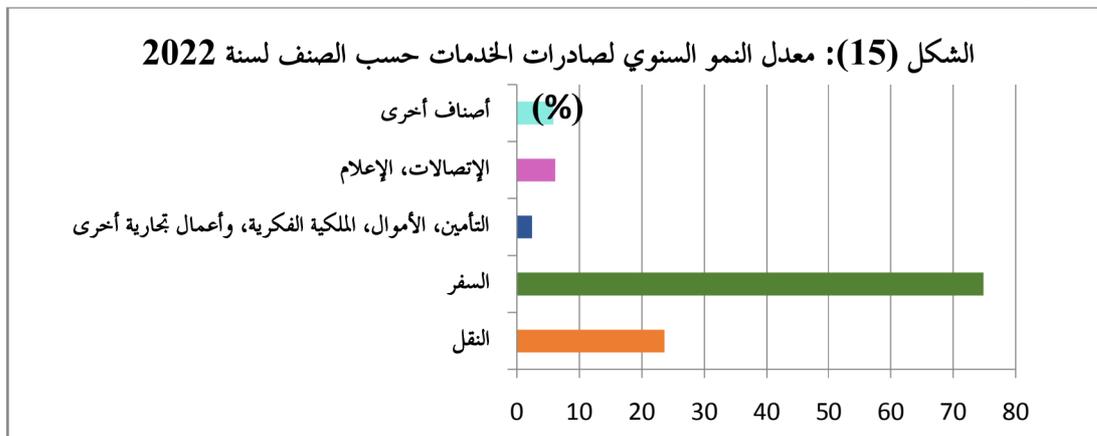
مختارة من العالم:



Source : **UNCTAD** : sur le site :<https://hbs.unctad.org/total-trade-in-services>. Date de visite : 24/02/2024.

يتضح من خلال الجدول أعلاه إلى حسب حالة التنمية للمنطقة استمرارية قوي لمعدلات نمو وانتعاش تجارة الخدمات في عام 2022 في كل مجموعات الإقتصاديات المختارة؛ حيث تم تسجيل أعلى نمو نسبي في اقتصاديات الدول الأمريكية النامية، وهو ما يُفسّر بحركة السفر و النقل الواسعة في المنطقة، كما يلاحظ ارتفاع الصادرات في جميع مجموعات الإقتصاديات النامية بالنسبة للواردات، في حين سجلت واردات الخدمات في الإقتصاديات المتقدمة ارتفاعا أسرع مره بالنسبة للصادرات.

ويوضح الشكل الآتي معدل نمو صادرات الخدمات الخاص بعدة أصناف عبر العالم:



Source: **UNCTAD** : sur le site :<https://hbs.unctad.org/total-trade-in-services>. Date de visite : 24/02/2024.

المطلب الثاني: القطاعات الإقتصادية والتنويع الإقتصادي في الجزائر

مقدمة:

تكوّن القطاعات الإقتصادية في مجملها الناتج المحلي الإجمالي لمختلف الدول وتفاوتت نسبها إليه حسب خطط التنمية المنتهجة من كل دولة في قطاعات معينة. وباعتبارها المحرك الأساسي في عملية التنمية الشاملة والبدليل الإستراتيجي لتنويع القاعدة الإنتاجية خصوصا للدول التي تعتمد مواردها على الإقتصاد الأحادي (الدول الريعية) الذي يتعرض لنكبات وأزمات متوالية جرّاء انخفاض أسعار النفط على المستوى العالمي مما يؤثر على تمويل العمليات التنموية، فإن الإهتمام بزيادة الإنتاج على مستوى مختلف القطاعات الإنتاجية يعطي حصانة للدول من الصدمات الداخلية والخارجية ويزيد من تنويع مصادر المداخيل.

الفرع الأول: أهمية التنويع الإقتصادي

• أولا: ماهية التنويع الإقتصادي

أضحى التنويع الإقتصادي ضرورة ملحة وبشكل كبير للدول التي تعتمد على المصدر الوحيد لمواردها خاصة تلك التي يتركز اقتصادها على العائد الريعي أو بالأحرى الإقتصاد النفطي. كما أصبح تحقيق التنويع الإقتصادي أداة هامة لإنجاح السياسات التنموية الإقتصادية ودعمها أساسية للتنمية المستدامة؛ حيث يمثل حصنا للإقتصاد من آثار الصدمات والمؤثرات الخارجية للظواهر سلبية كإخفاض أسعار البترول وانعكاساتها على اقتصاديات الدول التي تعتمد مداخيلها على عوائد المحروقات؛ ومن هنا كان لزاما على هذه الدول انتهاج سياسة تنويع اقتصادها باستغلال إمكاناتها في قطاعات مختلفة على غرار القطاع الزراعي والصناعي وتنويع الصادرات والحفاظ على إمكانية تغطية قطاعات أخرى متضررة عبر ترقية القطاع الخاص وخلق منظومة مؤسسية متكاملة تساهم في دعم النمو الإقتصادي من شتى الجوانب لإنجاح سياساتها التنموية وضمان أمنها الإقتصادي.

✳ مفهوم التنوع الاقتصادي: Economic Diversity

يمكن أن يشتمل مفهوم التنوع الاقتصادي على عدة مستويات؛ حيث يمكن الإشارة إلى أنه يعني تنوع المصادر التي تدخل في تكوين الناتج المحلي أو خلق أسواق متنوعة كأسواق الصادرات والأسواق المحلية وكذا تنوع المصادر التي تعود بالإيرادات التي تدخل في الموازنة العامة. بمعنى أن التنوع الاقتصادي هو عملية (1) تهدف إلى وضع تغييرات في هيكل البنى التي تدعم النمو الاقتصادي على غرار الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والعمليات الإنتاجية التي تشكل في مجملها مصادر متنوعة لإيرادات الدولة بالإعتماد على أساليب وأدوات تتسم بالتكامل والإنسجام فيما بين النشاطات والقطاعات الإنتاج المختلفة.

التنوع إذن عملية يتم من خلالها إحداث تنوع في القاعدة الإنتاجية لمختلف السلع والخدمات التي يتم إنتاجها في دولة ما بغية الحصول على أكبر قدر ممكن من مصادر الدخل المختلفة بهدف ضمان عدم تعرض اقتصادها لآثار الصدمات والأزمات؛ في حال ما تنوعت مصادر المداخيل فإن أي أزمة تحدث قد تؤثر على الجانب المتصل بها دون المساس بمصادر الدخل الأخرى أو كما تقول الحكمة "لا تضع البيض في سلّة واحدة"؛ وهذا ما يخفف من حجم الضرر على الإقتصاد بل بالعكس سوف تغطي بقية القطاعات العجز الذي عرفه القطاع المعني بالأزمة.

(2) فالتنوع الإقتصادي هو إذن واحدة من سياسات التنمية التي تزيد من القيمة المضافة وتحسّن من موارد ميزانية الدولة وتقلّل كذلك من نسبة المخاطر الإقتصادية من خلال خلق عدة فروع وقطاعات وأسواق للإقتصاد بدلا من اعتماده على منتج وحيد أو قطاع واحد أو سوق واحدة يتعرض بالإعتماد عليها إلى الهزات المفاجئة التي قد تؤدي إلى الإنهيار.

(1): لحول علي، كرار محمد عبد الغني، بن ديمة نسرين: التنوع الإقتصادي في الجزائر، دراسة تحليلية خلال الفترة 2000-

2020، مجلة دفاتر إقتصادية، المجلد 12، العدد 02 (2021)، ص150.

(2): الشارف بن عطية سفيان، حاكمي بوحفص: التنوع الاقتصادي في الجزائر: دراسة قياسية لتأثير القطاعات الأساسية

خارج المحروقات خلال الفترة 1990-2017، مجلة دفاتر إقتصادية، المجلد 10، العدد 02 (2018)، ص323.

● ثانيا: أهمية التنوع الإقتصادي في التنمية الاقتصادية:

يُحقّق التنوع الإقتصادي إستقرار الموازنة العامة وبالتالي بلوغ الأهداف التي من أجلها تمّ انتهاج سياسته من خلال تفعيل باقي القطاعات الإنتاجية، كما يكتسي أهمية بالغة في تنمية وتأمين الإقتصاد عبر (1):

◀ إعادة بناء وتنوع الهيكل الإنتاجي والإقتصادي وتقليل المخاطر التي تنجم عن الإعتماد على المصدر الأحادي أو المصادر المحدودة وبالتالي إحداث التنوع في موارد الدولة ومصادر الدخل الوطني.

◀ زيادة إنتاجية العمل ورأس المال البشري الذي يرفع معدلات النمو الإقتصادي ويؤسس دعائم التنمية المستدامة التي تحسّن مستويات المعيشة والرفاه لدى الأفراد، وخلق فرص العمل والثروات وتشجيع تطوير المهارات والتكنولوجيات الحديثة.

◀ إعادة هيكلة الإقتصاد الوطني بتنويع قطاعاته وبالتالي زيادة إنتاجيته الأمر الذي يجعله في منأى عن الصدمات وأقل عرضة للمخاطر التي تنجم عن المصدر الواحد أو المصادر المحدودة مما يعدّ في الإيرادات ومصادر الدخل الوطني.

◀ تعزيز المناخ الملائم لبيئة الأعمال وتأمين بيئة إقتصادية مستقطبة الإستثمارات المحليّة والأجنبيّة.
◀ زيادة الدخل الوطني من خلال زيادة موارده من مساهمة قطاعات إقتصادية متنوعة و رفع أدائها وزيادة الروابط فيما بينها خصوصا فيما يتعلق بشعبة الصناعات التحويلية.

(1): بن موفق زروق: إستراتيجية تنويع الاقتصاد الجزائري في ظل المتغيرات الاقتصادية المعاصرة، أطروحة دكتوراه في العلوم

الاقتصادية، جامعة زيان عاشور الحلقة، 2019/2018، ص32.

- ◀ رفع نسبة التشغيل بخلق الوظائف سواءا في القطاع الخاص أو العام.
 - ◀ تنوع الصادرات يؤدي بطبيعة الحال إلى تقليص مخاطر تقلبات أسعار السلع المصدرة في الأسواق العالمية وكذا رفع معدلات التبادلات التجارية المنبثقة عن تنوع الصادرات.
 - ◀ التحول التدريجي نحو الإقتصاد غير الأحادي - خصوصا النفطي- لتجنب آثار تراجع الأسعار في السوق.
 - ◀ تحقيق الإكتفاء الذاتي بتوسيع الشبكة الإنتاجية للسلع والخدمات وتقليص فواتير إستيراد السلع الإستهلاكية بإنتاجها محليا.
- هذا، ولا ينبغي إغفال الحديث عن أهمية وأهداف التنوع الإقتصادي سواءا في الأجل القريب أو البعيد حيث أنه في الآجال القريبة يُرتجى منه التوسع وتعزيز الموارد إلى جانب عائدات القطاع الأحادي-الجباية البترولية مثلا-؛ أما بالنسبة للآجال الطويلة فالمقصود إحداث تنمية اقتصادية تعتمد على التوسع والتنوع والتوجه نحو الإستثمار في قطاعات أخرى.

الفرع الثاني: دور القطاعات الإقتصادية في النمو الاقتصادي في الجزائر:

سنحاول إلقاء نظرة عامة حول مساهمة القطاعات الإقتصادية في النمو الإقتصادي:

• أولا: مساهمة القطاعات الإقتصادية في الناتج الداخلي الخام: (%)

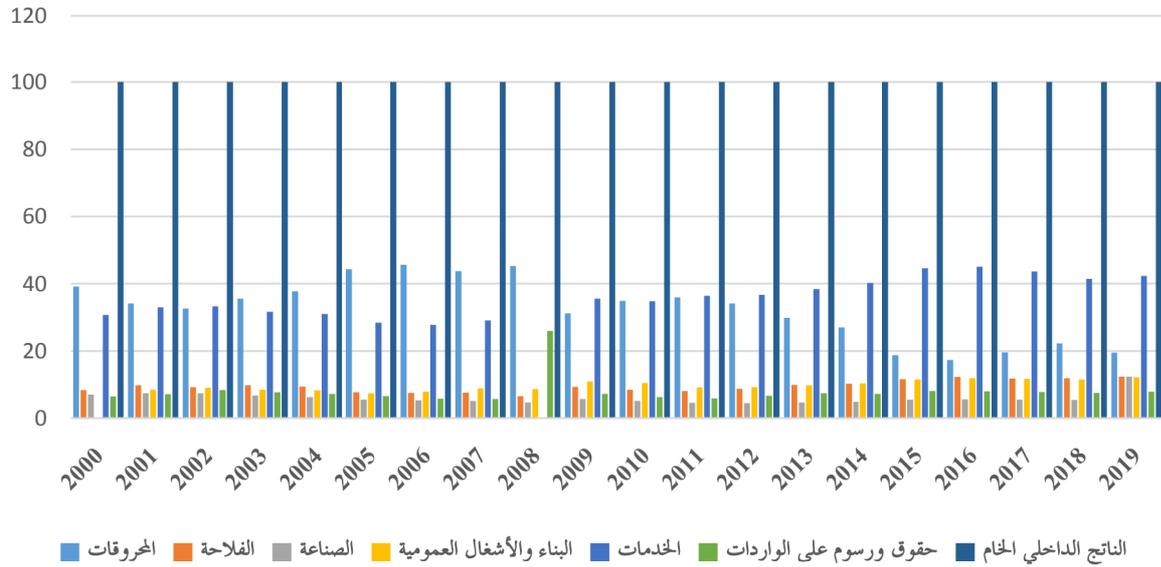
الجدول رقم (19): مساهمة القطاعات الإقتصادية في الناتج الداخلي الخام خلال الفترة (2000-2020) (%)							
السنوات	المحروقات	الفلاحة	الصناعة	البناء والأشغال العمومية	الخدمات	حقوق ورسوم على الواردات	الناتج الداخلي الخام
2000	39.20	8.40	7.05	8.12	30.74	6.49	100.00
2001	34.16	9.75	7.46	8.49	32.98	7.17	100.00
2002	32.66	9.22	7.46	9.06	33.24	8.35	100.00
2003	35.58	9.81	6.77	8.48	31.69	7.67	100.00
2004	37.73	9.44	6.31	8.26	31.00	7.26	100.00
2005	44.34	7.69	5.53	7.46	28.44	6.53	100.00
2006	45.66	7.54	5.29	7.93	27.79	5.78	100.00
2007	43.72	7.57	5.13	8.82	29.06	5.69	100.00
2008	45.25	6.59	4.70	8.66	28.87	5.92	100.00
2009	31.19	9.34	5.73	10.98	35.58	7.18	100.00
2010	34.86	8.47	5.15	10.49	34.80	6.24	100.00
2011	35.93	8.11	4.55	9.14	36.41	5.86	100.00
2012	34.15	8.77	4.50	9.20	36.73	6.65	100.00
2013	29.84	9.85	4.64	9.78	38.45	7.45	100.00
2014	27.04	10.29	4.86	10.41	40.19	7.21	100.00
2015	18.75	11.58	5.50	11.47	44.59	8.10	100.00
2016	17.27	12.22	5.59	11.84	45.11	7.97	100.00
2017	19.60	11.76	5.51	11.67	43.63	7.83	100.00
2018	22.24	11.84	5.42	11.47	41.47	7.55	100.00
2019	19.53	12.38	5.71	12.20	42.28	7.90	100.00
2020	12.70	14.05	6.27	13.14	45.59	8.25	100.00
المتوسط	31.50	9.75	5.67	9.86	36.13	7.10	100.00

المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على: بنك الجزائر.

- وزارة المالية.

كما يمكن التوضيح أكثر من خلال الشكل التالي:

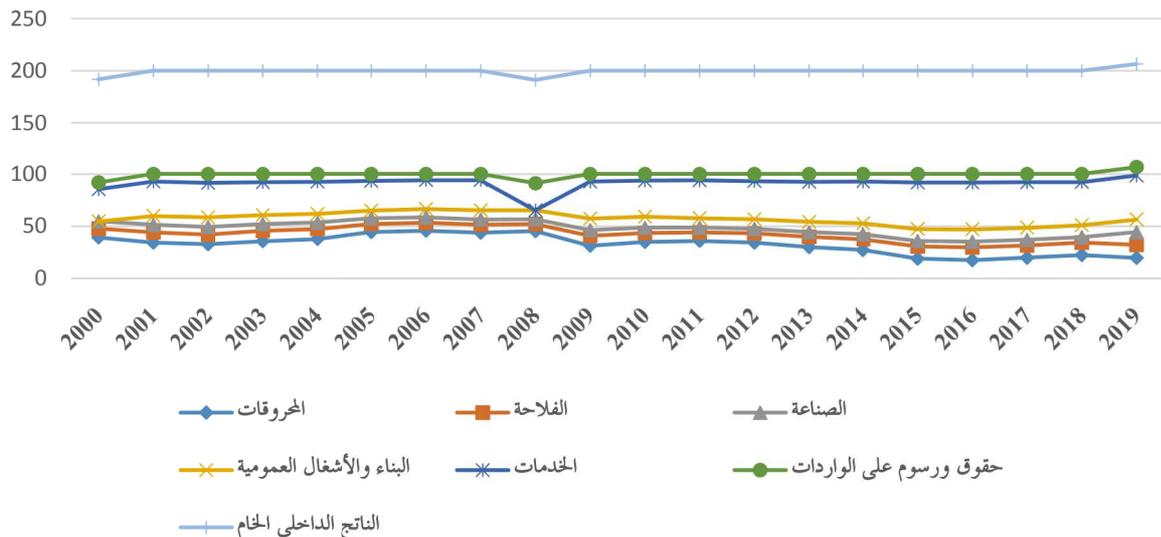
الشكل رقم (16): مساهمة القطاعات الإقتصادية في الناتج المحلي الخام في الجزائر خلال الفترة (2000-2020)



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على الجدول رقم (19).

وكذلك الشكل التالي:

الشكل رقم (17): مساهمة القطاعات الإقتصادية في الناتج المحلي الخام في الجزائر خلال الفترة (2000-2020)



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على الجدول رقم (19).

من الجدول رقم (19) والشكلين الشكل أعلاه؛ يظهر سيطرة قطاعي الخدمات (متضمنة قطاعات النقل والسياحة والاتصالات) والمحروقات على النسبة الأكبر من المساهمة في الناتج المحلي الخام حيث بلغت خلال الفترة 2000-2020 نسبة 36.13% و 31.50% على التوالي؛ وهو ما يُفسّر باعتماد المداخيل الوطنية بنسبة كبيرة على عائدات البترول بطبيعة الحال نظرا لطبيعة الإقتصاد المرتكز على ما تُدرّهُ الجباية البترولية؛ ثم تليها مساهمة قطاع الخدمات بنسبة في المتوسط باعتبار أن هذا القطاع يحتوي العديد من القطاعات على غرار النقل والاتصالات والسياحة وهي قطاعات لها أهميتها في تحقيق التنويع الإقتصادي؛ وعلى العموم نشاهد استقرار في نسب مساهمة القطاعات الإنتاجية في الناتج الداخلي الخام مع ضعف مسجّل على مستوى باقي القطاعات: الفلاحة والصناعة والبناء والأشغال العمومية مقارنة مع مساهمة قطاعي المحروقات والخدمات حيث سجّلت نسب 9.75% و 5.67% و 9.86% على التوالي؛ مع الإشارة إلى أن قطاع البناء والأشغال العمومية يساهم بأفضل من مساهمة الفلاحة والصناعة. هذا ما يشير إلى ضرورة مضاعفة الجهود في مختلف القطاعات لتزيد مساهمتها في الناتج المحلي الوطني وزيادة تنويع الإقتصاد والتخلّص من التبعية للقطاع الهيدروكربوني .

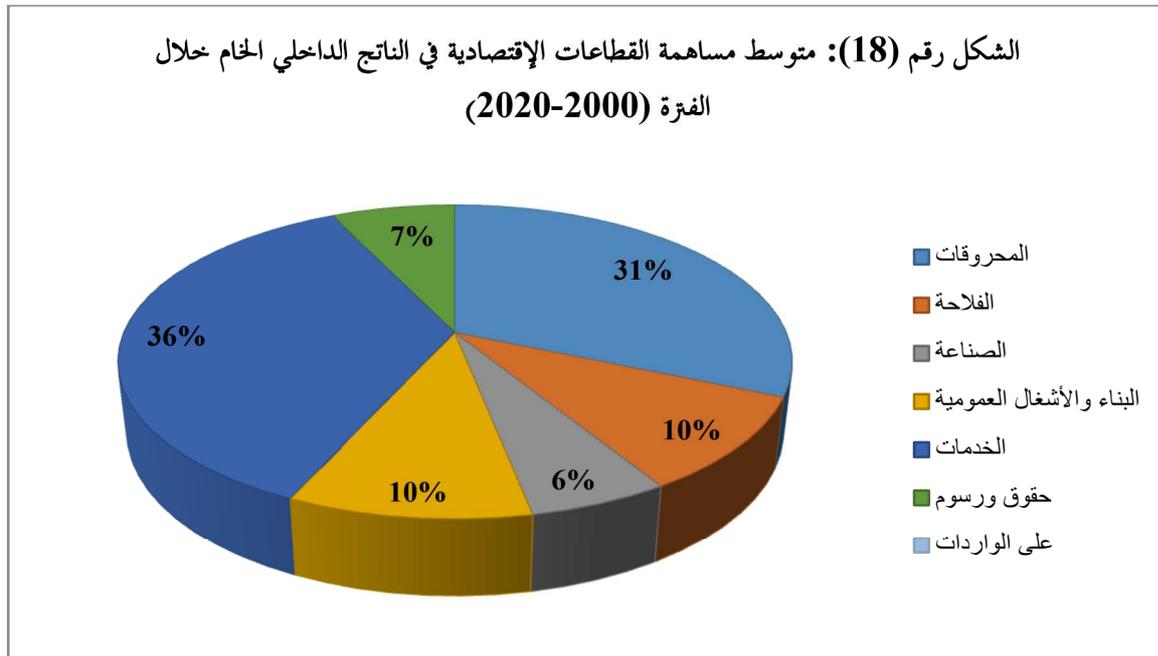
ومن الجدول رقم (19) يمكن الإعتماد على متوسط حصة مساهمة القطاعات الإقتصادية في الناتج الداخلي الخام كما يلي:

الجدول رقم (19): متوسط مساهمة القطاعات الإقتصادية في الناتج الداخلي الخام خلال الفترة (2000-2020)

الناتج الداخلي الخام	حقوق ورسوم على الواردات	الخدمات	البناء والأشغال العمومية	الصناعة	الفلاحة	المحروقات	المتوسط
100.00	7.10	36.13	9.86	5.67	9.75	31.50	

المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على الجدول رقم (19).

ولتوضيح أكثر نرفق الشكل أدناه:



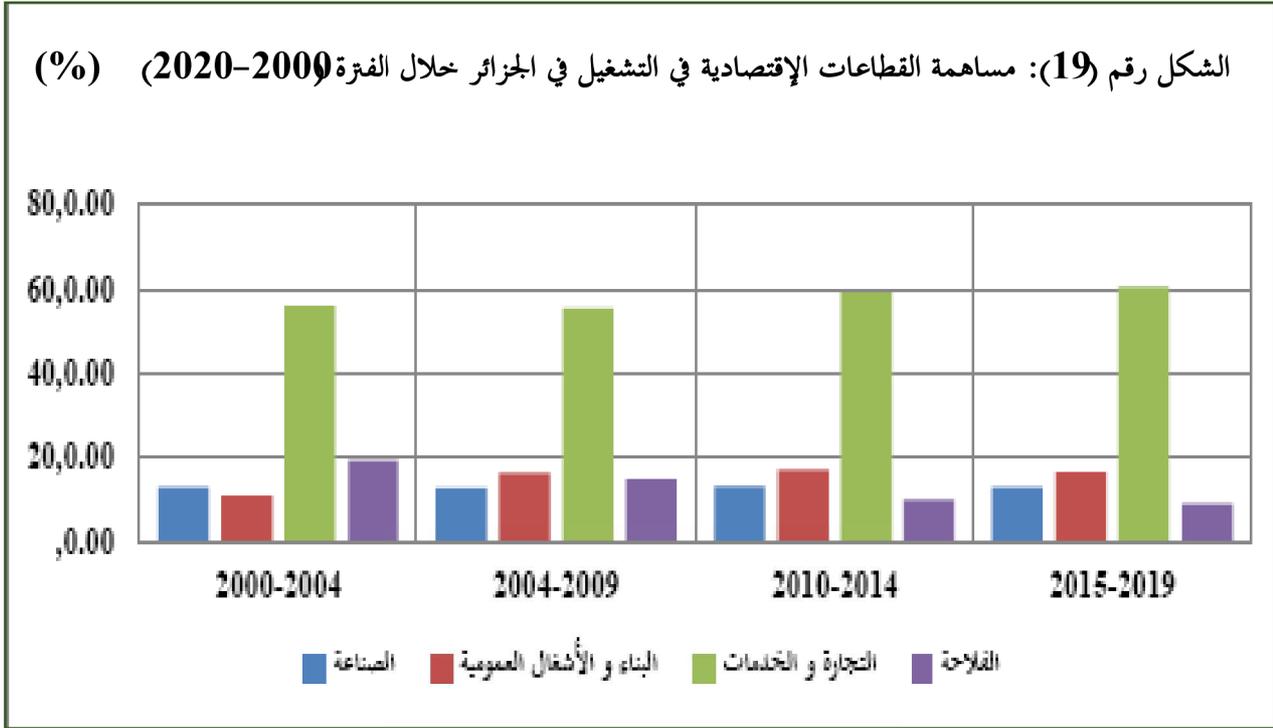
المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على الجدول السابق.

من الجدول والشكل أعلاه؛ يظهر سيطرة قطاعي الخدمات (متضمنة قطاعات النقل والسياحة والاتصالات) والمحروقات على النسبة الأكبر من المساهمة في الناتج المحلي الخام حيث بلغت خلال الفترة 2000-2020 نسبة 36.13% و 31.50% على التوالي؛ وهو ما يُفسّر باعتماد المداخل الوطنية بنسبة كبيرة على عائدات البترول بطبيعة الحال نظرا لطبيعة الإقتصاد المرتكز على ما تُدرّه الجباية البترولية؛ ثم تليها مساهمة قطاع الخدمات بنسبة في المتوسط باعتبار أن هذا القطاع يحتوي العديد من القطاعات على غرار النقل والاتصالات والسياحة وهي قطاعات لها أهميتها في تحقيق التنويع الإقتصادي؛ وعلى العموم نشاهد استقرار في نسب مساهمة القطاعات الإنتاجية في الناتج الداخلي الخام مع ضعف مسجّل على مستوى باقي القطاعات: الفلاحة والصناعة والبناء والأشغال العمومية مقارنة مع مساهمة قطاعي المحروقات والخدمات حيث سجّلت نسب 9.75% و 5.67% و 9.86% على التوالي؛ مع الإشارة إلى أن قطاع البناء والأشغال العمومية يساهم بأفضل من مساهمة الفلاحة والصناعة. هذا ما يشير إلى ضرورة مضاعفة الجهود في مختلف القطاعات لتزيد مساهمتها في الناتج المحلي الوطني وزيادة تنويع الإقتصاد والتخلّص من التبعية للقطاع الهيدروكربوني.

ثانيا: مساهمة القطاعات الإقتصادية في التشغيل في الجزائر خلال الفترة 2000-2019:

يمكن إلقاء نظرة حول مساهمة القطاعات الإقتصادية في التشغيل في الجزائر خلال الفترة

2000-2019 من خلال الشكل التالي:



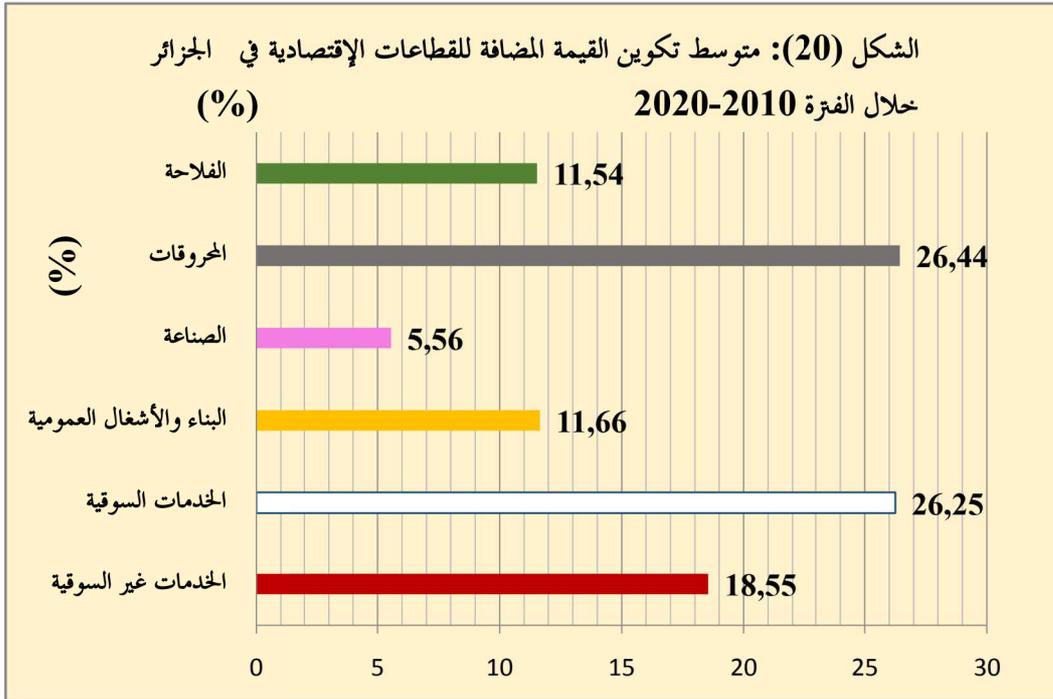
المصدر: محمد دعمي: مرجع سابق، ص 29.

نلاحظ من خلال الشكل أعلاه أنّ نسب مساهمة القطاعات الإنتاجية في التشغيل مستقرة وغير متوازنة فيما بينها طيلة الفترة 2000-2019، حيث يحتلّ قطاع التجارة وخدمات الإدارة المرتبة الأولى في مساهمته في التشغيل للفتات الأربعة إذ بلغ 58.28%، كما يلاحظ ضعف مساهمة القطاعين الفلاحي والصناعي حيث بلغت نسبتها: 12.51% و 13.17% على التوالي وهي نسبة ضعيفة نظرا للوزن الإقتصادي للقطاعين وأهميتهما على المستوى الإقتصادي، وهو ما يفسّر ضعف التنويع الإقتصادي في الجزائر مما يدعو إلى بذل المزيد من الجهود بغية دعم وتطوير القطاعين لتحسين مردوديتهما وبلوغ الأهداف المنشودة منهما.

ثالثا: مساهمة القطاعات الإقتصادية في القيمة المضافة في الجزائر خلال الفترة :

يمكن إلقاء نظرة حول مساهمة القطاعات الإقتصادية في القيمة المضافة بالمتوسط في الجزائر

خلال الفترة 2010-2020 من خلال الشكل التالي:



المصدر: ليندة بخوش: تقييم أثر التطور المالي على النمو الإقتصادي في الجزائر خلال الفترة 1990-2020، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة باتنة 1 -الحاج لخضر-، 2021-2022م، ص305.

من خلال الشكل أعلاه نلاحظ تفاوتاً متبايناً بين مساهمة بعض القطاعات في تركيبة القيمة

المضافة خلال الفترة 2010-2020 إلّ فيما يخصّ قطاع المحروقات وقطاع الخدمات غير

السوقية يتقاربان في النسب حيث بلغا نسبة 26.44% و 26.25% على التوالي، بينما بلغت

نسبة مساهمة الخدمات السوقية 18.55% وإذا ما تمّ جمع مساهمة كلا من الخدمات السوقية

وغير السوقية فإنّ نسبة مساهمتهما في القيمة المضافة تصبح 44.8% وهو ما يفسّر بالأهمية التي

توليها الدولة لتطوير قطاع الخدمات وجهودها في تنويع مصادر الإقتصاد الوطني.

- أمّا قطاع البناء والأشغال العمومية فاحتلّ المرتبة الرابعة في المساهمة في تركيبة القيمة المضافة

بنسبة بلغت 11.66% في متوسط ذات الفترة، وهي نسبة لا تعكس الأهداف المرجوة من

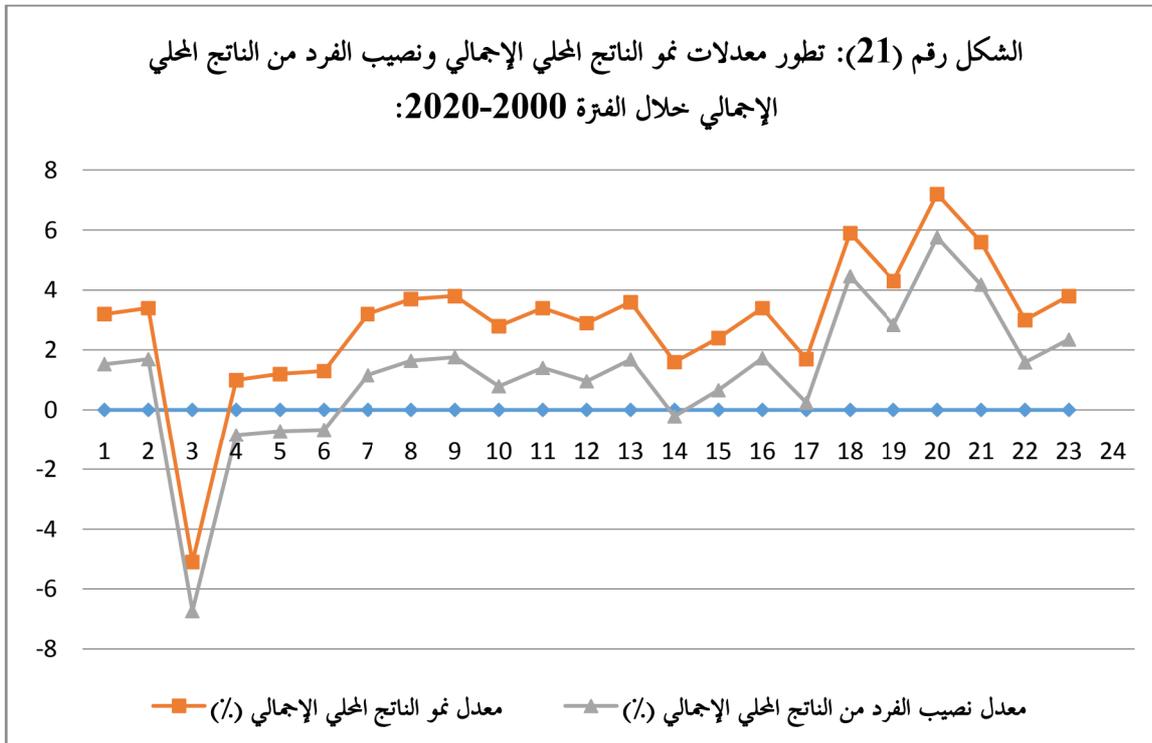
القطاع الذي عرف تخصيص ميزانيات ضخمة من الدولة.

- قطاع الفلاحة والصناعة هما الآخران لا يتزجمان حجم المبالغ الضخمة التي تُخصّصت لهما، حيث بلغ القطاع الفلاح نسبة 11.54% بينما بلغ القطاع الصناعي 5.56% متديلا قائمة القطاعات المساهمة في تكوين القيمة المضافة للناتج الوطني، وهذا الأمر يتطلب بذل المزيد من الجهود لتنمية القطاع الفلاحي و إصلاح الإختلالات التي يعاني منها القطاع الصناعي على مستوى هياكله من خلال تبني استراتيجية تهدف إلى تحفيز الخواص في هذا المجال بغرض بناء اقتصاد تنافسي قوي و بقطاعات متنوعة.

• الفرع الثالث: تطور بعض المؤشرات الإقتصادية الكلية في الجزائر منذ 2000-2020:

بغرض توضيح الوضعية الإقتصادية للجزائر أثناء فترة الدراسة سنحاول عرض تطورات بعض المؤشرات الإقتصادية الكلية وتحليل إمكانات الإقتصاد الوطني:

1- تطور معدلات نمو الناتج المحلي الإجمالي ونصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي خلال الفترة 2000-2020:



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على مؤشرات البنك العالمي: على الموقع:

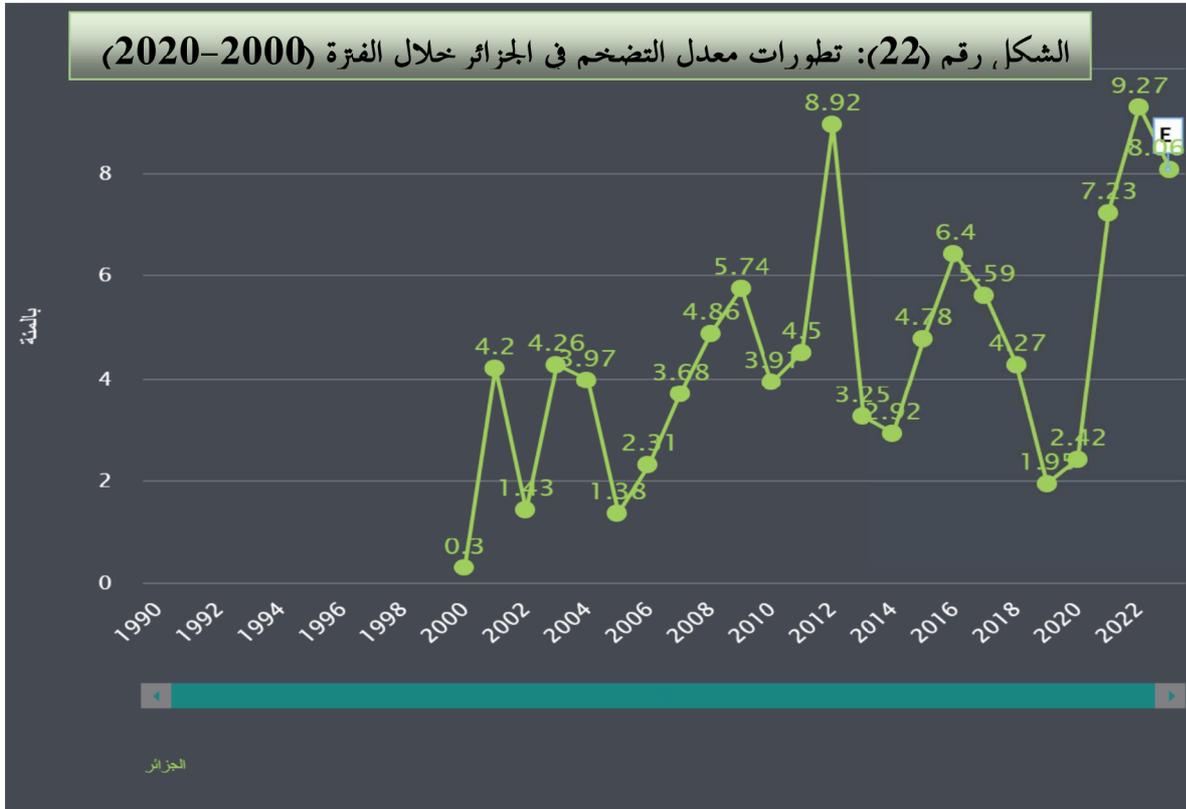
<https://databank.worldbank.org/source/world-development-indicators#>, Date de visite : 26/02/2024.

إنطلاقاً من الشكل رقم (21) يتّضح لنا تذبذبات كل من منحنىي معدلات الناتج المحلي الإجمالي ونصيب الفرد منه على حدّ سواء ابتداءً من سنة 2000 إلى غاية سنة 2022، كما تتغيّر معدلات نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي بنفس وتيرة معدلات نمو الناتج المحلي الإجمالي؛ حيث بلغ كل منهما أعلى معدل له في سنة 2003 حيث بلغ معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي 7.2% أمّا معدل نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي فبلغ 5.76%، كما بلغت أدنى مستوياتها خلال سنة 2020 بنسبة -5.1% للناتج المحلي الإجمالي و -6.73% لنصيب الفرد منه وهذا راجع للظروف الإستثنائية التي عرفها العالم جرّاء وباء كورونا الذي أدّى إلى فرض قيود حدودية وتجارية محلية وبين دول العالم ممّا أدّى إلى انخفاض الإنتاج المحلي والعالمي. ثم عادت للتعافي والإرتفاع بداية من سنة 2022 بعد رفع القيود المفروضة خلال فترة الوباء.

وتفسّر الإرتفاعات والإنخفاضات لمعدلات نمو كل من الناتج المحلي الإجمالي ونصيب الفرد منه إلى في المنحنى بالإعتماد شبه الكامل للإقتصاد الوطني على العوائد النفطية التي تُحدّد لها أسعار النفط في الأسواق العالمية وهذا ما من شأنه تعريض الإقتصاد الوطني للصدمات وإيقاع البلاد في الأزمات، وعليه أصبح التنويع الإقتصادي وإيجاد البدائل التي تحلّ محل الإقتصاد البترولي أو على الأقل تدعمه ضرورة حتمية تقتضيها الظروف والأهداف.

2- تطوّر معدّلات التضخم في الجزائر خلال الفترة 2010-2020:

سنحاول فيما يلي عرض تطورات معدلات التضخم (متوسط أسعار المستهلك) في الجزائر خلال الفترة 2000-2022 من خلال الجدول أدناه:



المصدر: من إعداد البحتة بالإعتماد على معطيات البوابة العربية للتنمية على الموقع:

<https://data.arabdevelopmentportal.com>، تاريخ زيارة الموقع: 2024/02/27.

- يوضّح الشكل أعلاه تذبذب مستويات معدل التضخم (متوسط أسعار المستهلك) في الجزائر خلال الفترة 2000-2020، حيث سجّل أدنى مستوى له في تاريخ الجزائر المستقلة بلغ 0.3% وهو يرجع إلى نمو الكتلة النقدية بنسبة قُدّت بـ 22.30%⁽¹⁾، ثم ارتفع خلال سنة 2001 مسجّلا نسبة 4.1% ليعاود الإنخفاض مرّة أخرى إلى حدود 1.4% سنة 2002 نظرا لتراجع معدل النمو للكتلة النقدية هذا من ناحية ومن ناحية أخرى بفعل التباطؤ في نمو أسعار المنتجات الغذائية.

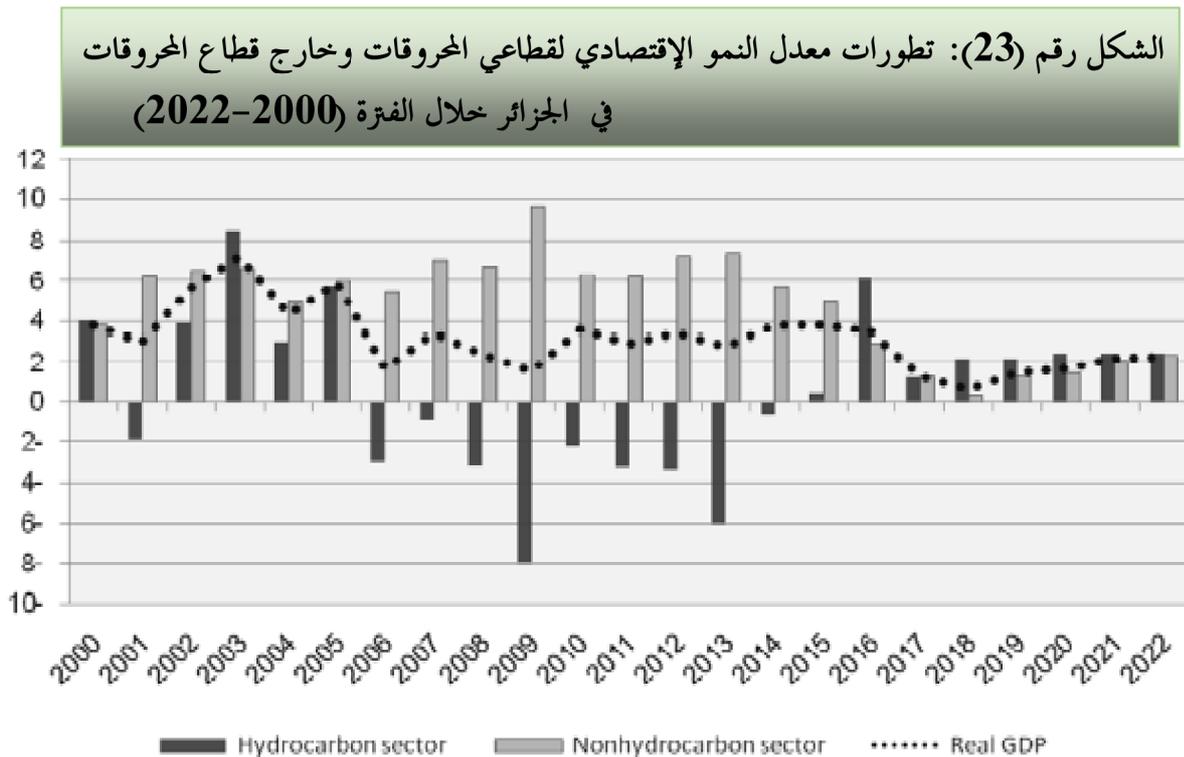
(1): ساعد محمد: دراسة تحليلية تقييمية لمدى استقرار وتوازن مؤشرات الإقتصاد الجزائري (2000-2022)، مجلة

الدراسات الاقتصادية المعاصرة، المجلد 08 / العدد 02، 2023، ص281.

ومع أواخر سنة 2014 عرفت معدلات التضخم ارتفاعا من جديد يعود إلى تراجع أسعار البترول واستمرّ إلى غاية السنتين الموالتين 2015 و 2016. ثمّ عرف ارتفاعا بسبب الزيادة في الإصدار النقدي (التمويل غير التقليدي) مع بداية سنة 2017 دون أن تقابله أي استثمارات حقيقية، كما أدّى ارتفاع أسعار المواد الغذائية إلى تضاعف وتيرته ليبلغ 9.2% خلال سنة 2022 وهي تمثل أعلى مستوياته خلال العشرة سنوات الأخيرة، ويرجع هذا الإرتفاع الحادّ في معدّلات التضخم بصفة أساسية إلى الإرتفاع القوي لأسعار المواد الغذائية خارجية المنشأ⁽¹⁾ ليس فقط على المستوى المحلي بل على مستوى الأسواق العالمية.

3- تطور معدلات النمو الإقتصادي لقطاعي المحروقات وخارج قطاع المحروقات في

الجزائر خلال الفترة 2000-2020:



المصدر: عبد الغفور مزيان، أحمد سلامي: فعالية السياسات الاقتصادية في الجزائر في ظل العولمة المالية - دراسة تحليلية باستعمال منهج البرمجة المالية للفترة 2000-2022، مجلة الدراسات الاقتصادية الكمية، العدد 03، 2017، ص 90.

(1): بنك الجزائر: التطور الاقتصادي والنقدي التقرير السنوي 2022، سبتمبر 2023، ص 33.
على الموقع: <https://www.bank-of-algeria.dz>، تاريخ زيارة الموقع: 2024/02/27.

من خلا الشكل رقم (23) يتّضح الترابط المتلازم بين معدلات النمو الإقتصادي وقطاع المحروقات

صعودا ونزولا، حيث يلاحظ أنّ معدل النمو لقطاع المحروقات يقوم بسحب معدلات النمو

الاقتصادي في نفس اتجاهاته؛ وهو ما يشير إلى أنّ السياسة التوسعية للإنفاق في فترات انتعاش

العوائد البترولية لم تبلغ أهدافها المرجوة في رفع معدلات النمو الإقتصادي. بمعنى أنّ تلك النفقات

لم تمسّ الهيكل الإنتاجي خارج قطاع المحروقات خصوصا فيما يخصّ القطاع الصناعي.

إنّ الجزائر ومن خلال الرؤية بعيدة المدى من خلال البرنامج الجديد للنمو للفترة 2016-

2030، والذي تهدف من خلاله لتوسيع القاعدة الإنتاجية وإيجاد البدائل لتنويع مصادر النمو

الإقتصادي للتخلّص من التبعية طويلة المدى للقطاع البترولي وزيادة حماية الإقتصاد الوطني من

الصدمات التي يتعرّض لها من فترة لفترة وهو جرّاء انخفاض وانهيار أسعار البترول التي تتحكّم في

مستوياته؛ كما أنّ الدولة سطرّت ضمن أهدافها لبلوغ معدّل نمو خارج المحرقات خلال الفترة

المقبلة ليصل إلى 6.5% وزيادة مساهمة القطاع الصناعي في القيمة المضافة بما نسبته 10%.

كما تصبو الجزائر إلى رفع مؤشرات التنمية الإجتماعية وتحسين الأطر المعيشية والقدرة

الشرائية للسكان بتحسين نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي من خلال تكثيف الجهود ومحاربة

كلّ ما من شأنه عرقلة التنمية، بالإضافة إلى سعيها المتواصل في تعزيز المشاريع الإستثمارية

وتشجيع الإستثمار ودعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحفيز المقاولين الشباب؛ هذا بالإضافة

إلى تشجيع المستثمرين المحليين والأجانب لدعم المنتج الوطني وتحقيق الأهداف التنموية المسطرة.

خلاصة الفصل

مع بداية سنة 2000 ونظرا لتعافي أسعار الهترول في الأسواق العالمية قرّرت الجزائر إطلاق المشاريع التنموية عبر عدّة برامج تنموية غالبا ما تكون بخطة خماسية، حيث سخرت لها أغلفة مالية هامة ضخمة قدرت بـ 531.8 مليار دولار بداية من سنة 2001 إلى غاية 2017 تهدف على وجه الخصوص إلى ترسيخ الهوية والشخصية الوطنيتين لأجل تماسك الأمة وكذا دعم التنمية البشرية من خلال تطوير البيئة الإستثمارية وتشجيع الإستثمارات الخاصة المحلية والأجنبية، ودعم النشاطات المنتجة و تطوير ترقية الصادرات خارج المحروقات من خلال تنويع القطاعات، وخفض معدلات البطالة، بالإضافة إلى تحسين الظروف المعيشية للمواطنين.

كما حظي قطاع الأشغال العمومية باهتمام خاص لغرض فك العزلة عن المناطق النائية وتطوير اقتصاديات المعرفة توسيع القاعدة السكنية والإهتمام للنسيج العمراني وأيضا تحسين الأمن الغذائي للبلاد بمواصلة عمليات تجديد الفلاحة و تامين موارد الطاقة والمراجم، ودعم الإمكانيات السياحية وتطوير الحرف والصناعات التقليدية. وفيما يخصّ قطاع السكن فقد تمّ تسليم أزيد من 3.5 مليون وحدة سكنية وحوالي مليون وحدة سكنية قيد الإنجاز، بالإضافة إلى تشييد العديد من المرافق الضرورية من مدارس ومستشفيات وغيرها. وقد أدّى الإنهيار المتواصل لأسعار النفط لما بعد سنة 2014 إلى غاية أوائل سنة 2017، حيث شهدت الجزائر أزمة مالية حادة سجّلت على إثرها عجزا على مستوى الميزانية وميزان المدفوعات، مما اضطرّ السلطات العليا للبلاد لاتخاذ تدابير بشأن توقيف برنامج توظيف النمو 2015-2019 وتطبيق نموذج نمو جديد ابتداء من 2016 إلى غاية 2030 يتمّ تنفيذه على فترات كما سبق وأشرنا كما تمّ اتخاذ تدابير مستعجلة لترشيد النفقات فتمّت زيادة الضرائب و رفع الرسوم بالإضافة إلى خفض الواردات واللجوء الإضطراري إلى التمويل غير التقليدي لمواجهة الأزمة المالية.

إنّ الجزائر ومن خلال الرؤية بعيدة المدى من خلال البرنامج الجديد للنمو للفترة 2016-

2030، والذي تهدف من خلاله لتوسيع القاعدة الإنتاجية وإيجاد البدائل لتنويع مصادر النمو

الإقتصادي للتخلّص من التبعية طويلة المدى للقطاع البترولي وزيادة حماية الإقتصاد الوطني من

الصدمات التي يتعرّض لها من فترة لفترة وهو جرّاء انخفاض وانهيار أسعار البترول التي تتحكّم في

مستوياته؛ كما أنّ الدولة سّطرت ضمن أهدافها لبلوغ معدّل نمو خارج المحرقات خلال الفترة

المقبلة ليصل إلى 6.5% وزيادة مساهمة القطاع الصناعي في القيمة المضافة بما نسبته 10%.

كما تصبو الجزائر إلى رفع مؤشرات التنمية الإجتماعية وتحسين الأطر المعيشية والقدرة

الشرائية للسكان بتحسين نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي من خلال تكثيف الجهود ومحاربة

كلّ ما من شأنه عرقلة التنمية، بالإضافة إلى سعيها المتواصل في تعزيز المشاريع الإستثمارية

وتشجيع الإستثمار ودعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحفيز المقاولين الشباب؛ هذا بالإضافة

إلى تشجيع المستثمرين المحليين والأجانب لدعم المنتج الوطني وتحقيق الأهداف التنموية المسطرة.

الفصل الثالث

✍ علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر

مقدمة الفصل:

تشهد الجزائر تحديات كبيرة على كافة الأصعدة؛ وكغيره من القطاعات عرف قطاع السكن إصلاحات عديدة هيكلية وتشريعية تهدف في مجملها إلى تطوير منتجاته وتقديمها ضمن منظومة متكاملة بما يتناسب والقدرة الشرائية للمواطنين وبما يليق بضمان العيش الكريم لهم. وعلى الرغم من اهتمام الدولة بالتنمية الإقتصادية والنهوض بالقطاع الصناعي غداة الإستقلال إلا أنها أغفلت الجانب السكني كونه في نظرها مجرد قطاع استهلاكي يستنزف أموالا طائلة من خزينة الدولة والذي كان سببا مباشرا في تأخر القطاع وعدم مواكبته لمعدلات النمو السكاني المتزايد حيث انفجرت على إثره أزمة سكنية حادة لا زالت الدولة تعاني من ويلاتها منذ عقود عديدة إلى غاية الآن. وبعد تفتنّ الدولة إلى الدور الهام الذي يلعبه القطاع في تحقيق الإستقرار النفسي للأفراد والأمن المجتمعي أدخلته الدولة في حساباتها وجعلته ضمن أولوياتها بغية تكريس الحق في السكن الملائم لكل الأشخاص خاصة بعد انضمامها لمؤسسات وهيئات دولية وتوقيعها لمعاهدات ومواثيق في إطار تكريس حقوق الإنسان.

ساهمت الدراسات التي أجريت على مستوى مؤسسات دولية على غرار الأمم المتحدة وصندوق النقد الدولي التي أثبتت الدور البارز للقطاع الإسكاني في تنمية الإقتصاد الوطني عبر تحريكه لأنشطة عديدة من خلال مدخلاته ومخرجاته والروابط الأمامية والخلفية التي يُنشئها مع القطاعات الأخرى وبالتالي تحريك عجلة الإقتصاد وتحديد دورته وتحقيق النمو الإقتصادي.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

هذا؛ وبالتطرق لأهمية قطاع السكن بالنسبة للإقتصاد الجزائري ودوره في النمو الإقتصادي لا بدّ كذلك أن نعرّج على تجربة دولية ناجحة في قطاع السكن ومقارنتها مع نظيرتها في الجزائر ألا وهي تجربة سنغافورة الرائدة؛ مع التركيز على جانب الإنجازات في القطاع والنتائج التي أفرزها على الإقتصاد والدولة ككلّ دون التعمّق في سياسات السكن من الناحية التشريعية أو التمويلية.. وعليه تمّ تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

✦ المبحث الأول: خاص بقطاع السكن في الجزائر وكل ما يتعلّق به من إنجازات.

✦ المبحث الثاني: خاص بعلاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر مع تقديم دراسة

مقارنة من خلال إلقاء نظرة على نتائج قطاع السكن في سنغافورة ومقارنتها مع نظيرتها في

الجزائر.

المبحث الأول: قطاع السكن في الجزائر

بغرض فهم قطاع السكن في الجزائر ووضعيته الحالية أي بعد سنة 2000 التي هي الفترة محلّ الدراسة؛ لا بُدّ من المرور بتطورات القطاع منذ الإستقلال والسياسات والإصلاحات التي تعرّض لها عبر مختلف المخططات التنموية؛ وعليه تمّ في المطلب الأول التطرّق لفحوى السياسة السكنية قبل سنة 2000، ليتمّ بعدها التفصيل في إنجازات القطاع وعلاقته بالنمو الإقتصادي.

المطلب الأول: قطاع السكن في الجزائر قبل سنة 2000

• الفرع الأول: السياسة السكنية قبل سنة 2000

منذ الوهلة الأولى للإستقلال لم تولي الجزائر الأهمية المرجوة ملف السكن لاعتقادها أن الموروث السكني الذي خلفه المستعم ر كاف لاستيعاب حجم الطلب على السكنات ويغطي احتياجات السكان، ونظرا للأوضاع المتدهورة على مختلف الأصعدة وحتمية الظروف آنذاك فكان اهتمامها موجه نحو بعث الحركة التنموية في القطاعات ذات الأنشطة الإنتاجية، الأمر الذي أدّى إلى تراكم الاحتياجات السكنية وتأزم الأوضاع وزاد من تفاقم الأزمة.

إن أبرز ما يميّز فترة ما قبل التسعينيات هو دور الدولة شبه الإحتكاري لقطاع السكن سواء فيما تعلق بالإنجاز والتشييد أو التمويل والتسيير والذي سرعان ما بدأ بالتراجع خصوصا بعد انتهاج سياسة الإصلاحات الإقتصادية..

أولا: قراءة في سياسة السكن في الجزائر ضمن المخططات التنموية الشاملة: مرّت السياسة

السكنية في الجزائر المستقلة في بدايتها بعدة مخططات تنموية؛ حيث انطلقت أول خطة في الفترة 1969-1967، ثم تلتها الخطة 1973-1970 فالخطة 1977-1974 ثم المخططين الخماسيين لسنوات الثمانينيات 1984-1980 والأخيرة التي كانت خلال الفترة 1989-1985؛ ومن خلال القيام بقراءة لهذه المخططات خصوصا فيما يتعلق بالإستثمار في قطاع لسكن يمكن تحديد نصيب هذا الأخير من إجمالي الإستثمارات.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

1- مرحلة ما قبل التسعينيات: اعتمدت الحكومات الجزائرية النهج الإشتراكي كأساس للتنمية، لذا وضعت عدة مخططات تنموية الغرض منها توفير السكنات لفئات الشعب والتخفيف من حدة الأزمة؛ وعليه سنحاول بصفة موجزة إلقاء نظرة حول محتوى هذه المخططات ومدى الإهتمام الذي أولته الدولة لقضية السكن غيرها:

1-1- المخطط الثلاثي (1967-1969): يُعتبر البرنامج التنموي الإقتصادي الأول للجزائر المستقلة؛ حيث ركّز على الأنشطة الصناعية التي خصّص لها نصف الغلاف المالي لتحريك التنمية، كما تمّ من خلاله إطلاق أولى المشاريع السكنية بغلاف مالي قدره 160 مليون دينار جزائري بغية إنجاز 9548 وحدة سكنية خلال السنوات الثلاثة للمخطط. أما تخصيصات برامج السكن الريفي فقدّرت بـ 125 مليون دج لإنجاز 22195 وحدة.

ويمكن من خلال الجدول الموالي الوقوف على إنجازات هذه الفترة:

الجدول رقم (22) : الإنجازات المادية و المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري والريفي 1967-1969							
السكنات في طور الإنجاز حتى نهاية سنة 1969		عدد السكنات التي تمّ إنجازها					
السكنات التي لم ينطلق في إنجازها	سكنات في طور الإنجاز	حجم القروض المستهلكة	مجموع السكنات	السكنات المنجزة			
العدد	العدد	(مليون دج)		1969	1968	1967	
13.943	10.608	160	9.548	5.055	2.201	2.292	الحضرية
4.810	5.273	87	12.112	4.846	4.141	3.125	الريفية

المصدر: حاشين إيتسام: السياسة السكنية في الجزائر: مقارنة بحالي المغرب و تونس ، أطروحة دكتوراه في العلوم

الإقتصادية، جامعة الجزائر 3، 2011-2012، ص73.

من الجدول أعلاه يتضح أنه تمّ خلال المخطط الثلاثي (1967-1969) إنجاز 9548 سكن حضري بتكلفة قدرت بـ 160 مليون دج، وما يقارب 10.608 سكن في طور الإنجاز، بينما تبقى 13942 سكن بدون إنجاز، وهو راجع بطبيعة الحال إلى الظروف السيئة في تلك الفترة آنذاك وضعف الموارد المادية والمالية بالإضافة إلى اهتمام الدولة بالقطاع الصناعي.

- أما فيما يخصّ برامج السكنات الريفية فقد حظيت ببعض الإهتمام من خلال سياسة الدولة للتنمية الفلاحية في إطار ما يُسمّى "القرى الاشتراكية" لإيقاف النزيف البشري نحو المدن حيث تمّ إنجاز 12112 سكن ريفي من مجموع 22195 وحدة سكنية بتكلفة 87 مليون دج. وتجد الإشارة إلى أن تمويل هذه المشاريع كان حكرا على الدولة ممثلة في الخزينة لوحدها أي أنه تمويل عمومي على عاتق الدولة وبصفة كلية.

1-2- المخططان الرباعيان (1970-1977):

نتيجة ارتفاع معدل النم و السكاني بعد الإستقلال والذي بلغ 3.42 % عام 1967 حيث اعتُبر من أعلى معدلات النم و الديمغرافي عالمي⁽¹⁾ بالإضافة إلى تحسن الظروف المعيشية والأوضاع الصحية للمواطنين، وكذلك اقتصر اهتمام الدولة بالقطاع الصناعي ونزوح السكان من القرى والمداشر التي دمرتها الحرب نحو المدن بحثا عن ظروف أفضل كلها عوامل ساهمت في ظهور معالم أزمة سكن خانقة لتجد الدولة نفسها أمام مشكل اجتماعي حقيقي:

1-2-1- المخطط الرباعي الأول (1970-1973):

تمّ في هذا المخطط تخصيص مبلغ 1200 مليون دج لإنجاز 45000 سكن حضري و 305 مليون دج لإنجاز 40000 سكن ريفي، وتمّ خلال هذه لفترة إنجاز 18000 سكن حضري و 24000 سكن ريفي، و تطلب هذا الإنجاز غلاف مالي قدره 994 مليون دج في الوقت الذي كان مخصص للبرنامج 305 مليون دج.

(1): ربيعة دبابش: دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر أطروحة دكتوراه، جامعة

محمد خيضر بسكرة، 2019-2020، ص96.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ويوضّح الجدول الموالي عرض أهم الإنجازات المادية والمالية لبرامج السكنات الحضرية والريفية خلال الفترة الممتدة من 1970 إلى 1973.

الجدول رقم 23: الإنجازات المادية والمالية لبرامج السكن الحضري والريفي للرباعي الأول 1970-1973

القروض المستهلكة			عدد السكنات				البرامج السكنية
نسبة المستهلكة الاستهلاك	المستهلكة	المبرجة	نسبة الإنجاز	الفرق بينهما	المنجزة	المقدرة	
125%	1500	1200	40%	(27000)	18000	45000	السكنات الحضرية
325%	994	305	60%	(16000)	24000	40000	السكنات الريفية

المصدر: محمد بن يحيى، مرجع سابق، ص 65 عن وزارة التخطيط: تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص40.

- (1) وتجدر الإشارة إلى أن الدولة لم تعد قادرة على تحمل كافة الأعباء فيما يخص تمويل مشاريع السكن آنذاك؛ حيث قررت:
- ◀ إصدار نمط تمويلي جديد يُدعى "إدخار- سكنات" يتم من خلاله تحويل إدخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل سكناتها.
- ◀ إشراك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP في نظام التمويل جنباً إلى جنب مع الخزينة العمومية؛ حيث تساهم الخزينة العمومية بما نسبته 50% من حجم التمويل لمدة 30 سنة بمعدل فائدة 1% ويمول الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنسبة 50% لمدة 20 سنة بمعدل فائدة 4,75%. كما تمّ خلال هذا المخطط إعطاء مسميات جديدة للسكنات الحضرية المخططة وعوّضت بـ "السكنات الإجتماعية المخططة" وتنجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI.

(1): المومن عبد الكريم: برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 4، العدد 6 جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2013، ص28.

1-2-2- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977):

عرف المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) تضاعف حجم الإستثمارات في مختلف

القطاعات إذا ما قورنت بالمخطط السابق نتيجة انتعاش موارد الخزينة العائد من ارتفاع أسعار

البترول آنذاك؛ وعرف قطاع السكن هو الآخر زيادة في حجم الإستثمارات ارتفعت إلى 7,5

% بعدما كانت 5,5 % في المخطط الرباعي الأول؛ ويرجع اهتمام الدولة بالجانب السكني

نتيجة تزايد حجم الطلب على السكنات كنتيجة طبيعية لارتفاع عدد السكان.

ويوضّح الجدول الموالي عرض أهم الإنجازات المادية والمالية لبرامج السكنات الحضرية

والريفية خلال الفترة الممتدة من 1974 إلى 1977.

الجدول رقم 24 : الإنجازات المادية و المالية لبرامج السكن الحضري والريفي للرباعي الثاني 1974-1977

نسبة الاستهلاك	الفرق بينهما	استهلاك المصاريف	تصريحات مصاريف الإنجاز	نسبة الإنجاز	الفرق بينهما	عدد السكنات		البرامج السكنية
						المنجزة	المقدرة	
91%	470	5200	5670	45%	(55000)	45000	100000	السكن الإجتماعي المخطط
163%	(1670)	4300	2630	75%	(25000)	75000	100000	السكن الريفي

Source: Rachid Hamidou: **Le logement un déficit**, Office de Publications Universitaires, Alger, 1988, P 42.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

تمّ خلال هذا المخطط الرباعي إنجاز أكثر من 75000 سكن ريفي و هو ما يمثل 75 % من الإنجازات خلال هذه المرحلة؛ بينما تمّ إنجاز ما يقارب 45000 سكن إجتماعي وهو ما يمثل نسبة 45 %. وهذه الأرقام ما هي في الحقيقة إلا صورة واضحة عن الإهتمام الذي أولته السلطات العمومية لتنمية الأرياف وتحسين أوضاع الفلاحين و كذا الحد من ظاهرة الإكتظاظ الذي عرفته المدن بسبب نزوح الأهالي في إطار إحداث نوع من التوازن الجهوي.

كما تضاعفت نسبة الإستهلاكات للمبالغ المخصصة للمشاريع السكنية سواءا الحضرية أو الريفية في هذا المخطط مقارنة مع الرباعي السابق وسببه في ذلك زيادة مشاريع الإنجاز⁽¹⁾ وارتفاع تكاليفها.

كما تمّ في هذه الفترة تعديل نسب التمويل⁽²⁾ بين الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط؛ حيث تساهم الخزينة العمومية بما نسبته 75 % من حجم التمويل لمدة 40 سنة بمعدل فائدة 1 % ويموّل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بنسبة 25 % لمدة 20 سنة بمعدل فائدة 4,75 %.

(1): سمية بوخاري، محمد يدو، زهية قرامطية: تقييم واقع تطور برامج السياسة الإسكانية في الجزائر خلال الفترة 1966-1966-

(2019)، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 11، العدد 02 (2020)، ص 77.

(2): المومن عبد الكريم: مرجع سابق، ص 29.

1-3- المخططان الخماسيان (1980-1989):

تميزت سياسة الدولة لتنمية الإقتصاد خلال فترة الثمانينيات بإنشاء مخططين خماسيين الأول ما بين 1980-1984 والثاني من بداية من 1985 إلى غاية 1989 على التوالي؛ حيث لقي الإستثمار في القطاع السكني اهتماما واضحا تمّ من خلاله تدارك العجز أو التأخير في البرامج السكنية المبرمجة في المخططات السابقة، وإعطاء دفعة قوية للسياسة السكنية ككل تمخضت عنها ظروف أفضل لتحقيق وتطوير التنمية السكنية خصوصا ما تعلق منها بإنجاز السكنات العائلية.

هذا؛ وبغرض تنمية السكن قررت الدولة مجموعة من الإجراءات إبتداءا من المخطط

الخماسي الأول 1980-1984 تمحورت أهم تصوراتها حول ثلاثة محاور أساسية هي⁽¹⁾:

1- إعادة تنظيم وتوسيع المدن القديمة.

2- تنمية السكن في الريف.

3- إنشاء مدن جديدة في الهضاب العليا و الجنوب.

كما تمّ خلال هذا الخماسي تخصيص ما يقارب 60 مليار دج لقطاع السكن وهو ما يمثّل بما نسبة 15% من إجمالي الإستثمارات العمومية المبرمجة للإنجاز مقارنة بـ 7,5% في المخطط الرباعي الثاني؛ وزيادة الإستثمارات في السكن خلال هذا المخطط كانت بُغية تحقيق هدفين⁽²⁾:

◀ **هدف إجتماعي:** يتمثل في إعادة التوازن بين النمو الديموغرافي المتسارع و النمو المتباطيء لبناء

السكنات؛ حيث أنه وخلال الفترة 1967-1979 ارتفع عدد السكان بحوالي 5.5 مليون نسمة

يقابله 475000 وحدة سكنية وبلغ معدل شُغل المسكن (TOL: Taux d'occupation du

Logement) مسكنا واحدا لكل 11.5 شخص؛ وتبيّن الأرقام الإحصائية لجهاز التخطيط أن

(1): مسكر سهام: تطور سياسة السكن في الجزائر مجلة القانون العقاري، المجلد 04، العدد 03، 2017، ص 94.

(2): محمد بلقاسم حسن بهلول: سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

1999، ص 65.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

هذا المعدل عرف نموا متزايدا من 6 أشخاص لكل مسكن سنة 1966 إلى 7.9 سنة 1977⁽¹⁾، وبلغ في المدن 8.4 شخص لكل مسكن؛ بينما يُقدّر المعدل المقبول العالمي لشغل السكن بـ 5 أفراد في السكن الواحد. فهو إحتلال توازني إستوجب تحقيق معدل نمو في مستوى بناء السكنات يناهز 12% على الأقل لتغطية هذا العجز في نهاية سنة المخطط.

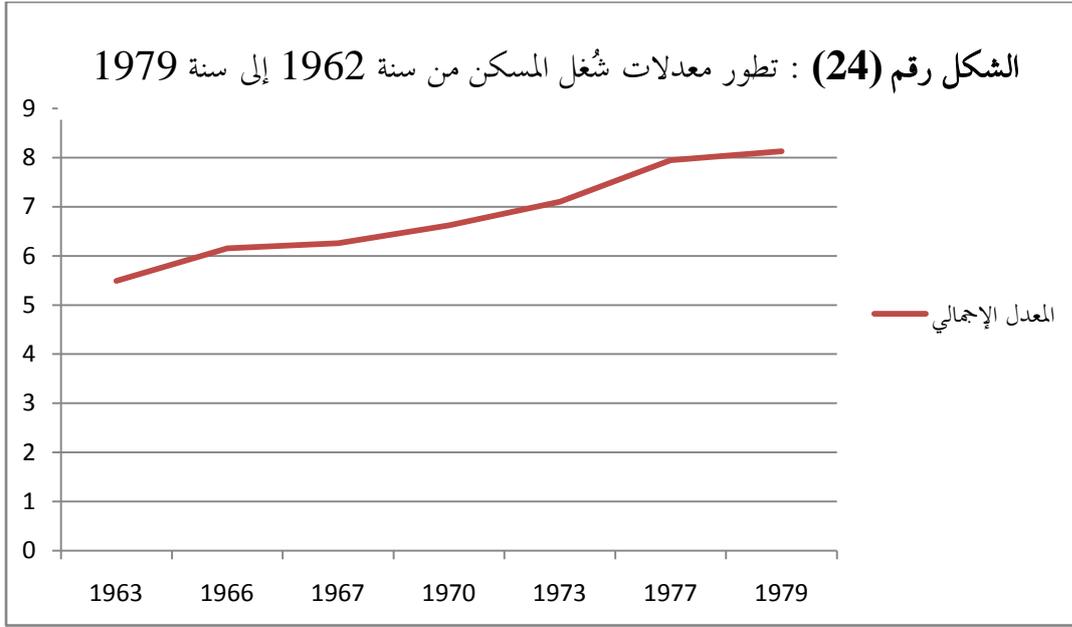
ويوضح الجدول الموالي تطور معدلات شغل المسكن من سنة 1962 إلى سنة 1979:

الجدول رقم (25): تطور معدلات شغل المسكن من سنة 1962 إلى سنة 1979			
المعدل الإجمالي	شغل المسكن في الأرياف	شغل المسكن في المدن	
5.49	6.34	4.16	1962
6.15	6.86	5.07	1966
6.26	6.91	5.28	1967
6.62	7.08	5.96	1970
7.10	7.41	6.66	1973
7.95	8.01	7.87	1977
8.13	7.93	8.41	1979

المصدر: المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي: تقرير حول السكن، الجزائر، مارس 1995، ص 43.

ويمكن توضيح النسب المدونة أعلاه من خلال الشكل الموالي:

(1): فؤاد محمد الشريف بن غضبان: الإقتصاد الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر، 2019، ص 292.



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على معطيات الجدول رقم ()

◀ **هدف سياسي:** يتمثل في معالجة الإختلالات على مستوى التوزيع السكاني على كافة أنحاء

الوطن من خلال بعث التنمية السكنية في الهضاب العليا والمناطق الجنوبية منخفضة الكثافة

السكانية؛ وذلك بغرض خلق ديناميكية إقتصادية وكذا تنظيم الإقليم العمراني وتحسين ظروفه في

مناطق الشمال وإيقاف النزيف الإجماعي والإقتصادي نحو المدن

إن أهم ما ميّز هذه الفترة هو فتح المجال للقطاع الخاص لتخفيف العبء عن القطاع

العمومي وظهور ما يسمّى السكن الترقوي ⁽¹⁾ الذي تمّ تمويله من طرف الصندوق الوطني للتوفير

والإحتياط أما إنجازته فتشاركت فيه عدّة أطراف على غرار ديوان الترقية والتسيير العقاري،

مؤسسة ترقية السكن العائلي، الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، البلديات، الخواص.. إلخ

والجدول الموالي يوضّح أهم البرامج السكنية لفترة الخماسيين من 1980 إلى 1989.

(1): درديش أحمد: السياسة السكنية في الجزائر مجلة آفاق علم الاجتماع، المجلد 03، العدد 01، 2013، ص17.

الجدول رقم 26: البرامج السكنية المبرمجة و المنجزة خلال فترة المخطط الخماسين 80-84/85-89

الفترة	حجم البرنامج (إجمالي و ريفي)	السكنات في طور الإنجاز	السكنات المبرمجة و غير المنجزة	نسبة الإنجاز
من 84/80	217444	171476	45968	78 %
من 89/85	353123	231236	121887	65 %

المصدر: محمد بن يحيى: مرجع سابق، ص 69.

من الجدول أعلاه؛ فاقت نسبة إنجاز السكنات خلال المخطط الخماسي الأول التي بلغت 78% نسبة الإنجاز في المخطط الخماسي الثاني بـ 65% على الرغم من مجهودات الدولة لتنمية القطاع السكني؛ وهذا ما يُفسَّر بالأزمة التي عرفتها البلاد في 1986 نتيجة انهيار أسعار البترول التي تعتمدها الدولة في تمويل الخزينة العمومية وكذا الانفجار الاجتماعي المعروف بأحداث أكتوبر 1988، حيث عرف الإقتصاد الوطني عجزا كبيرا على كافة المستويات بما فيها القطاع السكني؛ وعليه يخلص القول إلى أن هذه الفترة عرفت تراجعاً في نمو السكنات انعكس في أزمة سكنية خانقة عرفتها الجزائر أدت إلى عدم تحقيق الأهداف المرجوة من المخططات خصوصا مع نهاية الثمانينيات؛

إن فترة المخطط الخماسي الثاني عرفت جهود كبيرة من الدولة من خلال تسريع وتيرة إنتاج السكنات الاجتماعية وتقديم الدعم المالي للمواطنين الراغبين في الحصول على سكن⁽¹⁾ بالرغم من محدودية الموارد، إلا أنّ الأزمة السكنية ظلت تحديا حقيقيا للدولة التي واصلت اهتمامها بسياساتها السكنية بتحرير المبادرة الفردية عبر إصدار قانون 86-07 في 04 مارس 1986 الذي فتح المجال للخوادم لمشاركة القطاع العمومي في مواجهة الطلب المتزايد على السكنات مما أعطى نفسا جديدا انتعشت به سياسة السكن وأسفر عن ازدهار عقاري مفاجئ⁽²⁾.

(1): SOFIA AMEL IDIR: **100 ANS DE LOGEMANT SOCIAL EN ALGERIE LE RESULTAT ?** Mémoire dans le cadre du séminaire « Well Managed Environment », Session Juin 2023, page 82.

(2): ابتسام حاوشين: السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، المجلد 14، العدد 01، 2010، ص 73.

2- تقييم سياسة السكن خلال مرحلة مخططات التنمية الشاملة:

إن المتتبع لمسار السياسة السكنية خلال مرحلة مخططات التنمية الشاملة في الجزائر قبل سنة

1990 يقف على عدة نقاط تحليلية تفسّر عدم فعالية تلك المخططات على الرغم من الجهود

الكثيفة التي قامت بها الدولة والإمكانات التي تمّ تسخيرها للحدّ من أزمة السكن ومعالجة

الإختناق المتسارع الذي عرفته المدن في مدة وجيزة نتيجة الهجرة من الأرياف نحو المراكز الحضرية

للبحث عن ظروف حياة أفضل وكذا الانفجار السكاني المفاجئ كنتيجة لتحسّن الأوضاع

الصحية والمعيشية آنذاك حيث بلغ التعداد السكاني في المدن 50 % في 1987 بعدما لم يكن

يتعدّى 17% في 1954؛ وظهور مدن بأكملها ببناءات عشوائية ومساكن قصديرية تفتقد لأدنى

شروط الحياة من مياه، قنوات الصرف، الغاز، الكهرباء.. إلخ مما أدّى إلى اختلال الأهداف المسطرة

في البرامج وارتباك القرارات في وضع خطط استعجالية لمعالجة الأوضاع كما أن الإعتماد على

المورد الوحيد المتمثل في الريع البترولي ساهم في كبح وتوقف مشاريع الإنجاز وعجز البرامج خلال

فترة الأزمات التي كانت تشهدها البلاد نتيجة انهيار الأسعار في أسواق النفط العالمية الأمر الذي

يعتبر أحد أهم أسباب عدم فعالية السياسة التخطيطية أثناء فترة الثمانينيات.

إلا أنّ هذا لا يعني تجاهل الدولة لتنمية قطاع السكن الذي تمّ له تخصيص أرصدة مالية من

إجمالي الإستثمارات تتفاوت نسبها من مخطط إلى آخر حسب الظروف والموارد المتوفرة آنذاك؛

والجدول الموالي يبيّن تطور الإستثمارات في القطاع السكني عبر كلّ المخططات التنموية التي

سبقت الإصلاحات:

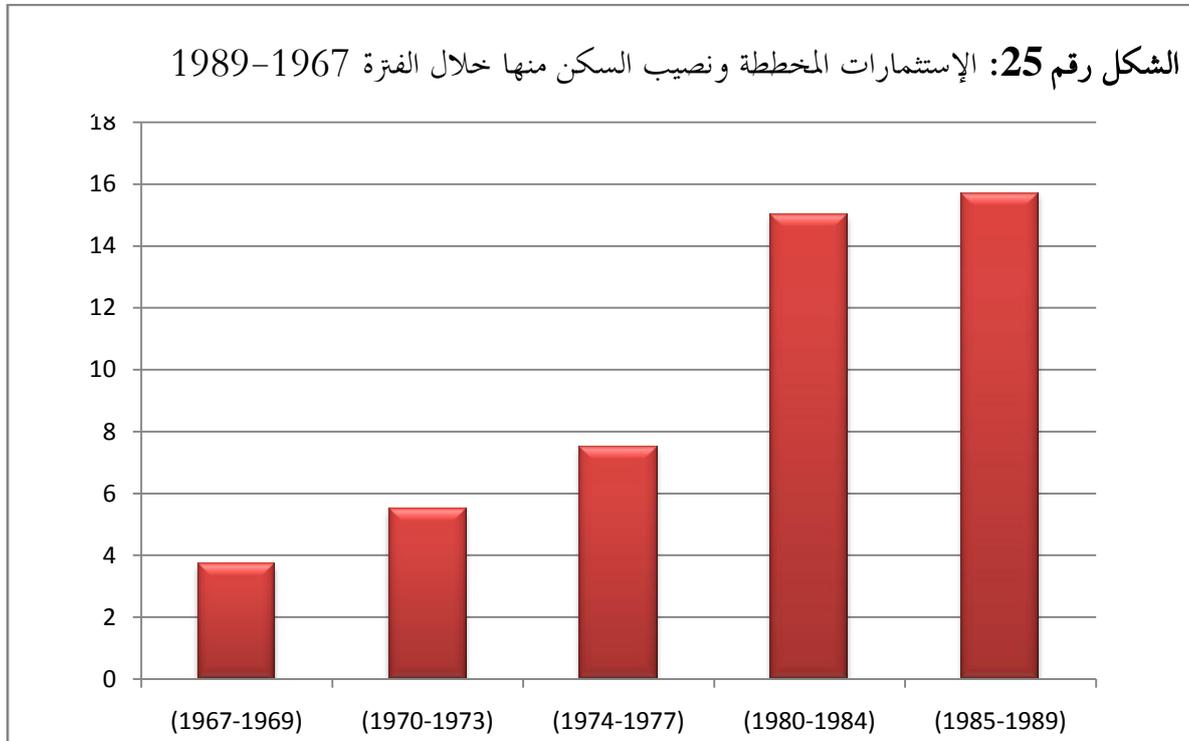
الجدول رقم 27: الإستثمارات المخططة ونصيب السكن منها خلال فترة المخططات 1967-1989

نصيب قطاع السكن		إجمالي الإستثمارات المخططة	البيان
النسبة المئوية	مبالغ الإستثمارات		
3.7 %	0.34	9.16	المخطط (1967-1969)
5.5 %	1.52	27.57	المخطط (1970-1973)
7.5 %	8.3	110.22	المخطط (1974-1977)
15 %	60	400.6	المخطط (1980-1984)
15.7 %	86.45	550	المخطط (1985-1989)

المصدر: جمال جعيل: نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010-2011، ص119.

والشكل التالي يوضح تطور حجم الإستثمارات في قطاع السكن نسبة إلى إجمالي

الإستثمارات العمومية:



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على الجدول رقم 27.

يوضح كل من الجدول والشكل أعلاه تطور حجم الإستثمارات خلال فترة المخططات التنموية، حيث تضاعفت في فترة المخطط الرباعي الأول (1970-1973) نحو ثلاثة أضعاف مقارنة بالمخطط الثلاثي (1967-1969) وأربعة أضعاف بمقارنة المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) بالرباعي الأول، كما ارتفعت من 400.6 مليار دينار في المخطط الخماسي الأول (1980-1984) إلى 550 مليار دينار في المخطط الخماسي الثاني.

وتجدر الإشارة أن الدولة في هذه الفترة أولت اهتمامها بالقطاع الصناعي خصوصا فيما يتعلق بالصناعات الثقيلة وقطاع المحروقات الذي يُعتبر المصدر الرئيسي للعملة الصعبة والممول الأساسي الذي تعتمد عليه التنمية.

ونشير إلى أن الإهتمام بقطاع السكن بدأ يأخذ نصيبه خلال المخطط الخماسي الأول بنسبة 15% من إجمالي الإستثمارات العمومية لترتفع إلى 15.7 %⁽¹⁾ في المخطط الخماسي الثاني ليشير إلى رغبة الدولة في بناء السكنات لمواجهة الطلب المتزايد لدى المواطنين والتخفيف من حدة الأزمة والإختناق الذي شهدته المدن.

إنّ الدور الإحتكاري الذي مارسته الدولة في السوق السكنية -سواء من خلال الإنجاز والعرض أو التمويل والتوزيع- وبيروقراطية الإدارة الجزائرية زادا من عزوف القطاع الخاص عن الخوض في مجال الإستثمار العقاري؛ بالإضافة إلى قلة التنوع في صيغ العرض السكني و صيغ التمويل الخاص الأمر الذي أثر وبشكل كبير على المنظومة السكنية ككل.

ومّا يلزم الإشارة إليه أن تفاقم الأوضاع السكنية خاصة والإجتماعية عامة أدّى إلى انفلات أمني وسياسي في أواخر الثمانينيات فرض على الدولة القيام بمشاريع إصلاحات سياسية واقتصادية تبنت من خلالها إعادة الهيكلة لمنشآت القطاع العمومي الإقتصادي ككل.

(1): عامر هي: قراء في مخططات التنمية بالجزائر (1967-2014)، مجلة التنمية والاقتصاد التطبيقي، العدد الرابع (04)،

ثانيا: مرحلة التسعينيات:

نتج عن الأساليب التخطيطية لفترة ما قبل التسعينيات عدة مشاكل تتعلق أهمها بالقطاع السكني الذي عرف أزمة متسارعة أهم أسبابها عدم مواكبة السرعة في إنجاز السكنات للنمو السكاني المتزايد خصوصا خلال فترة السبعينيات إلى الثمانينيات وذلك بالرغم من كل الجهود المبذولة من الدولة لتنمية القطاع؛ ومع بداية مطلع التسعينيات وجدت الدولة نفسها مضطرة إلى إيجاد حلول جديّة للإهتمام أكثر بالسكن وتفعيل سياساته بغرض امتصاص الغضب الشعبي الذي عرف أصعب فترات حياته خلال مرحلة الانتقال الديمقراطي الذي عرفته البلاد وما نجم عنه من أزمات.

وتعتبر هذه الفترة مرحلة انتقالية ليس فقط سياسيا ولكن إقتصاديا أيضا من خلال التحوّل من الإقتصاد المخطط إلى الإقتصاد الحرّ وتكريس لامركزية القرار.

1- البرامج السكنية خلال الفترة 1990-2000:

عرفت هذه الفترة ظهور صيغ سكنية مستحدثة على عكس فترة الإقتصاد المخطط الذي اقتصر على نمطين سكنيين هما السكن الحضري والريفي؛ كما تمّ إنشاء هيئات ومؤسسات مختصة في إطار تنظيم السوق السكنية سواء فيما يتعلق بالتمويل والإنجاز أو التخطيط والإشراف؛ وهذا كله ينطوي تحت رغبة السلطات في الحدّ من أزمة السكن وتأثيراتها. وعليه يمكن إلقاء نظرة عامة حول الأوضاع السائدة خلال فترة الإصلاحات وهذا بالتطرق إلى أهم أهداف سياسة هذه الفترة وأهم الأنماط السكنية التي طُرحت في السوق آنذاك على النحو التالي:

1-1- مرحلة 1990-1994:

مع بداية التسعينيات، تبنت الدولة إستراتيجية جديدة خاصة بقطاع السكن، ومن الأسس (1) التي قامت عليها نذكر:

- ◀ إعادة النظر في دور الهيئات الدولة التي تشرف على إنجاز السكنات.
- ◀ إقامة سوق عقارية منتظمة بحيث تتمكن الدولة من التدخل لمساعدة الطبقات الهشة من المجتمع قصد تسهيل الحصول على سكن.
- ◀ خلق " سوق رهن " لتمويل للسكنات وذلك من أجل تطوير آليات و أدوات تمويل السكنات وفق ما يتماشى مع مداخل العائلات.
- ◀ تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات.
- ◀ فتح المجال أمام مؤسسات القطاع الخاص.
- ◀ تنظيم إدارة و تسيير الحظيرة العقارية.
- ◀ القضاء على السكنات القصدية و غير اللائقة.
- ◀ خلق و تطوير آليات تقنية لقطاع السكن بغرض تحديد العرض السكي و حجم الطلب على السكنات.

ساهمت هذه الإستراتيجية في تخفيف حدّة الأزمة السكنية التي ازداد تفاقمها مع نهاية

الثمانينات خاصة وأن الجزائر شهدت:

- * انخفاض في قيمة الدينار الجزائري.
- * تدهور القدرة الشرائية للمواطن.
- * ارتفاع في معدلات الفائدة و ندرة القروض البنكية.
- * إعادة هيكلة المؤسسات العمومية و ضعف هيكل القطاع الخاص.
- * تحرير أسعار مواد البناء.

(1) عمراوي صلاح الدين: السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير في الديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص54.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وتتمثل أبرز الأنماط السكنية في هذه المرحلة أي مرحلة 1990 - 1994 فيما يلي:

الجدول رقم (27) : برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة 1990-1994

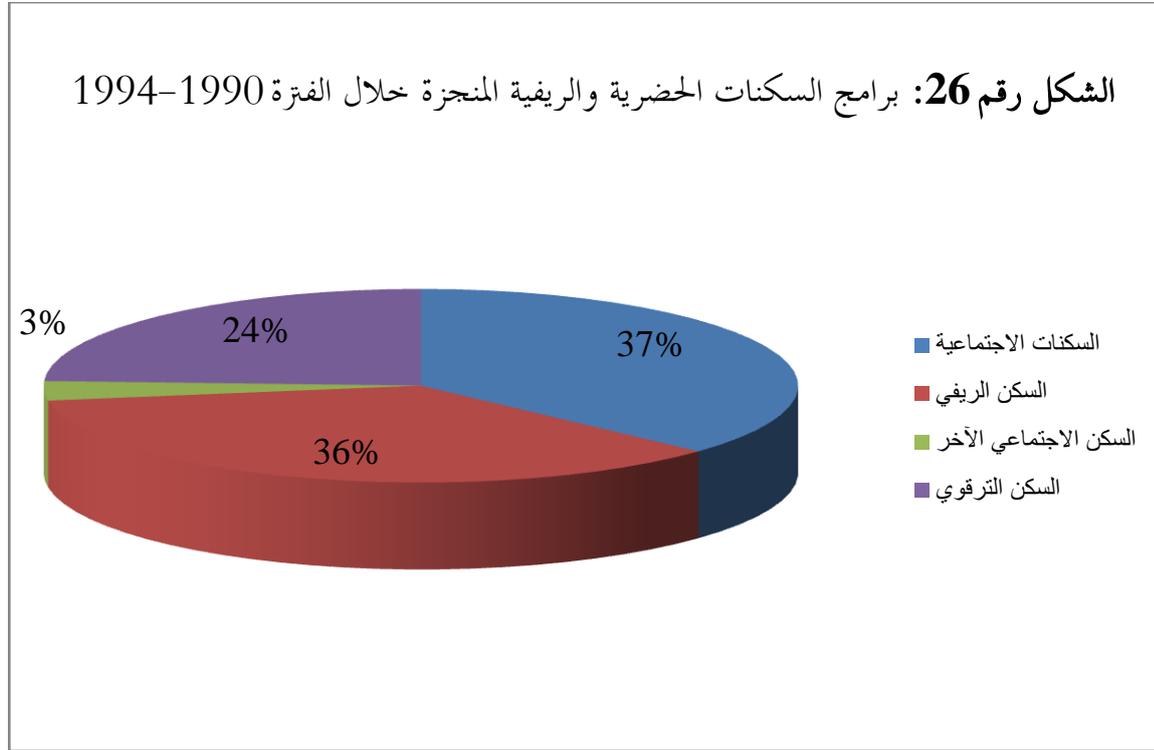
المجموع	%	السكن الريفي	السكنات الحضرية						بيان
			%	السكن الترقوي	%	السكن الإجتماعي الآخر	%	السكن الإجتماعي	
39235	31.17	12230	16.4	6293	4.48	1757	48.3	18955	1990
24797	22.3	5530	26.5	6566	3.2	808	47	11893	1991
49909	27.4	13738	24.3	12212	2	854	46.3	23105	1992
42574	20	8516	39	16845	3	1452	37	15761	1993
81584	54	43999	21.2	17397	3.6	2920	21.2	17268	1994
238099	35.3	84013	24	59313	3.2	7791	36.5	86982	المجموع

المصدر: وزارة السكن.

من الجدول أعلاه؛ نلاحظ أنه تم إدراج نمط سكني جديد هو السكن الإجتماعي الآخر وهو السكن الإجتماعي الموجّه لفئات إجتماعية خاصة يحق لهم الحيازة على سكن إجتماعي في إطار عملهم كالسكنات الوظيفية، إلا أن حصة السكنات الإجتماعية تعدّ الأكبر حصة مقارنة بالسكنات الترقوية و الإجتماعية الأخرى و هذا حتى سنة 1992.

ومع سنة 1993، أصبحت حصة السكنات الحضرية تفوق حصة السكنات الريفية، والسبب في ذلك إلى يعود إلى تطوير الدولة لسياستها السكنية بتدعيم الترقية العقارية و فتح المجال أمام المبادرة خاصة بعد صدور المرسوم المتعلق بالترقية العقارية لسنة 1993 كما سبق وأشرنا. أما بالنسبة للسكنات الريفية فعرفت بدورها تطورات هامة على امتداد الفترة، وهو ما يفسّر الإهتمام الذي توليه الدولة للسكن الريفي.

و بغرض توضيح الصورة بشكل أفضل فيما يخص حصة كل نمط سكني خلال ذات الفترة أدرجنا الشكل التالي:



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على الجدول رقم 27.

1-2- مرحلة 1995-2000:

تمّ خلال هذه المرحلة (1995 - 2000) استحداث صيغة سكنية حضرية جديدة وهي السكن التطوري كنمط سكني جديد يُضاف إلى سلة المنتجات السكنية في السوق يتمّ من خلاله إشراك الأسر ذوات الدخل المنخفض في تمويل بناء مساكنها قصد تخفيف الأعباء المالية على الخزينة العمومية؛ إلا أنّ ضعف مداخيل الأسر حال دون القدرة على استكمال سكناتها التطورية وأصبحت غير لائقة للعيش الكريم؛ ثمّ على إثره استبدال هذا النوع من السكن إلى نمط جديد هو السكن "التساهمي" يتحمّل إنجاز مرقى عقاري عمومي كان أو خاص؛ ويشترك في تمويله كل من الأسر الراغبة في السكن و الدولة من خلال إعانات الصندوق الوطني للسكن ويموّل الباقي من قرض بنكي لفائدة الأسر يتمّ تسديده على أقساط شهرية ثابتة لا تتعدّى نسبتها 30% من راتب المستفيد.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

لقد استقطب هذا النوع من السكنات عديد الأسر فعرف انتعاشا واسعا مع أواخر التسعينيات نظرا لمشاركة القطاع الخاص الواسعة في إنجازها، كما لقي استحسانا لدى المواطنين كون مدة الحصول عليه أقل من مدة الحصول على سكن إجتماعي. ويمكن إدراج حصيلة إنجازات قطاع السكن لمختلف البرامج السكنية سواء الحضرية أو الريفية خلال الفترة (1995-2000) في الجدول الآتي:

الجدول رقم (28): برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة 1995-2000

المجموع	%	السكن الريفى	السكنات الحضرية						بيان		
			%	السكن الترقوى	%	السكن الإجماعى التساهمى	%	السكن الإجماعى الآخر		%	السكن الإجماعى
131522	36	48087	19	26271	6	9060	4	5896	32	42208	1995
112285	28	32523	14	15724	18	21092	2	3127	35	39819	1996
111597	23	26751	14	15959	16	18482	3	3892	41	46513	1997
121375	27	33946	7	9299	18	22366	3	4176	42	51588	1998
124208	31	39209	5	7389	26	32445	2	3181	33	41984	1999
130072	26	34493	7	9561	18	23535	2	1999	46	60484	2000
731259	29	215009	11	84203	17	127180	3	22271	38	282596	المجموع

المصدر: وزارة السكن والمدينة والعمران

يوضح الجدول أعلاه ارتفاع حصة السكن الحضري الإجماعى مقارنة بالأنماط السكنية

الأخرى؛ وهو ما يعنى اهتمام الدولة بهذا النوع من الصيغ الموجه لدعم الطبقات الهشة من المجتمع أي ذات الدخل الضعيف على الرغم من الصعوبات التي واجهت هذا النمط السكنى كعدم استقرار تمويله وغيره من المشاكل*.

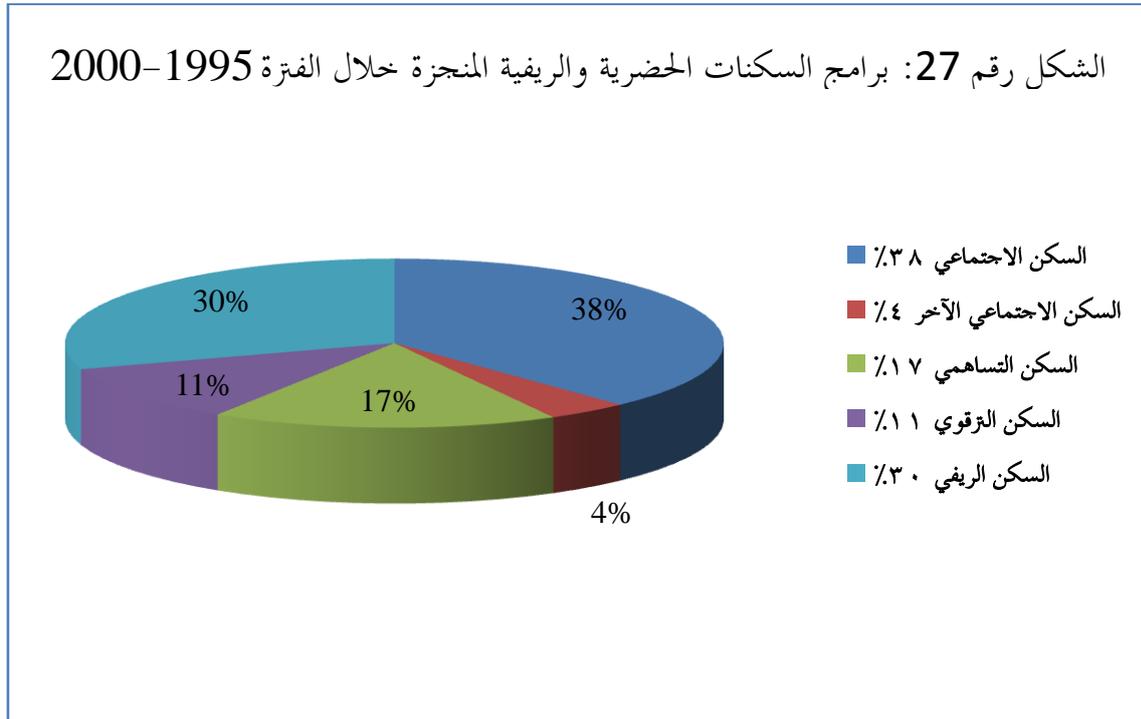
*: من بين المشاكل التي واجهها السكن الإجماعى عدم قدرة الأسر على تسديد المستحقات الشهرية للإيجار على الرغم من انخفاضها مقارنة بأسعار الإيجار في السوق الموازية، الأمر الذي سبب عراقيل تمويلية لدواوين الترقية والتسيير العقارى التي تُشرف على تسيير حظيرة السكن الإجماعى الإيجارى.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

كما يلاحظ تراجع متواصل بالنسبة للسكن الترقوي نتيجة توجه المرقين العقاريين العموميين والخواص نحو السكن التساهمي (التطوري) بسبب ازدياد طلب الأسر عليه والذي يدعمه الصندوق الوطني للسكن وبيعه مضمون كذلك.

أما فيما يخص إنجازات السكنات الريفية فلم تعرف تطورات طوال هذه الفترة، بل سجلت انخفاض في حجم الإنجاز كما نلاحظ خلال سنتي 1996 و 1997؛ ولعل أهم سبب يعود إلى إهمال المواطنين الريفيين لعمليات إنجاز مساكنهم سواء لعدم تلقيهم للإعانات أو لعدم كفاية قيمة الإعانات لتكملة إنجاز مساكنهم خصوصا في ظل الإرتفاع المستمر لأسعار مواد البناء خلال تلك الفترة.

ولتوضيح الصورة أكثر فيما يتعلق بأهم الإنجازات الحضرية و الريفية للسنوات 1995 حتى 2000، أضفنا الشكل الآتي:



المصدر: من إعداد الباحثة الإعتما على الجدول رقم 28.

2- تقييم مرحلة الإصلاحات:

إن رغبة الدولة في مواجهة الصعوبات التي تعرقل قطاع السكن تظهر جليا من خلال جملة الإصلاحات والإجراءات التي أقرتها في سياساتها بغرض التخفيف من آثار الأزمة وتوفير السكن للمواطنين خاصة بعد ما يُعرف بفترة الإصلاحات التي عرفت فيها السياسة السكنية في البلاد الأمر الذي أدى انتعاش وتطوير قطاع السكن من خلال طرح صيغ سكنية جديدة على غرار السكن الإجتماعي والترقوي والتساهمي خلال التسعينيات من القرن الماضي؛ وكذا إصدار قوانين وتشريعات ومؤسسات مختصة في التمويل والإنجاز بالإضافة إلى فتح المجال أمام الخواص ليساهموا بدورهم في إنتاج السكنات وزيادة العرض السكني وإنعاش القطاع.

ولعلّ أهم أسباب فشل أسباب فشل المخططات التنموية في علاج أزمة السكن⁽¹⁾:

- عدم توفر الموارد المالية.
- عدم استقرار أشكال تمويل المشاريع السكنية.
- العراقيل والصعوبات في تحصيل مواد البناء والإنجاز.
- ضعف أداء السوق العقارية الإيجارية إن لم نقل انعدامها.
- النزوح الريفي وارتفاع معدلات النمو الديموغرافي المتسارعة التي لا يقابلها نمو معدلات إنجاز السكنات بنفس الوتيرة.
- ارتفاع نسبة سكان الحضر الذي لم يوافق توقعات السياسات التخطيطية.

(1): سليمان إلياس، بن عبد العزيز سفيان: إشكالية الأزمة السكنية وتأثيرها على المخططات التنموية في الدول العربية (مع

الإشارة إلى حالة الجزائر) مجلة التكامل الإقتصادي، المجلد 3، العدد 2، 2015، ص150-151.

• الفرع الثاني: حول أزمة السكن في الجزائر

مع بداية سبعينيات القرن الماضي أخذت أزمة السكن تظهر شيئاً فشيئاً ثم زادت درجة تعقيدها خصوصاً مع النمو الديموغرافي الذي عرفته البلاد في تلك الفترة نتيجة النزوح السكاني نحو المدن وتحسن الظروف المعيشية والصحية للمواطنين؛ الأمر الذي أحدث اختلالاً في الموازين بين معدلات النمو السكاني ومعدلات نمو الإنتاج السكاني وهو ما أدى إلى ارتباك قرارات صانعي السياسة السكنية في العديد من الأحيان وفشل التوقعات:

1- أسباب أزمة السكن في الجزائر: تتعدد العوامل والمسببات التي ساهمت بشكل

كبير في تفاقم حدة الأزمة السكنية في الجزائر ولعلّ أبرزها:

➔ ارتفاع الكثافة السكانية:

عرفت الجزائر نمواً سكانياً هاماً بعد الإستقلال؛ حيث بلغ معدل نمو السكان خلال الفترة 1966-1977 حوالي 3.21 %، فيما لم يكن يتعدى 2,5 % قبل الإستقلال. وعلى الرغم من انخفاضه ما بين 1977 و 1987 إلى 3.06 % إلا أنه يبقى من أعلى المعدلات في العالم⁽¹⁾. أما على طول المدة ما بين 1966 إلى غاية سنة 1987 فقد سجّل عدد السكان ارتفاعاً من 12018000 نسمة إلى 23050000 نسمة ثم بلغ 33920000 نسمة في سنة 2008⁽¹⁾ إلى أن وصل إلى 43424000 سنة 2019 بحجم نمو طبيعي قارب 837000 شخصاً بمعدل نمو طبيعي قُدّر بـ 1.93 %⁽²⁾ فيما بلغ 43.9 مليون نسمة في جانفي 2020.

(1): ربيعة دباش: دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر مرجع سابق، ص85.

(2): Office National des Statistiques: **RAPPORT SUR LA DEMOGRAPHIE ALGERIENNE**,

N° 890/Bis, 2019, Page 01. Sur le site : WWW.ONS.DZ, Date visite le 30/08/2023.

النزوح الريفي وارتفاع نسبة التحضر:

ساهم التطور الحضري في المدن وتحسن ظروف الحياة جرّاء عمليات التصنيع التي تركزت في المناطق الحضرية وكذا توفر المرافق العامة الضرورية على غرار المدارس والمستشفيات بالإضافة إلى المرحلة الحساسة التي شهدتها البلاد نتيجة تردّي الأوضاع الإقتصادية والإجتماعية والسياسية في حدوث نزيف بشري من القرى والأرياف والمداشر نحو المدن الشمالية خاصة بغية الحصول على حياة تضمن العيش الكريم، ممّا أدّى إلى اختلال التوزيع السكاني بين مناطق الوطن بسبب ارتفاع معدلات نمو السكان الحضريين وتركز فئة في منطقة واحدة وهو ما نجم عنه مجتمعات سكنية غير قادرة على استيعاب كل السكان وعدم القدرة على تلبية احتياجاتهم من توفير مناصب العمل والخدمات والسكنات حيث ظهرت كنتيجة حتمية مجتمعات سكنية لا نظامية وبناءات فوضوية تفتقر لأدنى شروط الحياة وتشوّه ملامح النسيج العمراني الأمر الذي أثار سلباً على صورة التوقعات التي وضعتها الدولة من خلال سياساتها وأدّى إلى تعمّق الفجوة بين المدن والأرياف. وفيما يلي جدول يُبرز ارتفاع نسبة التمدن أو التحضر نتيجة الهجرة الريفية وارتفاع عدد السكان:

الجدول رقم (29): تطور نسب سكان الحضر والريف خلال الفترة 1966-2008

السنوات	سكان الحضر	سكان الأرياف
1966	33 %	67 %
1977	41 %	59 %
1987	49.6 %	50.4 %
1995	52 %	48 %
1998	66.6 %	33.4 %
2008	70 %	30 %

المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على إحصائيات الديوان الوطني للإحصاء

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

من خلال الجدول أعلاه يتبين ارتفاع متزايد لنسبة السكان الحضريين الذي يقابله إنخفاض

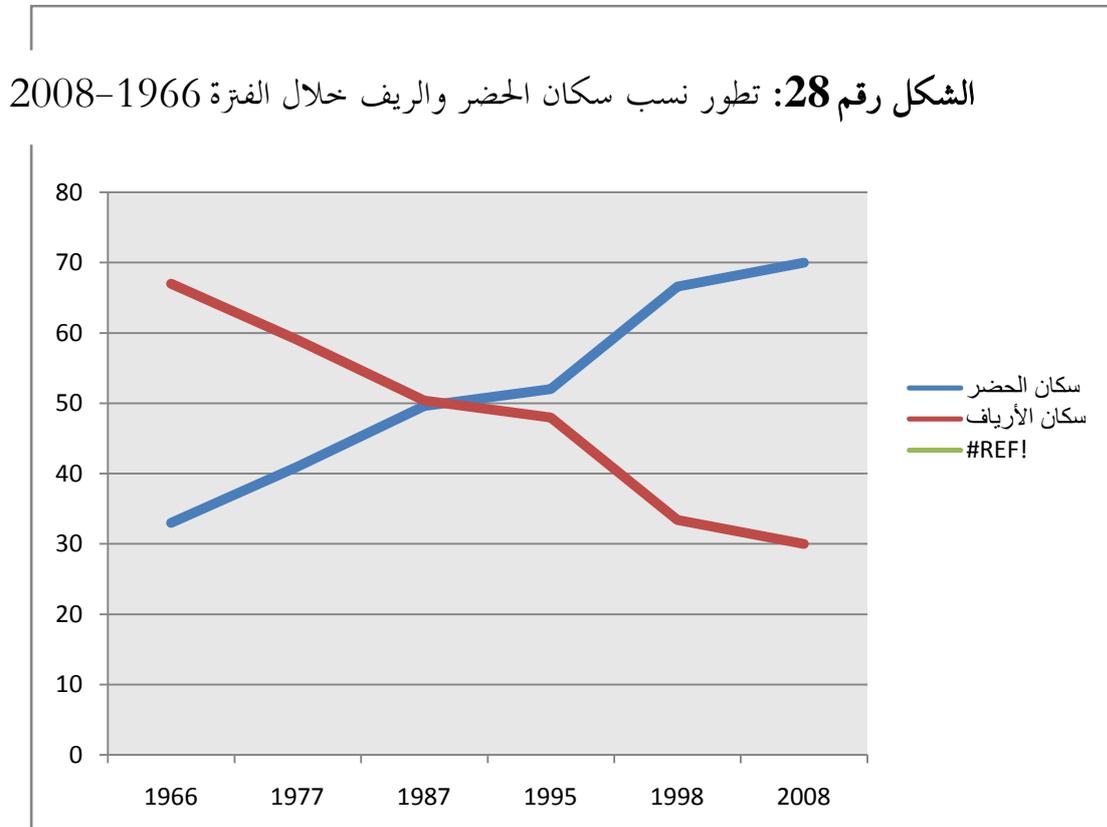
مستمر لنسبة سكان الأرياف؛ فبينما تضاعفت نسبة سكان الحضر من 33 سنة 1966 إلى 70

سنة 2008 تراجعت نسبة سكان الأرياف من 67 إلى 30 خلال نفس الفترة؛ وهو ما يفسر

بالارتفاع المتواصل لمعدلات الهجرة من الأرياف نحو المدن نتيجة تحسن الأوضاع المعيشية وارتفاع

نسبة المواليد وانخفاض نسبة الوفيات. كما يُمكن إعطاء صورة أوضح من خلال الرسم البياني

الآتي:



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على معطيات الجدول رقم (29)

هشاشة السوق العقارية الإيجارية:

عكس ما هي عليه سوق العقار في عديد من الدول؛ تكاد تكون السوق العقارية في الجزائر غير موجودة نظرا لكون الحصة الأكبر من السكنات التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الإجتماعي إلى غاية 1992 بيعت عن طريق التنازل التملكي - المنتهي بالتمليك - بأسعار متدنية للأسر المستفيدة ثم بيعت عن طريق المضاربة ⁽¹⁾ لتعرف أسعار السكنات في الجزائر ارتفاعا رهيبا عمق الفجوة بين القدرة الشرائية للمواطن وبين الحصول على سكن يؤويه.

عوامل طبيعية:

عرفت الجزائر عدّة ظروف طبيعية مفاجئة و "غير متوقّعة" ساهمت بشكل كبير في خلط أوراق الحكومات المتعاقبة نظرا لحالات الطوارئ التي شهدتها البلاد التي تقع في منطقة النشاط الزلزالي فزلزال شلف سنة 1980 خلّف على غرار القتلى والمفقودين والعائلات دون مأوى خسائر معتبرة على مستوى المنشآت العمومية والبنائيات خاصة المساكن التي إن لم تتضرّر كليا فقد تهدّمت بالكامل. بالإضافة إلى زلزال بومرداس في 2003 الذي نجم عنه أضرار بشرية ومادية وتسبّب في تدمير البنى التحتية وخلّف إنهيار أكثر من 1243 بناية. كما زادت الفيضانات ⁽²⁾ من حدّة الأزمة السكنية في الجزائر فقد تسببت فيضانات باب الواد في 2001 في خسائر بشرية ومادية وانهيار العديد من المنازل نتج عنه 1500 أسرة دون مأوى.

(1): جمال جعيل: مرجع سابق، ص158.

(2): درديش أحمد: مرجع سابق، ص22.

إحتكار الدولة لقطاع السكن وسوء تسييره:

أسفرت فترة المخططات التنموية لما قبل التسعينيات وجد العديد من النقائص (1) على مستوى السياسة السكنية المتبعة على عديد المستويات؛ فبالرغم من عدم تمكن الدولة من إحكام تنفيذ سياساتها ومحدودية مواردها وما نجم عنه من تأخر في مشاريع الإنجاز وتعطلها وضعف أداء مؤسسات البناء إلا أنها لم تفتح المجال أمام القطاع الخاص للدخول في المجال العقاري إلا مع أواخر الثمانينيات من القرن الماضي. كما أن سوء تسيير الحظيرة السكنية وغياب الرقابة على توزيع السكنات الإجتماعية أدّى إلى تسيّب كبير نجم عنه استفادة نفس الأفراد من أكثر من سكن سواء لغرض إيجاره أو إعادة بيعه الأمر الذي أدّى إلى حرمان العديد من مستحقي السكن وهو ما زاد من حدّة الأزمة.

سوء التسيير وضعف الرقابة الفعلية على عملية إنجاز السكنات:

أدّى غياب الرقابة على الأراضي الصالحة للبناء خصوصا في المدن إلى الإستيلاء عليها من طرف الخواص وانتشرت بذلك البناءات الفوضوية والعشوائيات، كما أدّى إغفال مراقبة سير المشاريع السكنية إلى اختلاس الأموال الموجهة لتمويلها على غرار ما حدث في وكالة التسيير العقاري بسيدي محمد بالعاصمة إثر اختلاس 2.5 مليار دينار عوض استثمارها في إنجاز السكنات المخصصة للشعب البسيط مما أثار سلبا على عمليات سير المشاريع (2) والتأخر في إنجازها وتأجيل تسليمها للمواطنين.

ومن هنا كان لزاما على الدولة ضرورة التدخل للحدّ من هذه الظواهر والتلاعبات بهدف الحفاظ على موارد قطاع السكن واستدامتها وكون هذا الأخير هو الدعامة الأساسية للإستقرار الإجتماعي والإقتصادي للمجتمع.

(1): جمال جعيل: مرجع سابق، ص158.

(2): مصطفى عوفي، وناسي سهام: النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان- دراسة بمدينة باتنة-، مجلة العلوم

الإجتماعية، المجلد 8، العدد 02، 2014، ص128.

عدم توافق قدرة المواطن الشرائية مع تكلفة شراء سكن

إن من بين الأسباب التي فاقمت من حدة الأزمة السكنية هو إغفال الدولة لجانب قدرة المواطن الشرائية⁽¹⁾ على تحمّل تكلفة السكنات فيما عدا صيغة السكن الإجتماعي الموجه للفئات الهشة بأسعار رمزية قد يعجز بعض المستفيدين حتّى من تسديد أقساطها الإيجارية؛ في حين تبقى أسعار بقية السكنات مرتفعة إذا ما قورنت مع دخل المواطنين.

ضعف هيكل البناء:

تتأثر الأزمة السكنية بوظيفة الإنتاج في قطاع البناء؛ حيث يؤدي انخفاض إنتاجية المؤسسات الإقتصادية⁽²⁾ خاصة المرتبطة بقطاع البناء وكذا مؤسساته إلى ارتفاع تكاليف الإنجاز وتعطّل المشاريع وبالتالي تُخّر عمليات إنجاز البرامج السكنية وتأجيل تسليم السكنات. كما تعتبر المواد الأولية في عمليات البناء خصوصا الحديد والإسمنت عاملين رئيسيين في الإنتاج وتؤدي ندرتها أو ارتفاع أسعارها إلى تعطيل عمليات الإنجاز وتوقيفها كما سبق وأن أدّى تحرير قطاع السكن وتخليصه من احتكار الدولة⁽³⁾ إلى ارتفاع جنوني في أسعار مواد البناء ممّا أدّى إعاقة سير برامج الإنجاز واستحالت تلبية الطلبات المتزايدة على السكنات.

هذا وتداخل العديد من الأسباب التي زادت من عمق الفجوة بين حجم الطلب على

السكنات وبين حجم العرض في السوق مثل الظواهر والممارسات السلبية في الإدارات كالفساد والرشوة والمحسوبية والبيروقراطية ونقص التكوين لدى الأيدي العاملة وارتفاع تكلفة المهارة التي تضطر الدولة إلى استيرادها في عديد الأحيان من الخارج بتكاليف باهظة بالإضافة إلى ضعف الجهاز التمويلي وتذبذبه نتيجة اعتماده على الربيع البترولي الذي يتعرض في عديد الأحيان لصدمات قوية تضعف الإقتصاد ككلّ وليس قطاع السكن فحسب.

(1): رفيعه دبابش: مرجع سابق، ص88.

(2): أسامة خوجة: إصلاح السياسة العامة السكنية، كالية لإدارة أزمة السكن في الجزائر للفترة 2005-2014، مجلة الناقد للدراسات السياسية، المجلد 04، العدد 01 (2020)، ص171.

(3): هيشور محمد لين: قراءة سوسيوتاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة، مجلة العلوم الإجتماعية، العدد 25، جويلية 2017، ص224.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

كما ألفت هذه الأزمة السكنية بآثارها على التنمية الإجتماعية والإقتصادية والعمرانية وأدى غياب الرقابة من طرف الهيئات المعنية والتسامح في تطبيق القوانين ضدّ الأفراد الذين يستولون على الأراضي والمخالفين للقوانين إلى ظهور بناءات لا نظامية وسكنات فوضوية وبيوت قصديرية على أطراف المناطق الحضرية وخاصة المدن الكبرى التي أصبحت تشهد مناطق كبرى ما هي في الحقيقة إلاً تجمعات سكانية وأحياء سكنية غير قانونية أدت بطبيعة الحال إلى تدهور النسيج العمراني للمدينة وزادت من صعوبة مهمة سيطرة (1) السلطات في التحكم في التنمية الحضرية من خلال الإضطرار إلى إقامة تجمعات سكنية جديدة غالبا ما تكون بعيدة عن المراكز الحضرية وغير مندمجة فيها كما تكون المرافق والخدمات والهياكل فيها قليلة إن لم نقل بعض منها شبه منعدمة.

كما تجدر الإشارة إلى انتقال آثار الأزمة الحادة إلى عرقلة الجانب التنموي فيما يخص القطاع الفلاحي وذلك من خلال استنزاف الأراضي الفلاحية بسبب التوسع العمراني على حساب المساحات الصالحة للزراعة خصوصا الخصبية منها عبر تشييد المجمعات والمباني السكنية وما يلحقها من مرافق ضرورية كالبنى الأساسية والمناطق الصناعية وهو ما أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي الموجهة للبناء والإستعمال السكني مقارنة بتلك الموجهة للنشاط الزراعي.

(1): تجاني محمد بشير: تهيئة التراب الوطني في أبعادها القطرية: مع التركيز على التجربة الجزائرية ، دار الغرب للنشر والتوزيع، 2004، ص123.

وبلغة الأرقام تمّ تحويل 9974 هكتارا من أجود أنواع المساحات الزراعية الخصبه عبر 22

ولاية إلى حوالي 550 ألف من السكنات العمومية وهو ما يعتبر استنزاف رهيب للعقار

الزراعي⁽¹⁾ وجريمة في حق الأجيال القادمة.

هذا ولا يختلف اثنان عن الأثر النفسي والإجتماعي الذي تخلفه أزمة السكن عند الأفراد

حيث تشير عديد الدراسات في علم النفس إلى ضعف المردودية والإنتاجية لدى العمال والموظفين

الذين لا يملكون مسكنا أو أولئك الذين يسكنون في أحياء فوضوية تفتقد لأدنى شروط الحياة من

ماء وكهرباء وقنوات الصرف الصحي وتنتشر فيها الآفات الإجتماعية السلبية كالفواحش

والإنحراف وتعاطي المخدرات وتكثر فيها المناوشات وسوء الجيرة حيث تتولد لديهم أنفسهم مريضة

عدوانية تنوق للعنف والجريمة.

وفي ظل سوء الأوضاع التي تسببها الأزمة السكنية عرفت عديد الدول بما فيها الجزائر هجرة

الشباب شرعية كانت أو غير شرعية من مختلف الفئات العمرية والتعليمية بحثا عن ظروف حياة

أفضل وهو ما يجعل السلطات دوما في تحدي لتسخير كافة الإمكانيات وتكثيف الجهود بغية توفير

سكنات متعددة الأنماط والصيغ للمواطنين حسب مقدورهم المالي وتحسين أوضاعهم المعيشية

ودعم كيان الدولة في حدّ ذاته⁽²⁾.

(1): فاطمة بكدي، رابح حمدي باشا: الأمن الغذائي والتنمية المستدامة، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان، 2016، ص267.

(2): وليد عبد الرحيم محمد جاب الله: اقتصاديات الإسكان وعلاقتها بالنظام الاقتصادي المصري رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، 2016.

المطلب الثاني: قطاع السكن بعد سنة 2000

• الفرع الأول: إنجازات قطاع السكن بعد سنة 2000

يتميز قطاع السكن لفترة ما بعد سنة 2000 بطرح الدولة لصيغة سكنية مستحدثة هي صيغة "البيع عن طريق الإيجار"؛ كما عرفت هذه المرحلة إصدار مراسيم تنفيذية لتدارك العراقيل والنقائص التي عرفها القطاع فيما يخصّ تنظيم وتوضيح بعض الجوانب لبعض الأنماط السكنية المتواجدة قبلا:

• حصيلة إنجازات قطاع السكن في الجزائر من 2000 إلى 2009:

عرف قطاع السكن خلال هذه الفترة تحسّنا ملحوظا فيما يخص البرامج السكنية سواء من حيث حجم المشاريع أو مدّة الإنجاز:

1- أهم إنجازات قطاع السكن للفترة 2000-2004:

أهم ما ميّز هذه الفترة هو إطلاق صيغة سكنية جديدة أطلق عليها "سكنات البيع عن طريق الإيجار"؛ وهي خطوة جريئة خطتها الدولة في التعبير عن نيتها في توفير السكنات للمواطنين خصوصا بعد العشرية السوداء التي مرّت بها البلاد والظروف الصعبة التي عاشها المواطنون وأدّت بسكان المناطق الريفية والمعزولة إلى الفرار نحو المدن بحثا عن الأمن مما أدّى إلى تفاقم مشكل السكن خصوصا في المدن الكبرى.

ويوضح الجدول التالي أهم الإنجازات السكنية الخاصة بالفترة من 2000 إلى 2004:

الجدول رقم 30: حصيلة الإنجازات السكنية في الجزائر خلال الفترة 2001-2004 (وحدة سكنية)

السكنات الريفية		السكنات الحضرية								السنوات
		البيع عن طريق الإيجار		الترقية		التساهمية		الإجتماعية		
المنحزة	في طور الإنجاز	المنحزة	في طور الإنجاز	المنحزة	في طور الإنجاز	المنحزة	في طور الإنجاز	المنحزة	في طور الإنجاز	
29933	26989	0	20000	5989	1610	17099	24680	48941	64355	2001
22283	10841	0	35000	8634	5199	19048	22774	54310	36984	2002
24045	/	5885	/	9292	/	17285	/	24668	/	2004

المصدر: وزارة السكن والمدينة والعمارة.

يتضح لنا من الجدول أعلاه اهتمام الدولة بالسكنات الإجتماعية الإيجارية من خلال ارتفاع

حصتها مقارنة بالصيغ الأخرى؛ ثم يأتي السكن الريفي في المرتبة الثانية، ثم تليه صيغة السكنات

التساهمية نظرا لإقبال المواطنين عليها ولعلّ سبب ذلك يرجع إلى الإعانات التي تقدمها الدولة

والتي ارتفعت من 500000 دج إلى 700000 دج؛ بينما بقيت حصة السكنات الترقية

محتشمة وفي المرتبة الأخيرة مقارنة بباقي الصيغ نظرا لعزوف المواطنين عن اقتنائها بسبب عدم

قدرتهم على تسديد أسعارها المرتفعة إذا ما قورنت بأسعار الصيغ السكنية الأخرى..

2- أهم إنجازات قطاع السكن للفترة 2005-2009:

تمّ خلال هذه الفترة إطلاق برنامج خاصّ للتنمية الإقتصادية على مستوى مختلف القطاعات لدعم إنعاش الإقتصاد؛ أمّا فيما يخص قطاع السكن فقد تمّت برجة مشروع لإنجاز مليون وحدة سكنية تعتبر سابقة في تاريخ القطاع في الجزائر لامتناس الأزمة الحادّة وهو موجه خصوصا للفئات ذات الدخل المتوسط باعتبارها أكبر نسبة من إجمالي عدد السكان في البلاد، كما تمّ تسخير كافة الإمكانيات والتسهيلات سواءا بما تعلق بالإنجاز أو التمويل، كما تمّ تقديم مساعدات مالية من الدولة للمواطنين الراغبين في اقتناء⁽¹⁾ السكنات عن طريق الصندوق الوطني للسكن. كما تمّ خلال هذا البرنامج تسطير جملة من الأهداف، نذكر منها⁽²⁾:

- إدخال تحسينات على السياسة السكنية انطلاقا من إعداد المشاريع وتمويلها إلى غاية إنجازها وكذا مع تطوير تقنيات البناء كمراعاة أخطار الزلازل.

- تخفيض أسعار المساكن وتحسين سياسة تسييرها وتسويقها.

- تسطير منهجية للقضاء على البناءات الهشة تدريجيا.

- تعويض السكنات الإجتماعية LS بالسكنات الإجتماعية الإيجارية LSL وصيغة السكن التساهمي LSP بصيغة الترقوي المدعم LPA وإدخال بعض التحسينات في شكل إدارة و تسيير هذا النوع من الصيغ السكنية.

كما عرفت ذات الفترة أي فترة المخطط الخماسي 2005-2009 ارتفاع إيرادات الخزينة العمومية وتحسّن الوضعية المالية للبلاد ممّا سمح للدولة بإحراز تقدم ملحوظ في تلبية الطلب على السكن من خلال إطلاق مشروع مليون وحدة سكنية برصيد مالي قُدّر بـ 555 مليار دينار⁽³⁾.

(1): ابتسام طوبال: السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق مجلة معهد العلوم الإقتصادية، المجلد 14، العدد 1، 2010، ص81.

(2): مسكر سهام: تطور سياسة السكن في الجزائر مجلة القانون العقاري، المجلد 4، العدد 3، 2017، ص94.

GHANIA AMIROUT: **Le programme de soutien à la croissance (3):**

économique dévoilé, 13 Décembre 2009 sur le site: <https://algeria-watch.org/>,

Date visite: 11/09/2023.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

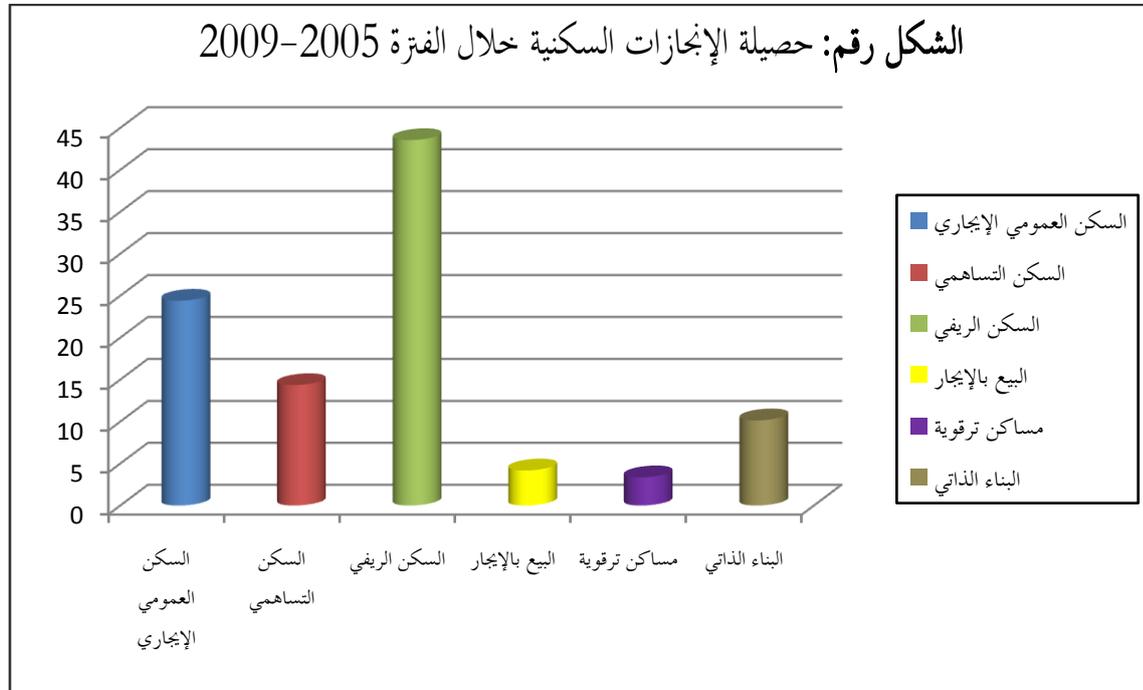
ويوضح الجدول التالي تطور الإنجازات السكنية خلال فترة الخماسي (2005-2009) لمختلف الصيغ:

الجدول رقم (31): حصيلة الإنجازات السكنية خلال الفترة 2005-2009 (وحدة سكنية)

2009	2008	2007	2006	2005	الصيغة السكنية
55550	57567	44079	43527	25834	السكن العمومي الإيجاري
37123	37145	19325	23801	15787	السكن التساهمي
91492	104968	88389	76287	42907	السكن الريفي
9043	1827	8491	7128	12350	البيع بالإيجار
5644	4070	5028	8419	8027	مساكن ترقية
18142	15176	14671	18630	27574	البناء الذاتي

المصدر: ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات إقتصادية، العدد 02، 2016، ص324.

ولتوضيح أكثر لنسبة كل صيغة سكنية من إجمالي المشاريع نقدم الشكل الموالي:



المصدر: من إعداد الباحثة بناء على الجدول السابق.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

من خلال الجدول والشكل أعلاه؛ نلاحظ ارتفاع نسبي في عدد السكنات المنجزة فيما يخص صيغتي الإجماعي والإيجاري والريفي إلى غاية سنة 2009، وهذا راجع لاهتمام الدولة ودعمها المتواصل لهاتين الصيغتين؛ أما باقي الصيغ وبالأخص صيغة البيع بالإيجار فقد عرفت مشاريع إنجازها عدّة عراقيل خاصة بالتسيير وإدارة هذا النوع من الصيغ السكنية.. وتعرض كذلك السكن التساهمي لصعوبات مختلفة تتعلق بعدم احترام آجال الإنجاز أو نوعية السكنات المعروضة؛ كما تميزت المشاريع السكنية بنقص المرافق الضرورية المكتملة والتي لا تتحسن الأوضاع المعيشية إلا بها.

على العموم تميّزت السياسة السكنية في الجزائر خلال الفترة بين سنة 2005 إلى سنة 2009 بعدم تماشي تطلعات السلطات لإنجاز مليون وحدة سكنية بسبب عجز مؤسسات الترقية العقارية على التحكم في إدارة المشاريع؛ مما فرض على الدولة اللجوء إلى فتح المجال أمام المستثمرين الأجانب⁽¹⁾ الذين لهم سمعة فيما يخص مشاريع البناء على غرار تركيا وكوريا،... إلخ وهذا مع بداية سنة 2009.

(1): ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مرجع سابق، ص325.

• الفرع الثاني: إنجازات قطاع السكن بعد سنة 2010

عرف قطاع السكن في الجزائر خلال هذه الفترة تطورا معتبرا يمكن ملاحظته عبر حجم الأغلفة المالية التي رصّدت للقطاع و عدد السكنات التي تمّ توزيعها بصيغ وأنماط متعدّدة عبر مختلف ولايات الوطن. وسيتمّ التطرق لأهم هذه التطورات والإنجازات للسياسة السكنية خلال ذات الفترة عبر ثلاثة مراحل:

1- أهم إنجازات قطاع السكن للفترة 2010-2014:

تمّ خلال هذه الفترة تسطير برنامج لإنجاز مليوني وحدة سكنية طيلة مرحلة الخماسي وإعادة الإعتبار للنسيج العمراني؛ وقد تمّ تخصيص غلاف مالي تزيد قيمته عن 3700 مليار دينار أو ما يعادل 50 مليار دولار بما نسبته 17.4 من مجموع التخصيصات المالية الموجهة للإستثمارات العمومية التي قدرّت بـ 21214 مليار دينار أو ما يعادل 286 دولار؛ وهذا بغرض إعطاء دفع قوي وإنعاش القطاع وتغطية العجز⁽¹⁾ المسجل على مستواه والناتج عن اختلال حجم الطلب على السكن وحجم العرض السكني عبر كل مستوى القطر الوطني.

وعليه قامت الدولة بتجديد كل مؤسساتها بما فيها القطاع الخاص وقامت بتسخير كافة

الإمكانات بغرض رفع التحديّ وتحقيق هذا الإنجاز ومضاعفة حجم المشاريع الذي احتواها

المخطط الخماسي السابق للفترة 2005-2009؛ أمّا بخصوص ما سطر له في هذا البرنامج:

800.000 وحدة سكنية بصيغة السكن الإجتماعي توجّه منها 300.000 وحدة سكنية

لأصحاب السكنات الهشّة والايوت القصديرية في إطار الإستراتيجية الوطنية للقضاء على

السكنات الهشّة؛ و 470.000 وحدة سكنية للنمط الجديد "الترقوي المدعم" الذي عوّض

السكن التساهمي بتعديلات جديدة؛ 30.000 وحدة سكنية بصيغة الترقوي و 700.000

وحدة بصيغة الريفي.

(1): فرج شعبان: محاولة تخفيف أزمة السكن في الجزائر من خلال برامج التنمية والإنعاش الإقتصادي مداخله ضمن فعاليات

الملتقى الوطني حول قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، يومي 09 و 10 ماي 2012، جامعة المدينة، ص07.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ويوضح الجدول التالي تطور الإنجازات السكنية خلال فترة الخماسي (2010-2014) لمختلف الصيغ:

الجدول رقم (32): حصيلة الإنجازات السكنية خلال الفترة 2010-2014 (وحدة سكنية)

2014	2013	2012	2011	2010	البرامج السكنية
92387	76851	64465	71932	56501	السكن العمومي الإيجاري
1984	1637	1794	2385	4815	السكن الإجتماعي الآخر
23401	17915	24732	28114	28889	السكن التساهمي/ التقوي المدعم
208730	152668	85562	66521	76239	السكن الريفي
1623	3016	2422	6816	7777	البيع بالإيجار
5641	5908	5454	6061	4891	مساكن ترقية
21523	19025	14750	30836	11761	البناء الذاتي
355289	277020	199179	212665	190873	المجموع

المصدر: وزارة السكن وال عمران والمدينة.

ويمكن توضيح حصيلة إنجازات الفترة 2010-2014 من خلال الشكل التالي:



المصدر: من إعداد الباحثة بناء على الجدول السابق.

يوضح كل من الجدول والشكل أعلاه تطور حجم الإنجازات السكنية المتعلقة بمختلف الصيغ خلال فترة البرنامج الخماسي 2010-2014؛ وما يتضح جليا هو الإرتفاع الهائل في حجم الإنجازات للقطاع خصوصا في سنة 2014 خاصة الحصة التي يستحوذ عليها السكن الإجتماعي الإيجاري في كل برنامج والذي تضعه الدولة ضمن أولى اهتماماتها بغرض توجيهه للفئات الفقيرة والهشة وتوفير لهم سكن يحفظ عليهم كرامتهم ويؤمن لهم المأوى؛ أما السكن التساهمي فقد عرف هو الآخر حصة معتبرة بسبب استقطابه للفئات متوسطة الأجر والتي تمثل غالبية السكان وكذا للإعانات المالية التي تقدمها الدولة في لهذا النوع من السكنات بواسطة الصندوق الوطني للسكن.

كما يُلاحظ زيادة في نسبة إنجاز سكنات البيع بالإيجار مقارنة بالمخطط السابق وذلك يرجع للأهمية التي أولتها له السلطات من خلال إعادة بعثه مع تدارك النقائص التي حالت دون بلوغ البرامج المسطرة. ومن جهة أخرى؛ عرف السكن الريفي أكبر نسبة إنجاز في إطار التنمية الريفية ودعم البناء الريفي بهدف تحسين الإطار المعيشي لسكان المناطق الريفية وذلك لتخفيف الإكتظاظ الذي تعاني منه كبريات المدن وتخفيف حدة الأزمة.

هذا وقد تمّ تسخير حوالي 3200 مؤسسة وطنية وأجنبية تقوم على إنجاز مشاريع السكنات بغرض تسليم 1.2 مليون وحدة سكنية خلال هذا الخماسي؛ على أن يتمّ تسليم الباقي خلال الفترة ما بين 2015 و 2017⁽¹⁾.

وبالإضافة إلى مشاريع إنجاز السكنات التي تمّ إطلاقها خلال هذا الخماسي، تم اعتماد سياسة التكلّف بالبنائيات القديمة والهشة لإعادة تهيئتها قصد تحسين الواجهة العمرانية وتعزيز البناءات العريقة ذات الموروث الثقافي⁽²⁾، حيث شهدت سنة 2014 بعث عمليات ترميم وإعادة تهيئة بمذن عديدة مع استخدام وسائل حديثة في عمليات الفحص و المراقبة التقنيين.

(1): حوشين ابتسام: تحليل وتقييم برنامج الإنعاش الإقتصادي لقطاع السكن الجزائري ضمن البرنامج الخماسي 2005-2014، مجلة البشائر الاقتصادية، العدد الثاني، ديسمبر 2015، ص68.

(2): زولا سومر: مشاريع وتحديات في قطاعي النقل والأشغال العمومية سنة السكن بامتياز، يومية المساء، 30 ديسمبر 2014.

2- أهم إنجازات قطاع السكن للفترة 2015-2019:

لا تزال الدولة عازمة على ضمان توفير سكن لائق للمواطنين من خلال تكثيف إنتاج السكنات وتنويع صيغ وبرامج تتوافق والقدرة الشرائية لمختلف الفئات؛ كما تضع ضمن أولوياتها تسخير الموارد المالية والإمكانات الضرورية لتمكين الفئات ذوات الدخل الضعيف من الحصول على مسكن يحفظ كرامتهم في ظل العدالة الإجتماعية؛ وفي هذا الإطار قررت السلطات جملة من الأهداف تبناها مخطط عمل الحكومة⁽¹⁾ ضمن مخطط العمل للخماسي 2015-2019:

- ◀ القضاء النهائي على البيوت القصدية التي تمّ إحصاؤها مع ضمان إسكان أصحابها والحرص على تطويق عدم إنتشارها من خلال وضع أنظمة رقابة.
- ◀ حشد الموارد والآليات لترميم وإعادة تهيئة السكنات القديمة.
- ◀ محاربة أشكال سوء توزيع السكنات من خلال وضع آليات الرقابة المسبقة.
- ◀ حثّ المقاولين على ضرورة إسرار وتيرة إنجاز المشاريع واحترام آجالها مع تحميلهم المسؤولية المالية في حالات التأخر عن التسليم.
- ◀ اعتماد إطار قانوني لاستحداث سوق عقارية وتكثيف الجهود العقارية والموارد المالية خاصة فيما يتعلّق باستقرار سوق الإيجار.

سُخّر لهذا البرنامج غلاف مالي قدره 280 بليون دولار⁽²⁾؛ ويهدف هذا المخطط إلى إنجاز 1.6 مليون وحدة من مختلف الصيغ السكنية لبلوغ حظيرة سكنية تشتمل على أكثر من 10 مليون وحدة سكنية بمعدل إشغال يقدر بـ 4.14؛ كما اتخذت وزارة السكن عدّة إجراءات⁽³⁾ بخصوص تطوير قطاع السكن منها إدخال تقنيات حديثة في مجال البناء والتطرق لقوانين خاصة بفضّ النزاعات بين متعاملي القطاع وتشجيع الإنتاج المحلي لمواد البناء وكذا تشجيع المؤسسات الوطنية خاصة الصغيرة والمتوسطة على الحصول على مشاريع الإنجاز وإزالة كل ما من شأنه عرقلة سيرها.

(1): مصالح الوزير الأول: مخطط عمل الحكومة من أجل تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية، سبتمبر 2021، ص74.

(2) : Djafri, R et al : **Algerian housing policies**, Asian Journal of Environment-Behaviour Studies, 4(13) May / Aug 2019, page 07.

(3): منصورى منى، يونس بوعصيدة رضا: تقييم سياسات التنمية المستدامة في الجزائر باستعمال مؤشرات إحصائية، مجلة الباحث الإقتصادي، المجلد 6، العدد 1، جوان 2018، ص265.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

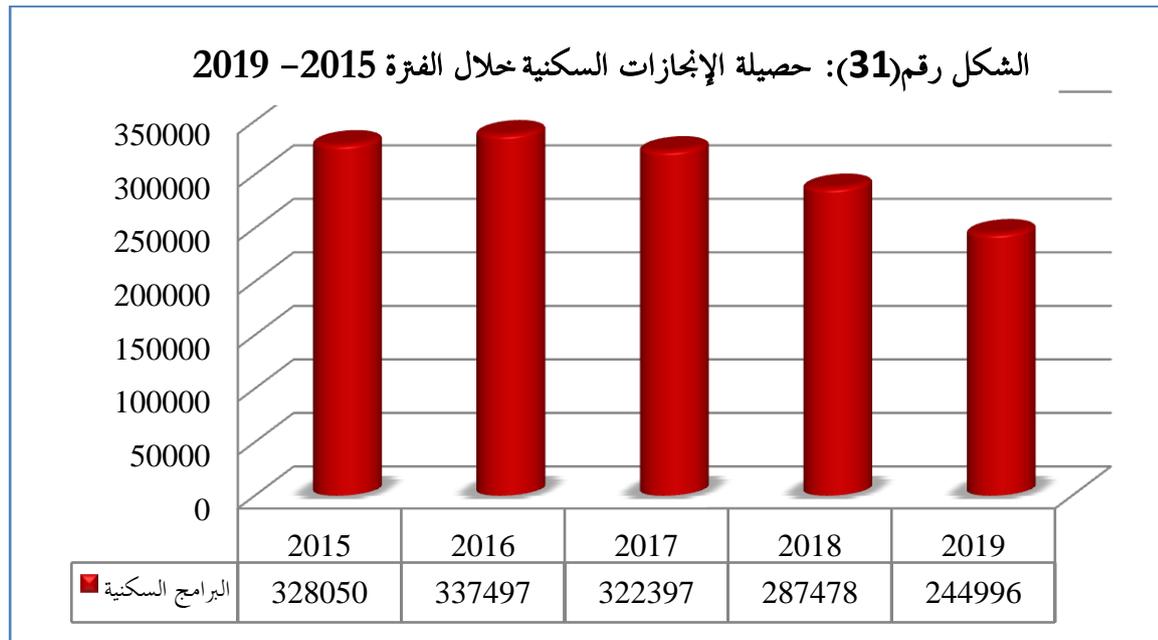
أمّا عن إنجازات القطاع في ذات الفترة؛ فيمكن إبرازها من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم (33): حصيلة الإنجازات السكنية خلال الفترة 2015-2019 (وحدة سكنية)

2019	2018	2017	2016	2015	البرامج السكنية
64275	105934	95159	115275	118472	السكن العمومي الإيجاري
1325	1924	1632	2404	2461	السكن الإجتماعي الآخر
14868	18633	20371	24871	27630	السكن التساهمي/ التقوي المدعم
83752	63900	112308	142388	151353	السكن الريفي
49353	64048	49908	17120	3204	البيع بالإيجار
2581	6113	9535	4381	0	السكن التقوي العمومي
13142	12582	11893	8488	7147	مساكن ترقية
15700	14344	21591	22570	17783	البناء الذاتي
244996	287478	322397	973374	328050	المجموع

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة.

ويمكن توضيح حصيلة ذات الإنجازات السكنية خلال الفترة 2015-2019 من خلال الشكل التالي:



المصدر: من إعداد الباحثة بناء على الجدول السابق.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

من الجدول والشكل السابقين يتضح لنا حصيلة قطاع السكن خلال الفترة 2015-2019 والخاصة بالعرض السكني المتاح في البلد لمختلف الصيغ والأنماط؛ وبالرغم من العجز الذي سجله الميزان التجاري سنتي 2015 و 2016 وتسجيل انخفاض الصادرات نتيجة انهيار أسعار البترول من 105.87 دولار للبرميل في 2013 إلى 40.76 دولار للبرميل سنة 2016⁽¹⁾، إلا أن الدولة حافظت على وعودها والتزاماتها اتجاه مواطنيها بعدم كبح مشاريع قطاع السكن أو تعطيلها بل على العكس فقد تضاعفت أعداد السكنات المنجزة مقارنة بالخماسي السابق للسنوات 2010-2014، وعلى العموم عرف قطاع السكن خلال هذه الفترة انتعاشا كبيرا ترجم الرغبة القوية للسلطات في العمل على تحقيق مقومات التنمية الإجتماعية وتوفير السكن لمواطنيها للحفاظ على كرامتهم وتحسين أوضاع معيشتهم وهو ما يُفسّر بتخصيص اعتمادات مالية كبيرة تخصّ دعم الحصول على سكن أو كما يبيّنه الجدول الموالي الخاص بتوزيع النفقات على مختلف القطاعات:

الجدول رقم 34: توزيع النفقات ذات الطابع النهائي حسب القطاعات خلال الفترة 2015-2019

الإعتمادات المالية (مليار دينار)					القطاعات
2019	2018	2017	2016	2015	
6.12	7.39	2.757	7.37	5.54	الصناعة
235.59	157.77	151.65	271.43	315.95	الزراعة والري
72.75	80.30	13.40	36.22	49.80	دعم الخدمات المنتجة
635.78	636.52	366.81	685.70	1078.75	المنشآت القاعدية الإجتماعية
162.89	118.72	103.06	159.75	250.80	التربية والتكوين
146.55	89.38	60.48	133.12	207.58	المنشآت القاعدية الإجتماعية والثقافية
423.42	384.89	287.25	469.78	293.67	دعم الحصول على سكن
600	600	600	600	500	مواضيع مختلفة
100	100	35	60	100	المخططات البلدية للتنمية
2438.25	2175.01	1620.43	2403.39	2802.09	مجموع الإستثمارات

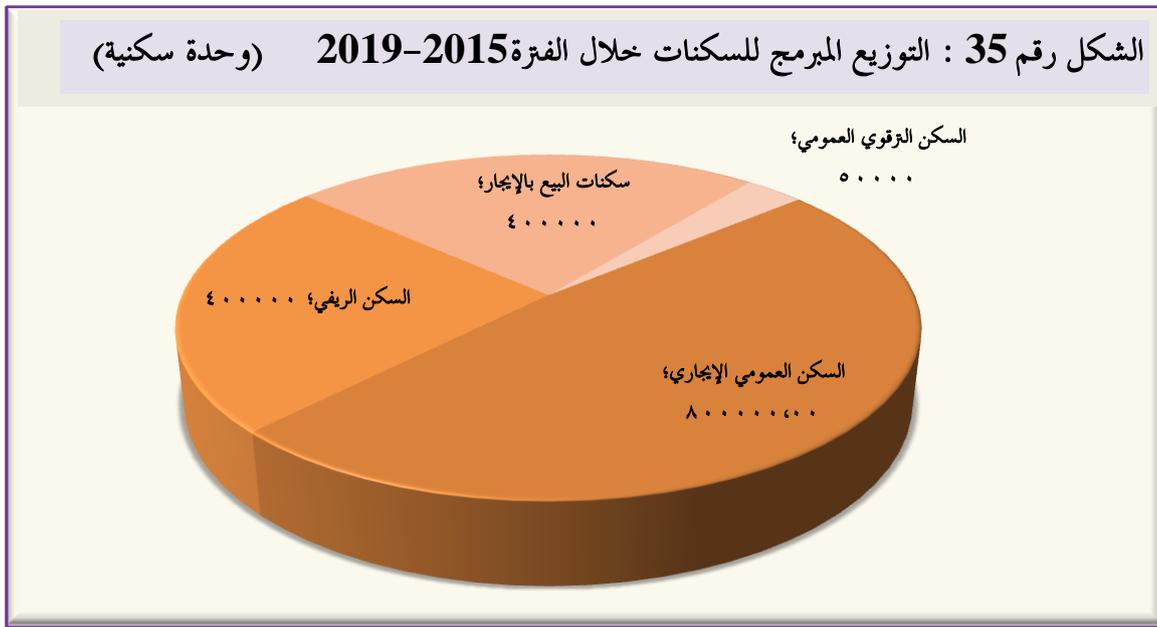
المصدر: ميمش سلمى: البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة قياسية و استشرافية أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر 03، 2020/2019، ص57.

(1): Statista: **Prix annuel moyen du pétrole brut de l'OPEP (en dollars des États-Unis par baril)** sur le site: <https://fr.statista.com/statistiques/564926/prix-annuel-du-petrole-de-l-opep-1960/>, Date visite: le: 03/10/2023.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

يوضح الجدول السابق الإهتمام الذي أولته الدولة لقطاع السكني الذي حظي بثاني أكبر إعتداد مالي رصده السطات في توزيعها النهائي للنفقات العمومية للقطاعات بعد قطاع المنشآت القاعدية الإجتماعية، وهو ما يدل على حرص الدولة واستمرارها في تحقيق أهدافها الإنمائية خاصة في شقها الإجتماعي واعتبار السكن أحد أهم دعائم الإستقرار النفسي والسلم المجتمعي وأحد مقومات التنمية المستدامة.

و يوضح الشكل الموالي التوزيع المبرمج للسكنات خلال ذات الفترة 2015-2019:



المصدر: وزارة السكن و العمران.

يتجلى من الشكل أعلاه أن الدولة تولي إهتمامها البالغ لذوي الدخل الضعيف الذي لا يتعدى 24000 دج ويتضح ذلك من خلال تخصيص الحصة الأكبر من الميزانية للسكن العمومي الإيجاري بـ 800000 وحدة سكنية، ثم يليها كل من صيغتي سكنات البيع بالإيجار AADL و السكن الريفي بـ 400000 وحدة سكنية، كما بلغت حصة سكنات الترقوي العمومي 50000 وحدة سكنية وهي مخصصة للأسر ذوات الدخل المرتفع أو كما حددته السلطات بين 6 أضعاف و 12 ضعف للحد الأدنى للأجور، وهذا النمط من السكنات يدخل ضمن إطار سعي الدولة المستمر والمتواصل لتوجيه الدعم لمستحقيه حسب إمكاناتهم وترشيد الإنفاق العام.

هذا وتميزت ذات الفترة وبالضبط مع بداية سنة 2018 بالإعلان عن إمكانية اكتتاب أفراد الجالية المقيمين بالخارج للحصول على سكن في إطار الترقوي العمومي المخصص حصريا لهذه الفئة كخطوة تعبر عن اهتمام الدولة بأفراد شعبها وحقه في الحصول على سكن حتى ولو كان مقيما خارج حدود التراب الوطني بغية تحقيق المساواة بين أفراد الوطن الواحد وحق حصول كل منهم على سكن خاص به. هذا وتمت برمجة حوالي 2000 وحدة سكنية كدفعة أولية عبر 24 ولاية جزائرية، وبطبيعة الحال ولتنظيم هذا النوع من الصيغ تم فرض شروط خاصة للتمكّن من الحصول على هذه السكنات منها: أن لا يكون قد سبق وحصل المستفيد أو زوجه على ملكية عقارية تامة ذات استعمال سكني أو قطعة أرضية صالحة للبناء كم لم يسبق لهم الاستفادة من إعانات الدولة التي تمنحها بغض بناء أو اقتناء مسكن.

وبخصوص أسعار هذه السكنات فقد حدّدت مسبقا بـ 95000 دج/م² الواحد بدون احتساب الرسوم؛ أما الدفع فيكون بالعملة الصعبة يتمّ تسديد مستحقّاته عبر حساب بنكي بعد فتحه لدى القرض الشعبي الجزائري⁽¹⁾.

تمّ خلال بداية سنة 2019 الإعلان عن صيغة سكنية جديدة موجهة للأفراد ذوي الدخل المتوسط والذين تتراوح مرتباتهم ما بين 24000 دج و 80000 دج أُطلق عليها تسمية السكن الإيجاري العمومي « LLP » LOGEMENT LOCATIF PROMOTIONNEL ، أما عن شروطها فهي نفس شروط السكنات المدعومة وتكون الأولوية في الحصول عليها للمتزوجين⁽²⁾. كما تُستثنى هذه الصيغة من إجراءات التنازل⁽³⁾ عن أملاك الدولة تماما مثلما هو معمول به مع صيغتي السكن الإجتماعي وسكنات البيع بالإيجار حيث سيمنع بنص القانون التنازل عن سكنات الإيجاري الترقوي أو بيعه.

(1): وزارة السكن والعمران والمدينة: السكن للجالية المقيمة في الخارج عبر الموقع:

http://www.mhuv.gov.dz/Fichiers/Divers/LPP- Etra_AR.pdf، تاريخ الزيارة: 2023/10/04.

(2) **LLP le logement locatif promotionnel** sur le site : <https://www.logement-algerie.com/> Date visite : 04/10/2023.

(3): نواردة باشوش: « LLP » .. سكنات للكراء قبل نهاية السنة، جريدة الشروق، مقال بتاريخ: 2019/10/08.

3- أهم إنجازات قطاع السكن للفترة 2020-2024:

يهدف هذا البرنامج إلى تسوية مشكل السكن بطريقة نهائية من خلال إعطاء الأولوية للأسر ذات الدخل الضعيف و توفير ظروف مريحة للبيئة الحضرية والريفية بما يضمن إيجاد الرفاه للمواطنين؛ من خلال تطبيق سياسة عمران بحتة بمعايير معمارية حديثة مع الحفاظ على طابع التراث الثقافي للبلد. كما يحرص مخطط العمل على تكثيف الإنتاج السكني عبر تعبئة وتوجيه الموارد المالية بطريقة ناجعة واستكمال البرامج في طور الإنجاز وكذلك إطلاق برنامج جديد يتضمن إنجاز أكثر من مليون وحدة سكنية بصيغ مختلفة للفترة 2020-2024؛ هذا بالإضافة إلى مليون ونصف مليون وحدة سكنية يتوقع تسليمها آفاق 2024⁽¹⁾.

كما يهدف هذا الخماسي إلى القضاء على الأحياء القصديرية عبر كافة التراب الوطني وامتصاص العجز المسجل على مستوى برنامج "عدل 2" وكذلك معالجة مشكل البنيات القديمة والإستمرار في إنجاز 120.000 تجزئة ذات طابع اجتماعي خاصة بتلبية طلبات سكان الجنوب والهضاب العليا.

كذلك يتضمن البرنامج مراجعة قانون حول التهيئة والعمران وسياسة المدينة وتفعيل حركية المراقبة في المدن الحضرية ومواصلة إنجاز مشاريع المدن الجديدة.

ويهدف العمل القطاعي في هذا الخماسي إلى ترقية الإنتاج الوطني وضرورة العودة إلى العمل بوسائل دراسات وإنجاز وطنية إلى جانب تشجيع تكثيف استخدام المواد محلية الصنع ومرافقة القاولين الشباب وإرساء أنظمة معلومية تسهل متابعة طلبات السكن و رقمنة القطاع وربط البحث العلمي والتكنولوجي بمجال البناء وكذلك الأخذ بعين الإعتبار الصعوبات التي يتعرض لها تمويل مشاريع السكن دون أن يكون ذلك على حساب جودة السكنات أو الجوانب المعمارية والعمرانية للمدن.

(1): وكالة الأنباء الجزائرية: قطاع السكن: إطلاق برنامج جديد بمليون وحدة سكنية للفترة 2020 - 2024، على

الموقع: <https://www.aps.dz>، تاريخ الزيارة: 2023/10/19.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

المخطط الخماسي 2020-2024؛ هو برنامج طموح يعكس الرغبة الحقيقية للسلطات في تحدي الأزمات والظروف وتوفير السكن الملائم لـنخلة أطياف المجتمع؛ حيث يبلغ قوامه الإستهبابي أكثر من مليون و 20 ألف وحدة سكنية. بمختلف الصيغ يستحوذ السكن الريفي على حوالي 65 بالمائة من البرنامج الإجمالي⁽¹⁾ المسطر إلى غاية سنة 2024.

كما يهدف هذا الخماسي إلى تجسيد حق المواطنين في الحصول على سكن لائق بالإضافة إلى إنشاء آلية خاصة⁽²⁾ لمراقبة الممارسات السلبية في البناءات غير النظامية ومحاربة كل أشكال التواطؤ بتسليط العقوبات على المخالفين والحيلولة دون استمرارها وتشديد الرقابة الفنية والتقنية على البناءات، ومحاربة الغش في مواد وطرق البناء، والحرص على منع استخدام مادة الخشب في المباني العمومية الجديدة حفاظا على الثروات الغابية وكذلك تقليص فواتير الإستهتراد، كما تمّ الحرص على إتخاذ التدابير اللازمة لإ نشاء بنك للسكن وإطلاق نظرة شاملة تتعلق بإنشاء مدن الضواحي بهدف وقف النزوح الريفي نحو المدن الكبرى بفك الحناق عهما وفك العزلة عن الأرياف..

(1): مقال على موقع شهاب برس: " 65% من برنامج السكن لغاية 2024 موجه لصيغة الريفي " ، بتاريخ: 2020/10/08. تاريخ الزيارة: 2023/10/22.

(2): Batimatecexpo : **PANORAMA DU SECTEUR BÂTIMENT ET TRAVAUX PUBLICS EN ALGERIE – 2020**, Revue de presse, Mai 2020, page 08.

أما بخصوص إنجازات قطاع السكن خلال ذات الفترة؛ فقد تمّ إلى غاية أكتوبر 2023⁽¹⁾ تسليم 265.108 سكن بمختلف الصيغ وتقديم أكثر من 74 ألف إعانة خصّصت لصيغتي البناء الذاتي و البناء الويفي وتمّ إطلاق برنامج لإنجاز قرابة 297 ألف وحدة سكنية بمختلف الصيغ وتخصيص أزيد من 181 ألف إعانة للبناء الذاتي والبناء الريفي والترقوي الحر.

وفي إطار سياستها للقضاء على السكن الهش وإزالته نهائيا⁽²⁾، فقد قدّمت الحكومة ما يفوق 10.030 وحدة سكنية بصيغة العمومي الإيجاري، كما تمّت تم إعادة إسكان 40.188 عائلة في عملية تعدّ نوعية رُصد لها أغلفة مالية معتبرة خاصة بهذا البرنامج تقدر بأكثر من 140 مليار دينار جزائري بما يعادل 1.02 مليار دولار أمريكي حيث مكن تجسيد مثل هذه البرامج الطموحة من تحسين الوضع الاجتماعي والإطار المعيشي للمواطنين.

لقد ساهمت الجهود الكثيفة للدولة ورغبتها في تحسين الظروف المعيشية للمواطنين وعلى رأسها ضمان الحق في السكن الملائم في تحسّن معدل شغل السكن⁽³⁾ (TOL) من 5.6 سنة 2000 إلى 4.25 في 2023 مع رغبة السلطات في الوصول إلى معدل أقل من 4 مع آفاق 2025؛ وسعيا منها لتسهيل الحصول على سكن تمّ إنشاء البنك الوطني للإسكان* الذي سيسمح دون أي شك بتنويع عروض وطرق التمويل حسب قدرة كل فئة من المجتمع، و بالموازاة مع ذلك تمّ توفير الهياكل الخدمائية الأساسية المرافقة لمشاريع السكنات من مدارس وعيادات ومراكز أمن وغيرها من المنشآت الضرورية وإطلاق مشاريع إنجاز أخرى..

(1): مصالح الوزير الأول: بيان السياسة العامة للحكومة 2023 أمام المجلس الشعبي الوطني، 2023/10/10، ص45-46.

(2): زهراء بن دهمان: 140 مليار دينار لإسكان الجزائريين جريدة الشعب، بتاريخ: 2023/10/07، ص03.

(3): مصالح الوزير الأول: مرجع سابق، ص46.

*: تمّت المصادقة على تحويل صندوق الإسكان إلى " البنك الوطني للإسكان" بموجب مقرر رقم 22-03 المؤرخ ف 5 جمادى الثانية عام 1444 الموافق لـ 29 ديسمبر سنة 2022، الذي يتضمّن اعتماد البنك الوطني للإسكان ش.ذ.أ بصفة بنك، برأسمال اجتماعي قدره 80.000.000. مليار دينار جزائري/ عن الجريدة الرسمية العدد 90 بتاريخ: 2022/12/31.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وعند تسطير الحكومة الجزائرية لهذا البرنامج أي برنامج 2020-2024 لإنتاج مليون وحدة سكنية. بمختلف الصيغ بخطة عمل القطاعية مبتكرة واعتُبر هذا المشروع مبتكرا حيث يؤكد على جعل المنتجات السكنية محلية الصنع 100% وتشجيع الإنتاج المحلي وكذا اعتماد استخدام التصاميم الوطنية وكل ما يتعلق بموارد البناء، وأيضا تكثيف استخدام المواد المحلية بالإضافة إلى تقديم الدعم للمقاولين الشباب، كما تعتزم السلطات رقمنة القطاع إنشاء نظام معلوماتي إحصائي يمكن من رصد الطلب على السكن على غرار البطاقة الوطنية للسكن بما فيها الإجراءات.

إن هذا البرنامج يتّصف بميزة خاصة وهي تخصيص أكثر من 60% من الوحدات السكنية لسكان المناطق الريفية حيث تمّ مؤخرا تسجيل 460 ألف وحدة سكنية بمختلف الصيغ في إطار قانون المالية لسنة 2024 من بينها 230 ألف سكن ريفي في إطار عزم الدولة على تحقيق العدالة بين مناطق البلاد المختلفة وإحداث وضمان التوازن الاجتماعي والإقليمي في إطار التنمية المستدامة.

كما تمّ تقسيم هذا البرنامج السكني ليشمل صيغا مختلفة تضمّ 230 ألف سكن ريفي و 130 ألف سكن عمومي إيجاري (السكن الاجتماعي)، 20 ألف سكن ترقوي عمومي LPP، و80 ألف تجزئة في إطار السكن الاجتماعي؛ كما سيسمح إنجاز المشاريع المقررة ضمن هذا البرنامج في هذا الإطار بتخفيض نسبة معدل إشغال السكن (TOL) الذي تسعى السلطات إلى جعله في حدود 4.12 بنهاية سنة 2025⁽¹⁾.

ولتجسيد مختلف البرامج خُصّصت رخص التزام تُقدّر قيمتها 1104.32 مليار دج نيابة نسبتها 100% مقارنة بمخصصات سنة 2023، كما بلغت قيمة واعتمادات الدفع 564313 مليار دج تشمل البرنامج الجديد على اختلاف مكوناته من مشاريع سكنية وتجهيزات عمومية فضلا عن برامج التعمير والتهيئة والمدينة الإعلامية المقرر إنجازها "ميديا سيتي" بالإضافة إلى إنجاز الطرقات و مختلف الأشغال ومشاريع التهيئة والتحسين الحضري وبرنامج المدن و كذا المدن الجديدة.

(1): المؤسسة العمومية للتلفزيون الجزائري: مشروع قانون المالية لـ2024: تسجيل 460 ألف وحدة سكنية على الموقع: <https://www.entv.dz>، تاريخ الزيارة: 2024/01/27.

كما قيّدت رخصة الإلتزام المخصصة له ذا البرنامج في حدود 92% ضمن 09 محافظ برامج⁽¹⁾ حصل فيها قطاعي السكن والأشغال العمومية على أكبر حصة وهي (51,1%)، و(12,4%) على التوالي فيما توزّع باقي الحصص على كل من: الري (7,8%) والتربية بـ (7,5%) والصحة بـ (3,4%) والعدل بـ (2,9%) أما التعليم العالي (2,5%) بينما استفاد قطاعا النقل و الفلاحة من (2,4%) (2,3%) على التوالي. بينما يُرتقب أن تبلغ الإعتمادات المُخصصة لنفس السنة في حدود 92,6% ضمن 6 محافظ برامج هي: الأشغال العمومية بنسبة (49,3%) والسكن بنسبة (16,7%)، ثمّ الصحة بنسبة (11%) والري بنسبة (7,9%)، وأخيرا التربية والشباب والرياضة بنسبة (5,1%) و(2,7%) على التوالي.

وفي إطار الإصلاح الإداري للقطاع وتحسين الخدمة العمومية تمّ اقتراح جملة من الإجراءات ضمن مشروع القانون تعمل الدولة على تخفيضات بنسبة 10% لفائدة المستفيدين من السكن بصيغة البيع بالإيجار والذين قاموا بدفع 25% من ثمن السكن ويرغبون في تسوية سكناتهم مسبقا قبل موعد استحقاقها وكذلك التزام الدولة بضمان الإدخارات السكنية المخصصة لتمويل برامج السكنات العمومية لصالح المدّخرين إضافة إلى اعفاء عوائد الإدخار من الضريبة على الدخل الإجمالي لمدة ثلاثة سنوات ابتداء من أول جانفي 2024، كما تعتزم الدولة خلال سنة 2024 إطلاق برنامج عدل "3" نظرا للإقبال الكبير لذوي الدخل المتوسط على هذا النوع من الصيغ. وتجدر الإشارة إلى أن ه تمّ تسليم 1.25 مليون سكن من مختلف الصيغ كلّف تجسيدها المستلمة والتي قيد الإنجاز الخزينة العمومية ما يفوق عن 25 مليار دج خلال نفس الفترة⁽²⁾، وهو غلاف مالي ضخم ساهم في امتصاص نسبة معتبرة من معدلات البطالة بخ لى الآلاف مناصب العمل وكذا تشجيع الصناعات المحلية من خلال تشجيع استخدام مواد بناء محلية الصنع تُنافس في جودتها تلك العالمية بالإضافة إلى تحفيز الأنشطة القطاعية الأخرى التي بدورها تخلق مناصب الشغل وتحرك الأنشطة التجارية والخدمات كالنقل والاتصالات ومختلف العمليات البنكية و بالتالي التأثير الإيجابي والمباشر على الإستثمار والإدخار وزيادة الإستهلاك والطلب وتحريك الدورة الإقتصادية من جديد وبالتالي زيادة الناتج المحلي الخام وانتعاش النمو الإقتصادي للبلاد.

(1): وزارة المالية: عرض أهم عناصر مشروع قانون المالية لسنة 2024 أمام لجنة الشؤون الاقتصادية والمالية لمجلس الأمة،

على الموقع: <https://www.mf.gov.dz/index>، تاريخ الزيارة: 2024/01/27.

(2): المؤسسة العمومية للتلفزيون الجزائري: مرجع سابق.

الفرع الثالث: التمويل العقاري لقطاع السكن في الجزائر منذ سنة 2000:

يعتبر سوق الإستثمارات العقارية من أهم الأسواق التي توليها الدول اهتماما خاصا في العالم نظرا للعوائد التي يدرها على مختلف الأصعدة خاصة على المستويين الإقتصادي والإجتماعي حيث تمثل من 50% إلى 70% من إجمالي النشاط الإقتصادي في الدول النامية⁽¹⁾؛ إلا أن هذه السوق لا يمكن أن تشتغل إلا بوجود منظومة مالية متكاملة تمكّن من ضخ رؤوس الأموال اللازمة للقيام بمختلف العمليات وتمويل المشاريع الإستثمارية المتنوعة والمتعددة.

وعلى غرار مختلف الدول وسعيها منها لتطوير قطاع السكن تسعى الجزائر دوما لإيجاد الحلول والمصادر المختلفة لتمويل مختلف العمليات والأنشطة التي تندرج ضمن قطاع السكن والبناء رغم شحّ الموارد التي تستجيب لوضعية الخزينة من العوائد النفطية؛ إلا أنها تدرك تماما أنه لا يمكن النهوض بالمنظومة السكنية إلا إذا تكافلت الجهود والموارد والآليات سواءا منها التخطيطية، التشريعية والتنظيمية والأخرى المادية والمالية والبشرية.

إن أزمة السكن التي لم يُطوّر ملفها الذي لازال على طاولة الحكومات المتعاقبة لمدة عقود أجبرت السلطات على جعل ملف السكن ضمن أحد أهم أولوياتها نظرا للطابع الإجتماعي الذي يشتمل عليه السكن والإنعكاسات النفسية والإجتماعية والسياسية التي يخلفها على المجتمع.

ورغم الجهود والإصلاحات التي مسّت القطاع على مدى عديد السنوات إلا أن هذا المشكل لم يتم القضاء عليه نظرا لتراكم عدّة أسباب أهمها الإختلال بين الطلب والعرض على الوحدات السكنية وكذلك عدم القدرة على تحمّل التكاليف لشراء سكن نظرا للتباين بين أسعار السكنات ومداحيل الأسر بالإضافة إلى عوامل أخرى تحول دون تلاشي خيوط هذه الأزمة كسوء التسيير والتوزيع وانتشار البناءات غير النظامية وغيرها.

(1): خيرات أحمد: واقع ومستقبل منظومة التمويل الإسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد ، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، المجلد الثاني، العدد 07، أفريل 2017، ص355.

وقبل التطرق إلى طرق تمويل السكن في الجزائر، لأبد من التعريف بمختلف البرامج

والصيع والعروض السكنية التي طرحتها الدولة والتي يقوم بإنتاجها القطاع المختص بغية تلبية

حجم الطلب المتزايد لمدة تجاوزت العقود من الزمن:

1- المنتجات السكنية المعروضة في السوق الجزائرية وطرق تمويلها:

ارتأينا تقديم نظرة عامة حول المنتجات والصيع التي توفرها الدولة حسب القدرة على

تحمل التكاليف بهدف تلبية الحاجيات والرغبات الأساسية للمواطنين على اختلاف مداخيلهم

والحد من الأزمة التي لازالت تأبى الإنقضاء رغم كل الإصلاحات والجهود المبذولة من خلال

الجدول الآتي:

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

الجدول رقم (36): المنتجات السكنية المعروضة في السوق الجزائرية وطرق تمويلها

الصيغة	تعريفه	المستفيد	مؤسسات الإنجاز	التمويل	تسديد المستفيد
السكن العمومي الإيجاري LPL	تبنته الدولة منذ 1973؛ موجه للفئات المعوزة والمحرومة	موجه للأسر التي لا يتعدى دخلها 24000 دج	دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI	الخزينة العمومية سابقا الصندوق الوطني للسكن بالاتفاق مع ديوان الترقية والتسيير العقاري	أقساط شهرية + تكاليف الإيجار بنسبة 30% من دفعة الإيجار
السكن الترقوي العمومي LPP	موجه للبيع أو الإيجار (المناطق الحضرية)	الفئات التي لا يتعدى 12 مرة أو أم ≤ دخلها < 6 مرات أو أم*	- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية	- مساهمة المتعهد العقاري 20%. - مساهمة المشتري 20%. - قرض بنكي 60%.	يتزامن تسليم المسكن للمستفيد مع تسديده لثمنه الكلي
السكن الترقوي المدعم LPA (التساهمي سابقا)	منذ 1995 وتم استحداثه في 2010	الأسر التي لا يتعدى دخلها ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون	المرقون العقاريون العموميون أو الخواص	مساعدة مالية من الصندوق الوطني للسكن ما بين 400.000 دج و 700.000 دج ويمكن للمستفيد المساهمة بـ 20% إلى 30%، أو قرض بنكي	- تسديد أقساط القرض البنكي بمعدل فائدة قدره 1%
سكنات البيع بالإيجار AADL	منذ 2001؛ بعد إنهاء أقساط الإيجار ينتهي العقد بالتملك	6 مرات أو أم ≤ الدخل < 24000 دج	تشرف عليه الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL	- الصندوق الوطني للسكن 75% - المستفيد 25% - الخزينة العمومية (أشغال الطرق وغيرها..) - تمويلات بنكية	75% من ثمن المسكن خلال 25 سنة - يمكن التسديد المسبق

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

/	- إعانة مالية: 700.000 دج	- المعني ذاتيا - مرقي عقاري عمومي أو خاص	الأشخاص المؤهلون للحصول على مساعدة في إطار البناء الريفي	هو كل سكن يُنجز في إطار البناء الذاتي في فضاء ريفي	السكن الريفي LR
/	- أموال الأسر - يمكن الحصول على مساعدة الصندوق الوطني للسكن (محدودي الدخل) - يمكن الحصول على قرض إذا سمح لها دخلها	الأسر ذاتها	الأسر القادرة على بناء سكنات بأموالها الخاصة -	/	البناء الذاتي AC

المصدر: من إعداد الباحثة الإعتماد على:

- موقع وزارة السكن.
- جمال جعيل: سياسة تنويع الصيغ السكنية، هل يحلّ أزمة الإسكان في الجزائر؟ مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 07، ديسمبر 2014، ص 95-101.
- مصادر أخرى.

*: أوأم: الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG)

2- تمويل قطاع السكن في الجزائر:

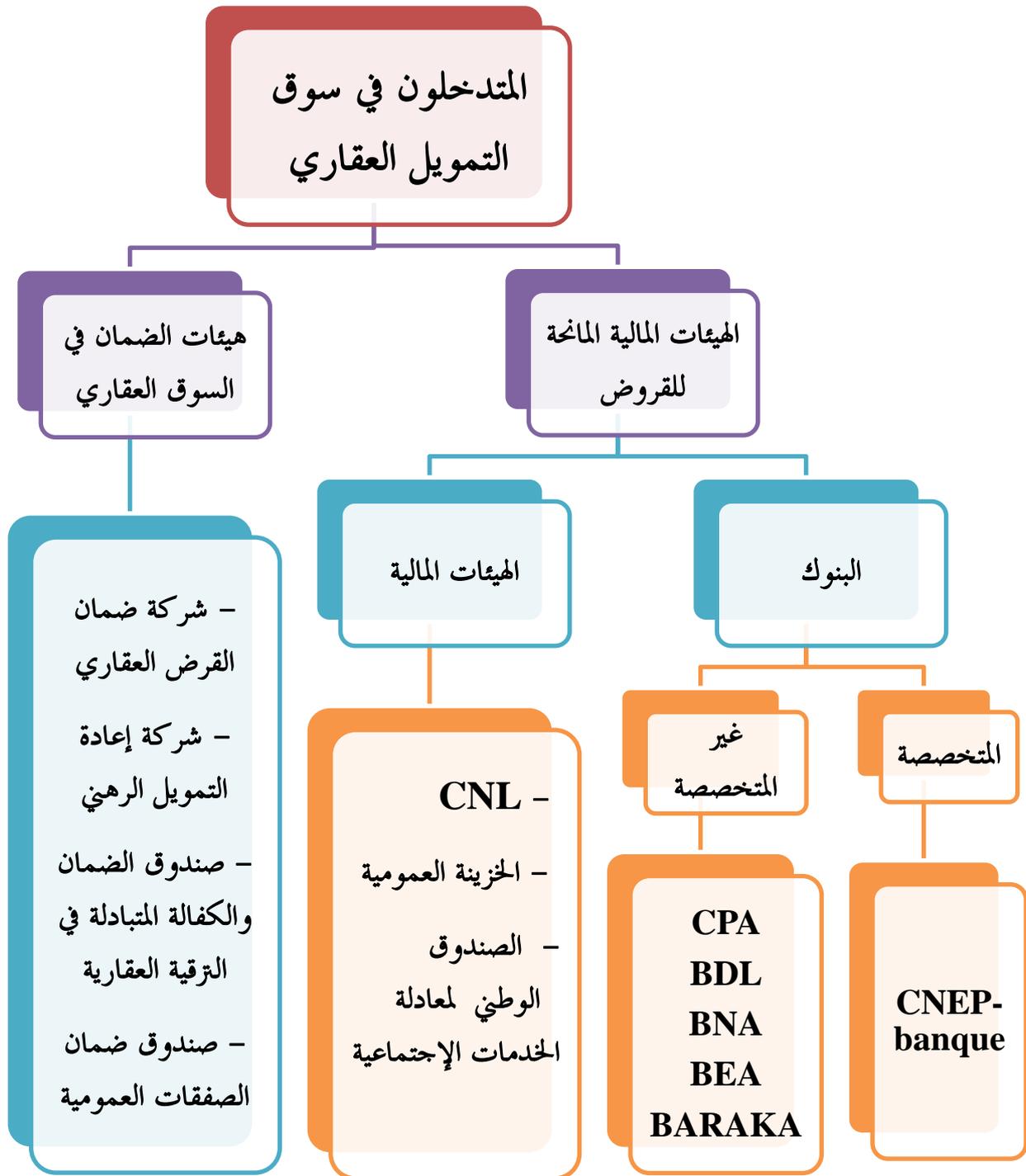
يُعتبر التمويل من مفاتيح نجاح أية إستراتيجية سكنية التي ترتبط فعاليتها بمدى القدرة على فتح قنوات ومصادر ناجعة تكون بمثابة الشريان الذي يضحّ رؤوس اللازمة للأفراد والمؤسسات والأطراف المتدخلة في السوق السكني خاصة فيما يتعلق ببناء السكنات والاستثمارات العقارية وبالتالي تحفيز الأنشطة الأخرى ذات العلاقة مع المنظومة الإسكانية وتحريك عجلة التنمية الإقتصادية ودفع النمو الإقتصادي للبلاد.

بعد عقدين من الإستقلال لعبت الدولة دورا بارزا في سياسة السكن من حيث التمويل؛ الإنتاج والتوزيع بالإضافة إلى التسيير للحظيرة الوطنية. إلا أنّ هذا الوضع تغيّر بصفة كبيرة منذ العام 1991 من خلال انتهاج سياسة جديدة تهدف إلى تشجيع المبادرات الخاصة وتفعيل دور جميع الفاعلين المساهمين في المجال السكني.

وإلى غاية منتصف سنوات التسعينيات من القرن الماضي؛ كانت منظومة التمويل في الجزائر حكرا على الدولة من خلال الإعتماد على الموارد المالية للخبزينة العمومية والمّدخرات المجمعّة لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط. لكن هذا النظام أثبت عدم فعاليته بسبب توسّع فجوة الأزمة السكنية لعدم القدرة على تلبية الطلبات المتزايدة على السكنات. وبداية من سنة 1995 اعتمدت الدولة إستراتيجية جديدة لتطوير منظومة التمويل الإسكاني ومن هذا المنطلق؛ ونظرا للتطورات الملحوظة التي يعيشها القطاع السكني في الآونة الأخيرة حيث عرف قفزة نوعية لم يشهدها من قبل سواء من حيث الكمّ أو النوعية وأصبحت الجزائر من الدول التي لها خبرة في توفير السكن اللائق للمواطنين وتكريس الحق الإنساني في المأوى الذي يحفظ العيش الكريم للأفراد.

ومن خلال إلقاء نظرة على منظومة التمويل السكني في الجزائر يمكن التمييز بين مجموعتين من المؤسسات: المجموعة الأولى تتولّى منح القروض وتقديم الإعانات والمجموعة الثانية تتولّى ضمان هذه القروض من مختلف المخاطر التي قد تتعرّض لها أو كما يوضح الشكل الموالي:

الشكل رقم (32): الأطراف العموميون المتدخلون في سوق التمويل العقاري في الجزائر



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على مصادر مختلفة.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

إنطلاقاً من شكل رقم (32) يتّضح أن المؤسسات التي تشرف على التمويل السكني في الجزائر يمكن ضمّها في مجموعتين⁽¹⁾:

المجموعة الأولى تضم:

- الهيئات المالية المانحة للقروض: وتضمّ البنوك المتخصصة وعلى رأسها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وغير المتخصصة وتضمّ كلّ من: القرض الشعبي الوطني، بنك التنمية المحلية، البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، بنك البركة.
- الهيئات المالية: وتضمّ: الصندوق الوطني للسكن CNL، الخزينة العمومية، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية.

المجموعة الثانية وتضم:

- الهيئات الضامنة: وتضمّ: شركة ضمان القرض العقاري SGCI، شركة إعادة التمويل الرهني SRH، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI، صندوق ضمان الصفقات العمومية FG .

وسينصبّ تركيزنا ضمن المجموعة الأولى الخاصة بالهيئات المالية على الصندوق الوطني للسكن باعتباره أداة الدولة التنفيذية في تمويل قطاع السكن ولوزنه الكبير في السوق السكنية الوطنية:

أولاً: الصندوق الوطني للسكن CNL: البنك الوطني للإسكان BNH - حالياً -

وهو مؤسسة عمومية صناعية وتجارية، وهو متخصّص في دعم برامج السكن العمومي الإيجاري، سكّرات البيع بالإيجار، السكن الترقوي المدعم والسكن الريفي تحت شعار*: "هدفنا السكن.. دعم إنتاجه والمساعدة للحصول عليه". أنشئء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991..

ويعتبر الصندوق الوطني للسكن أداة الدولة لتنفيذ سياستها التمويلية للقطاع السكني؛ تمّ إنشاؤه كنتيجة للإصلاحات التي شهدتها القطاع؛ تتمثل مهمّته الأولى في إيجاد طرق جديدة لتمويل السكنات الإجتماعية والمساهمة في توجيه السياسة التمويلية للسكن.

(1): حماني ساجية: النظام القانوني لسوق العقار الحضري في القانون الجزائري أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة-، 2020، ص331.

*: الصندوق الوطني للسكن: على الموقع: cnl.gov.dz، تاريخ زيارة الموقع: 2024/02/10.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

في الجزائر؛ يتم تمويل العديد من المشاريع السكنية عبر مختلف ربوع الوطن بتخصيص جزء معتبر من الميزانية العامة للدولة؛ حيث تقوم الخزينة بتعبئة أرصدة مالية ضخمة في سياق التحويلات الإجتماعية لصالح الصندوق بغرض تمويل السكن تبلغ في المتوسط 550 مليار دينار أي في حدود 20% من ميزانية التجهيزات العمومية (1) بغرض تمويل السكن. كما تقدم الدولة أشكال مختلفة من المساعدات للمواطنين للحصول على السكن: مثل الإعانات المباشرة للمستفيدين، وتمويل مشاريع بناء السكنات في إطار الترقية العقارية للقطاعين العام والخاص وفقا لآليات وصيغ خاصة تناسب والقدرة الشرائية لمستحقي السكن.

ويختص الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات مالية مباشرة لطالبي السكن حسب كل صيغة، والجدول أدناه أعلاه يقدم نظرة تفصيلية حول قيمة الإعانات وطرق تسديدها:

الجدول رقم (37): الإعانات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب الصيغة (الوحدة: دينار جزائري)

الصيغة	حجم الإعانة	المستفيد	طرق التسديد
السكن الريفي	1.000.000 دج	ولايات الجنوب	الشرط الأول: 60%
	700.000 دج	باقي الولايات	الشرط الثاني: 40%
السكن الترقوي المدعم	700.000 دج	الدخل ≥ 4 مرات الدخل الوطني المضمون*	دفعة واحدة
	400.000 دج	6 مرات \leq الدخل ≤ 4 مرات الدخل الوطني المضمون	دفعة واحدة
السكن التساهمي	700.000 دج	الدخل ≥ 6 مرات الدخل الوطني المضمون	دفعة واحدة
التجزئات	1.000.000 دج	ولايات الجنوب	الشرط الأول: 60%
	7.000.000 دج	ولايات المضاب العليا	الشرط الثاني: 40%

المصدر: بلطرش زهور: التمويل العقاري ودوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر- دراسة مقارنة مع تجارب بعض الدول خلال الفترة (2000-2018)، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2020-2021، ص230.

(1): الصندوق الوطني للسكن: على الموقع: cnl.gov.dz، تاريخ زيارة الموقع: 2024/02/10.

*: الأجر الوطني الأدنى المضمون في الجزائر يقدر بـ (20000 دج) حسب المرسوم الوثاسي رقم 21-137 المؤرخ في 24 شعبان 1442 الموافق 7 ابريل 2021.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

والجدول الموالي يوضح حجم المدفوعات المالية التي يقدمها الصندوق للبرامج التي يمولها خلال عقدين من الزمن أي في الفترة من سنة 2002 إلى غاية سنة 2021:

الجدول رقم 38: حجم المدفوعات المالية للصندوق الوطني للسكن للبرامج خلال الفترة 2002-2021

(الوحدة: مليار دينار)

السنة	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
المبلغ	56.37	84.35	86.46	98.18	131.85	137.63	136.40	167.45	229.71	252.76
السنة	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
المبلغ	297.72	417.81	548.91	612.31	529.51	532	586	578	445.65	497.38

المصدر: من إعداد الباحثة الإعتماد على:

- الصندوق الوطني للسكن.

- خيرات أحمد: واقع ومستقبل منظومة التمويل الإسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد مرجع سابق، ص 356-357.

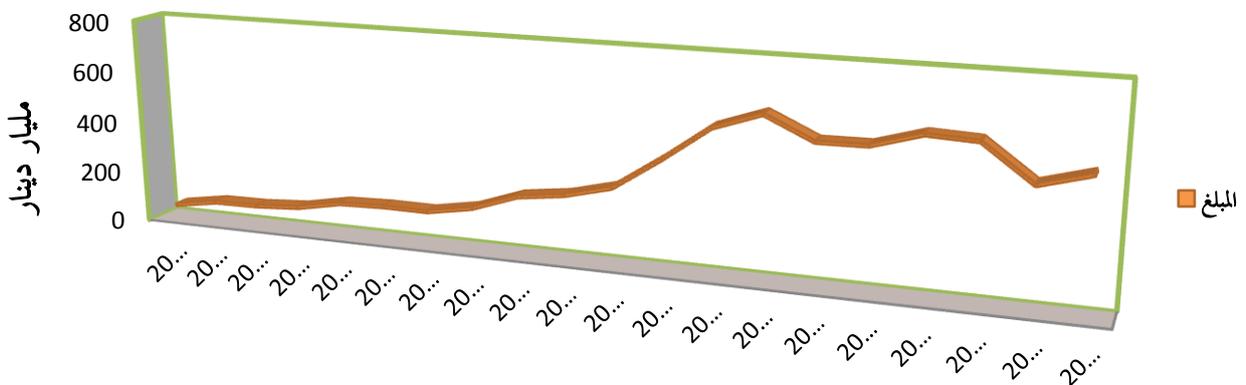
- بلطرش زهور: التمويل العقاري ودوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر- دراسة مقارنة مع تجارب بعض الدول خلال الفترة

(2000-2018)، مرجع سابق، ص 231.

ولتوضيح تطور المدفوعات المالية للصندوق الوطني للسكن للبرامج السكنية التي يمولها نرفق

الشكل الموالي:

الشكل رقم 33: حجم المدفوعات المالية للصندوق الوطني للسكن للبرامج خلال الفترة 2002-2021



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على معطيات الجدول رقم (38)

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ تطور حجم المدفوعات المالية الخاصة بالصندوق الوطني للسكن خلال الفترة ما بين سنتي 2002 و 2021؛ وبلغت أعلى مستوياتها سنة 2015 أين سجّلت 612 مليار دولار ثم بدأت بالتراجع بداية من سنة 2016 بسبب الإنهيار الذي عرفته أسعار البترول نهاية سنة 2014. تم عاد المبالغ للتعافي بداية من 2017 إلى غاية 2020 أين عرفت تراجعا بسبب الوضع المالي الذي خلفته تبعات الأزمة العالمية لوباء كورونا.

ثانيا: البنوك العمومية:

تساهم البنوك العمومية في الجزائر في التمويل العقاري بصفة عامة وفي تمويل السكن على وجه الخصوص بحوالي 10%⁽¹⁾ من إجمالي الإحتياجات السنوية للوحدات السكنية المقدّرة بـ 250.000 إلى 300.000 وحدة سكنية؛ بل وتسيطر على القطاع البنكي بواسطة شبكة وكالاتها المتفرعة عبر كامل أرجاء الوطن حيث بلغت 1266 وكالة تابعة للبنوك العمومية و 400 وكالة تابعة للبنوك الخاصة مع نهاية سنة 2022⁽²⁾.

وفيما يخصّ مساهمة البنوك العمومية في تمويل البرامج السكنية فلا يتعرّض لها البنك المركزي من خلال تقاريره السنوية حول تطور الأوضاع الإقتصادية والنقدية للبلاد إلّا ما تعلق بدورها في تمويل الإقتصاد بشكل عام؛ وفي هذا السياق بلغ حجم القروض الموجهة من طرف البنوك العمومية بنسبة 99.4%⁽³⁾ من مجموع القروض لتمويل الإقتصاد (القطاع العام) 4323.4 مليار دينار مع أواخر سنة 2022 مقابل 4124.8 مليار دينار نهاية العام 2021، أي بمعدل نمو قدره 4,8%، كما بلغ حجم القروض الموجهة من طرف البنوك العمومية بنسبة 75.2% من مجموع القروض لتمويل الإقتصاد (القطاع الخاص) 4330.4 مليار دينار مع أواخر سنة 2022 مقابل 4243.7 مليار دينار نهاية العام 2021، أي بمعدل نمو قدره 2.0% .

(1): بلطرش زهور: مرجع سابق، ص115.

(2): بنك الجزائر: التطور الاقتصادي والنقدي التقرير السنوي 2022، سبتمبر 2023، ص53.

(3): بنك الجزائر: نفس المرجع: ص59.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

كما ارتفعت القروض المقدّمة من البنوك الخاصّة لنفس الغرض أي تمويل القطاع العام الإقتصادي بنسبة 40.2% حيث بلغت 27.3 مليار دينار أواخر سنة 2022 مقابل 19.5 مليار دينار مع نهاية سنة 2021، وسجّلت القروض الموجهة للقطاع الإقتصادي الخاصّ من طرف البنوك الخاصّة ارتفاعا قدره 1431.2 مليار دينار سنة 2022 مقابل 1404.2 مليار دينار خلال السنة السابقة بنسبة مساهمة قدرها 24.8%. وعلى الرغم من هذه الزيادات في معدلات النموّ إلا أنّ تمويل القطاع الخاصّ للقطاع الإقتصادي العام والخاصّ لا يرقى إلى مستوى البنوك العمومية.

وتجدر الإشارة إلى أنّ القروض الرهنية تأخذ حصّة هامة من إجمالي حجم القروض الموجهة للإقتصاد بلغت حدودها القصوى بنسبة 95%⁽¹⁾ إلا أنّ البنك المركزي لم يوضح في تقاريره حجم أو نسبة قروض البنوك العمومية لتمويل قطاع السكن بالمقارنة مع حجم القروض العقارية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط⁽²⁾ لتمويل ذات القطاع والذي تبلغ حصّته من إجمالي القروض 60.8% وهو إن دلّ على شيء فإنّما يدلّ على الوزن الهام والدور الإستراتيجي الذي يلعبه الصندوق في تمويل القطاع السكني حيث أنّه أصبح بنكا متخصصا بالتمويل العقاري ووجّهت أنشطته إلى التمويل السكني منذ 2009⁽³⁾ وحسب تقرير سنة 2013 لبنك الجزائر.

ومن أهمّ البنوك سواء الممولة للقطاع السكني في الجزائر:

✦ البنوك العمومية: الصندوق الوطني للتوفي والاحتياط-بنك CNEP-banque؛ القرض الشعبي

الجزائري CPA؛ بنك التنمية المحلية BDL؛ بنك الجزائر الخارجي BEA؛ البنك الوطني الجزائري

.BNA

✦ البنوك التجارية الخاصّة: بنك البركة الجزائر AL BARAKA؛ بنك السلام الجزائر AL

SALAM BANK؛ بنك سوسيتي جنرال Société Générale؛ بنك بي أن بي باريا

BNP PARIBAS؛ بنك الخليج AGB.

(1) : Banque D'Algérie : **RAPPORT 2013 EVOLUTION ECONOMIQUE ET MONETAIRE EN ALGERIE**, Octobre 2014, page 80.

(2): محمد ضويفي: دور البنوك العمومية في تمويل برامج إنجاز السكن مرجع سابق، ص49.

(3): Banque D'Algérie: ibid. page 84.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ولأهميته البالغة في منح القروض العقارية للأفراد والخواص المؤسسات العمومية المكلفين ببناء وإنجاز الوحدات السكنية؛ وباعتباره الشريان الأساسي لتمويل السكن؛ نوجّه تركيزنا إلى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، حيث سنتعرّض إلى حجم التمويل الذي يمنحه مقارنة مع البنوك الأخرى الممولة لقطاع السكن في الجزائر.

للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط: CNEP- banque

منذ إنشائه سنة 1964 تخصص الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في التمويل خصوصا فيما تعلق بشراء السكنات الجديدة من المتعاملين سواء أفراد، عموميون أو خواص؛ كما وجّه أنشطته نحو تمويل أنشطة الترقية العقارية؛ وتمّ تحويله إلى بنك سنة 1997 حيث استمر في منح القروض العقارية والقيام بمختلف العمليات المصرفية على غرار البنوك الأخرى كخدمة الزبائن من خلال استقبال الودائع وتقديم الإئتمان وتسخير وسائل الدفع لهم.

ويقوم صندوق التوفير والإحتياط بعبثاره بنكا بمنح القروض الرهنية للأسر تكون على الغالب طويلة الأجل بغرض حيازة ملكية السكنات، كما يقوم بتقديم القروض لفائدة مؤسسات وشركات البناء وتكون آجال هذه القروض على الأغلب متوسطة الأجل.

وقد قام الصندوق بتقديم نحو 280 ألف قرض عقاري لفائدة الأفراد الذين تقلّ أعمارهم عن 40 سنة وتطبّق عليهم آليات وشروط محدّدة من البنك بمعدّلات فائدة تختلف من شخص إلى آخر حسب السنّ، الدخل، يملك حساب إدّخار أم لا.. إلخ، كما أشرف على تمويل ما يزيد عن 300 برنامج في إطار الترقية العقارية. وتتمثّل أهم القروض العقارية التي يمنحها الصندوق للخواص في (1):

➔ شراء قطعة أرضية للبناء؛ بناء مسكن أو توسعته أو تأثيته؛

➔ بالنسبة للسكنات المدعّمة: شراء سكن ترقوي عمومي LPP؛ شراء سكن ترقوي مدعّم

LPA؛ شراء سكن ترقوي حرّ LPL؛ شراء سكن من مطوّر (مركبي) عقاري؛ شراء سكن على

المخطط VSP.

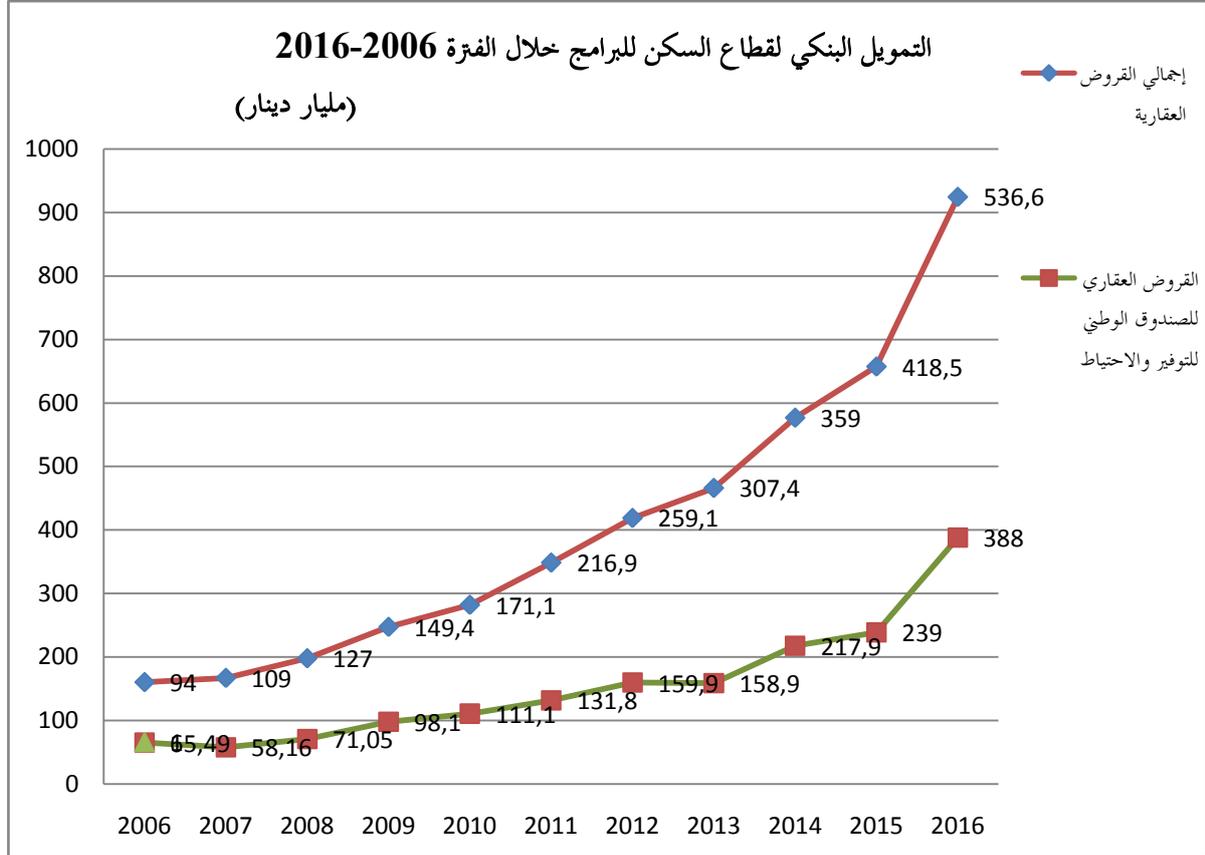
(1): CNEP-banque : Crédits aux particuliers,

sur le site : <https://www.cnepbanque.dz/web/particuliers/credits/>; Date de visite :

12/02/2024

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وفيما يلي شكل يوضح حجم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل البرامج السكنية إلى إجمالي التمويل للبنوك العمومية:



المصدر: سلمى ميمش: البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة قياسية واستشرافية، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر 03، 2020/2019، ص118.

يتّضح من الشكل أعلاه الزيادة المتواصلة لحجم التمويل البنكي للقطاع السكني؛ حيث ارتفع من 94 مليار دينار إلى 536 مليار دينار من سنة 2006 إلى غاية سنة 2016، كما ارتفع حجم التمويل في الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط من 65.49 مليار دينار إلى 388 مليار دينار خلال ذات الفترة. وترجع هذه الزيادات في حجم القروض العقارية لتمويل قطاع السكن إلى الزيادة الهامة في حجم الإستثمارات التي عرفها القطاع من خلال البرامج والصيغ خلال العقد الأخيرين. كما بلغت نسبة مساهمة الصندوق في تمويل قطاع السكن من 50% إلى 70% من إجمالي مساهمة البنوك ما يعني أنّ لهذا الصندوق دوره البارز ومكانته الهامة في تمويل قطاع السكن الجزائري.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وبالرجوع إلى التقرير السنوي لبنك الجزائر، فقد بلغ حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط سواءا تعلق الأمر بتمويل الأفراد بغرض شراء سكن (من الخواص أو المطورين العقاريين أو بناء قطعة أرضية أو توسيع مسكن..)، أو تمويل مؤسسات القطاع العام، أو الخاص المتدخل في إنتاج السكنات: 1088.4 مليار دج في سنة 2018 مقابل 975.9 مليار دج مع نهاية سنة 2017 أي بمعدل نمو قدره 11.5%. كما بلغت القروض متوسطة وطويلة الأجل المقدّمة من طرف البنوك العمومية 6790.9 مليار دج، بينما بلغت قروض البنوك الخاصة 496.1 مليار دج أواخر سنة 2018، ممّا يعني أنّ القروض التي تقدّمها البنوك العمومية بلغت نسبتها 78.63% في حين أنّ القروض التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط شكّل حوالي ثلثي قروض البنوك العمومية مجتمعة⁽¹⁾.

إنّ سياسة الدولة في تشجيع البنوك على المساهمة في التمويل العقاري⁽²⁾ وإعطائهم الحرية في تنويعه أثر إيجابيا خاصة على الفئات ذوي الدخل المتوسط إذ أصبحوا قادرين على تحصيل سكن لائق حسب صيغة القرض العقاري والإستطاعة المالية للزبون من خلال اقتطاعات شهرية أو دفعات تصل إلى 30% في أغلب البنوك العمومية أو كما يوضّح الجدول التالي:

الجدول رقم (39): مقارنة بين تمويل عقاري لشراء سكن جديد في البنوك العمومية

بنك التنمية المحلية BDL	القرض الشعبي الجزائري CPA	البنك الخارجي الجزائري BEA البنك الوطني الجزائري BNA	بنك التنمية الفلاحية BADR	صندوق التوفي والإحتياط CNEP-B	
30 سنة	30 سنة	40 سنة	20 سنة	40 سنة	مدة القرض
70 سنة	75 سنة	75 سنة	65 سنة	75 سنة	السنّ أقل من
10%	10%	10%	10%	10%	المساهمة الشخصية
90%	90%	90%	90%	90%	تمويل البنك
حسب القرض 60% كأقصى حدّ	بين 1% و3%	للمدّخرين 5.75% 6.25% لغير المدّخرين	بين 1% و3%	3%	نسبة الفائدة
-	-	06 أشهر	-	-	مدّة السماح

المصدر: بلطرش زهور: مرجع سابق، ص220.

(1): محمد ضويبي: دور البنوك العمومية في تمويل برامج إنجاز السكن مرجع سابق، ص49.

(2): نعمون إيمان: سياسات الإسكان والتنمية المستدامة في الجزائر مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، المجلد 13، العدد: 02، 2019، ص424.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

مما سبق يتضح الوزن الإقتصادي لكلا من الصندوق الوطني كإحدى مؤسسات الدولة المالية التي تسهر على تطوير القطاع السكني من خلال تقديم الإعانات وتمويل البرامج السكنية التي يشرف عليها؛ كما يتضح أنّ لصندوق الوطني للتوفير والإحتياط كمؤسسة بنكية أصبح بمثابة العصب نظرا لدوره الإقتصادي في تمويل القروض العقارية سواء للأفراد، المرقين الخواص أو مؤسسات القطاع العام المكلفة بالإيجاز والبناء.

ثالثا: شركة إعادة تمويل الرهن العقاري:

شركة إعادة تمويل الرهن العقاري (SRH) Société de Refinancement

Hypothécaire هي مؤسس مالية ذات طابع اقتصادي معتمدة من قبل مجلس النقد والقرض لبنك الجزائر⁽¹⁾؛ تأسست في 27 نوفمبر 1997*. بموجب القرار 98/01 المؤرخ في 1998/04/06. وهي شركة مساهمة (ش ذ أ SPA) برأسمال أولي قدره 3.290.000.000 دج، تم رفعه عدّة مرات آخرها في جوان 2021 ليبلغ 6.500.000.000 دج، ويساهم فيها 09 مؤسسات ما بين بنوك ومؤسسات مالية إلى جانب الخزينة العمومية على النحو الآتي:

الجدول رقم (40): المساهمون في شركة إعادة التمويل الرهني

المؤسسة المساهمة	عدد الأسهم	قيمة المساهمة (مليون دينار)
الخزينة العمومية TP	396	1980
البنك الوطني الجزائري BNA	171	855
البنك الخارجي الجزائري BEA	171	855
القرض الشعبي الجزائري CPA	171	855
الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP-banque	118	590
البنك الجزائري للتنمية الريفية BADR	78	390
الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR	78	390
الشركة الجزائرية للتأمين SAA	78	390
الشركة الجزائرية للتأمينات CAAT	39	195

<https://srh-dz.org/Presentation>.

المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على الموقع:

(1): SRH : **Présentation SRH**, sur le site : <https://srh-dz.org/Presentation>, date visite : 16/02/2024.

*: الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 1998/05/03.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وتمثّل مهمتها الأولى في (1):

تدعيم إستراتيجية الدولة الرامية إلى تطوير آليات الوساطة المالية المخصصة لتمويل السكن من خلال المساهمة في منح قروض السكن وذلك من أجل التخفيف على خزينة الدولة في إطار تمويل السكن.

دعم البنوك والمؤسسات المالية بتوفير السيولة والضمان لممارسة نشاطها المعتاد في منح الإئتمان العقاري بأريحية والمساهمة في تطوير السوق المالية.

القيام بمختلف العمليات التي لها صلة مباشرة بغرض الشركة كطرح السندات وقيم منقولة أخرى ضمن التشريع والتنظيم المعمول به؛ خصوصا ما تعلق بتأجير العقارات المهية والتجاري والصناعي مع أي شخص مهما كانت صفته طبيعي أو معنوي بموجب التوازن الجزائري العامة أو الخاصة.

أما الأهداف التي أسست من أجلها فتتمثّل في (2):

تطوير نظام التمويل السكني على المدى المتوسط والطويل، وتحفيز البنوك والمؤسسات المالية لتقديم قروض السكن وتشجيع المنافسة بينها.
إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدّمة من طرف البنوك التجارية.

(1): SRH : **Missions SRH**, sur le site : <https://srh-dz.org/Missions>, date visite : 16/02/2024.

(2): منصور عبد النور: واقع التمويل الإسكاني وآفاقه المستقبلية في الجزائر، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، المجلد 8، العدد 2، 2017، ص100.

المبحث الثاني: مساهمة قطاع السكن في النمو

المطلب الأول: علاقة السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر

• الفرع الأول: السكن وقطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر

1- السكن ضمن قطاع البناء والأشغال العمومية:

في إطار سعيها المتواصل في تحقيق متطلبات التنمية المستدامة من خلال وضع أسس الإستراتيجية الوطنية للتنمية صوّبت الدولة اهتمامها على عدّة قطاعات وأعطتها أولوية بالغة ضمن سياساتها الحكومية بغية تنمية الإقتصاد الوطني وتقديم الخدمات العمومية للمواطنين وتحسين الوضع الإجتماعي للسكان. ومن بين أهم القطاعات التي تولي لها السلطات في الجزائر بالغ الأهمية سواء من حيث حصتها من الميزانية العامة أو الحرص على مشاريع إنجازها نجد قطاع البناء والأشغال العمومية الذي يعتبر مرآة التنمية الإقتصادية في أي دولة؛ إذ يعكس صورة سياسات الدولة ومدى التزامها ببعث الحركة التنموية الشاملة للنهوض بالإقتصاد سواء من حيث حجم الإستثمارات وكذا مدى توافرها على البنى التحتية بُغية تحسين الأوضاع المعيشية للسكان وتحقيق الرفاه.

هذا؛ ويتضمن قطاع البناء والأشغال العمومية عدّة نشاطات من بينها عمليات بناء السكنات والذي يستهلك الحصة الأكبر في السوق مقارنة بباقي أنشطة البناء للمنشآت الأخرى على غرار المرافق العمومية الخاصة التربية كالمدارس والصحة كالمستشفيات والسياحة كالفنادق وكذلك الأشغال العمومية الخاصة ببناء السدود وشق الطرق... إلخ. ويمثل السكن ما نسبته 75% (1) من حجم الإستثمارات في البناء والأشغال العمومية، كما يمتص أكبر نسبة من الأيدي العاملة على اختلاف كفاءاتها ومهاراتها في ذات القطاع نظرا للخصوصية التي يتمتع بها قطاع السكن من حيث مراحل الإنتاج* بدءا من التخطيط والإنجاز إلى غاية التوزيع والتسليم.

(1): عشراتي جهاد: أثر شخص المالك المسير على أداء مؤسسات قطاع البناء أطروحة دكتوراه في العلوم التجارية، جامعة وهران 2، ص91.

*: تعني عملية الإنتاج في قطاع السكن عمليات البناء وما يتخللها من مراحل إلى غاية مراحل التسليم والبيع.

2- إختصاصات قطاع البناء والأشغال العمومية الجزائري:

يختص قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر بمجموعة من الأنشطة والعمليات

والإختصاصات المتشعبة والمتعددة والمتشابكة الموكلة إليه؛ في إطار تنظيم عمل مؤسسات الدولة والتوزيع القطاعي للأنشطة الإنتاجية؛ لعل أهمها⁽¹⁾:

👉 **المباني وأشغال تشييد المباني** (وتضمّ المباني السكنية وغير السكنية كالمصانع والمنشآت الرياضية).

👉 **منشآت وأشغال تشييد منشآت ومشاريع الهندسة المدنية** (وتضمّ الطرق والسكك الحديدية والطرق السيارة والشوارع ومهابط الطائرات... إلخ).

👉 **منشآت وأشغال بناء الجسور والأنفاق** (وتضمّ الجسور والطرق الجوية والأنفاق والمناجم..

👉 **منشآت وأشغال مدّ الشبكات** (وتضمّ منشآت شبكات السوائل

👉 **كأنابيب المياه والغاز والنفط.. إلخ).**

👉 **منشآت وأشغال مدّ شبكات ال كه رباء و الإتصالات** (وتضمّ الشبكات المحلية لل كه رباء والإتصالات، محطات ال كه رباء و أشغال مدّ وإصلاح شبكات ال كه رباء و الإتصالات).

👉 **منشآت وأشغال بناء مشاريع اله نفسة المدنية الأخرى** (وتضمّ منشآت وأشغال بناء مشاريع مائية كالسدود والحواجز وغيرها من المنشآت الهيدروميكانيكية.. إلخ).

وتجدر الإشارة إلى أن قطاع البناء والأشغال العمومية يتضمن ضمن مكوناته بناء السكنات وما

يرافقها من مرافق وهياكل؛ كما أن قطاع السكن يتضمن ضمن مكوناته قطاع البناء والأشغال

العمومية من خلال مشاريع الهياكل الأساسية والبنى التحتية لصالح القطاع، بمعنى أن كلا من قطاعي

السكن والبناء والأشغال العمومية متكاملان ويحتوي كل منهما الآخر.

(1): الديوان الوطني للإحصائيات: مدونة المنتجات الجزائرية 2010، ص 249-255.

3- أهمية قطاع البناء والأشغال العمومية للإقتصاد الجزائري

يعد قطاع الأشغال العمومية من القطاعات الهامة في تنمية الإقتصاد الوطني لأية دولة؛ ونظرا لدوره الجوهرى في تطوير البنية التحتية للبلاد فقد أعارته السلطات اهتمامها البالغ بتسخير كافة الجهود المادية والمالية والبشرية وتخصيص أغلفة مالية ضخمة للمشاريع التي تدرج تحت عليها باعتماد أحدث الطرق والوسائل التقنية في إنجاز المشاريع الكبرى،

ويكتسي هذا القطاع أهمية خاصة للإقتصاد الوطني من حيث (2):

- مساهمته القوية في النمو الإقتصادي وخلق فرص العمل وبالتالي قدرته على امتصاص البطالة؛
 - مساهمته في تنفيذ سياسات التخطيط الإقليمي الوطني؛
 - المساهمة في التنمية من خلال حجم الإستثمارات التي يستوعبها والتأثير غير المباشر على أنشطة القطاعات الأخرى؛
 - المساهمة في سياسة إعادة توزيع الثروة والدخل القومي بواسطة تأثيره على العمالة والأعباء المقدمة لشركات المختصة بأعمال المقاولات العمومية والخاصة، وتوفير الخدمات العمومية وتوريد الوسائل والمعدات الخاصة بمشاريع البرى التحتية الرئيسية.
- بالإضافة إلى:
- قدرته على جذب الإستثمارات المحلية والأجنبية وبالتالي المساهمة في جذب العملة الأجنبية والعمال الذين سيساهمون في زيادة الإستهلاك من خلال الأموال التي ينفقونها سواء على الإيجار أو المشتريات أو السياحة... إلخ
 - مساهمة صناعات مواد البناء في تحسين أداء الصادرات خارج قطاع المحروقات وتنويع الإقتصاد
 - استقطاب الوسائل والمعدات المطورة تكنولوجيا وتطوير المهارات العمالية نتيجة الإحتكاك بالمؤسسات والعمال الأجانب وبالتالي زيادة الإنتاجية والمساهمة في زيادة الدخل الوطني.

(1): وزارة الأشغال العمومية والمنشآت القاعدية: قطاع الأشغال العمومية، على الموقع: <http://www.mtpt.gov.dz>

تاريخ زيارة الموقع: 2023/10/18.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

يحتل قطاع البناء والأشغال العمومية موقعا استراتيجيا هاما بين مكونات الإقتصاد الوطني؛ حيث يُعنى بعمليات البناء وتطوير البنية التحتية وإنشاء المرافق المختلفة، كما يؤثر ويتأثر بمختلف قطاعات النشاطات الأخرى، كما يتصّف بتأثيره على الإنتاج والإستهلاكات الوسيطة الخاصة بعمليات ما قبل وبعد دورات الإنتاج؛ حيث يخلق روابط أمامية وخلفية مع عدة أنشطة وقطاعات كما تعتمد صناعة البناء والإنجاز بصفة كبيرة على توفر السيولة النقدية حيث أنّ 60% من مدخلاتها هي في حقيقة الأمر مخرجات لعمليات صناعية أخرى⁽¹⁾.

كما يساهم في امتصاص جزء كبير من اليد العاملة ويحفّز النمو الإقتصادي وبالتالي فهو من أهم الأنشطة التي تساهم في تحقيق الإشباع الإجتماعي والإقتصادي من خلال إنشاء المرافق الضرورية لحياة المواطنين وبالتالي تحقيق الرفاه والإستقرار النفسي والمجتمعي.

ويشغل قطاع البناء والأشغال العمومية مكانته الهامة جدا في الديناميكية الإقتصادية والإجتماعية لأية دولة؛ فهو يعتبر بمثابة حاضنة النمو الإقتصادي والشغل حيث يتميز بنسب تشغيل بكثافة عالية، ويجذب قطاعات أخرى بروابط قبلية وبعديّة كما يعتبر قاعدة رئيسية لجذب وتطوير الإستثمارات الوطنية والأجنبية⁽²⁾.

إن الدور الذي يلعبه هذا القطاع في التنمية على اختلاف جوانبها جعل من السلطات توليه عناية خاصة في إطار برنامج الإنعاش والإقلاع الإقتصادي خصوصا في العشرية الأخيرة. كما أنه استفاد من حصة الأسد من أكبر الأغلفة المالية للميزانيات المخصصة للبرامج التنموية المختلفة فتمّ بناء مئات الآلاف من السكنات التي ساهمت بشكل معتبر في الحدّ من مشكل السكن، كما كان له الأسمية في فك العزلة عن عديد سكان مناطق الوطن، وكان له الوزن الفعلي في تأسيس المنشآت الأساسية والمرافق العمومية والهياكل القاعدية الخاصة بالموانئ والمطارات والسدود والطرق السريعة وأعطى دفعة قوية للتنمية في البلاد وساهم بدرجة هامة في تحسين ظروف المواطنين المعيشية.

(1): بن حمادي عبد القادر: تكوين الأسعار وآليات اقتصاد السوق دراسة حالة قطاع البناء في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة وهران، 2006/2007، ص171.

(1): طاهر كنعان وآخرون: إصلاح صناعة الإنشاءات في الأقطار العربية المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات بالتعاون مع المنظمة العربية لمكافحة الفساد، الطبعة الأولى، 2014، ص17.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

3-1- مساهمة قطاع البناء والأشغال العمومية في النمو الإقتصادي:

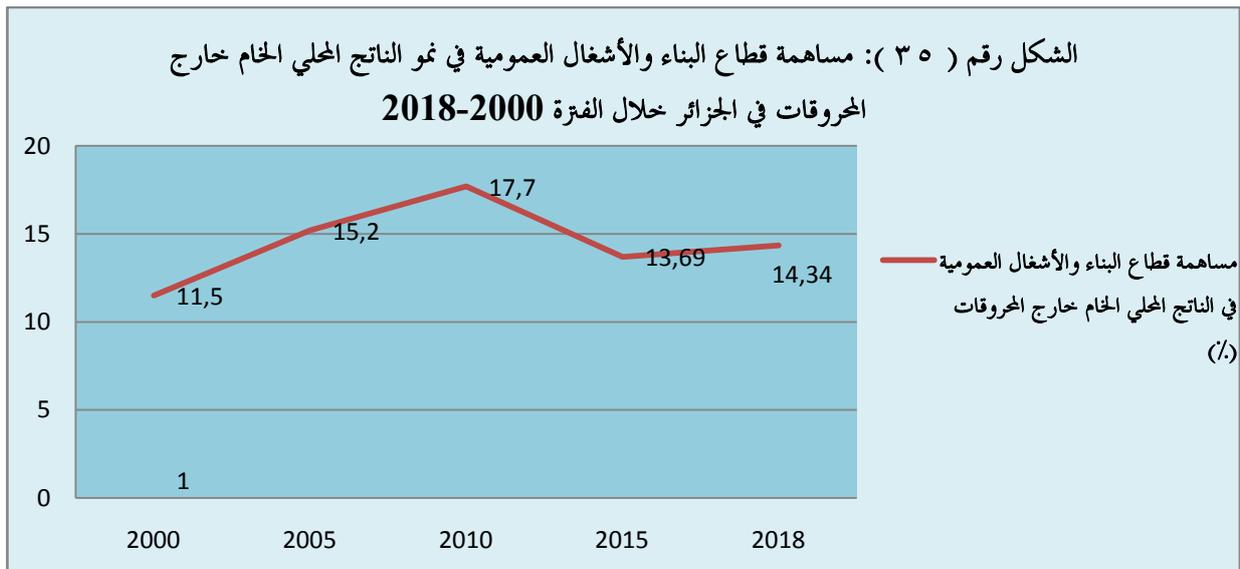
ابتداءً من سنة 2000 استعاد قطاع البناء والأشغال العمومية عافيته ونموه الحقيقي بعدما عرفه من تحطيم رهيب للبنية التحتية والمنشآت الأساسية خلال سنوات العشرية السوداء التي عرفت الجزائر في تسعينيات القرن المنصرم؛ فعلى امتداد أكثر من عشرين سنة خلت عرفت المعدلات المتوسطة للنمو السنوي من ناحية الحجم تطوراً هاماً من شأنه الإسهام في نمو الناتج المحلي الخام للبلاد. ويوضح الجدول الموالي مساهمة قطاع البناء والأشغال العمومية في الناتج المحلي الخام خارج المحروقات في الجزائر خلال الفترة 2000-2018:

الجدول رقم (41): مساهمة قطاع البناء والأشغال العمومية في الناتج المحلي الخام خارج المحروقات في الجزائر خلال الفترة 2000-2018

السنوات	2000	2005	2010	2015	2018
مساهمة قطاع البناء والأشغال العمومية في الناتج المحلي الخام خارج المحروقات (%)	11.5	15.2	17.70	13.69	14.34

المصدر: عيد رياض، بوحضر رقية: دراسة قياسية لتأثير قطاع البناء والأشغال العمومية على البطالة في الجزائر (للفترة 1990-2018)، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، المجلد 16، العدد 01، السنة 2022، ص79-بتصرف.

كما يمكن التوضيح أكثر من خلال الشكل الموالي:



المصدر: من إعداد الباحثة إنطلاقاً من الجدول السابق.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

من خلال الجدول والشكل الخاصين بمساهمة قطاع البناء والأشغال العمومية في الناتج المحلي الخام خارج المحروقات في الجزائر من سنة 2000 إلى غاية سنة 2018 أعلاه؛ عرفت نسبة هذه المساهمة ارتفاعا معتبرا لتصل إلى ذروتها سنة 2010 بنسبة تقدر بـ 17.7%، ثم انخفضت إلى 13.69% سنة 2015، لتعاود الإرتفاع مرة أخرى سنة 2018 حيث بلغت 34.14%. وعود هذه الزيادة خلال ذات الفترة إلى الإستثمارات الضخمة التي ضُحّت ضمن البرامج التنموية المتعددة خاصة خلال الفترة 2001-2013 أين بلغ عدد مشاريع القطاع ⁽¹⁾ نحو 5900 مشروع كلف الخزينة العمومية ما مقداره 226627 مليون دينار جزائري.

ساهم قطاع البناء والأشغال العمومية في الناتج المحلي الإجمالي للدول العربية بحوالي 186.8 مليار دولار، أمّا في الجزائر فساهم بحوالي 19.8 مليار دولار خلال سنة 2021⁽²⁾؛ أما فيما يتعلّق بالناتج المحلي الإجمالي لقطاع البناء؛ فقد عرف هو الآخر ارتفاعا هاما خلال العقد الأخيرين أين عرف القطاع مخصصات مالية هامة من الميزانية العامة للدولة التي أعطته الأولوية في تجسيد المشاريع التنموية التي تُعزّز البنية التحتية والهيكلية للإقتصاد والبلاد ككل؛ حيث انتقل من 1730.2 مليار دينار سنة 2014 إلى 2896.4 مليار دينار سنة 2022 محققا زيادة في النمو قدرها أزيد من 67.40% خلال فترة لم تتجاوز مدتها عقدا من الزمن في إشارة ضخامة حجم العملية التنموية التي تخوضها البلاد بغرض تطوير البنية التحتية من خلال المشاريع الإستثمارية خاصة في قطاع السكن ومختلف الهياكل والمرافق المكتملة له؛ بالإضافة إلى مختلف المشاريع الخاصة بالطرق وقنوات المياه وشبكات الغاز والإتصالات وغيرها.. وفي حقيقة الأمر يمكن تلخيص القول أنّ كل المشاريع التي تُقام في دولة ما سواء كانت منفعتها خاصة أو عامة ما هي في الحقيقة إلا لخدمة صالح الإنسان الذي يبدأ الإستثمار على مستواه انطلاقا من السكن الذي يعيش فيه.

(1): سمير شرقق: دور قطاع البناء والأشغال العمومية في النمو والتشغيل في الجزائر خلال الفترة 2001-2013،

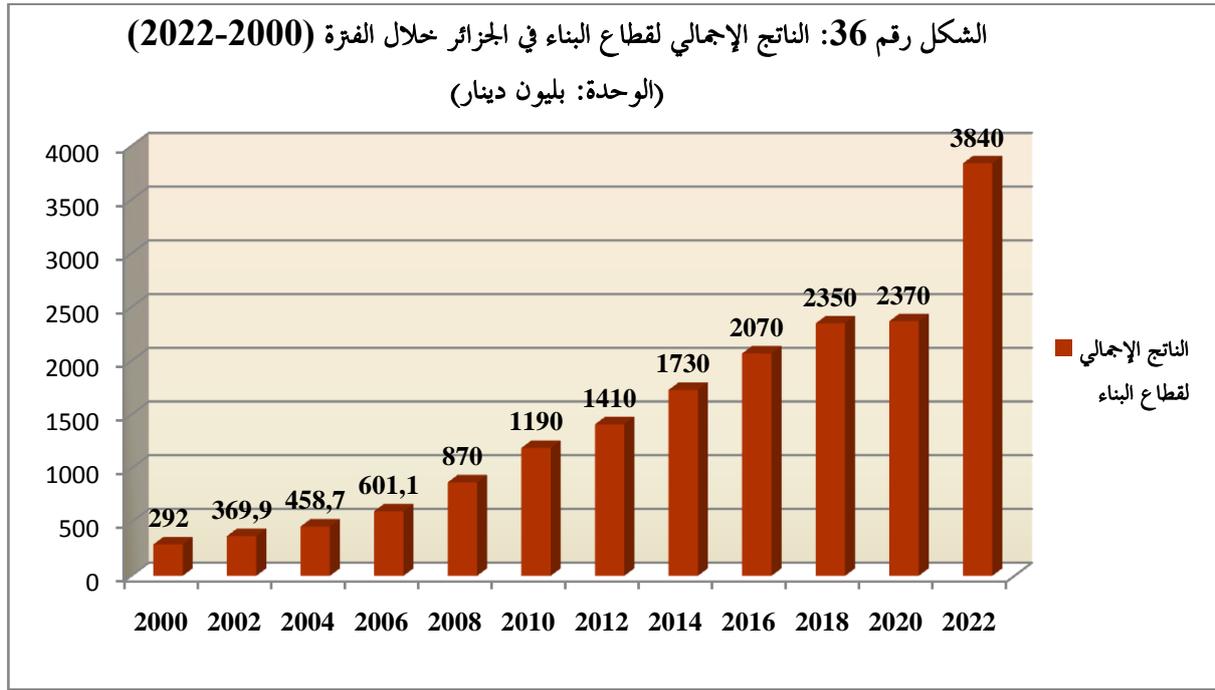
مجلة ملفات الأبحاث في الاقتصاد والتسيير، العدد الثالث، شتنبر 2014، ص 24.

(2): صندوق النقد العربي: التقرير الإقتصادي العربي الموحد ص 92، على الموقع: <https://www.sawtalahrar.dz>

تاريخ زيارة الموقع: 2023/12/17.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ويوضّح الشكل الموالي تطوّر الناتج الإجمالي لقطاع البناء في الجزائر بين 2000 و 2022:



Source : **TRADING ECONOMICS** : sur le site :<https://ar.tradingeconomics.com/algeria/gdp-from-construction>. Date de visite : 13/02/2024.

يوضّح الشكل أعلاه تطورات الناتج الإجمالي لقطاع البناء كما سبق وأشرنا؛ وإن المتبّع لهذه التطورات ليقف على الزيادة المستمرة في حجم الناتج الإجمالي لقطاع البناء إذ انتقل من 292 بليون دينار في سنة 2000 إلى 3840 بليون دينار في سنة 2022 وهي زيادة جدّ عالية؛ ما عدا الإنخفاض المسجّل خلال سنتي 2020 و 2021 نظرا للتأثر الذي عرفته القطاعات الإنتاجية الإقتصادية ليس على مستوى الجزائر فحسب بل على المستوى العالمي في خضمّ تداعيات موجة وباء كورونا الذي ضرب العالم نهاية سنة 2019. إنّ هذه الأرقام هي إشارة واضحة للأولوية التي توليها إليه السلطات العليا للدولة وهو ما من شأنه جذب المستثمرين الأجانب وإعادة بعث دورات إقتصادية متجدّدة، وبالتالي المساهمة في كثافة الأنشطة الإقتصادية خاصة منها الصناعية والإنتاجية ومنه رفع مستويات الإستهلاك والإستثمار وزيادة الطلب الفعال وتطوير معدلات النمو الإقتصادي بزيادة الدخل الوطني الذي يؤدي إلى تحقيق عدالة التوزيع وبالتالي بلوغ الإستدامة ورفع مستوى الرفاه للأفراد والمجتمع.

3-2- مساهمة قطاع الأشغال العمومية في التشغيل:

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

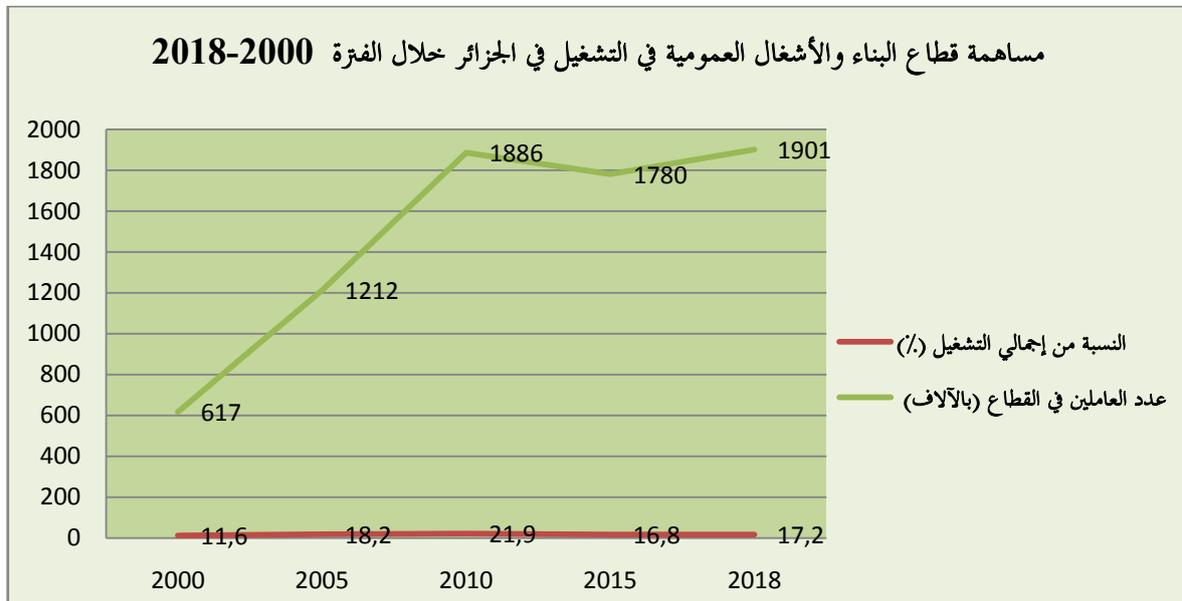
يعتبر قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر القطب الرئيسي في جذب العمالة على اختلاف مستوياتها وكفاءاتها ويرجع ذلك لطبيعة التي يتّسم بها القطاع عن طريق تشابك النشاطات ومراحل الإنتاج والروابط التي يقيمها في استجلاب عمليات إنتاجية أخرى جديدة؛ وعليه فهو يمتص كتلة هامة من نسبة التشغيل. ويوضّح الجدول الموالي تطور العمالة المشتغلة في قطاع البناء والأشغال العمومية:

الجدول رقم (42): مساهمة قطاع البناء والأشغال في التشغيل في الجزائر خلال الفترة 2000-2018

السنوات	2018	2015	2010	2005	2000
عدد العاملين في القطاع (بالآلاف)	1901	1780	1886	1212	617
النسبة من إجمالي المشتغلين (%)	17.2	16.8	21.9	18.2	11.6

المصدر: عيد رياض، بوحيزر رقية: دراسة قياسية لتأثير قطاع البناء والأشغال العمومية على البطالة في الجزائر (للفترة 1990-2018)، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، المجلد 16، العدد 01، السنة 2022، ص79-بتصرف.

ويمكن توضيح معطيات الجدول أعلاه من خلال الشكل التالي:



المصدر: من إعداد الباحثة إنطلاقاً من الجدول السابق.

من الجدول و الشكل أعلاه يتّضح تطور عدد المشتغلين في قطاع البناء والأشغال العمومية في

الجزائر؛ حيث عرف زيادة مستمرة منذ سنة 2000 إذ بلغ 617 ألف عامل بنسبة 18.9 % من

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

مجموع الأيدي العاملة للسكان، ثم استمرت الزيادة في العدد ليرتفع إلى مليون و 886 عامل في القطاع سنة 2010 بنسبة مساهمة بلغت 21.9% في إجمالي التشغيل، ثم انخفض بعد ذلك إلى مليون و 780 ألف عامل سنة 2015 بنسبة مساهمة قدرت بـ 16.8% في التشغيل . هذا وعاد العدد ليرتفع إلى مليون و 901 ألف عامل سنة 2018 مع نسبة 17.2% من العدد الإجمالي للأيدي العاملة ككل. وتُفسّر الزيادة سواء في عدد العمال أو في نسبة مساهمة القطاع في التشغيل إلى تطور حجم الإستثمارات التي رصدتها الدولة للقطاع من ميزانيات البرامج التنموية الضخمة. إنطلاقاً من هذا التحليل يتبيّن أن قطاع البناء الأشغال العمومية له دور فعّال في خلق مناصب العمل بدرجة كبيرة ويساهم في امتصاص نسبة معتبرة من البطالة وعلى الرغم من الأموال الضخمة التي تضحّ في القطاع ونسبة النمو التي تشهدها البلاد إلا أن مساهمته في النمو الإقتصادي لا ترقى إلى مستوى التطلعات ويرجع ذلك إلى اعتماد الإقتصاد الجزائري على الجبايات البترولية التي تتعرض من فترة لأخرى لانخفاض الأسعار في الأسواق العالمية وما ينجم عنه من تعطل للمشاريع، كما يُعاب عليه مشكل تأخر آجال الإنجاز، بالإضافة إلى جملة المشاكل والإختلالات التي يعرفها القطاع. وتجدر الإشارة إلى أن قطاع السكن والبناء يستوعب عددا هاما من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (PME) التي أثبتت الدراسات الإقتصادية أهميتها في تطوير البنية الإقتصادية للبلاد من خلال تنوع المشاريع والأنشطة التي تتخصّص بها بالإضافة إلى مساهمتها في رفع نسب التشغيل وامتصاص البطالة وكذلك تساهم في زيادة مداخيل الأفراد وبالتالي رفع القدرات الإستهلاكية فالإستثمارية والإنتاجية مما يؤدي إلى تحفيز القطاعات الصناعية والإنتاجية وزيادة المداخيل وخلق القيمة المضافة وزيادة معدلات الناتج الداخلي الخام ومنه تنويع الإقتصاد الوطني ودفع عجلة التنمية.

كما تشير الإحصائيات أن عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في قطاع البناء بلغ 204520 (منها 82 مؤسسة عمومية و 204438 مؤسسة خاصة) أو ما نسبته 26.8% من مجموع المؤسسات

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

الصغيرة والمتوسطة حسب نشرية إحصائية⁽¹⁾ لوزارة الصناعة والإنتاج الصيدلاني لشهر أفريل 2023 محتلا بذلك المرتبة الثانية بعد قطاع الخدمات الذي يستحوذ على أكثر من النصف بحوالي 56.45% من مجموع عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، أو كما يوضحه الجدول:

الجدول رقم (43): عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر حسب قطاع النشاط لسنة 2022

قطاع النشاط	مؤسسات خاصة	مؤسسات عمومية	المجموع	الحصة بـ (%)
الزراعة	8322	71	8393	1.10
المحروقات، الطاقة، المناجم والخدمات المرتبطة	3369	54	3423	0.45
البناء والأشغال العمومية والري	204438	82	204520	26.80
الصناعات التحويلية	115 921	14	115 935	15,19
الخدمات	430 719	2	430 721	56,45
المجموع العام	762 769	223	762 992	100,00

Source : Ministère de l'Industrie et de la Production Pharmaceutique : **Bulletin d'information Statistique de la PME**, N°42, Edition Avril 2023, page 08.

تعتبر نسبة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في قطاع البناء نسبة هامة 26.8% إلا أنها غير كافية إذ على الدولة تقديم المزيد من التسهيلات ودعم هذا النوع من المؤسسات والمستثمرين الخواص قصد دخول عالم المقاولاتية بغرض إيجاد مصدر جديد من مصادر الدخل الوطني والأجنبي نظرا للأهمية الإقتصادية التي تكتسبها هذه المؤسسات في زيادة التشغيل أو كما يُبين الشكل أدناه:



المصدر: وردة سعايدية، عبد المالك بضياف: واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر ودورها في تعزيز خطط التنويع الاقتصادي، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 03، 2023، ص 1059.

يوضح الشكل أعلاه المساهمة الفعالة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في توفير مناصب الشغل إذ

ارتفع عدد العمال إلى 2885651 عامل سنة 2019 بعدما كان 704999 عامل خلال سنة

2003. ويرجع هذا الارتفاع هذا للأساليب الفنية التي تستخدمها هذه المؤسسات في الإنتاج،

بالإضافة إلى توظيف العمال الذي لا يتطلب مؤهلات علمية عالية. ورغم هذه الأعداد من المناصب

التي تخلقها هذه المؤسسات إلا أنها تبقى غير كافية نظر لمستويات البطالة المرتفعة في الجزائر والتي بلغ

معدلها 11.60⁽¹⁾ سنة 2022 مما يستوجب على الدولة بذل المزيد من الجهود وتقديم المزيد من

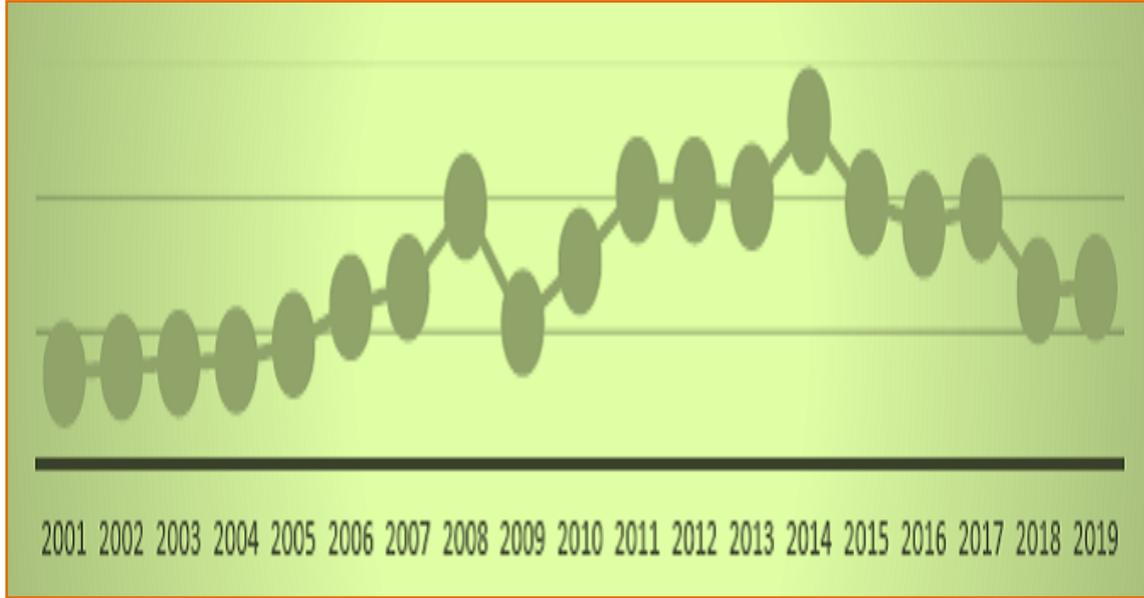
الدعم للإستثمارات الخاصة التي أثبت جدارتها في خلق مناصب العمل والمساهمة في الإقتصاد الوطني.

(1): trading economics : sur le site : <https://ar.tradingeconomics.com>, Date de visite : 08/02/2024.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

كما تتضح أهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال مساهمتها في الصادرات خارج المحروقات كما يوضحه الشكل التالي:

الشكل رقم (39): تطور مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة خارج المحروقات خلال الفترة 2001-2019



المصدر: وردة سعايدية، عبد المالك بضياف: مرجع سابق، ص 1057.

من خلال الشكل أعلاه؛ يتضح ارتفاع حجم الصادرات خارج المحروقات التي ارتفعت إلى 1329 مليون دولار سنة 2019 بعدما كانت 684 مليون دولار خلال سنة 2001؛ حيث عرفت انخفاضا حادا خلال سنة 2009 بلغت خلاله 1066 مليون دولار حيث يمكن أن يكون بسبب تداعيات الأزمة المالية التي عرفها العالم خلال سنة 2008.

وتعتبر المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المصدر الرئيسي للصادرات خارج المحروقات في الجزائر حيث تمثل ما يزيد عن 96% من مجموع المؤسسات؛ وهذا التطور يقودنا إلى التسليم بالدور الجوهري الذي يؤديه هذا القطاع في تنويع صادرات الإقتصاد الوطني خارج المحروقات والتخلص من التبعية لمصدر الدخل الوحيد (الجباية البترولية) مما يستوجب ضرورة ترقيته ودعمه بخلق مزيد من الآليات التي تتكفل بحماية المستثمرين المحليين وتشجيعهم على المساهمة في تنمية الإقتصاد الوطني بهدف ترقية المنتج الوطني لمنافسة المنتجات الأجنبية في الأسواق الدولية.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وتتضح أهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للقطاعين العام والخاص من خلال مساهمتها في خلق القيمة المضافة للاقتصاد، أو كما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم 43: تطور القيمة المضافة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة للقطاعين العام والخاص في الجزائر خلال الفترة 2017-2021
الوحدة: (مليار دينار)

2021		2020		2019		2018		2017		
%	القيمة المضافة									
99.16	2665.84	99.49	2585.36	99.27	2510.49	99.27	2409.25	99.23	2264.33	القطاع الخاص
0.84	22.48	0.51	13.14	0.73	18.65	0.73	17.65	0.77	17.50	القطاع العام
100	2688.32	100	2598.50	100	2529.05	100	2426.90	100	2281.83	المجموع

Source : Ministère de l'Industrie et de la Production Pharmaceutique : **Bulletin d'information Statistique de la PME**, N°42, Edition Avril 2023, page 36.

من خلال الجدول أعلاه؛ يتضح الإرتفاع المستمر للقيمة المضافة التي تخلقها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الإقتصاد الجزائري من 2281.83 مليار دينار سنة 2017 إلى 2688.32 مليار دينار؛ كم يتضح احتكار القطاع الخاص لهذه المؤسسات بصفة تكاد تغطي السوق الجزائرية بنسبة تتجاوز 99%؛ حيث تتركز الأنشطة في هذه المؤسسات بشكل كبير على الحرفيين وهو ما يمكن تفسيره بالوضع الإقتصادي المستقر الذي تعرفه البلاد وكذلك رغبة المستثمرين في إنشاء هذا النوع من الإستثمارات وخاصة فئة المقاولين الشباب الذين تعطي لهم الدولة الأولوية في ولوج عالم الإنتاج والمنافسة من خلال الإمتيازات والحوافز الضريبية ومعدلات الفائدة والإعفاءات التي أصبحت تمنحها لهم عبر سنّ القوانين والتشريعات التي تنظم إطار هذه المشاريع وتزيد من الشفافية في إطار المنافسة الحرة وإزالة كل ما من شأنه تثبيط أهداف المستثمرين ورجال الأعمال والمقاولين. وهذا التطور يقودنا إلى التسليم بالدور الجوهري الذي يؤديه هذا القطاع في تنويع الإقتصاد الوطني خارج المحروقات والتخلص من التبعية لمصدر الدخل الوحيد (الجباية البترولية) مما يستوجب ضرورة ترقيته و دعمه بخلق مزيد من الآليات التي تكفل بحماية المستثمرين المحليين وتشجيعهم على المساهمة في تنمية الإقتصاد وترقية المنتج الوطني لمنافسة المنتجات الأجنبية في الأسواق العالمية.

• الفرع الثاني: علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر

يصنّف قطاع السكن كجزء⁽¹⁾ من عملية التنمية الإقتصادية والإجتماعية الشاملة لأية دولة على اختلاف حجمها الإقتصادي نامية كانت أو متقدّمة بحيث أضحت عملية إنشاء وبناء السكنات تتمّ ضمن إطار السياسة العامّة للبلاد؛ كما تعتبر المساكن أساس الإستقرار النفسي للأفراد والدعم الأساسي للأمن المجتمعي للدول ومن أهم الثروات والإستثمارات لدى العائلات حيث تشكل أكثر من نصف ثروات الأسر عبر العالم⁽²⁾؛ وفي الجزائر ونظرا لغياب البيانات التي تمكّن من المقارنة مع دول أخرى حيث لقطاع السكن وزن اقتصادي كبير يؤدي انتعاشه إلى زيادة تنامي الإقتصاد ويمكن أن يؤدي إنهيار سوقه إلى انهيار العديد من الأسواق الأخرى على غرار ما حدث في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 2008 على إثر انهيار أسعار العقارات تسببت في ظهور أزمة مالية عالمية أدت إلى فقاغة اقتصادية تضررت بمعيتها عديد القطاعات والدول.

هذا ولا مجال للمقارنة بين الدول المتقدمة والأخرى النامية من حيث عمق الإئتمان المصرفي السكني؛ إذ يشكّل حجم القروض العقارية السكنية نسبة أكثر من 50 بالمائة من الناتج الإجمالي المحلي، بينما لا يكاد يتعدّى 10 بالمائة في أغلب الدول النامية⁽³⁾.

أصبح قطاع السكن خصوصا بعد التجارب التنموية لبعض الدول النامية وكذا الدراسات التحليلية التي قام بها العديد من الإقتصاديين والمؤسسات والهيئات الدولية والتي أثبتت العلاقة البحتة بين قطاع البناء وغيره من القطاعات التي يكون معها روابط أمامية وخلفية متشعبة ومتشابكة تتأثر به في حالتي الركود والانتعاش وتساهم في مجملها في تحريك عمليات التنمية الإقتصادية.

(1): أحمد إبراهيم علي: اقتصاد السكن وسياسات الإسكان وأبعادها الكلية مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، 2015، ص01.

(2): محمد يعقوبي، خليفة عابي: الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكل السكن مجلة الدراسات الاقتصادية ومالية، العدد الأول، 2008، ص32.

(3): أحمد إبراهيم علي: مرجع سابق، ص06.

* أهمية قطاع السكن في النمو الإقتصادي في الجزائر:

على غرار العديد من الدول النامية لم يولي الخبراء والإقتصاديون في الجزائر الأولوية للإستثمار في قطاع السكن عند إعداد الخطط التنموية للإقتصاد لأنه حسب نظرهم ليس له عوائد على الإقتصاد إذا ما قورن بالإستثمار الفلاحي والصناعي؛ حيث ترتب على هذا الفكر تأخر قطاع السكن عن التنمية مقارنة بباقي القطاعات الأمر الذي أدى إلى عدم مواكبة النمو السكاني للنمو السكاني مما أدى إلى ارتفاع الطلب على السكن مقابل عرض محتشم تسبب في انفجار أزمة حادة لا زالت تؤثر على تقدّم التنمية لعده عقود من خلال حجم الأرصدة المالية التي تخصّصها الدولة بغية التخفيف من شدّتها والتخلص منها.

يؤثر قطاع السكن في الجزائر على مختلف جوانب الإقتصاد وإجمالي متغيراته بواسطة آليات وميكنزمات (1) متعددة: ضريبية (شراء سكن)، مالية (تمويل أنشطة البناء) واقتصادية (شراء التجهيزات الخاصة بالسكن) كما ستمّ الإشارة إليه لاحقا؛ كما تتداخل عدة متغيرات للتأثير على بعض آثاره الإقتصادية؛ ويبقى أكثرها تأثيرا فوائده القروض العقارية للسكن (2). كما تلعب السياسة العامة السكنية دورا رئيسيا في ضبط آليات سوق السكن من خلال الأدوات والآليات التي تتحكّم فيها وتسمح لها بمراقبة السوق العقارية ومستويات الأسعار فيها والتدخل في بعض الحالات لإعادة التوازن سواء من خلال تحريك الأسعار أو العرض. وتجدر الإشارة إلى أنه بخصوص المبادرة في التخطيط للسكن يتوجّب على المخططين وصانعي سياسات الإسكان الإلمام بطرح موضوع السكن من مختلف جوانبه المتعلقة بدرجة أولى بسياق تأثيره على القطاعات والمشاريع التنموية الأخرى التي تحتاج بطبيعة الحال إلى عمليات تمويل وترتيب الأولويات حسب ما تكتسيه من أهمية ووفقا لما تتطلبه المصلحة العامة بغية تفعيل و إنجاز سياساتها وبلوغ الأهداف المرجوة وتطوير قطاع الإسكان وبالتالي زيادة الدخل الوطني ودفع النمو الإقتصادي.

(1): محمد يعقوبي، خليفة عابي: مرجع سابق، ص50.

(2): NACCA (National Aboriginal Capital Corporation Association): **The Role of Housing in an Economy**, Policy paper, on : <https://fngovernance.org/> Page 10, visit date : 25/10/2023.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وتشير العديد من الدراسات والأبحاث التي قامت بها مجموعة من الهيئات والمؤسسات الدولية على غرار هيئة الأمم المتحدة إلى وجود علاقة متبادلة وإيجابية بين قطاع السكن والنمو الإقتصادي، بحيث يؤثر كل منهما على الآخر ويتأثر به.

وفي الجزائر؛ تبرز أهمية قطاع السكن في نمو الإقتصاد من خلال جوانب مختلفة بما في ذلك تكوين رأس المال الثابت وتنشيط القطاعات الإنتاجية والصناعية كمواد البناء: إسمنت، حصى، خشب، حديد، دهانات وغيرها من التجهيزات التي تدخل في ورشات البناء كوسائل ومعدات النقل والمساهمة في الناتج المحلي الإجمالي وخلق القيمة المضافة وتوليد الوظائف وفرص التشغيل وجذب الإستثمارات المحلية والأجنبية، وزيادة حركة السوق المالية وتحسين الدورة الإقتصادية وتحسين الأوضاع المعيشية والإجتماعية بمحاربة الفقر وتحقيق الرفاه، بالإضافة إلى اعتباره أساساً للإستقرار الإجتماعي للبلد والذي يساهم في زيادة الإنتاجية وتحقيق التنمية الإقتصادية..

لذا وحسب العديد من الإقتصاديين فإنّ فإن كل دينار يتم إنفاقه في هذا القطاع يقابله مثله أو أزيد في باقي القطاعات الإقتصادية الأخرى (1) بشكل عام. ولتمييزه بكثافة العمل فهو يُعتبر خزان الوظائف إذ يساهم في توسيع سوق العمل نظراً لاستيعاب أعداد وأصناف كثيرة من اليد العاملة في تبلغ حسب القطاع ما بين 7% إلى 9% من الفئات الناشطة لكل دولة، ضيف إلى ذلك، فكل وظيفة في قطاع السكن تخلق وظيفتين (2) أو أكثر في قطاعات اقتصادية أخرى. كما يشكّل السكن في المتوسط نسبة تتراوح ما بين 60% إلى 70% من مجموع النشاط الصناعي العمراني، ويمثل الإستثمار السنوي في مشاريع السكنات ما نسبته 6% إلى 8% من الناتج الوطني الخام و يفوق 20% من مجموع الإستثمارات خلال فترة زمنية معيّنة (3).

وعلى العموم قطاع الإسكان آثار متعددة التي على الإقتصاد يمكن تصنيفها إلى آثار مباشرة

وأخرى غير مباشرة:

(1): جمال جعيل: تقييم فعالية سياسة السكن في الجزائر الصعوبات والحلول، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية العدد 23 ديسمبر 2010، ص90.

(2): محمد بن يحيى: مرجع سابق: ص28.

(3): إبراهيم شيخ درة: مرجع سابق، ص45.

• أولا: الآثار الاقتصادية المباشرة لقطاع الإسكان على الإقتصاد:

1- الطلب على السكن: يقف الخبراء فيما يخصّ رسم السياسة العامة السكنية على تحديد حجم الطلب الكلي على الوحدات السكنية بعد تقدير العجز المسجّل على مستوى القطاع حيث يتمّ على إثره قياس كمية الوحدات السكنية على اختلاف صيغها وأنماطها الواجب طرحها في السوق بما يتلاءم ومتطلبات مختلف شرائح المجتمع ⁽¹⁾ وبالتالي تحقيق التوازن بين العرض السكني والطلب مع الحرص على تسخير كل الإمكانيات المادية والمالية المتاحة لسدّ فجوة العجز على المستوى الكلي وتحقيق الإستقرار في سوق السكن وكذلك الحدّ من الأزمة التي طال أمدها وأصبحت هاجسا للتنمية لعدّة عقود. هذا؛ وتتوقف القدرة على تحمّل تكاليف السكن على عاملي السعر والدخل؛ حيث أن زيادة دخل الأسر يؤدي إلى زيادة إدخارها لاستثماره في السكن سواءا بهدف التملك أو الإيجار لتحصيل مداخيل إضافية مما يزيد الطلب على السكن، في حين أن سعر السكنات يتحدّد من خلال السوق بتفاعل الطلب مع العرض اللذين تؤثر عليهما عدّة عوامل ⁽²⁾:

- العوامل الديمغرافية: يتم تحديدها من خلال دراسة وتحليل النمو السكاني وعدد الأسر ونوعها.
- تقييم دخل الأسرة: يحدّد دخل الأسرة نوع السكنات المطلوبة حسب القدرة الشرائية لكل أسرة.
- سياسات الحكومات: والتي تشمل الضرائب والإعانات وحقوق تملك السكنات.
- تفضيلات ورغبات طالبي السكن: حيث تُحدّد نوع السكنات المطلوبة وصيغة العرض الواجب طرحها في السوق لتلبية رغبات طالبي السكن. أمّا العرض فيتحدّد بعوامل أخرى؛ أهمّها:
- تكاليف الأرض.

- سياسات الحكومات: الخاصة باستخدامات الأراضي والسياسات التخطيطية.

- تكلفة تمويل عمليات بناء السكنات

- تكاليف البناء: بما فيها تكاليف العمّال والمعدّات و مواد البناء.

(1): زهراء بن دحمان: تنوع الصيغ بحقّ الإنصاف بين الجزائريين، رقمنة القطاع يضمن عدالة التوزيع وسرعة التنفيذ،

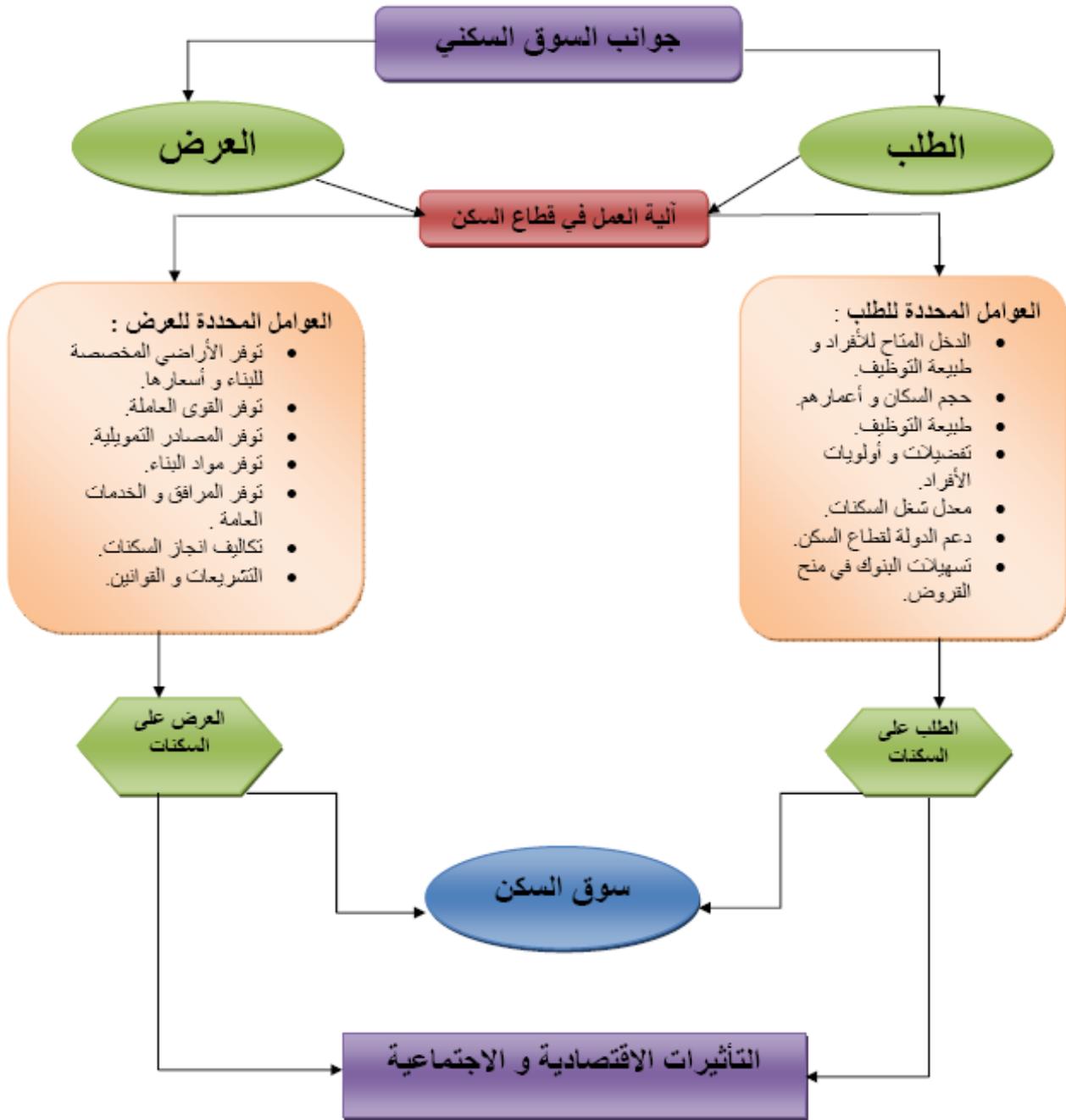
جريدة الشعب، 2022/10/25، ص06.

(2): Djafri Riadh, Mariana Mohamed Osman: **HOUSING CRISIS IN ALGERIA: CHALLENGES AND PERSPECTIVES**, Journal of the Malaysian Institute of Planners VOLUME 19 ISSUE 5 (2021), page 227-228.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وعلى العموم يمكن تحديد العوامل المؤثرة على آليات العرض والطلب في السوق السكنية:

الشكل رقم (41): آليات وعوامل تحديد العرض والطلب في السوق

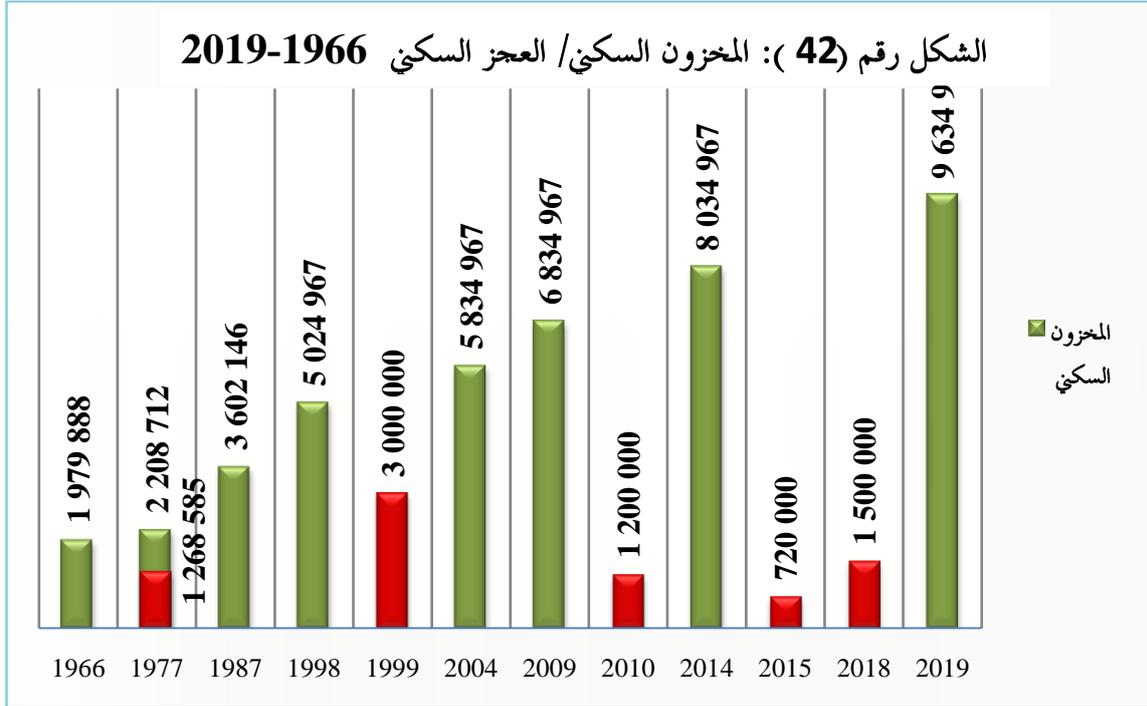


المصدر: حاوشين ابتسام: السياسة السكنية في الجزائر : مقارنة بحالتي المغرب و تونس أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية،

جامعة الجزائر 3، 2012/2011، ص49.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

هذا؛ وقد سجّل القطاع السكني في الجزائر عجزا يقدر بـ 720 ألف وحدة وسكنات شاغرة قُدّرت بحوالي 20% من المخزون الوطني للسكنات، كما تمّ إحصاء 2.500.000 وحدة سكنية مصنّفة ضمن دائرة الخطر والظروف السيئة أُقيمت منذ الإستقلال للعام 1962. ولتوضيح أكثر يمكن إدراج مستويات العجز المسجّل على مستوى الوحدات السكنية في الجزائر من سنة 2000 إلى غاية سنة 2019:



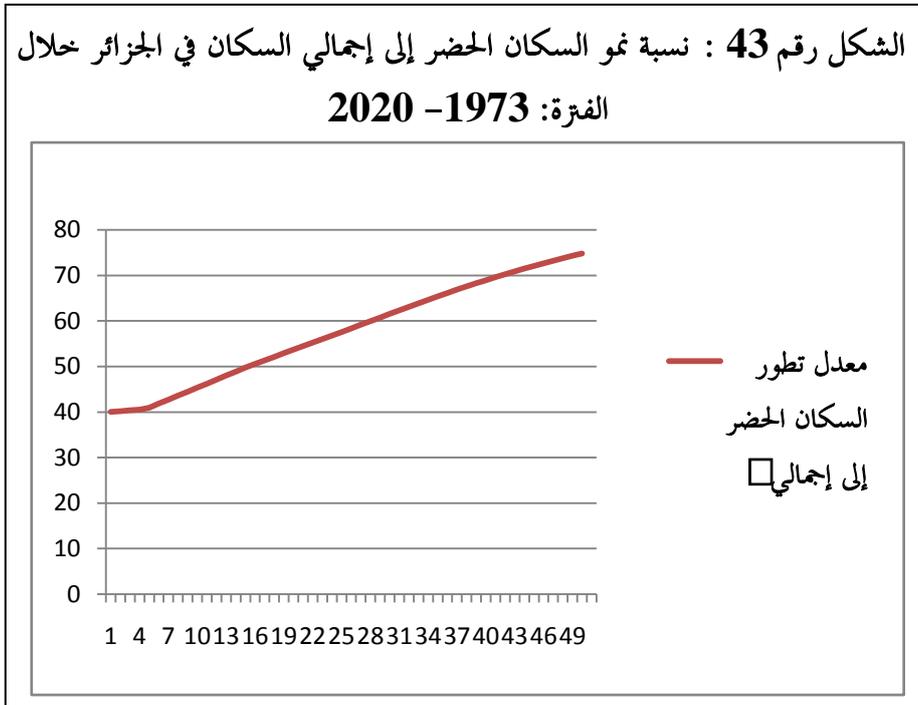
Source : Djafri Riadh, Mariana Mohamed Osman, op-cit, page 229.

يبين الشكل أعلاه رصيد الحظيرة السكنية والعجز القائم على مستوى القطاع في الجزائر منذ عام 1966 حتى عام 2019. وتشير الإحصائيات إلى أن مخزون المساكن يرتفع بوتيرة بطيئة؛ بينما يزداد الطلب بوتيرة متسارعة على مدى عقود متتالية؛ حيث سُجّل أعلى مستوى للعجز السكني (نقص المساكن) في العام 1999 بـ 3 ملايين وحدة سكنية، ثمّ انخفض العجز إلى 1.2 مليون سنة 2010 وأكثر من 720.000 سنة 2015؛ وفي سنة 2018 سجل العجز 1.5 مليون وحدة سكنية في الحظيرة الوطنية التي قُدّر إجمالي مخزونها السكني 9,634,967 وحدة سكنية سنة 2019. ويستمر الطلب في الإزدياد مقارنة مع العرض بالتوازي مع توسّع المدن والتحصّر حيث يبلغ الطلب في الجزائر سنويا حوالي 300.000 وحدة، الأمر الذي من شأنه خلق الحاجة المتزايدة لبناء سكنات ذات جودة وبأسعار معقولة للأسر متوسطة الدخل والتي تمثّل غالبية السكان في البلاد؛ أما العرض السكني فيُقدّر

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ب 80 ألف وحدة سكنية سنويا ولتغطية العجز تقدّر السكنات اللازم ينبغي بناء 130.000⁽¹⁾ وحدة سنويا منها من 30.000 إلى 40.000 وحدة يُنجزها الخواص.

ومن هنا كان لزاما على السلطات اتخاذ التدابير اللازمة لإيجاد الحلول لمشكل القطاع الذي لا ينمو فيه العرض السكني بالتوازي مع الطلب على السكن الناتج عن عدّة عوامل سبق ذكرها والتي يبقى أهمّها النمو السكاني المتسارع خصوصا على مستوى القطاع الحضري للمدن الكبرى ؛ ومن الشكل الموالي تتضح نسبة نمو السكان الحضر إلى إجمالي النمو السكاني في الجزائر من سنة 1973 إلى 2020، حيث ترتفع بالتوازي مع نمو السكان، حيث قدّرت هذه النسبة قبيل الإستقلال بحوالي 33.21% سنة 1966، ثم ارتفعت 59.92% في سنة 2000، وبلغت 73.73% في سنة 2020.



إن التزايد السكاني المتواصل وارتفاع معدلات الهجرة الداخلية المستمرة والتحول الحضري الذي عرفته الجزائر على طول خط المدن الكبرى تعدّ من العوامل الرئيسية في زيادة الطلب على السكن.

Source: bank : world development indicators

ولتلبية هذا الطلب تعتمد الدولة إلى زيادة كميات العرض بأنماط وصيغ -أحيانا- جديدة بضخّ إستثمارات جديدة لفائدة قطاع السكن، مما يخلق روابط مع أنشطة وقطاعات أخرى وتحرك الدورة الإقتصادية وذلك ينعكس إيجاباً على زيادة معدلات النمو الإقتصادي.

(1): Kuwait Financial Centre “Markaz” : **Algeria: Real Estate Overview**, March 2008, page 03.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

2- زيادة الإستثمارات العقارية: يُعدّ قطاع السكن مولدًا للإستثمارات الوطنية والأجنبية ومشاريع البنى التحتية والأشغال العمومية والبناء، كما يمثل إحدى أدوات الإستثمار الحقيقية إذ يقوم على أصول حقيقية ثابتة هي المباني السكنية والبنى التحتية ⁽¹⁾ (ومرافق الخدمة العمومية التابعة لها) . وتتوقف الإستثمارات على مدى ملائمة المناخ - مناخ الإستثمار -، في البلد وحجم السوق السكني، أو بعبارة أخرى حجم الطلب على منتجات هذه السوق التي هي الوحدات والمباني السكنية بدرجة أولى نتيجة الحاجة لهذه السكنات ونقص العرض الذي لا يلي كل الطلبات والرغبات ؛ كما تتوقف الإستثمارات العقاري⁽²⁾ على الدخل و يتبطل بالإدخار ورتفع ونخفض حسب سعر الفائدة. وتتميز الإستثمارات خصوصا الأجنبية بعدة نتائج على الإقتصاد الوطني⁽³⁾:

✦ المساهمة في تغيير هيكل وتركيب الإقتصاد الوطني من خلال إصلاح الإختلالات البنيوية.

✦ زيادة طاقة الإنتاج واعتماده على المنتجات المحلية بدلا من استيراده الأجنبية.

✦ يزيد معدل النمو الإقتصادي وذلك بزيادة القيمة المضافة.

✦ خلق مناصب الشغل وامتصاص البطالة.

✦ تكوين رأس المال الثابت والإستفادة من العوائد الإستثمارية بالإضافة إلى توطين المشاريع.

كما يستقطب قطاع السكن الإستثمارات الوطنية والأجنبية نظرا لتشعب مختلف النشاطات التي يتفاعل معها خصوصا ما يتعلق بالصناعات الإنشائية من مواد البناء كالإسمنت والحديد والسيراميك والدهانات؛ بالإضافة إلى المواد الأخرى كالسلع الكهربائية والأثاث والأجهزة... إلخ إلى غير ذلك من المواد التي تحتاجها عملية إنشاء المسكن قبليا وبعديا - أي قبل إتمامه وبعد إشغاله -

وبالحديث عن الدور الجوهرى الذي يلعبه قطاع السكن في جذب واستقطاب الإستثمارات

المحلية والدولية بسبب التداخلات التي يحدثها بين مختلف القطاعات والتشابكات بين عمليات وأنشطة

متعددة من خلال المدخلات والمخرجات التي تتفاعل بين الصناعات الوسيطة والتحويلية

(1): سهى حامد، عقيل عبد الجليل: الإستثمار في القطاع السكني وتمويله، مجلة المخطط والتنمية، العدد (24)، 2011، ص47.

(2): محمد زوارى فرحات: تفعيل سياسة الإسكان الجزائرية من خلال التمويل باستخدام صكوك الإجارة الإسلامية - دراسة استشرافية - أطروحة مقدمة لرئيسي شهادة دكتوراه في العلوم الإسلامى بجامعة الشهبى حمه لخضر - الوادى، 2020-2021، ص33.

(3): سهى حامد، عقيل عبد الجليل: مرجع سابق: ص46.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

التي تربط بين القطاع ومجالات النشاط الأخرى والتي تدخل في الإطار العام للإنجاز السكني من بدء الأشغال إلى غاية التأثيث والتجديد. كل هذه العوامل تؤثر بصفة مباشرة على تحفيز الإستثمارات وخلق مناخ استثماري تتعدّد فيه الوظائف والأنشطة على اختلاف تخصصاتها وتشجّع على زيادة التنافسية فيما يتعلق بجودة وأسعار المنتجات بين المستثمرين سواء المحليين أو الأجانب. وبهذا الخصوص أدركت الجزائر أن تحسين المستوى المعيشي للسكان وتوفير فرص العمل لا يكون إلا بفتح المجال أمام المستثمرين المحليين والأجانب عبر منح الحوافز والتسهيلات وتحسين المناخ الإستثماري والتخلّص من العراقيل والصعوبات التي من شأنها أن تعيق المشاريع الإستثمارية أو تحول دون تحقيق الوعود والأهداف التي سطرته الدولة للمستثمرين على ضوء قانون الإستثمار الجديد الذي يشجّع على الاستثمار ويضمن حماية المستثمرين ويمنح امتيازات عديدة للمتعاملين الإقتصاديين مشروعا يخص الأجانب ما بين إستثمارات أجنبية مباشرة وأخرى عن طريق الشراكة⁽¹⁾.

وتحصى الوكالة الجزائرية لتطوير الإستثمار « AAPI » أكثر من 4600 مشروع استثماري نهاية نوفمبر 2023 حيث بلغت نسبة الإستثمارات المحلية 98% من إجمالي المشاريع المسجلة وقدّرت قيمتها بأزيد من 1206 مليار دينار أو ما يتجاوز 7.5 مليار دولار بقوة تشغيلية قدّرت بما يفوق 94 ألف منصب عمل. ويحتل قطاع الصناعة الصدارة في استقطاب الإستثمارات على العموم؛ حيث تبلغ حصته حوالي 50% من حجم المشاريع المسجلة على مستوى ذات الوكالة بـ 2060 مشروع بلغت قيمته المالية ما يزيد عن 1517 مليار دينار ويُقدّر عدد المناصب التي من شأنه استحداثها ما يزيد عن 62 ألف منصب عمل؛ ويليه قطاع البناء والأشغال العمومية والري في المرتبة الثانية حيث بلغ عدد المشاريع المسجلة في هذا القطاع 648 مشروعا ويتبعه قطاع النقل بـ 619 مشروعا والفلاحة بـ 286 مشروعا ثمّ قطاعات الخدمات والسياحة والصحة بـ (232، 146 و 133 مشروعا على التوالي⁽²⁾). أما المشاريع الأجنبية فقدّرت بـ 90 مشروعا تفوق قيمته الإجمالية 849 مليار دينار أو ما يعادل 5.5 مليار دولار من شأنها خلق حوالي 9700 منصب عمل.

(1): AAPI : **AAPI: 4651 projets d'investissement enregistrés à fin novembre 2023**, sur le site :<https://aapi.dz/> , Date de visite : 11/01/2024.

(2): وكالة الأنباء الجزائرية: الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار : أكثر من 4000 مشروع مصرح به خلال سنة من النشاط مقال على الموقع: <https://www.aps.dz/>، تاريخ الزيارة: 2024/01/11.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وباللقاء نظرة حول تطورات تدفقات الإستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر منذ سنة 2000 من خلال الجدول الموالي:

التدفقات	السنوات
280	2000
1113	2001
1065	2002
638	2003
882	2004
1145	2005
1888	2006
1743	2007
2632	2008
2754	2009
2301	2010
2580	2011
1499	2012
1697	2013
1507	2014
584-	2015
1637	2016
1232	2017
1475	2018
1382	2019
1143	2020
870	2021
89	2022

المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على تقارير: - الأمم المتحدة: Unctad :World Investment Reports :

<https://unctad.org/> Date de visite : 12/01/2024.

- المؤسسة العربية لضمان الإستثمار واثتمان الصادرات: <https://www.dhaman.net>

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

يُظهر الجدول رقم (44) تطورات حجم تدفقات الإستثمارات الأجنبية إلى الجزائر منذ سنة 2000 إلى غاية سنة 2022؛ حيث سجّلت بداية من سنة 2000 ما قيمته 280 مليون دولار وبعد صدور الأمر رقم 03/01 الخاص بالإستثمار وآليات تطويره من خلال تقديم التسهيلات والإمتيازات للمستثمرين الأجانب خصوصا في ظل تحسّن الأوضاع الأمنية والسياسية عقب انتهاء سنوات العشرية السوداء في البلاد والذي منح عدة امتيازات للمستثمرين الأجانب؛ هذا بالإضافة إلى انتعاش الأوضاع المالية وارتفاع أسعار البترول في الأسواق العالمية شهدت التدفقات الإستثمارية الأجنبية إلى الجزائر ارتفاعا ملحوظا سنتي 2001 و 2002 لتعاود الإنخفاض خلال سنتي 2003 و2004، ثم ارتفعت بعدها بداية من سنة 2005 إلى غاية سنة 2014 حيث بلغت ذروتها ما بين سنتي 2008 إلى 2011.

وخلال سنة 2015 عرفت هذه التدفقات تراجعا كبيرا حيث بلغت أدنى مستوياتها بـ 584 مليون دولار؛ لتعود وتتعافى من جديد خلال الفترة 2016 إلى 2020 وتنخفض من جديد خلال سنتي 2021 و2022، وترجع التذبذبات ما قبل سنة 2020 بدرجة أولى إلى التأثير الكبير للوضع الإقتصادي في الجزائر وارتباطه بأسعار النفط في السوق العالمية خاصة تلك التي شهدها منتصف سنة 2014 أين عرفت الأسعار تدهورا حيث بلغت 59 دولار كمتوسط سنوي خلال سنة 2015 وهو ما تسبّب في تدهور مؤشرات الإقتصاد الكلي للبلاد إذ قدّر عجز الموازنة العامة بـ 15.9% من الناتج المحلي الخام وهو ما أدّى بطبيعة الحال إلى عزوف المستثمرين الأجانب عن الإستثمار في الجزائر وبالتالي انخفاض قيمة التدفقات الإستثمارية الأجنبية. ونتيجة لفترة التعافي بعدها عرفت التدفقات ارتفاعا تدريجيا قُدّر بـ 1143 مليار دولار سنة 2020 أي بنسبة قدرها 2% من تراكم رأس المال الثابت⁽¹⁾.

(1) : Unctad : World Investment Report 2023: Country Fact Sheet: Algeria, page 01.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ونتيجة لهذه الزيادات في تدفقات الإستثمار الأجنبي ارتفعت قيمة مخزون الإستثمارات الأجنبية الواردة ارتفاعا تدريجيا، فبعدها كان يُقدَّر بـ 3.38 مليار دولار سنة 2000 أصبح 19.54 مليار دولار في 2010، ثم ارتفع إلى 30.58 سنة 2018، ليشهد أعلى قيمة له سنة 2022 بأزيد من 34 مليار دولار أو ما نسبته 17.4% من الناتج المحلي الخام⁽¹⁾.

هذه الزيادات المستدامة في مخزون الإستثمار الأجنبي المباشر إنما يمكن تفسيرها بتحسّن مؤشرات الإقتصاد الكلي وكذلك الجهود المبذولة من طرف الدولة لتحسين المناخ الإستثماري من خلال التسهيلات والإمتيازات التي تقررها من حين لآخر عن طريق القوانين الإستثمارية الجديدة التي تهدف في مجملها لجذب المستثمرين وحمائتهم لتطوير بيئة الإستثمار ودعم التنمية الإقتصادية للبلاد أو كما يظهر من خلال الجدول الموالي:

الجدول رقم (45): تطور مخزون الإستثمار الأجنبي المباشر الوارد في الجزائر خلال الفترة 2000-2022 (الوحدة: مليون دولار)

السنوات	2000	2005	2010	2015	2018	2020	2022
قيمة مخزون الإستثمارات الأجنبية الواردة	3.37	8.22	19.54	26.23	30.57	33.1	34.06

المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على كل من:

- بشير هارون: أثر الإستثمار الأجنبي على النمو الإقتصادي: دراسة حالة الجزائر وسنغافورة خلال الفترة 1990 - 2018، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة الحاج لخضر-باتنة-1، 2021/2022، ص171.
-Unctad : **World Investment Report 2023**: op-cit, page 01.

(1) : Unctad : **World Investment Report 2023**: op-cit, page 01.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

و بمقارنة المشاريع الإستثمارية الأجنبية المباشرة الواردة إلى الجزائر مع غيرها من دول عربية يتضح أنه لا يزال على الجزائر بذل مزيد من الجهود الإضافية فيما يخص استقطاب الإستثمارات الأجنبية؛ فعلى سبيل المثال احتلت الجزائر المرتبة الثامنة من بين 17 دولة عربية من حيث عدد المشاريع الإستثمارية الأجنبية الواردة بـ 09 مشاريع سنة 2021 واحتلت المرتبة التاسعة وفقا للتكلفة الإستثمارية بـ 853 مليون دولار؛ أما وفقا لعدد الوظائف الجديدة فاحتلت المرتبة العاشرة بـ 650 وظيفة خلال نفس السنة؛ وهذه مراتب تبقى متواضعة إذا ما قورنت بدول أخرى لا يقارن حجم إمكاناتها مع إمكانات الجزائر سواءا الطبيعية، المادية أو البشرية على غرار مصر التي احتلت المرتبة الرابعة في عدد المشاريع بـ 58 مشروعا والمرتبة الثالثة بالنسبة للتكلفة الإستثمارية بـ 5393 مليون دولار والمرتبة الرابعة وفقا لعدد الوظائف الجديدة بـ 9300 وظيفة. أما المغرب فاحتلت المرتبة الخامسة بالنسبة لعدد المشاريع بـ 50 مشروعا والمرتبة الخامسة وفقا للتكلفة الإستثمارية بـ 1801 مليون دولار والمرتبة الثالثة من حيث عدد الوظائف الجديدة بـ 11183 وظيف جديدة خلال نفس السنة 2021؛ وهو ما يعني تفوق الدولتين في جذب واستقطاب الإستثمارات الأجنبية المباشرة وكذلك يشير إلى وجوب مضاعفة الجهود الإصلاحية في قطاع الإستثمار وفتح المجال أمام المستثمرين من خلال منح المزيد من الحوافز والإمتيازات للأجانب وحميتهم بغرض الإستثمار في الجزائر من خلال خلق مناخ استثماري وبيئة أعمال ملائمين يرقيان لتطلعات المستثمرين وينافسان الدول الأخرى في استقطاب المشاريع الإستثمارية.

الجدول رقم (46): مشاريع الإستثمار الأجنبي المباشر الواردة في الجزائر ، مصر، المغرب خلال سنة 2021

الدولة	عدد المشاريع	التكلفة (مليون دولار)	عدد الوظائف الجديدة
الجزائر	9	853	650
مصر	58	5393	9300
المغرب	50	1801	11183

المصدر: المؤسسة العربية لضمان الإستثمار وائتمان الصادرات: تقرير حول مناخ الإستثمار في الدول العربية 2022، ص 49.
على الموقع: <https://www.dhaman.net>، تاريخ الزيارة: 2024/01/14.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

أمّا فيما يخصّ المشاريع الإستثمارية الأجنبية الواردة إلى الجزائر حسب النشاط القطاعي فيمكن تحليلها وفقا للجدول الموالي:

الجدول رقم 47: مشاريع الإستثمار الأجنبي في الجزائر حسب قطاع النشاط خلال الفترة 2002-2017

قطاع النشاط	عدد المشاريع	النسبة المئوية (%)	المبلغ (مليون دج)	النسبة المئوية (%)	عدد الوظائف	النسبة المئوية (%)
الزراعة	1342	2.12	260750	1.82	55240	4.49
البناء والأشغال العمومية	11031	17.44	1331679	9.31	242428	19.68
الصناعة	12698	20.08	8373763	58.56	538558	43.73
الصحة	1093	1.73	221383	1.55	25968	2.11
النقل	29267	46.28	1164966	8.15	158780	12.89
السياحة	1266	2.00	1228830	8.59	77158	6.26
الخدمات	6531	10.33	1272057	8.90	125014	10.15
التجارة	2	0.00	10914	0.08	4100	0.33
الاتصالات	5	0.01	436322	3.05	4348	0.35
المجموع	63235	100	14300644	100	1231594	100

المصدر: بشير هارون: مرجع سابق: ص173-174.

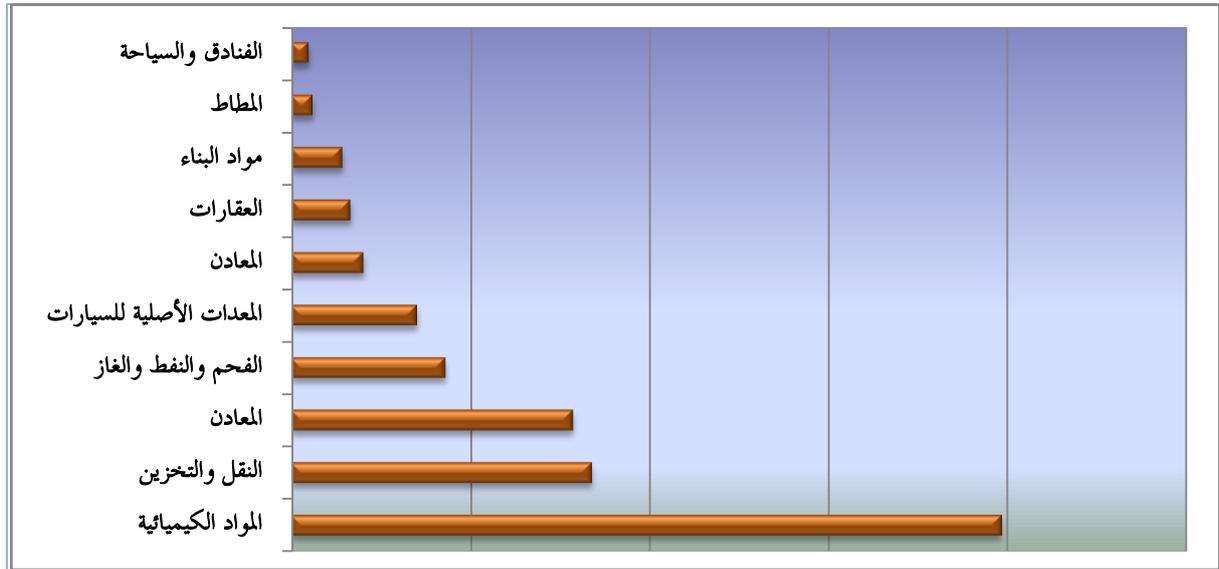
يتّضح من خلال الجدول أعلاه أنّ القطاعات الإستراتيجية التي استحوذت على أكبر عدد من المشاريع هي: النقل، الصناعة، البناء والأشغال العمومية والخدمات بنسب تُقدّر بـ 46.28%، 20.08%، 17.44% و 10.33% على التوالي؛ أما بقية القطاعات فلم تتجاوز بها نسبة المشاريع 2%. ومن حيث قيمة المشاريع الإستثمارية احتلّ القطاع الصناعي المرتبة الأولى بـ 58.56% يليه قطاع البناء والأشغال العمومية بـ 9.31% متبوعا بقطاع السياحة بنسبة 8.59%. أمّا فيما يتعلّق بعدد الوظائف الجديدة التي تخلقها هذه المشاريع فهي تتركز في قطاعي الصناعة والبناء والأشغال العمومية بنسبة تتجاوز 60% من مجموع الوظائف المستحدثة يليه كل من قطاعي النقل والخدمات بنسبة 12.89% و 10.15% على الترتيب.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وما يمكن ملاحظته من خلال أرقام الجدول أنّ المشاريع الإستثمارية في قطاعات الزراعة والتجارة والسياحة والخدمات لا ترقى إلى المستوى المطلوب بالرغم من أهميتها في التنمية الإقتصادية والتنويع الإقتصادي بما يخرج البلاد من قيود التبعية الإقتصادية لقطاع المحروقات ويزيد من الدخل الوطني؛ وهو ما يفرض على السلطات التعجيل في إعادة النظر في القوانين والتشريعات الخاصة بالإستثمار في هذه القطاعات من خلال فتح المجال أمام المستثمرين وتشجيعهم ومنحهم مزيد من الحرية والحماية والحوافز من أجل الإقلاع الإقتصادي المتكامل الجوانب والتنمية الإقتصادية الشاملة والمستدامة التي تضمن الحقوق للأجيال الحالية والمستقبلية.

وخلال الفترة 2015-2019 تمركزت مشاريع الإستثمار الأجنبي المباشر في عشرة قطاعات صنّفت بالهامة خلال ذات الفترة أو كم يتّضح من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم (44): تطور مشاريع الإستثمار الأجنبي في الجزائر حسب أهم 10 قطاعات خلال الفترة 2015-2019



المصدر: تقرير المؤسسة العربية لضمان الإستثمار وائتمان الصادرات: **Country Profile Algeria 2020**.
على الموقع: <https://www.dhaman.net>، تاريخ الزيارة: 2024/01/15، ص 03.

يتبين من تحليل التوزيع القطاعي للإستثمارات الأجنبية الواردة إلى الجزائر في السنوات الأخيرة أن اهتمام المستثمرين الأجانب انصبّ حول قطاع المواد الكيميائية بالحصة الأكبر ثم تليه كل من قطاعات النقل والتخزين ثم المعادن ويتبعها قطاع الفحم والنفط والغاز ثم قطاع المعدات الأصلية للسيارات الذي شهد منذ عام 2014 إنطلاق العديد من المشاريع وإنشاء عدّة مصانع للتصنيع والتركيب

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وأصبحت له القدرة على جذب الإستثمارات الأجنبية على غرار مصنع رونو « Renault » وسوفاك الجزائر « Sovac Algéri » و فيات « Fiat » الذي دخل حيز الخدمة أواخر سنة 2023 بقوة تشغيلية تقدر بأزيد من 4000 منصب عمل أواخر سنة 2026⁽¹⁾. أما بخصوص قطاع العقارات وقطاع مواد البناء وبالرغم من استقطابه للإستثمارات الأجنبية إلا أنه قطاع استراتيجي تولي له الدولة أهمية خاصة من خلال المبالغ الضخمة التي تخصصها له وتكلفت الخزينة أموالا طائلة في ظل سياستها الإنفاقية التوسعية التي تتبعها الدولة في مجال السكن الإجتماعي ودعم البنية التحتية في إطار التنمية البشرية والإجتماعية وتحسين الإطار العام لعيش السكان وتعتبر الشركة الصينية العامة للهندسة الإنشائية CSCEC من أهم المستثمرين في قطاع البناء والأشغال العمومية والبنى التحتية خلال الفترة 2015-2019. بمشروع قُدرت تكلفته بـ 3300 مليون دولار أمريكي كما يوضحه الجدول أدناه:

الجدول رقم (48): أهم 05 شركات أجنبية مستثمرة في الجزائر خلال الفترة 2015-2019

عدد المشاريع	التكلفة (مليون دولار)	الشركة المستثمرة
1	6.000	CITIC GROUP
1	3300	China State Construction Engineering Corporation (CSCEC)
3	3151	Indorama
2	1929	Total
1	1404	Egyptian General Petroleum Corporation

المصدر: تقرير المؤسسة العربية لضمان الإستثمار وائتمان الصادرات: مرجع سابق، ص03.
إنّ أهم ما يميّز الفترة 2015-2019 في القطاع السكني هو الخطة الحكومية لإنجاز حوالي 1.63 مليون وحدة سكنية : 54 % منها تحت إشراف مؤسسات خاصة محلية، و 39 % للمستثمرين الأجانب، و8 % في المائة من قبل الشركات المحلية المملوكة للدولة⁽²⁾.

(1): وكالة الأنباء الجزائرية: وهران: مصنع السيارات لعلامة "فيات" يعيد بعث نشاط صناعة المركبات في الجزائر،

جريدة الجمهورية، على الموقع: <https://www.eldjournhouria.dz/article/19747/>، تاريخ الزيارة: 2024/01/16.

(2) : FORMAX CONSTRUCTION 2020: Algeria , on the siteweb : <https://www.formaxco.com/algeria>, visit date : 27/01/2024.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

3- تنشيط سوق مواد البناء والصناعات الإنشائية والأنشطة التجارية وزيادة الصادرات:

يساهم قطاع السكن في توسيع سوق البناء نظرا لمشاريع الإنجاز والبناء التي يتطلبها القطاع لتوفير السكنات وما يتبعها من تجهيزات ومرافق كالمدارس والمستشفيات؛ كما يساهم القطاع في توسيع القطاع الصناعي المتعلق بالمواد الأولية كالإسمنت والحديد والحصى وعتاد ومعدات البناء والتجهيز كالألات والأجهزة المستعملة في إنجاز المشاريع السكنية، بالإضافة إلى مواد أخرى لا تستغني عنها البناءات السكنية مثل: الخشب والدهانات والزجاج؛ وتؤثر العمليات الإنشائية في ذات القطاع على النشاط التجاري الخاص بهذه المواد والمعدات، حيث تزداد عمليات البيع والشراء مما يساهم في توسيع التجارة وزيادة المداخيل لدى البائعين والتجار اللذين يتجهون إلى استعمال فائض الربح في الإدّخار أو استثمارات جديدة تنشأ عنها دورات اقتصادية جديدة؛ مما يساهم في زيادة مداخيل الدولة نتيجة الضرائب والرسوم التي تفرضها سواء على الأنشطة التجارية أو الإستثمارية.

وحيث عرف قطاع البناء والأشغال التي تتبعه بالأخص في المجال الإسكاني والتي لا تتم المشاريع السكنية إلا بها كونها مرافق عمومية أساسية لا يكتمل العيش الحسن إلا بها كالمياه الشروب والتطهير والطاقة -الكهرباء والغاز الطبيعي-.. عدّة تسهيلات من طرف الدولة لتشجيع ودعم منتجي مواد البناء المحليين على وجه الخصوص والمستثمرين المحليين والأجانب بصفة عامة.

هذا؛ وقد تمكنت الدولة من بلوغ الإكتفاء الذاتي فيما يتعلق بمواد البناء حيث أصبحت السكنات منتوج وطني محلي مائة بالمائة؛ ليس هذا فحسب ولكن أصبحت الجزائر تصدر نحو الخارج على غرار الإسمنت والحديد وهي تتطلّع إلى ولوج الأسواق العالمية في هذا المجال بمنتجات محلية الصنع عالية الجودة تنافس مواد البناء على المستوى العالمي⁽¹⁾، وبهذا تكون الجزائر قد خطت خطوة هامة في تحقيق مصدر للتنوع الإقتصادي والتخلص من التبعية للقطاع النفطي والصدمات التي يتعرّض لها في كل مرة تهبط فيها الأسعار في السوق العالمية وبلوغ إحدى أهدافها التنموية.

(1): Fairouz T: **Immobilier : l'Algérie aurait atteint l'autosuffisance**, sur le site: <https://www.dzairdaily.com/immobilier-algerie-aurait-atteintautosuffisance/>. Date visite : 13/12/2023.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وكمثال لتحفيز قطاع السكن لسوق مواد البناء في الجزائر نجد قطاع الإسمنت الذي شهد نموا متواصلا على إثر التحولات الهيكلية التي سمحت بتغطية الطلب الوطني وتحقيق الإكتفاء الذاتي بقدرات إنتاجية تفوق 40 مليون طن في السنة في ظل احتياجات وطنية تبلغ 22 مليون طن⁽¹⁾ بل حقق الصناعيون فائض إنتاج في هذا الفرع وتوجه نحو التصدير حيث بلغ حجم الصادرات سنة 2021 أكثر من مليوني طن من الإسمنت والكلنكر (إسمنت مخلقات الإحتراق) نحو عدة دول إفريقية وأوروبية وأمريكية⁽²⁾؛ كما تمكن الجمع الصناعي للإسمنت الجزائر (جيكا) GICA من خلال صادراته لهذين المنتجين من تحصيل مداخيل قُدّرت بـ 1 مليار دولار سنة 2022. وشهدت أنشطة وتحويل الرخام قفزة هامة من خلال إنتاج عدة أنواع من الرخام ذو جودة لتغطية الطلب في السوق الوطني مع إمكانية تصديرها إلى عدة أسواق في الخارج بهدف تطوير الصادرات خارج قطاع المحروقات وزيادة المداخيل وتنويع مصادر الإقتصاد الوطني.

وفي دراسة إحصائية خلال سنة 2012 حول مساهمة قطاع صناعة مواد البناء في الإقتصاد الجزائري وعلاقته بالقطاعات الإقتصادية الأخرى طيلة الفترة الممتدة من سنة 1974 إلى غاية سنة 2007، توصل الباحثان فوزي شعوبي وتيجاني هيشر إلى وجود دلالة إحصائية لمساهمة القطاع في توفير المدخلات والمواد الوسيطة **Matières Intermédiaires** للمشاريع الإستثمارية:

✦ المشاريع السكنية: على غرار المجمعات السكنية والعمارات..

✦ مشاريع البني التحتية: على غرار مشاريع النقل والإتصالات وشبكات المياه والصرف الصحي والطاقة الكهربائية.

✦ المشاريع الصناعية: الخاصة بالصناعات الثقيلة والمعدنية والنفطية والصناعات العسكرية.

✦ مشاريع مرافق الخدمات والتجهيزات العمومية: من بينها المدارس والمراكز الصحية والتجارية والمنشات الرياضية والجامعات..

(1): وكالة الأنباء الجزائرية: قفزة نوعية في صناعة مواد البناء بتاريخ: 2023/02/10، على الموقع:

<https://www.aps.dz/ar/economie>، تاريخ زيارة الموقع: 2023/12/17.

(2): وزارة الصناعة: صناعة الإسمنت ومشتقاته أهم إنجازات قطاع الإسمنت، على الموقع:

<https://www.industrie.gov.dz>، تاريخ زيارة الموقع: 2023/12/13.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وفيما يلي جدول يوضح تطور الإنتاج والقيمة المضافة لقطاع مواد البناء في الجزائر من سنة

2012 إلى غاية سنة 2021:

الجدول رقم (49): تطور الإنتاج والقيمة المضافة لقطاع مواد البناء في الجزائر من 2012-

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
إنتاج مواد البناء	1286	1360	1479	16977	18257	19888	20896	2070	20103	20194
القيمة المضافة	47.9	26.6	86.5	1.9	8.8	4.2	1.4	24.2	8.4	3.3
	75.8	80.3	88	109.1	115.5	121.2	126.1	117	113.4	111.9

Source : ONS : **ACTIVITE INDUSTRIELLE DE 2012 A 2021**, Collections Statistiques N° 229/2023, Série E : Statistiques Economiques N° 116, P40.

من الجدول أعلاه يتضح تضاعف حجم الإنتاج في قطاع صناعة مواد البناء في الفترة من سنة 2012 إلى 2021 وذلك من أكثر من 128 مليار دينار إلى أكثر من 201 مليار دينار سنة 2021؛ أما من ناحية القيمة المضافة فقد حافظ القطاع على وتيرة تصاعدية خلال ذات الفترة مسجلاً أعلى قيمة له خلال سنة 2018؛ وتساهم البرامج السكنية بأكبر نسبة نمو في القطاع⁽¹⁾

من خلال الطلب المتزايد على هذه المواد و الذي تزامن والتزام الجزائر بتشييد مليون وحدة سكنية بالإضافة إلى قطاع الأشغال العمومية الذي حظي هو الآخر بنصيبه من برامج الإنفاق العام ل تدعيم هياكل البنية التحتية من مرافق عمومية كالمدارس والمستشفيات والطرق... مما شكّل طلباً متزايداً على مخرجات قطاع صناعة مواد البناء التي تسعى الدولة لتصنيعها محلياً وتحقيق الإكتفاء الذاتي بتغطية الطلب الوطني واعتباره كأحد بدائل قطاع المحروقات وتشجيع الإستثمار المحلي وتقديم التسهيلات والحوافز للمستثمرين والمنتجين المحليين والأجانب.

(1): عمر قاضي، علي سماي: أهمية الصناعات التحويلية في إرساء معالم النمو الاقتصادي للدول النامية، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى العلمي الدولي بعنوان " إستراتيجية تطوير القطاع الصناعي في إطار تفعيل برنامج التنويع الاقتصادي في الجزائر"، 07/06 نوفمبر 2018، ص14.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

أما بالنسبة لصناعة الحديد والصلب؛ فقدت عرفت هي الأخرى تطورا نوعيا حيث بلغ إنتاجه حوالي 04 مليون طن⁽¹⁾ خلال سنة 2020 وتساهم في توفير أزيد من 500000 طن من أنواع الحديد المستعملة في البناء من حديد التسليح، الأسلاك الحديدية والفولاذ، وتعتمد الجزائر التخلي عن استيراد مادة الحديد في غضون سنة 2025.

كما يعد فرع الخزف من بين الأنشطة الواعدة بتنوع مصادر الدخل الوطني؛ حيث تبلغ طاقة إنتاجه أكثر من 200 مليون متر مربع في السنة علما أنّ حجم الطلب عليه داخل الوطن في حدود 120 إلى 130 مليون متر مربع سنويا محققا الإكتفاء الذاتي بفائض يفوق 80 مليون متر مربع سنويا موجه للتصدير من خلال ولوج عديد الأسواق في العالم على غرار الغرب الإفريقي.

ويضم قطاع السكن والبناء في الجزائر أكثر من 100000 مؤسسة مختلفة التخصصات والأحجام بطاقة استيعاب تشغيلية تضم أكثر من 1.5 مليون عامل من مختلف الكفاءات والمستويات سواء على مستوى مواقع المصانع ووحدات الإنتاج أو على مستوى ورشات الإنجاز⁽²⁾. وتختص هذه المؤسسات والفروع المتنوعة والمتعددة في مجالات مختلفة وتصبّ مدخلاتها ومخرجاتها لفائدة ذات القطاع مثل المؤسسات المختصة في معالجة المواد الأولية الخاصة بمشاريع البناء عموما والسكنات خصوصا مثل الحصى والصلصال والإسمنت والخشب ومواد الترميم والألمنيوم والدهانات والديكور والآلات والمعدات فضلا عن تجهيزات ولواحق أخرى خاصة بالمشاريع السكنية؛ هذا بغض النظر عن الوظائف وفرص العمل التي تنتج في السوق نظير هذه الأنشطة على غرار أنشطة التسويق والتوصيل وأنشطة التجارة وغيرها.

(1): صندوق النقد العربي: التقرير الإقتصادي العربي الموحد 2022، ص93، على الموقع: www.arabfund.org تاريخ زيارة الموقع: 2023/12/17.

(2): وأج: قفزة نوعية في صناعة مواد البناء جريدة صوت الأحرار بتاريخ: 2023/02/10، على الموقع: <https://www.sawtalahrar.dz>، تاريخ زيارة الموقع: 2023/12/17.

4- زيادة الإنفاق الحكومي:

عرفت النفقات العمومية في الجزائر ارتفاعا مطردا في السنوات الأخيرة نتيجة سياسة الدولة الاجتماعية الإنفاقية التوسعية؛ حيث تضاعف حجم الإنفاق العمومي بأكثر من 100% منذ سنة 2000 إلى غاية سنة 2022 إذ ارتفع من 4466.94 مليار دينار إلى 9858.40 مليار دينار؛ ورغم الإعتماد شبه الكلي للجزائر على الإيرادات الريعية في تمويل نفقاتها العمومية خصوصا الإستثمارية في ظل تقلبات الأسعار في الأسواق العالمية إلا أنها لا تزال تحافظ على سياستها الاجتماعية الإنفاقية نظرا للطابع الاجتماعي لسياسة الدولة بغرض الحفاظ على الإستقرار الاجتماعي الذي يعتبر الدعامة الأساسية لنجاح أي سياسة إقتصادية.

إنّ الأهمية التي تحظى بها سياسة الإنفاق العمومي على الإستثمارات خصوصا في قطاع السكن والبناء بالنسبة للإنتاج الوطني تساهم في ارتفاع حجم الموارد الإقتصادية التي تتوقف عليها الطاقات الإنتاجية لأيّ مجتمع؛ إذ يترتب عن الإنفاق (الإستثماري) الاجتماعي تكوين رأس المال الذي يتكوّن على إثر المشاريع التي تقوم الدولة بتنفيذها مما يؤثّر على نمو الناتج الداخلي ويسمح بالإستفادة من اقتصاديات الحجم الكبير للإنتاج⁽¹⁾ والتالي تطور التخصّص الإقتصادي وكثافة المعارف التكنولوجية التي تؤدي إلى تطور معدلات النمو الإقتصادي.

ويمثل الجدول أدناه مخصصات قطاع السكن من الميزانية العامة خلال فترة المخططات التنموية التي أطلقتها الدولة وهذا منذ سنة 2001 إلى غاية 2019:

الجدول رقم (50): تطور مخصصات السكن من الميزانية العامة خلال الفترة 2001-2019 (بليون دولار)

مخطط التنمية	مخطط التنمية	مخطط التنمية	مخطط التنمية	
(2019-2015)	(2014-2010)	(2009-2005)	(2004-2001)	
56	50	52.65	1.87	حصة قطاع السكن
280	286	130	6.9	إجمالي الميزانية

المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على: Djafri Riadh, Mariana Mohamed Osman, op-cit, page 229.

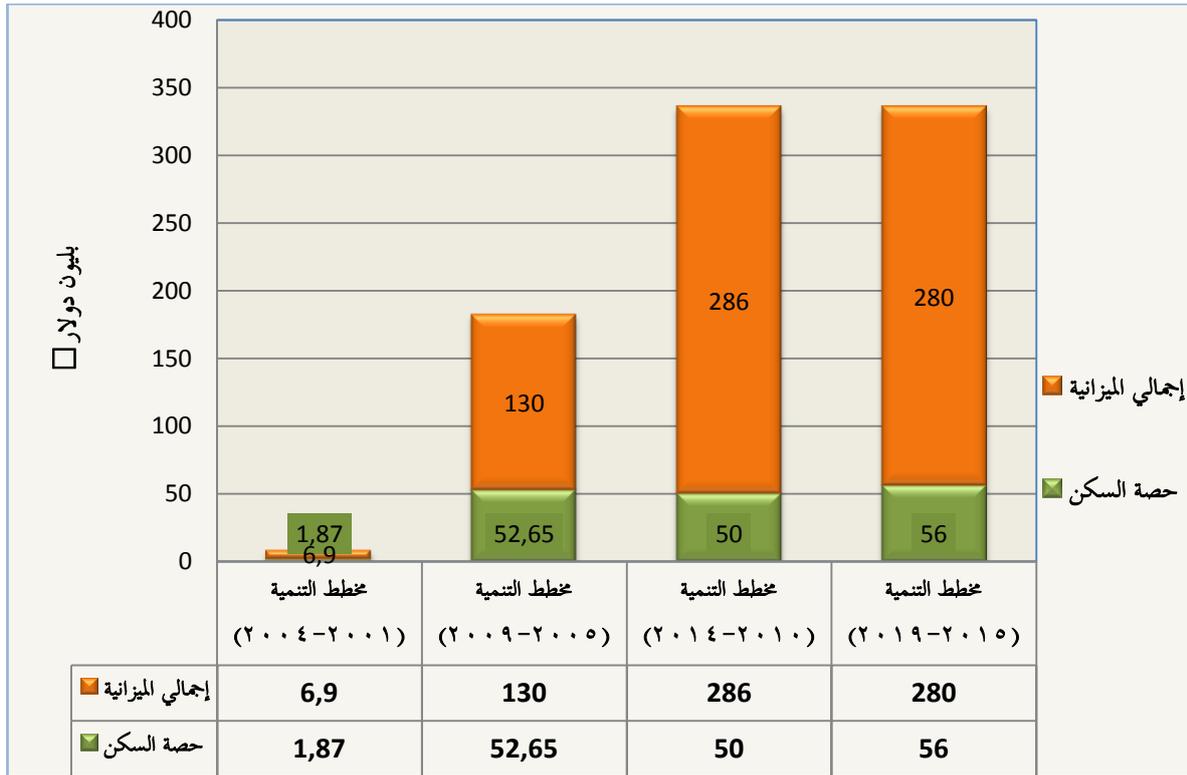
(1): خميسي قايدى: النفقات الاجتماعية والنمو الإقتصادي خارج قطاع المحروقات في الجزائر -دراسة قياسية للفترة 1980-2013، ص114.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ولتوضيح أكثر لتطور مخصصات السكن من الميزانية العامة للجزائر خلال فترة المخططات

التنموية ما بين سنتي 2001-2019 تم إدراج الشكل الموالي أدناه:

الشكل رقم (45): تطور مخصصات السكن من الميزانية العامة للجزائر ضمن المخططات التنموية (الوحدة: بليون دولار)



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على معطيات الجدول رقم 50.

يوضح كل من الجدول والشكل أعلاه سياسة الدولة اتجاه قطاع السكن بتخصيص حصص

معتبرة من ميزانياتها الإجمالية خلال عقدين من الزمن بهدف تحقيق سياستها التنموية الإجتماعية والتزامها اتجاه تكريس حق المواطن الدستوري في الحصول على سكن لائق يحفظ عليه العيش الكريم؛ كما تجدر الإشارة إلى أنه رغم العجز المسجل للميزانية في عديد المرات إلا أن نصيب القطاع السكني منها يكون بحصة الأسد؛ كما لا ننسى أنه ما يعاب على الميزانية المخصصة للسكن على غرار الميزانية العامة تخضع لظروف أسعار النفط في الأسواق العالمية مما يؤثر بشكل مباشر على قطاع البناء والسكن ومختلف الأنشطة التي ترافقه؛ وهو الأمر الذي يفرض على السلطات في الدولة ضرورة البحث العاجل

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

عن المصادر البديلة لتنويع مداخيل الإقتصاد الوطني ليس لصالح قطاع السكن والبناء فحسب ولكن لفائدة كل القطاعات الإنتاجية الأخرى.

كما يرجع الإرتفاع المتزايد لنفقات الدولة على قطاع السكن إلى سياسة الدولة التوسعية في

الإنفاق؛ وهو ما يمثل الإستراتيجية الإقتصادية التي تتبعها الدولة وعزمها الدائم على إنتهاج المسار التنموي وتحسين الإطار المعيشي للسكان عبر إيجاد مصادر جديدة للمداخيل والإيرادات وبالتالي تنويع الإقتصاد الوطني؛ حيث تعتبر الإستثمارات في المشاريع السكنية من أضخم النفقات التي تكلف الخزينة أموالا طائلة، كما تشكل قطبا هاما تلتقي فيه جميع أنواع الصناعات على غرار أنشطة البناء، مواد البناء، الأنشطة الصناعية، الأنشطة التجارية،... إلخ

كما يساهم الإنفاق الإستثماري على المشاريع السكنية في زيادة الطلب والإنفاق الكليين للأسر على مختلف السلع والخدمات وهذا بدوره يحفز الأنشطة الصناعية والتجارية ويدعم استمرار تحريك الدورة الإقتصادية وبالتالي تعدد العمليات الإنتاجية وزيادة المداخيل ومنه تحفيز النمو الإقتصادي.

ويوضح الجدول أدناه تطور نسبة نفقات قطاع السكن إلى إجمالي نفقات التجهيز في الجزائر

خلال الفترة 2013 إلى غاية 2022:

الجدول رقم (51): نسبة نفقات قطاع السكن إلى إجمالي نفقات التجهيز في الجزائر من 2013-2022

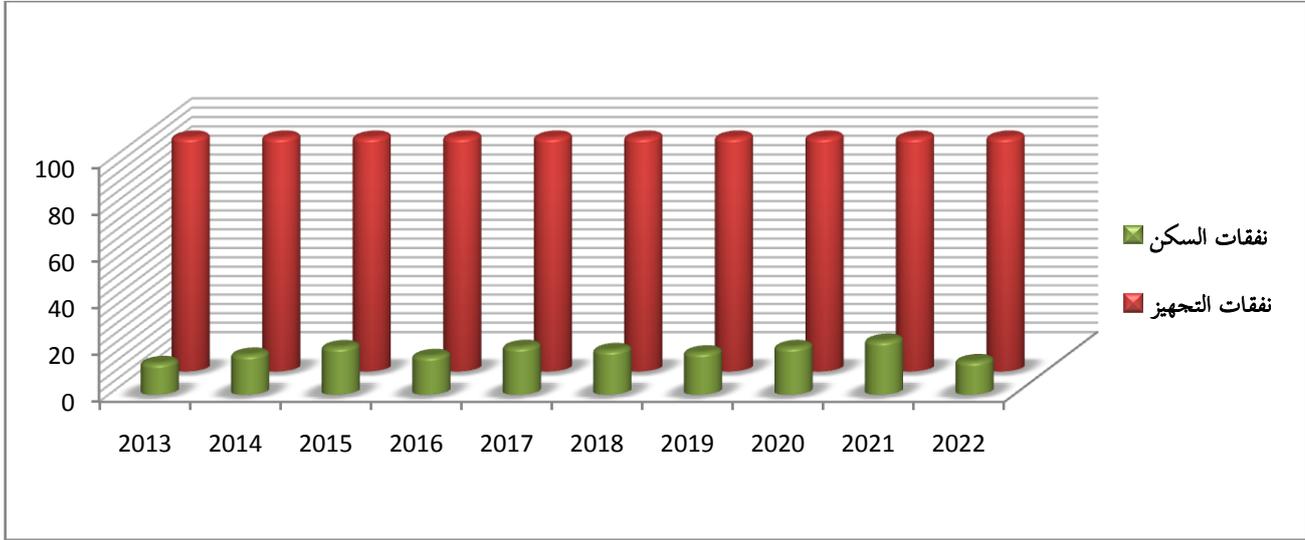
السنوات	2013	2014	2015	2016	2017
نفقات السكن	13.5	17.1	20.3	16.5	20.4
السنوات	2018	2019	2020	2021	2022
نفقات السكن	19.06	18.06	20.35	23.05	14.33

المصدر: بنك الجزائر: التطور الاقتصادي والنقدي التقرير السنوي، سبتمبر 2023، ص 101.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ولتوضيح معطيات الجدول أكثر، تم إدراج الشكل التالي:

الشكل رقم 46: نسبة نفقات قطاع السكن إلى إجمالي نفقات التجهيز في الجزائر من 2013-2022* (%)



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على معطيات الجدول رقم 51.

من الجدول والشكل أعلاه يتبين مدى الإهتمام الذي توليه الدولة الجزائرية لقطاع السكن والرغبة الحقيقية في تطوير القطاع من خلال الحصص المخصصة له من إجمالي نفقات التجهيز للميزانية العامة؛ وبلغت أكبر نسبة لنفقات قطاع السكن بالنسبة لنفقات التجهيز العمومية سنة 2021 بالرغم من فترة الركود الإقتصادي في ظل جائحة كورونا ليس على المستوى المحلي فقط وإنما على المستوى الإقتصادي العالمي ككل؛ وبالرغم كذلك من تذبذب أسعار النفط في الأسواق العالمية في فترات وانهارها في فترات أخرى إلا أن الدولة بقت وفية لالتزاماتها باستكمال جميع البرامج السكنية التي تم إطلاقها بعد انتعاش أسعار النفط في الأسواق العالمية الذي تعتمد عليه نفقات السكن بشكل شبه كلي والنفقات العامة بشكل عام.

إن أثر السياسة التوسعية في جانب نفقات الإستثمار على قطاع السكن على العموم سواء بطريقة مباشرة أو على شكل إعانات يساهم في زيادة القدرة إنتاجية الاقتصاد الوطني من خلال دوره الجوهري وهيكله الإستراتيجي لسلاسل الإمداد التي تؤدي إلى خلق وتنشيط أنشطة أخرى مالية وصناعية وتجارية تحفز زيادة الطلب الكلي ومنه زيادة مضاعفة في الدخل وبالتالي دفع عجلة النمو الإقتصادي.

5- توليد الوظائف وزيادة نسبة التشغيل:

يتميز قطاع الإسكان عن غيره من القطاعات أنه يمتلك القدرة على خلق فرص عديدة للعمل وتوليد عدد كبير من الوظائف سواء بشكل مباشر أو غير مباشر. أما بشكل مباشر فبها اليد العاملة التي تنتمي إلى القطاع مباشرة وهي تشمل العمال والموظفون التابعون لقطاع السكن أو إحدى الوكالات والمؤسسات التابعة له (الإدارات مثلا)؛ وأما الوظائف غير المباشرة فهي تعني الأيدي العاملة على مستوى المؤسسات الخارجة عن القطاع ولكن تربطها معه منفعة الصفقات والمشاريع (على سبيل المثال موظفو وعمال مؤسسات البناء) التي تقوم بعمليات إنجاز السكنات. كما تعني أيضا الوظائف التي تنتج عن إقامة قطاع السكن لعدد من العلاقات والروابط مع أنشطة وقطاعات أخرى فعلى سبيل المثال زيادة الطلب على مواد البناء تفتح شهية المستثمرين والتجار لإقامة مشاريع صناعية وتجارية وهي بدورها تتطلب توظيف فئات جديدة وبالتالي تنخفض معدلات البطالة وترتفع نسبة التشغيل (1) مما يؤثر إيجابيا على الإقتصاد.

وفي الجزائر يطلق عليه قطاع السكن والعمران والمدينة؛ وبالرغم من أنه قطاع تقني إلا أنه ذو طابع إقتصادي (2). ويعدّ القطاع الوحيد الذي يؤدي آليا مختلف أنشطة القطاعات الأخرى من خلال أنشطته وإنجازاته التي تدمج عدّة منتوجات تدخل في إطار البناء مع قطاعات عمل ومهن أخرى في عملية واحدة.

(1): محمود محمد صيرة: أثر قطاع الإنشاءات في النمو الإقتصادي في فلسطين، مجلة الباحث الإقتصادي، العدد الثالث، 2016، ص112.

(2): ALGERIE RAPPORT NATIONAL DE MISE EN ŒUVRE DU NOUVEAU PROGRAMME POUR LES VILLES, page 78, disponible sur le site : <https://www.urbanagendaplatform.org/>, Date visite : 04/11/2023.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وفي سياق الشغل؛ يوظف القطاع فئة معتبرة على مستويين اثنين: التشغيل المباشر على مستوى القطاع من خلال الهياكل والفروع التابعة له بالإضافة إلى الهيئات والوكالات تحت الوصاية؛ والتشغيل غير المباشر الذي تولده مؤسسات الإنجاز.

ويعدُّ القطاع أزيد من 18.000 موظف على مستوى المصالح المركزية واللامركزية، تتوزع كالاتي (1):

364 موظفا يشتغلون في الإدارة المركزية على مستوى الجزائر العاصمة موزعة على مستوى ستة مديريات عامة تتولّى تنفيذ مشاريع برامج العمل فيما يخصّ السكن، العمران، المدينة والتجهيزات العمومية، بالإضافة إلى الهيكل المسؤول عن إدارة الموارد (البشرية والمادية والمالية) المتمثلة في كل من:

- المديرية العامة للموارد (DGR).

- المديرية العامة للسكن (DGL)،

- المديرية العامة للمدينة والهندسة المعمارية (DGUA)؛

- المديرية العامة للتجهيزات العمومية (DGEP)

- المديرية العامة للمدينة (DGV).

17.900 موظف على مستوى المصالح اللامركزية مستوى 48 ولاية، موزعة على:

- المديرية العامة للمدينة والهندسة المعمارية والبناء (DGUA)؛

- مديرية السكن (DL).

- المديرية العامة للتجهيزات العمومية (DEP)؛

(1): ALGERIE RAPPORT NATIONAL DE MISE EN ŒUVRE DU NOUVEAU PROGRAMME POUR LES VILLES, op-cit, page 78.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

المكلفون بالمشاريع العامة⁽¹⁾:

- 18.921 موظف على مستوى مكاتب الترقية والتسيير العقاري (OPGI)؛

- 1441 موظف مستوى الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (AADL)؛

- 1529 موظف على مستوى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI)

هيئات تحت الوصاية للمراقبة والأبحاث: 1700 فرصة عمل بينهم 800 مهندس؛ تتوزع على:

- الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) مع 76 وكالة ومركز تشخيص و الخبرة (CDE) على المستوى الوطني؛

- المركز الوطني للأبحاث التطبيقية في هندسة الزلازل (CGS)؛

- المركز الوطني للدراسات وبحوث البناء المتكاملة (CNERIB)؛

- المخبر الوطني للسكن والبناء (LNHC)؛

- المركز الوطني لهندسة البناء (CNIC) ؛

- الوكالة الوطنية للتخطيط للعمران (ANURB)

- المرصد الوطني للمدينة (ONV).

هيئات التمويل تحت الوصاية: 1500 موظف يتوزعون على:

- الصندوق الوطني للإسكان الذي تمّ تحويله مؤخرا إلى البنك الوطني للإسكان - كما سبق وأشرنا، والمديريات والوكالات التي تمثله على مستوى 48 ولاية.

- صندوق صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI).

(1): ALGERIE RAPPORT NATIONAL DE MISE EN ŒUVRE DU NOUVEAU PROGRAMME POUR LES VILLES, ibid, page 7

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ويمثل السكن في الجزائر ما نسبته 75% (1) من حجم الإستثمارات في البناء والأشغال

العمومية، خصوصا مع انتهاء معظم الأشغال الكبرى الخاصة بإنشاء الطرقات الوطنية إلى حين البدء في إنجاز شبكات الطرق الجديدة والمشاريع الأخرى التي تم الإعلان عنها مؤخرا في بيان السياسة العامة للحكومة في 10 أكتوبر 2023.

ومن جملة السلبيات والنقائص التي تراكمت بسبب السياسة السكنية في الجزائر بعد شبه الإهمال

الذي طال القطاع السكني أثناء مرحلة بناء الدولة الجديدة بعد الإستقلال حيث اهتمت الحكومات

بتنمية القطاعين الفلاحي والصناعي على حساب بناء السكنات ظنا منها أن البناءات المتوفرة والتي

خلفها المستعمرون ستكون كافية لإيواء جميع الجزائريين ولم تنفطن له السلطات آنذاك إلا بانفجار الأزمة

السكنية بعد الإكتظاظ والإزدحام الذي شهدته المدن نتيجة النزوح الريفي والزحف نحو الحضر وكذا

خروج مجموعات معتبرة من المواطنين من السجون وعودة المهجرين من خارج الوطن؛ وعلى إثرها

عرف القطاع السكني بل المنظومة السوقية السكنية جملة من الإختلالات والتشوهات على مستوى

البنية العامة أدت فيما بعد لعدم توفر قاعدة معلومات حول نشاط السوق السكنية والعقارية ككل؛

ونظرا لنقص النظر في سياسات القطاع التي انتهجتها عدّة قيادات غير رشيدة متوالية حول ضبط

كيفية وآليات قانونية لسير معاملات البيع والشراء والإيجار على

مستوى القطاع فقد نجم عن ذلك صعوبة الحصول على معطيات وإحصائيات دقيقة وحقيقية تخص

نشاط هذا الأخير على خلاف ما يحدث في عديد الدول التي تحوز على كل مدخلات ومخرجات

(1): عشراتي جهاد: أثر شخص المالك المسير على أداء مؤسسات قطاع البناء أطروحة دكتوراه في العلوم التجارية، جامعة وهران 2، ص91.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

أنشطة السوق العقارية على غرار تجربة سنغافورة في الإسكان العام التي سنتطرق إليها لاحقا والتي تمكّنت خلال فترة وجيزة من تسيير سياساتها السكنية وحوكمتها وبلوغ الأهداف المرجوة وتحقيق البرامج المسطّرة وحصلت في الأخير على سياسات إسكان ناجحة اعتبرت كتجربة سكنية رائدة في العالم وأصبحت أنموذجا يُحتذى به من طرف مختلف الدول التي تعاني من ويلات الأزمة السكنية. لهذه الأسباب ونظرا لعدم ضبط الأمور على مستوى قطاع السكن في الجزائر فقد يصعب في كثير من الأحوال والأحيان الحصول على معلومات دقيقة تخصّ العمليات التي تحدث في السوق؛ وما يميّز به السوق العقاري في الجزائر أن أغلب معاملاته تدور في السوق الموازية خصوصا فيما يتعلّق بتصريحات أثمان البيع والشراء التي غالبا ما تكون غير حقيقية بسبب التهرب الضريبي، كما يصعب توفير معطيات دقيقة فيما يخصّ الإيجار ومختلف العمليات الأخرى التي تنشأ على مستوى السوق السكنية مثل عمليات إعادة التهيئة والتزميم؛ حيث أنّ أغلب معاملات السوق العقارية تتمّ في السوق الموازية التي تمثّل حوالي 80% حسب تقديرات أجريت في سنة 2018⁽¹⁾.

كما تجدر الإشارة إلا أن قطاع السكن في الجزائر تشرف عليه وزارة السكن والعمران والمدينة من خلال وكالتها المركزية على مستوى الجزائر العاصمة؛ بالإضافة إلى وكالات ومؤسسات وطنية تعمل تحت وصايتها هذا فيما يخصّ الجانب الإداري الذي يهتمّ بتحديد حجم المشاريع المادي والمالي ويعطي الصبغة الرسمية للقطاع؛ كما تهتمّ بالقطاع مؤسسات أخرى تخصّ عمليات البناء والإنجاز بطبيعة الحال إذ أنّ قطاع السكن ليس فقط لإنتاج الوحدات السكنية

(1): Thierno Birahim Niang : **Algeria**, Africa Housing Finance Yearbook 2022, page 26, sur le site : <https://housingfinanceafrica.org/> Date visite : 05/11/2023.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

بل أيضا ما يرافقها من مرافق وهياكل ضرورية تدخل في إطار المنظومة السكنية ككل على غرار المياه الشروب، التطهير، شبكات الطرق والنقل والاتصالات والطاقة وغيرها من الخدمات العمومية التي تعتبر من المهام التي يسهر على تلبيتها القطاع.

وتشير الإحصائيات التي قدمها الديوان الوطني للإحصائيات إلى أنّ قطاع البناء يستحوذ على أكبر نسبة من حيث العمالة كونه يتميز بكثافة عمالية كبيرة حيث يغطي 16.8%⁽¹⁾ من إجمالي اليد العاملة؛ علاوة على ذلك، يحفز قطاع السكن التوظيف في قطاع الخدمات بشكل معتبر من خلال ما يتطلبه من خدمات مهنية ذات الصلة على غرار مكاتب الدراسات والهندسة المعمارية وسلهسة العقارات.

الجدول رقم 52 : نسب توزيع اليد العاملة حسب القطاعات خلال سنة 2019

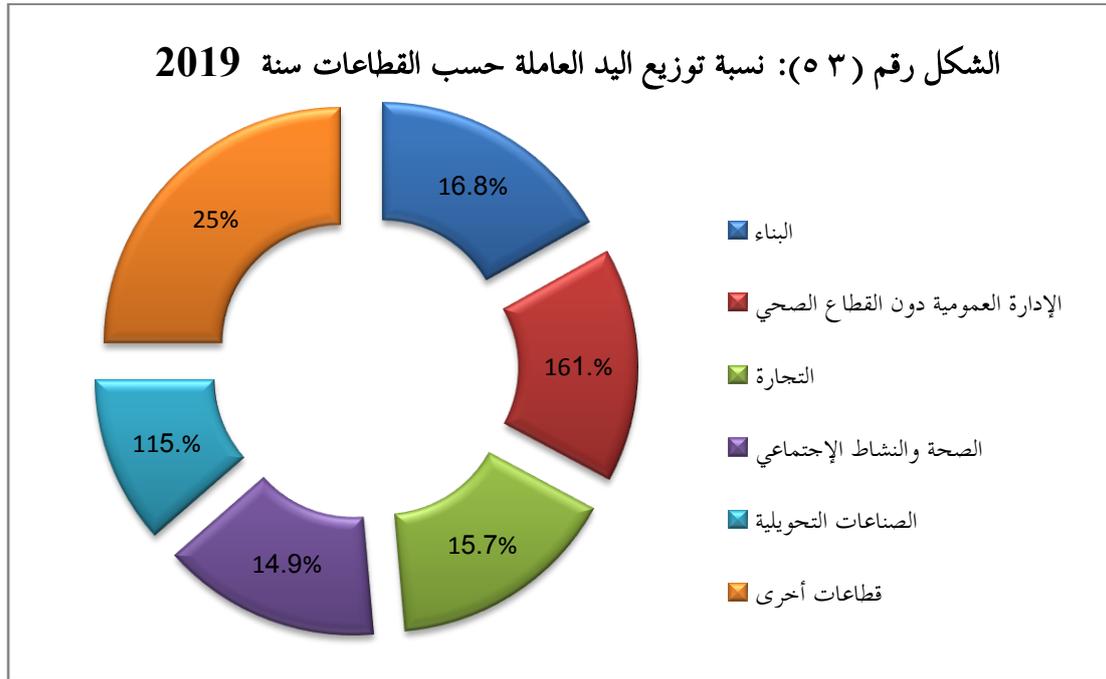
النسبة المئوية	القطاع
% 16.8	البناء
% 16.1	الإدارة العمومية دون القطاع الصحي
% 15.7	التجارة
% 14.9	الصحة والنشاط الاجتماعي
% 11.5	الصناعات التحويلية
% 25.0	قطاعات أخرى

المصدر: ONS، نفس المرجع، ص20.

(1): ONS: **ACTIVITE, EMPLOI & CHÔMAGE EN MAI 2019, N° 879**, sur : https://www.ons.dz/IMG/pdf/emploi_chom_mai_2019.pdf, Date visite : 02/11/2023.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ويمكن توضيح معطيات الجدول بشكل أفضل من خلال الشكل الموالي:



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على الجدول السابق.

من الجدول والشكل أعلاه؛ ومن اعتماد على إحصائيات الديوان الوطني للإحصائيات الخاصة بسنة 2019؛ فإنّ قطاع البناء في الجزائر يحتل المرتبة الأولى بنسبة 16.8% من إجمالي اليد العاملة؛ ثم تليه الإدارة العمومية دون احتساب القطاع الصحي بنسبة 16.1%، وفي المرتبة الثالثة 15.7% في قطاع التجارة و 14.9% في قطاع الصحة والنشاط الاجتماعي و 11.5% في قطاع الصناعات التحويلية؛ بينما تتوزع باقي النسب على القطاعات الأخرى المتبقية على غرار قطاع النقل و الإتصالات وغيرها.. وهذا إن دلّ على شيء فإنّما يدلّ على أهمية القطاع في استقطاب الأيدي العاملة على مختلف كفاءاتها وأعمارها لذا يطلق عليه "خزان اليد العاملة"؛ كما تشير عدّة تحقيقات لنفس الديوان على أنه على خلاف قطاعات أخرى فإنه يستقطب فئة الذكور بصفة أكبر نظرا لطبيعة المهنة التي تتطلّب جهدا وقوة عضليين. وبالتالي فالبناء في قطاع السكن في الجزائر يساهم بدرجة كبيرة في زيادة فرص العمل وامتصاص البطالة ورفع نسبة التشغيل وبالتالي فهو قطاع هام يزيد من القيمة المضافة ويساهم في زيادة تكوين رأس المال الثابت ويرفع معدلات النمو الإقتصادي للبلاد.

6- زيادة الإدّخار وتوسيع سوق التمويل العقاري:

تعرف السوق السكنية والعقارية عموما حركية واسعة في الجزائر في الآونة الأخيرة خصوصا من خلال إلتزام الدولة بتكريس الحق الدستوري في توفير السكن اللائق والملائم وضمان العيش الكريم للمواطنين؛ ويظهر ذلك من خلال عدد المشاريع السكنية التي أطلقتها الدولة والسكنات المنجزة والتي تمّ تسليمها في السنوات الأخيرة مرفقة بمختلف المرافق والتجهيزات العمومية وعديد مشاريع البنى التحتية التي تتبعها والذي كلفّ الخزينة العمومية أموالا طائلة حيث لا زال قطاع السكن يستحوذ على الحصة الأهمّ من الأرصدة المالية من الميزانية العامة للدولة خاصة في السنوات الأخيرة رغم الظروف المالية الصعبة التي كثيرا ما تمرّ بها البلاد سواء على المستوى المحلي أو على مستوى الأوضاع الدولية. هذا؛ ونظرا للسياسة السكنية التي تنتهجها الجزائر بتنوع المنتجات والعروض السكنية بغرض تمكين المواطنين من الحصول على مسكن لائق كل حسب قدرته المالية فقد تعدّدت تبعا لذلك الصيغ السكنية وتنوعت المشاريع مما ساهم في تطور الحظيرة السكنية إلى أكثر من 10 ملايين وحدة سكنية بمعدل شغل بلغ 4.4 شخص في المسكن الواحد مساهمةً بذلك في زيادة توسيع السوق العقارية ككلّ.

والتزاما منها بإزالة كلّ العوائق التي تحول دون بلوغ الأهداف المرجوة من السياسة السكنية لازالت الجزائر تعمل على إيجاد الحلول سواء التشريعية وما يتعلق بالقوانين التنظيمية للسوق السكنية أو التنفيذية من خلال الدعم الدائم لكل المساهمين في خلق القيمة المضافة للقطاع والبحث الدائم عن المصادر الجديدة لتمويل هذه الصيغ والمشاريع؛ زد إلى ذلك حزمة الإجراءات التي اتخذتها الدولة والتي من شأنها الدفع بعمليات البناء والإنجاز دون اللجوء إلى الإستيراد من خلال حظر الإستيراد لبعض المنتجات التي يتمّ تصنيعها محليا على غرار الإسمنت والسيراميك ومواد الدهان وتشجيع المستثمرين خصوصا المحليين على إقامة المشاريع بمنح الإمتيازات والإعفاءات وتحسين البيئة الإستثمارية لدعم وتنويع الإقتصاد الوطني..

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ومن النتائج الهامة التي يُفرزها قطاع الإسكان على عجلة الإنتاج الإقتصادي وتعبئة الإدّخار بالنظر إلى أن الفئة الأكثر استفادة من القروض العقارية هي فئة المدخرين على إثر الحركية الهامة التي أصبح يتميز بها والتي تتطلب مصادر عديدة لضخّ الأموال اللازمة لتمويل عمليات بناء وإنجاز السكنات فقد ساعد بناء المساكن في تنشيط الأسواق المالية حيث تتدخل البنوك بشكل مباشر في تمويل مشاريع بناء السكنات كما ساهم في زيادة حجم الإستثمار بمعدل تكامل بلغ 95% (1).

كما شهد سوق التمويل العقاري توسيعا هاما من خلال استحداث عدّة مؤسسات وهيئات تهتم بتمويل مختلف عمليات البناء والسكن دون أن ننسى حركة رؤوس الأموال والقروض البنكية والإستثمارية والعقارية الأخرى التي تنجم عن العلاقات والروابط المتشابكة والمعقدة بين قطاع السكن والأنشطة الصناعية الأخرى سواء التي تتداخل معه في فترة الإنجاز أو تلك التي تأتي بعد شغل المساكن كالقروض الإستهلاكية مثلا الموجهة لتأثيث المنازل أو عمليات البيع والشراء بواسطة البنوك بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص الذي أصبح يساهم في توفير عدّة منتجات سكنية تلبي رغبات الزبائن الذين يتطلعون لسكنات لائقة تناسب ومستواهم المعيشي ويشارك في التمويل والتنمية الإقتصادية من خلال توفير فرص العمل وخفض نسب البطالة وخلق الثروة في المجتمع. بالإضافة إلى ذلك؛ تواصل الدولة جهوداتها لتحسين النظام التمويلي للسكن من خلال تعبئة وتوجيه الموارد المالية بفعالية أكبر عبر إنشاء البنك الوطني للإسكان (BNH) الذي عُرف سابقا بالصندوق الوطني للسكن -كما سبق وأشرنا- والوكالات الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري قصد تحقيق إنجازات الأهداف المسطرة من الحكومة وهي بصفة إجمالية*:

👉 **الهدف الأول:** تعزيز استقرارية ومردودية القطاع البنكي.

👉 **الهدف الثاني:** تعزيز سوق القروض البنكية و تخفيض تكلفة الوساطة.

👉 **الهدف الثالث:** التنمية الجوهرية للقرض العقاري.

(1): Salima Ettouahria : **«Le secteur est porteur de forte croissance»**, EL

MOUDJAHID ONLINE, du : 04/01/2024, sur le site :

<https://www.elmoudjahid.dz/>, Date de visite le : 30/01/2024.

*: لتفاصيل أكثر أنظر موقع وزارة المالية: [https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-](https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar)

[ar/grands-dossiers-ar](https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar/grands-dossiers-ar)

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

كما أحرز القطاع المالي في الجزائر تقدما ملحوظا حيث انتعش بآليات التمويل الإسلامي بُغية تعزيز التمويل العقاري وتشجيع مشاركة البنوك بكثافة أكبر؛ وبعد انتعاش السوق بنك جديد في ديسمبر 2022 وهو "بنك الوطني للإسكان" في 29 ديسمبر 2022 كما سبق وأشرنا أصبح عدد مؤسسات النظام البنكي في الجزائر 28 هيئة مالية نهاية العام 2022⁽¹⁾ منها سبعة بنوك عمومية وثلاثة عشرة بنكا خاصا برأسمال أجنبي بما فيها بنكا برأسمال مختلط ومؤسسات ماليتان عموميتان، وخمسة مؤسسات للإيجار المالي منها ثلاثة عمومية وتعاضدية للتأمين الفلاحي مرخصة للقيام بالعمليات المصرفية تم تحويلها إلى مؤسسة مالية في نهاية عام 2009؛ كما بلغ عدد فروع الشبكة المصرفية 1626 منها 1226 وكالة تابعة للبنوك العمومية، أما المؤسسات المالية فبلغ عدد فروعها 99 بمعدل فرع واحد لكل 26551 شخص للعام 2022..

وتجدر الإشارة إلى أن 80% من المعاملات العقارية في الجزائر تتم في الأسواق الموازية؛ و على العموم يشتمل القطاع المالي في الجزائر على نظامين⁽²⁾:

للبنك نظام غير مصرفي « SNB » *Système non bancaire*: بما فيها القروض المصغرة حيث تمثل أصوله 82% من الناتج المحلي الإجمالي.

للبنك نظام مصرفي « SB » *Système bancaire*: يتكون من بنك الجزائر و 20 بنكا تجاريا وتسع مؤسسات مالية ومؤسسات مالية أخرى بما في ذلك بورصة الأوراق المالية وشركة مقاصة؛ وتمثل أصوله 73% من الناتج المحلي الإجمالي.

كما أنّ البنوك العمومية تهيمن على أكثر من 78% من إجمالي القروض الممنوحة⁽³⁾؛ كما بلغت حصتها فيما يخص القروض الرهنية إلى 95% وهي في الحقيقة حصة معتبرة تعبر عن احتكار الدولة لتمويل القطاع السكني؛ كما تسيطر على إجمالي المعاملات المالية في السوق حيث تقوم بجمع 85.5% من الودائع وتقوم بمنح 87.5% من الإئتمان.

(1): بنك الجزائر: التقرير السنوي التطور الاقتصادي والنقدي 2022، ص53.

(2): AbdelRahman Bessaha : **Les Innovations financières et la Modernisation du secteur financier et bancaire Algérien**, ElWatan, le : 04/05/2022 sur le site : <https://elwatan-dz.com/>, Date de visite : 31/01/2024.

(3): محمد ضويبي: دور البنوك العمومية في تمويل برامج إنجاز السكن مجلة القانون العقاري، العدد 14، 2021، ص49.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ونتيجة استحداث منتجات الصيرفة الإسلامية التي ساهمت في تطوير النظام المالي ازداد عدد فروع التأمين بـ 170 فرعا وتحسّن الشمول المالي، أما فيما يخصّ الحسابات المفتوحة بالدينار لدى البنوك فـ89% منها مملوكة لأفراد و11% منها حسابات لكيانات قانونية في عام 2022⁽¹⁾. وتطور حجم القروض السكنية حيث بلغ 2.09% من الناتج المحلي الخام سنة 2019⁽²⁾؛ كما بلغ حجم القروض الموجهة للأسر بين عامي 2017 و2022 من 592.592 إلى 899.741 قرضا.. ومع أواخر 2021 قدّرت القروض بمبلغ 9.839 مليار دينار جزائري أي ما يعادل (72 مليار دولار أمريكي)؛ أما في القطاع الخاص فبلغ إجمالي القروض 5577 مليار دج أي ما يعادل (40.8 مليار دولار أمريكي)؛ كما بلغ المبلغ الإجمالي للقروض الموجهة للأسر 1001 مليار دج أو ما يعادل (7.3 مليار دولار أمريكي) للأسر؛ وبالنسبة للإلتئمان فقد بلغ حجمه في القطاع العام 262 مليار دج (31.2 مليار دولار أمريكي)؛ هذا؛ بالإضافة إلى العديد الأنواع والعروض المقدمة من القروض على غرار القروض الوكالة الوطنية لتسيير القروض المصغرة ANGEM التي بلغ على مستواها حجم القروض الموجهة لقطاع السكن والبناء والأشغال العامة 8.9% من المجموع الكلي للقروض الممنوحة.

هذا؛ وتقوم الدولة بتخصيص أغلفة مالية هامة لقطاع السكني في شكل إعانات حكومية لدعم السكن؛ حيث بلغت 3.5% من الناتج المحلي الإجمالي سنة 2021؛ وبلغ حجم القروض العقارية التي تمنحها البنوك العمومية بدرجة أكبر بحصة تبلغ 95% من إجمالي السوق بأقل من 400 مليار دج (أي حوالي 2.8 مليار دولار أمريكي) أو أقل من 2% من الناتج المحلي الإجمالي⁽³⁾ وهي موجهة للأسر القادرة على الدفع.

ولتعزيز القطاع بشكل أكبر، تعزّم السلطات الإعتماد بصفة أساسية على رقمنة النظام المصرفي وتحديث الآليات المصرفية (الدفع الإلكتروني)، إلى جانب فتح رأس مال البنوك العامة أمام المستثمرين الخواص وخصخصة القطاع وإطلاق منتجات التمويل الإسلامي.

(1): Souleymane Diagne : **Algeria**: Africa Housing Finance Yearbook (Cahf) 2023, page : 24.

(2): Souleymane Diagne : **ibid**, page: 24

(3): Thierno Birahim Niang : **op-cit**, page 25.

• ثانيا: الآثار الاقتصادية غير المباشرة لقطاع الإسكان على الإقتصاد:

بعدما تعرّضنا من خلال ما سبق إلى الآثار المباشرة لقطاع السكن على نمو الإقتصاد إلّا أنّ هذا لا يعني خلوّه من عدّة آثار أخرى على الإقتصاد ولكن بطريقة غير مباشرة؛ أو بعبارة أخرى نتائج أخرى يخلّفها السكن قد تبدو أنّها لا علاقة لها بالإقتصاد إلّا أنّها في الحقيقة تؤثر على الوضع الإقتصادي بطريقة أو بأخرى. ومن بين هذه الآثار نذكر بصفة موجزة:

👉 زيادة الإنتاجية: حيث أنّ العديد من الدراسات أثبتت الأثر النفسي لامتلاك مسكن خاصّ ودوره

في رفع معنويات الإنسان وذهابه إلى مقرّ عمله بطاقة إيجابية واستعداده لأداء وظيفته بكلّ أريحية؛ على عكس الموظفين الذين لا يملكون مسكنا إذ أنّهم في أغلب الأحيان لا يلتزمون بأداء مهامهم بصفة جيّدة نظرا لظروفهم الصحية أو النفسية المحبّطة وقد يتغيبون عن العمل بداعي الإجازات المرضية. هذا وأثبتت دراسات أخرى الأثر النفسي والإجتماعي السلبي للسكن للأشخاص الذين يعيشون في ظروف سيّئة أو تفتقر لأدنى شروط الحياة أين تكثُر الآفات والمخدرات وتجتمع عوامل العنف والإجرام. وعليه فتوفير مسكن ملائم ولائق للعيش الكريم يساهم في الاستقرار النفسي والاجتماعي ويرفع من مستوى الإنتاجية في القطاعات الاقتصادية، لذا يمكن القول بمدى أهمية ملكية المنازل في زيادة الإنتاجية.

👉 التحصيل العلمي والنمو: يساهم المسكن اللائق والذي يحتوي على ظروف ملائمة للعيش الكريم

في الإستقرار النفسي والعاطفي لنمو الأطفال وقدرتهم على الإندماج في المجتمع لاحقا؛ كما يؤثّر على مستوى تحصيلهم العلمي الذي يعتبر مهما على المدى الطويل كونه عامل مباشر للتقدّم الفني والتقني من خلال الأشخاص الذين يتفوقون في دراستهم ليصبحوا مبدعين ومخترعين ورجال أعمال نتيجة اكتساب المهارات والمعارف؛ حيث أثبتت الدراسات أهمية ملكية السكن وتأثيرها الكبير على تطور القدرات المعرفية للطفل وتوفير بيئة عمالية مستقبلية أكثر تعليما وتنوعا وبالتالي تؤثر هذه العوامل على زيادة النمو الإقتصادي من خلال التقدم التقني والعلمي الذي يمنحه المبتكرون والعلماء..

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

استدامة الثروة: يؤثر امتلاك المساكن على زيادة الإستهلاك والإدخارات لدى الأسر والتي يعتبر السكن أحد أهم ثروتها إن لم يكن الأوحد وبالتالي تراكم الثروة التي بدون شك لها آثارها الإقتصادية الخاصة. إذن يساهم تملك مسكن في التخطيط المستقبلي للأسر من خلال الرغبة في تجميع المزيد من الثروة وخلق قيمة إضافية للإقتصاد.

خلق بيئة استثمارية: إن جماعات السكنات التي تتوفر على بنية تحتية هامة والظروف المعيشية الملائمة والمرافق الضرورية تساهم في التأثير على قرارات الشركات والمستثمرين والعمال بالإنتقال أو التوسع للبحث عن فرص نمو أكبر مما يعزّز الإستثمارات ودورها في الإقتصاد الوطني بتوفير فرص العمل وتحفيز الأسواق الأخرى.

تخفيف حدة الفقر وزيادة الرفاه الإجتماعي: ظروف الإسكان الملائم يؤثر بشكل بالغ في التخفيف من تأثيرات الفقر وساهم في تحسين مستويات الرفاه لدى أفراد المجتمع . حيث أن الإسكان اللائق وميسور التكلفة يكسر دائرة الفقر ويحسن الظروف المعيشية للأسر منخفضة الدخل ويعزز التماسك والتضامن الإجتماعي.

زيادة الأنشطة التجارية والعمليات المالية: يساهم إيجار السكنات في خلق عمليات مالية جديدة وتوليد تدفقات نقدية هامة تساهم في تغذّي الإستهلاك والإنفاق وزيادة الطلب على مختلف السلع والخدمات محلياً، ممّ يؤدي إلى زيادة الأنشطة الإنتاجية لتلبية الطلب على هذه السلع والخدمات وكذلك زيادة الأنشطة التجارية وما تقتضيه من خدمات النقل والإتصالات ومختلف القروض التي من شأنها تمويل العمليات ذات العلاقة.

إنّ الحديث عن التأثيرات التي يخلّفها السكن على المستوى الإقتصادي والإجتماعي يطول نظراً لتكبيته المعقّدة والروابط المتعدّدة مع مختلف القطاعات والأنشطة المختلفة سواء قبل إنجازه (المدخلات والمخرجات الخاصة بعملية البناء) أو بعد إشغاله (تأثيت، أجهزة كهربومنزلية، أشغال صيانة، إعادة تهيئة... إلخ)، هذا بالإضافة إلى كونه القطاع الوحيد الذي يشتمل تأثيره على كل القطاعات الأخرى دون استثناء حيث لا يمكن إيجاد قطاع آخر بنفس هذه الميزات والخصائص..

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

هذا وساهم قطاع السكن في إنجاز وبناء السكنات من مختلف الصيغ والأنواع اللاتقة التي تتوفر على وسائل الراحة والعيش الكريم كشبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي والغاز الطبيعي بكميات جدّ معتبرة ساهمت بدورها في تخفيف حدّة الأزمة السكنية وتقليص العجز بشكل هام في المجال السكني، كما ساهم في القضاء على السكنات غي اللاتقة والبناءات الفوضوية وغي النظامية والعديد من الأحياء القصديرية التي تكفّلت السلطات بترحيلهم إلى سكنات جديدة ضمن تكتلات وأقطاب سكنية كلّفت الدولة الملايير ممّا ساهم القطاع في تحسين الظروف المعيشية للمواطنين وتحسّن المؤشرات الخاصّة بالظروف الصحيّة للسكان وتقليص أرقام الفقر من خلال تنمية المناطق النائية والمعزولة عن المدن الحضرية، بالإضافة إلى ارتفاع معدلات الزواج وتطور نسب الولادات وتقلّص عدد الوفيات حيث أذى النمو الديموغرافي المتسارع الناتج عن زيادة العرض السكني في إعادة تنظيم المجال الجغرافي وحركة هامة فيما يخصّ التعمير الذي يساهم بدوره في تكوين نشاطات إقتصادية متعدّدة وإعادة التوازن الإقليمي بين الشمال والجنوب. وبالإضافة للنتائج الإيجابية التي تتيحها عمليات تجهيز وشقّ الطرقات يجب التنويه بحجم نشاطات النقل (الحافلات الكهربائية، السكك الحديدية، الجسور...) التي تضاعفت وتطوّرت ممّا أذى إلى تقليص الوقت والمسافات وتخفيض تكاليف النقل⁽¹⁾.

إنّ الحركة الهامة التي بات يعرفها قطاع السكن والبناء والأشغال العمومية بصفة عامّة خصوصا تحسّن البنية التحتية والهياكل القاعدية للمجالين الإقتصادي والإجتماعي وبالأخصّ جهود الدولة التي تظهر من خلال توسيع وعصرنة شبكة الطرقات التي ساهمت بشكل كبير في تنمية الأقاليم إذ يعتبر موضوع تجهيز الطرق السريعة والسيّارة الضوء الأخضر لتطوير التنمية الإجتماعية والإقتصادية لهذه الأقاليم.

لم تتوقف آثار قطاع السكن والأشغال العمومية عند هذا الحدّ بل تعدّت ذلك إلى تطوير

(1): طاهر كنعان وآخرون: مرجع سابق، ص 22.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

الموانئ والمطارات والجسور وبناء السدود وغيرها من المشاريع التنموية التي هي في الأخير ناتجة عن تحفيز القطاع السكني بغية تحقيق هدف الدولة الجوهرية في تلبية طلبات المجتمع من الخدمات العمومية والحرص على توفير وسائل العيش الكريم للمواطن وتحقيق الأهداف التنموية الجوهرية لحقوق الإنسان.

وتجدر الإشارة إلى الدور الفعّال لقطاع السكن والبناء في مضاعفة النشاط الإقتصادي في مختلف الميادين: الفلاحية والصناعية والعقارية والسياحية وما تخلفها من انعكاسات مالية هامة بالإضافة إلى زيادة نشاطات الإستغلال لفضاءات الخدمات على غرار المطاعم وفضاءات التسلية والترفيه والحدائق العامة والمراكز الرياضية ومحطات الوقود والأسواق والمتزهات ودور السينما والمراكز الثقافية وكذا المؤسسات الخدمتية للقطاع الخاص وما تحقّقه من زيادات في الإيرادات الجبائية لخزينة الدولة. إنّ تنفيذ برامج السكن وما يرافقها من هياكل ومرافق للخدمات العمومية سمح بتعزيز أدوات التخطيط والإنجاز الهندسية كمكاتب الدراسات والمقاولات وتطورّ نشاط الترقية العقارية وزيادة الأنشطة التجارية المتعدّدة والمتنوعة. وتجدر الإشارة إلى أنّ قطاع السكن والبناء رغم أهميته ودوره في الإقتصاد الوطني فهو لا يحمل آثارا إجتماعية وإقتصادية إيجابية فحسب، بل له سلبيات كذلك منها تقليص مساحات الأراضي الزراعية وإهمال القطاع الفلاحي نتيجة النزوح إلى المدن أين تتركز الأنشطة والكثافة السكانية في التجمّعات الحضرية الكبرى حيث تكون ظروف العيش أفضل وأسهل. يعتبر قطاع السكن بكل ما يحتويه من بناء وأشغال عمومية قطاعا مفصليا و استراتيجيا مهيكلا بامتياز⁽¹⁾؛ ونظرا للروابط التي ينشؤها مع القطاعات الأخرى فهو حامل للنمو الإقتصادي ومولّد للوظائف، كما يمنح ديناميكية متجدّدة مع مختلف الأنشطة القطاعية الأخرى، وعليه فهو بمثابة الأرضية خصبة لتنمية الإستثمارات الوطنية والأجنبية.

(1): طاهر كنعان وآخرون: مرجع سابق، ص25.

المطلب الثاني: دراسة مقارنة بين الجزائر وسنغافورة

• الفرع الأول: علاقة الإسكان بالنمو الإقتصادي في سنغافورة

تعتبر سنغافورة في الوقت الحالي أحد أهم دول العالم التي نجحت بفضل حوكمتها الرشيدة في

إنجاح سياساتها على مختلف الأصعدة والجوانب؛ حيث استطاعت في مدة وجيزة لا تتجاوز بضعة

عقود من التحول من دويلة فقيرة صغيرة ذات كثافة عالية خرجت من قيود الإستعمار وتتسم بقلة

الموارد والمظهر المزري للمدن والأوضاع المتدنية للسكنات إلى دولة قوية تنافس أكبر دول العالم في نمو

معدلاتها الإقتصادية وتحتل أولى المراتب الخاصة بمؤشر التنافسية العالمية..

وهذا التطور السريع للأحداث في سنغافورة لم يكن وليد الصدفة أو العشوائية، وإنما بفضل جهود

وقيادات خدمت وطنها بحب وإخلاص؛ حيث تبنت مبادئ التنمية المستدامة واهتمت بتطوير

الصناعات ذات اليد العاملة المنخفضة وطورت المناهج التعليمية واستثمرت في رأس المال البشري؛ وقد

كان لسياساتها السكنية حديثا آخر تحت شعار "لكل مواطن سكنه الخاص" فقامت بإنجاز السكنات

ونجحت في جعل "السكن ذا بعد إجتماعي" فأسست الدعامة الأساسية للأمن القومي ألا وهي التكامل

العرقى بين أطراف المجتمع إذ أن غالبية سكانها في الحقيقة ما هم إلا فئات ذات أعراق مختلفة من الدول

المجاورة، وبهذا كانت تجربة سنغافورة في الإسكان تجربة فريدة من نوعها نظرا للطابع الإجتماعي

والقومي الذي ميّزها عن غيرها من السياسات وكذا طبيعة خطة المؤسسات التي تشرف على القطاع

السكني من بداية الإنجاز إلى غاية التسليم والتملك..

1- أولى بوادر التنمية في سنغافورة: من الظروف الصعبة إلى دولة قوية اقتصاديا:

أضحت التجربة السنغافورية من أبرز التجارب في حل مشكلة الإسكان لنجاحها الباهر في تحقيق الأهداف السياسية و الإجتماعية و الإقتصادية معا؛ فبالرغم من صغر المساحة الجغرافية وانعدام الموارد الطبيعية إلا أنها أصبحت مثلا ناجحا عن التخطيط و التفكير و أنموذجا مميزا صنع الإقتصاديات و الدول.

سنغافورة التي كانت مستعمرة خاضعة للهيمنة البريطانية في ستينيات القرن الماضي و بعد استقلالها انضمت مباشرة للإتحاد الماليزي الذي لم يدم طويلا بسبب كثرة الخلافات ، إضافة إلى المشاكل و حالات اللإستقرار الذي شهدته الجبهة الإجتماعية المكوّنة أساسا من خليط الجنسيات و الأعراق الآسيوية مما أدى إلى انفصال سنغافورة عن الإتحاد ؛ و أدى التراكم المتعدد للمشاكل الإقتصادية و الأوضاع المتفاقمة إلى ضرورة إسراع الحكومة السنغافورية في إيجاد الحلول بعدما باءت كل طلبات المساعدة من العالم بالفشل؛ فانضمت إلى إتحاد دول الكومنويلث في 1965 و حظيت بدعم مالي و إقتصادي كبيرين من الدول الغربية و منه تمّ الإقلاع؛ فأخذت أولى بوادر الحوكمة الرشيدة و القيادة الحكيمة في البروز باتخاذ قرار وطني أن تساعد سنغافورة نفسها و تخوض التحدي لتعجيل بحل مشاكل البلاد الأساسية و على رأسها: البطالة و السكن و الفقر و الأمية و اكتظاظ الأحياء مع انعدام شروط الحياة فيها...؛ حيث قامت الحكومة بإنشاء مجلس التنمية الإقتصادية الذي يرجع له الدور الرئيسي في تخطيط وقيادة التنمية في البلاد.

2- أهداف سياسة السكن:

تبنت سنغافورة في التخطيط لسياستها السكنية على عدة أهداف إستراتيجية*، على رأسها⁽¹⁾:

2-1- السكن للجميع: وهذا بهدف تعزيز التكامل العرقي لتحقيق أمن المجتمع، فالسكن أساس الإستقرار النفسي للأفراد وبالتالي الإستقرار الإجتماعي و التعايش السلمي بين مختلف الأعراق المكونة للمجتمع السنغافوري بحيث ينظر إلى السكن على أنه السرّ لـ"بناء المجتمع" والمفتاح لكسب ولاء الشعب، ولطالما اعتبر ملف السكن ورقة رابحة خصوصا للذين يخوضون الحملات الإنتخابية في الحكومة السنغافورية.

2-2- القدرة على تحمل تكاليف السكن وتسهيل ملكية المنازل: وذلك من خلال توفير سكنات ذات جودة وبأقل تكلفة خصوصا للأسر الفقيرة وذوي الدخل الضعيفة، و تفضيل ملكية المنازل على إيجارها، حيث أن تملك منزل خاص شجع على أخلاقيات العمل بين الأسر ، وأثمرت سياسة لكل مواطن "سكنه الخاص".

3- عوامل نجاح خطة الإسكان العام:

يمكن تحليل نجاح السياسة الحكومية السنغافورية في قطاع الإسكان العام من جانبين: جانب

تخطيطي إستراتيجي وجانب عملي و تشريعي يرتكز على عدة أسس و أدوات:

3-1- الإلتزام الحكومي والتخطيط الإستراتيجي: STRONG COMMITMENT

تُدعى السياسة الإسكانية في دولة سنغافورة "الإسكان العام"، وقد رُبط هذا المفهوم بوعي الحكومة آنذاك التي أدركت أن الإستقرار الإجتماعي والإقتصادي لا يتحققان إلا بالإستقرار النفسي للأسر الذي يتوقف بدوره على تملكها لمساكنها الخاصة.

فرصدت الحكومة الإهتمام البالغ لمجتمعها بملكية المساكن وكيفية ربطه بالهوية الوطنية، و أدخلت هذا البعد الثقافي في عمق سياساتها الإسكانية وأخذت على عاتقها من هذا الموقف " إستراتيجية "

*: " لي كوان يو": هو مؤسس الدولة السنغافوري الحديثة: " أريد مجتمعاً مالكاً لمنزله".

(1): بلحاج فاطمة، حاكمي بوحفص: واقع سياسات الإسكان في الجزائر: (التجربة السنغافورية أنموذجاً) دراسة تحليلية خلال

الفترة 2000-2020، مجلة دفاتر بوادكس، المجلد 11 / العدد: 02، 2022، ص338.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

تعمل على جعل الحظيرة السكنية ملكا للقطاع العام بغية تحقيق السكن ميسور التكلفة " السكن الميسر " و " المستدام " للجميع دون استثناء؛ و كان هذا من أبرز الرؤى التي ارتكزت عليها " الإستراتيجية الوطنية" - كونها تساعد في حل المشكلة السكنية وتجنّب الفوضى في تملك السكن؛ فبجعل الإسكان عموميا - حسب أصحاب القرار آنذاك - فإنه يمنع المضاربة و التملك الفاحش للأراضي والعقارات؛ وسنت الحكومة تشريعات وقوانين قسرية (إجبارية) -إذا دعت الضرورة-، و صممت أن يكون الهدف من تحدي الإسكان العام " بناء مجتمع متماسك ".

و كانت الإنطلاقة لإعادة تنظيم وكالات التخطيط والإسكان فتمّ إنشاء سلطتين هما: هيئة التخطيط ومجلس الإسكان والتنمية حيث تتولى الأولى مسؤوليات التخطيط لاستخدام الأراضي تُعنى الثانية بتسيير مجال الإسكان العام..

هذا التنظيم ساعد السلطات الوطنية المختصة في سنغافورة في إدارة مشاريع التنمية بكل مرونة ؛ كما أن النظرة البعيدة الأفق في جعل طابع "الإسكان" إجتماعي أثمرت نتائجها، حيث استطاعت سنغافورة توحيد الصفوف بين الأعراق المختلفة وبناء أمة متماسكة يسودها العدل والإستقرار.

◀ 3-2- الحفاظ على إسكان ميسر بأسعار معقولة مستدامة⁽¹⁾ (وتنوع صيغ الإسكان):

وضعت السلطات في سنغافورة عدّة صيغ متنوعة بهدف توفير السكنات اللائقة لأغلبية المواطنين تختلف من سكنات مدعومة (على أساس المشاركة بين المواطن و الدولة) يمكن شراؤها عن طريق مجلس الإسكان HDB أو لدى الخواص من خلال السوق المفتوحة؛ و بغرض تحقيق الشفافية والمساواة (عدالة إجتماعية) تعتمد السياسة الإسكانية في الحصول على مساكن حسب

Source: Sock Yong PHANG: Singapore's **Housing Policies: Responding to the Challenges of Economic Transitions**, Singapore Economic Review. 60, (3), Singapore Management University, page 05.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

بعض الظروف والأولويات: كالتسن، الدخل، ملكيات سابقة، حجم الأسرة (مع العائلة، مع الإخوة، مع أو بدون أطفال، مطلق أرمل، يتيم...). هذا بالإضافة إلى بعض الجوانب: كالأساليب الإغرائية والمنح والإعانات للذين يعيشون مع آبائهم أو بالقرب منهم، مع مراعاة كبار السن عن طريق وضع أنظمة صيغ ذات شقة (Studio) أو شقتين حسب الإحتياجات التي تناسبهم. بمدة إيجار إختيارية، أما الأسعار فهي أقل تكلفة ومخفضة بكثير.

تهدف هذه السياسات بدرجة أولى إلى ترسيخ حبّ الإلتماء والولاء للوطن من خلال تعزيز الثقة بين المواطن وحكومته.

3-3- أدوات السياسة الإسكانية في سنغافورة:

بنت الحكومة السنغافورية سياستها السكنية على مجموعة من المبادئ منها ما هو تشريعي كقانون حيازة الأراضي و تشريعات أخرى وتعديلات على طول مسارها التاريخي ومنها ما هو عملي يتجسد في المؤسسات المشرفة على الإسكان والمكلفة بالإلنجاز، تهدف كلّها إلى تحقيق المصلحة العامة للمجتمع:

◀ **قانون حيازة الأراضي* لصالح الدولة بأقل تكلفة:** أدركت الحكومة السنغافورية منذ البداية أن الشرط الأساسي لإنجاح برنامجها الإسكاني هو توفر الأراضي الرخيصة، ومع اهتمامها الكبير بهذا الجانب أصدرت تعديلات على التشريعات الخاصة باكتساب الدولة للأراضي؛ فأصدرت قانون حيازة الأراضي لعام 1966 الذي كان نقطة التحول في سياسة الإسكان والتنمية الإقتصادية ككلّ ويعطي هذا القانون الدولة سلطات واسعة فيما يخص حيازة الأراضي إذا اقتضى الغرض العام أو المنفعة العامة أو المصلحة العامة.. وتمتلك الحكومة السنغافورية حالياً⁽¹⁾ أكثر من 90 % من الأراضي بعدما كانت 40 % في 1960.

* : Law n°41 1966, see: <https://www.singaporelawwatch.sg/>

: Sock Yong PHANG: **Singapore's Housing Policies: Responding to the (1) Challenges of Economic Transitions**, Published in Singapore Economic Review, Volume 60, Issue 03, August 2015, p03.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

وتوضّح الصورة الموالية تطور الأوضاع السكنية في سنغافورة من أحياء فقيرة و كارثية إلى

سكنات و بنايات تنافس كبريات الدول سواء على مستوى الأسعار أو الجودة:



Source: Stewart Tan, Chionh Khye: **Affordable Housing profile: Singapore**, from the publication: **Affordable Housing : Profiles of Five Metropolitan Cities**, Ceonter of research (CLC), Singapore, 2019, page 47/ From Nationa Archives of Singapore. Liveable Cities

مجلس الإسكان والتنمية (HDB): Housing and Development Board

يُعتبر حجر الزاوية لقطاع الإسكان في سنغافورة؛ أخذ في تنفيذ عملياته في سنة 1960

كمؤسسة تشريعية تهتم بإنجاز و توفير سكنات ميسرة لائقة بتكلفة منخفضة وتشتمل على وسائل

الراحة المتطورة والحديثة لكل من يحتاج إليها؛ وتمكّنت الدولة بواسطته من توحيد عمليات بناء

سكنات تُشرف عليها كفاءات عالية سواءا من جانب التخطيط أو التسيير للموارد المتاحة، ممّا مكّنها

من الإستفادة من مواد البناء وعمالة بتكاليف متدنية ممّا فتح مجالاً واسعاً في تأمين عدد كبير

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

من فرص العمل؛ كما أدى تنوع عروض وتصاميم المشاريع إلى تطوّر الخبرات والمهارات لدى العمالة السنغافورية وانعكس ذلك ليس على جودة بناء السكنات فحسب، وإنما على نمو اقتصاد الدولة ككل.

و أولي للمجلس دور المطوّر (Developer) في البلاد وأصبح المسيطر على القطاع فهو يهيمن على اقتصاد الحجم وله سلطة التفاوض الكاملة، كما أنه ذو وزن كبير في سوق المنافسة ويأخذ على عاتقه التخطيط والتصميم والإنجاز والتنفيذ وإعادة التجديد والتنبؤ ويسهم بشكل كبير في الهندسة الإجتماعية وتحقيق الإستدامة..

كما ساهم المجلس بدرجة بالغة الأهمية في حلّ أزمة السكن التي عانى منها السنغافوريون في ظلّ أوضاع معيشية سيّئة وبيوت مكتظة وغير صحية وسط أحياء فقيرة ومزدحمة إذ لم تتجاوز نسبة السكان الذين يعيشون في مساكن حكومية 9% آنذاك، وتمّ إنجاز 21000 وحدة سكنية في مدّة لا تتجاوز ثلاثة سنوات، وبعد حوالي سنتين ارتفع هذا الرقم إلى 54000 وحدة سكنية وبفضل سياسات مجلس الإسكان تجاوز المعروض من السكنات معدلات الطلب عليها حيث بنى عددا كافيا منها للمواطنين وفي غضون فترة لم تتعدّ العقد من الزمن حلّت أزمة سنغافورة للإسكان⁽¹⁾.

(1): بلحاج فاطمة، حاكمي بوحفص: مرجع سابق، ص 333.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

أمّا عن برامج الإسكان في سنغافورة فكانت على النحو التالي:

➤ البرنامج الخماسي الأول (1960-1965): الذي تزامن وإنشاء HDB وتمّ من خلاله بناء شقق طوارئ⁽¹⁾ للإيجار من غرفة واحدة.

➤ البرنامج الخماسي الثاني (1966-1970): أكدت سياسة هذا البرنامج على ملكية المواطنين للمساكن وتمّ خلالها السماح بسحب أموال (صندوق التوفير المركزي CPF الذي يعتبر صندوق التقاعد) بغرض شراء مسكن.

➤ فترة السبعينيات: في هذه الفترة تطوّرت تصوّرات صنّاع القرار بتخطيط أحياء سكنية متجاورة Neighbourhood والإسراع بتنفيذ برامج الإسكان العام.

➤ فترة الثمانينيات: لم يكن الهدف بناء مجرد سكنات، بل تعدّى الأمر ذلك إلى إنجاز تجمّعات سكنية جديدة يتمّ تصميمها بناء على رغبات العملاء و المستهلكين؛ كما تمّت إعادة صياغة تصاميم تجديد العقار والنشاط بغرض تطويرها بمعايير ومميزات المدن الحديثة.

➤ فترة التسعينيات: تمّ خلال هذه الفترة طرح برنامج يحثّ إلى تأسيس مدينة جديدة بمعايير حديثة بامتياز و التحوّل من الكمّ إلى مجمّعات ذات جودة بالتطلع لأسلوب حياة أفضل و ميسور التكلفة وموازنة سوق الإسكان بين صيغ الإسكان العام ومنتجات الإسكان الخاص.

➤ بعد التسعينيات: بعد ال فائض الذي حققته في إنتاج السكنات أخذت سنغافورة تتطلّع إلى استحداث مدن جديدة ذكية مع عدم إغفال التحديات التي ستواجهها في المستقبل كشيخوخة واهتراء البنايات، كما عملت على إطلاق سياسات وأساليب جديدة صديقة للبيئة في إطار التنمية الإسكانية المستدامة.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

و من أهم البرامج السكنية للحكومة السنغافورية نذكر:

الجدول رقم(53): أهم البرامج السكنية لمجلس الإسكان و التنمية (HDB)

<p>برنامج الترقية الرئيسي (MUP) Main Upgrading Programme</p> <p>أطلق في سنة 1989، الهدف منه تعزيز الإطار المعيشي الكلي للعقارات ولا يتم إنجاز مشاريع هذا البرنامج إلا بعد تصويت 75 % من مجموع الأسر السنغافورية الراغبة في اقتناؤه وهذا بعد إطلاعها على مجموعة من الخيارات لتحسينات داخل الشقق و إضافة تغييرات أخرى كاستحداث شرفة أو إضافة حمام ..</p>
<p>برنامج الترقية المؤقت (IUP) and IUP Plus Interim Upgrading Programme</p> <p>أطلق في سنة 1993، ممول للحكومة بالكامل وتم من خلاله إقامة عمليات التجديد والتحديث وإعادة الدهانات ووصل العمارات بممرات مغطاة، كما تم دمجها مع LUP و أطلق عليه " IUP PLUS " في شهر ماي من سنة 2002.</p>
<p>مخطط إعادة التجديد (SERS) Selective En bloc Redevelopment Scheme</p> <p>أطلق هذا البرنامج في شهر أوت سنة 1995، وتم من خلاله القيام بتجديد البنايات والعقارات القديمة وهدم السكنات الهشة وتعويضها ببنايات جديدة ذات قدرات استيعابية أكبر وتكاليف أقل.</p>
<p>برنامج رفع المستوى (LUP) Lift Upgrading Programme</p> <p>أطلق في سنة 2001 بهدف زيادة مستوى التجديد للسكنات والبنايات بنسبة تحديث تصل إلى 100 % عن طريق إجراء تصويت تبلغ نسبة القبول فيه 75 % من مالكي السكنات.</p>
<p>برنامج تحسين السكنات (HIP) Home Improvement Programme</p> <p>أطلق هذا البرنامج بداية من شهر أوت من سنة 2007 عوض عن MUP، و نقل التحسينات التي يطرحها في إصلاح العيوب والتشققات وإصلاح أو استبدال الأنابيب الخاصة بللصرف والنفائات بالإضافة إلى تعديلات أخرى بحيث يهتم المواطنون في التكاليف التي تكون مدعومة بحسب عدد الغرف الذي تحتويه الشقة المملوكة.</p>
<p>Neighborhood Renewal Programme (NRP) برنامج تجديد الأحياء</p> <p>أطلق هذا البرنامج في شهر أوت من سنة 2007 عوض عن IUP Plus، وتم خلاله إجراء تحسينات على البنايات والمناطق المتقاربة أكثر والمتجاورة، ومن بين أهم إنجازاته إنشاء عدة مرافق كالملاعب وممرات ربط البنايات، وينجز إذا أبدى على الأقل 75 % من مالكي الشقق دعمهم و تحمل الحكومة كل التكاليف.</p>

المصدر: بالإعتماد على: بلحاج فاطمة، حاكمي بوحفص: مرجع سابق، ص 335. و:

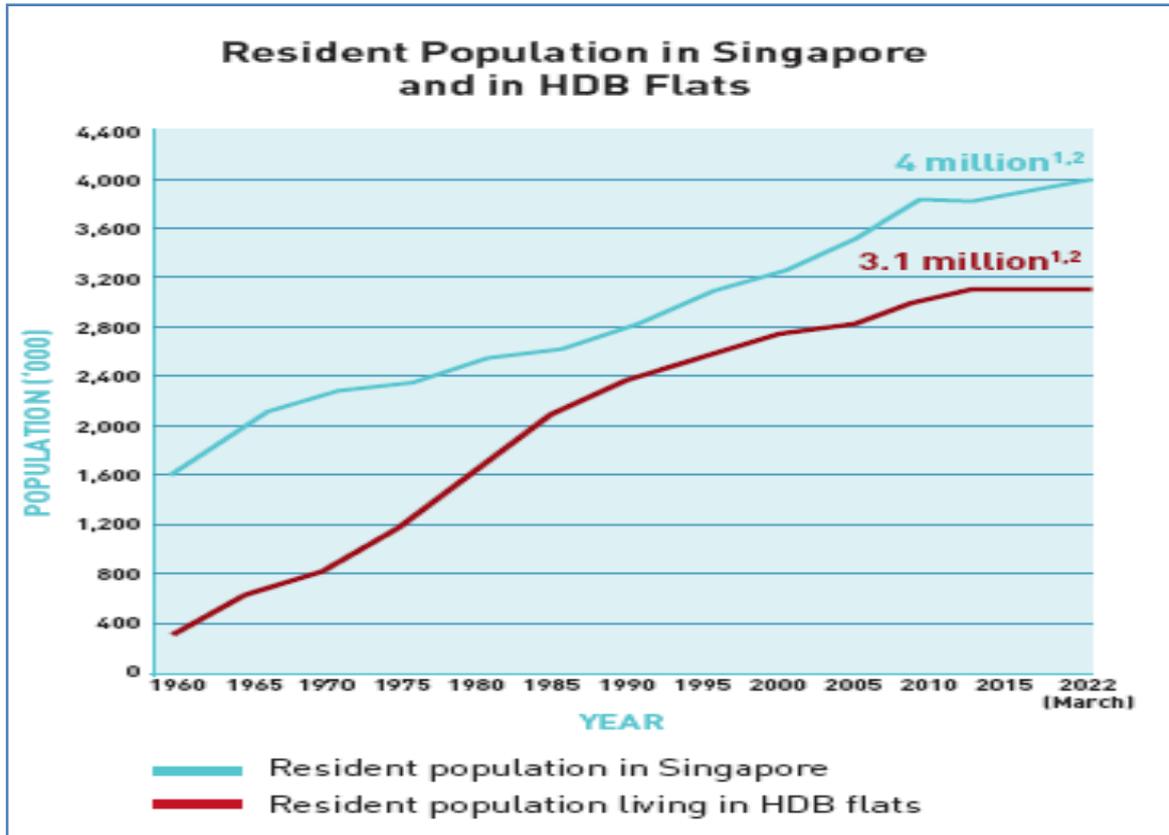
Aliaa M. Shamallakh : **Singapore Housing Policies**, Islamic University of Gaza, March 2015, p13.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

تمكّن مجلس الإسكان والتنمية بفضل السياسات التي اعتمدها في تسيير القطاع السكني في البلاد من تحقيق الإكتفاء في الوحدات السكنية حيث تجاوز عرض المنتجات السكنية معدلات الطلب وتجاوز عدد المقيمين الذين يسكنون في مساكن حكومية أكثر من 87% أو كما يوضح الشكل الموالي:

الشكل رقم (48): عدد السكان المقيمين في سنغافورة والذين يعيشون في مساكن حكومية للـ

HDB



Source: HOUSING DEVELOPMENT BOARD : **KEY STATISTICS HDB ANNUAL REPORT 2021/2022**, website: <http://www.assets.hdb.gov.sg>, visit Date : 07/01/2024.

4- سياسات تمويل الإسكان:

1-4- تعبئة الإدخارات الإجتماعية الإلزامية: مخطط صندوق التوفير المركزي (CPF): Central Provident Fund

بعدما عجز المكتسبون على تسديد أقساط الدفعة الأولى لقرض السكن ونظرا للأوضاع المالية المتردية التي عرفتها البلاد وانعدام المساكن آنذاك قررت الحكومة ربط آليات تمويل السككيات بصندوق التقاعد (المعاشات) أو ما يُعرف بصندوق التوفير (الإدخار) المركزي CPF؛ إذ يتم من خلاله اقتطاع 5% من كل من الأجر الشهري للعامل وصاحب العمل، وتمثل معاش التقاعد بعد بلوغ العامل سن الخامسة والخمسين:

ويتّم من خلال هذا النظام الذي وضعته الدولة تحويل حصة أو جزء من أجر الموظف إلى حساب الشخصي على مستوى الصندوق، وعلى إثرها يخضم البنك اقتطاعات حساب الزبون تعتبر كأقساط تُدفع شهرياً قد تصل آجال تسديدها إلى 30 سنة وما أن يبلغ الموظف سن التقاعد حتى يكون قد أتمّ سداد القرض الذي كان عليه واشترى مسكناً له ولأسرته.

وما يُميّز هذه الإدخارات أنّها كانت إلزامية -إجبارية-، وتمكّنت الحكومة من خلالها من بناء سكنات تليق بالعيش الكريم وبتكاليف ميسّرة في متناول شريحة واسعة من المواطنين.

وعرف الصندوق توسيعات في مهامه فأصبح يساعد كل عامل على امتلاك منزل؛ كما شهد تعديلات أجريت على معدلات الإشتراك حسب الأولويات: القدرة المالية (حسب الدخل) والحالة الإجتماعية فأصبح يساهم الموظف بـ 20% من الدخل أما صاحب العمل فيساهم بـ 13% و تتغير هذه النسب بمراعاة سنّ الراغب في السكن.

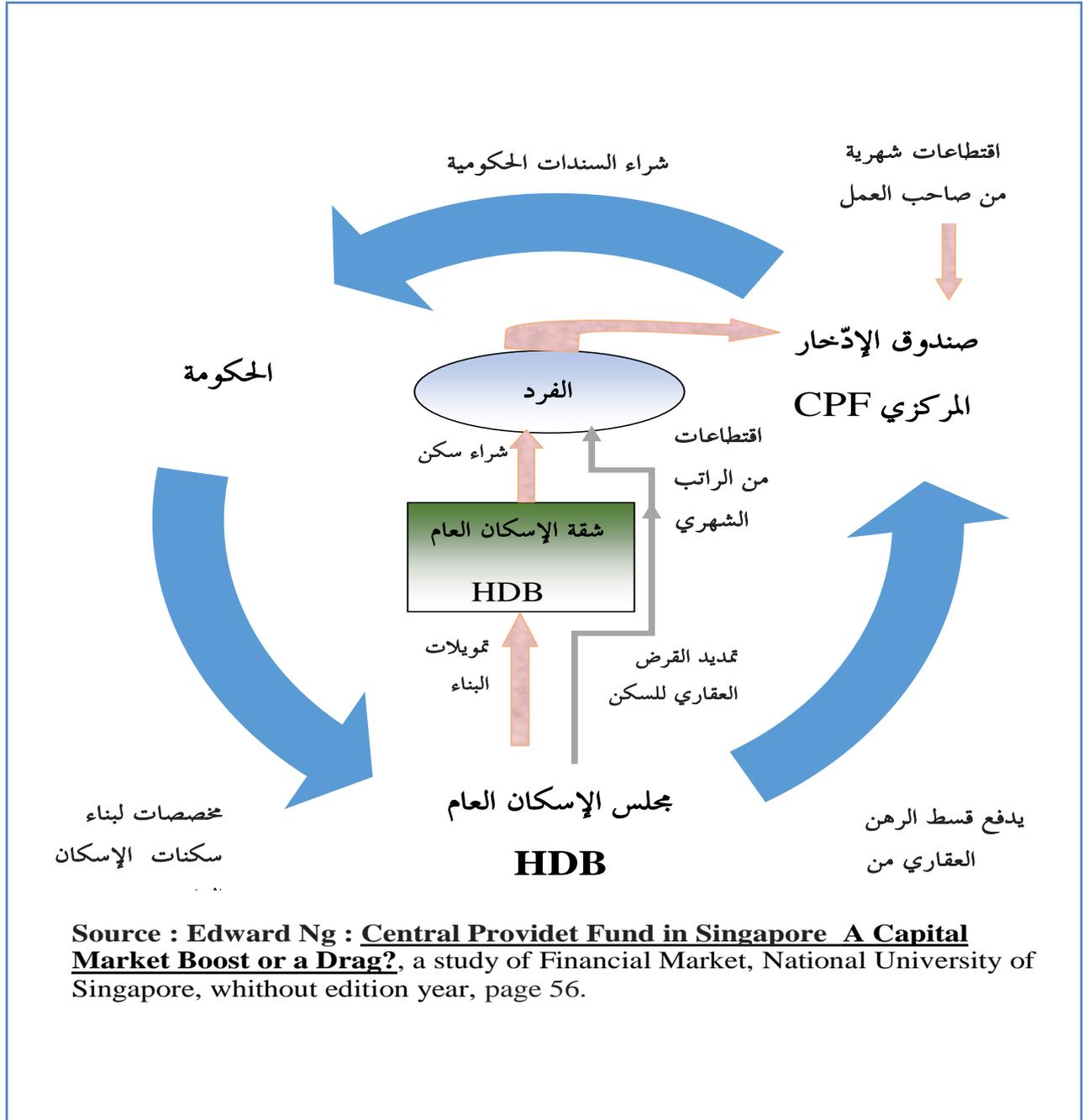
اعتمدت سنغافورة على وفورات الإدخار المتراكمة في تمويل مشاريع الإسكان؛ ومن خلال صندوق الإدخار المركزي تجلّت العدالة الإجتماعية وأصبح أكثر من 87% يعيشون في مساكن حكومية وأكثر من 90% من الأسر يمتلكون مساكنهم.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

ويمثل الشكل الموالي طريقة استخدام مدّخرات صندوق التوفير المركزي لتمويل مشاريع بناء

وحدات الإسكان العام في سنغافورة:

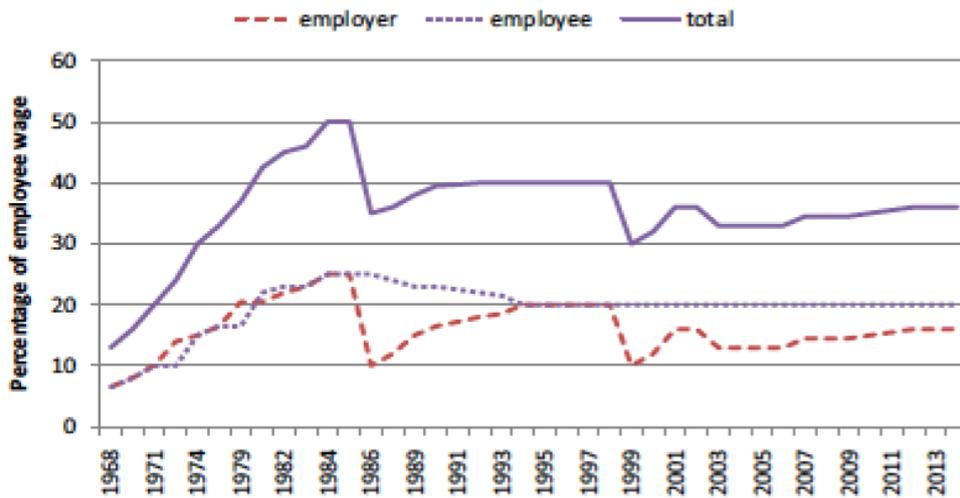
الشكل رقم (49): دورة تدفق وفورات صندوق الإدّخار المركزي لتمويل بناء سكنات الإسكان العام في سنغافورة



الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

نجح صندوق التوفير المركزي في إرساء سياسته المالية وأنجز مشروع الإسكان الضخم الذي أشرفت عليه هيئة تمتلك موظفين أكفاء ونزهاء و عولجت مشكلة الإسكان على مدى عقود من الزمن؛ وخلال خمسة برامج خماسية متتالية أنجزت 12 مدينة جديدة في سنغافورة عرفت بوحدات الجيرة Neighbourhood Cities واتّسمت بكونها مجهزة ببنية متكاملة تتناسب حجم السكان المقيمين مع مساحات البناء والمرافق الضرورية والمساحات الخضراء مع مراعاة شروط الإستدامة وبيئة صديقة متقدمة بذلك عن كثير من الدول الكبرى. ويوضح الشكل الموالي تطور نسبة الإشتراكات بين الزبون والصندوق:

الشكل(50): معدلات الإشتراك في CPF من 1968 إلى 2013



تم تعديل معدلات الإشتراك إبتداء من 1968، و بلغت حدّها الأقصى في الفترة ما بين 1984 إلى 1986 بنسبة 25% من الأجور لكل من أصحاب العمل و الموظفين؛ و تقلّصت معدلات الإشتراكات حاليا 20% من أجور الموظفين السنغافوريين و 17% من أجور أصحاب العمل، و استخدمت التغييرات في معدلات الإشتراك في السابق كأداة لتثبيت الإقتصاد الكلي للحد من التضخم(*) أو لخفض التكاليف الأجر Source: Data from CPF website <http://www.cpf.gov.sg>

أي ما يصل إلى 5000 دولار

و تقل هذه المعدلات بالنسبة للعمال الذين تتجاوز أعمارهم 50 سنة.

5- نتائج سياسة الإسكان:

← **زيادة معدلات الإدخار:** مع إنطلاق مخطط ملكية المساكن في إطار صندوق الإدخار المركزي عام 1968 قدرت نسبة إجمالي الإدخار الوطني إلى الناتج المحلي الإجمالي أقل من 20٪ ولم تعتبر كافية لتمويل احتياجات البلاد الإستثمارية التي قدرت آنذاك بـ 32 ٪ من الناتج المحلي الإجمالي، و قد كان لصندوق الإدخار المركزي دور كبير في تحقيق زيادة كبيرة في معدلات الإدخار حيث بلغ 44٪ من الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام 1990 محققا بذلك أعلى معدلات الادخار في العالم وأكثر من كاف لتلبية احتياجات البلاد الإستثمارية

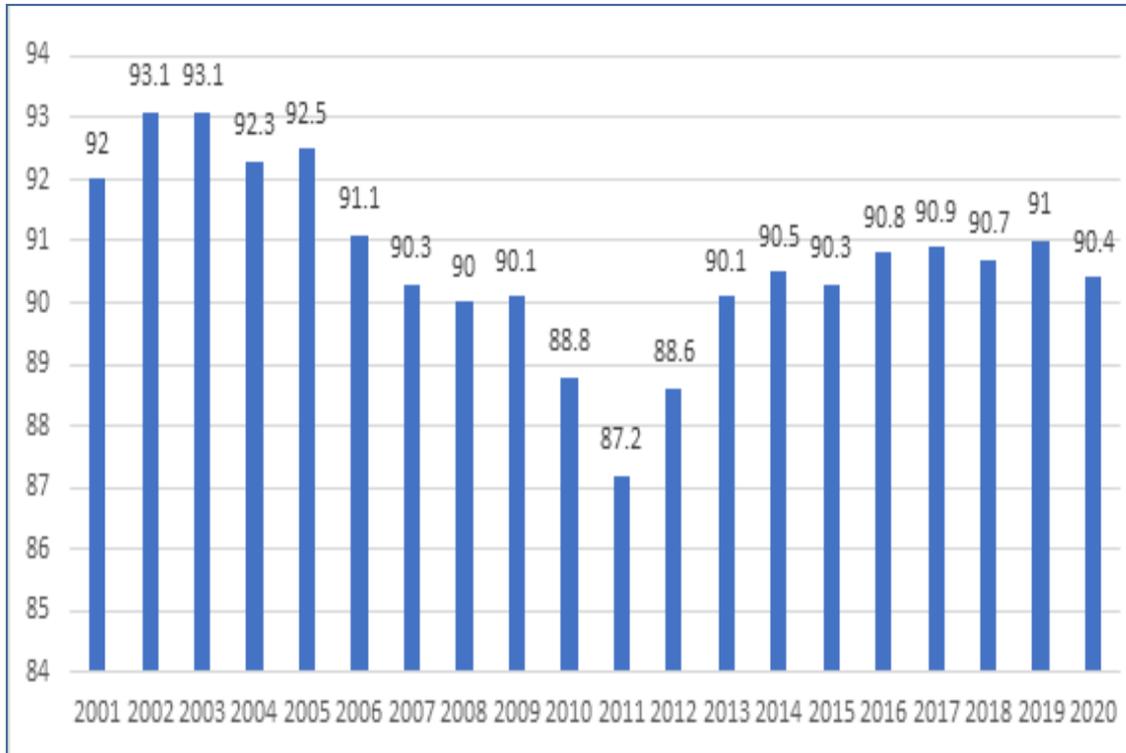
← **زيادة كمية و نوعية المساكن:** مكنت سياسة سنغافورة الإسكانية من خلال تعبئة الإدخارات طويلة الأجل من تمويل مشاريع الإسكان من القطاع العام بإنفاق ح كومي أقل تكلفة ويعتبر النمو الذي شهده قطاع الإسكان سببا مباشرا في رفع مستويات المعيشة للسكان بشكل ملحوظ كما أدى إلى زيادة المخزون السكني خلق ثروات ضخمة في العقار وقطاع الإسكان.

← **زيادة معدلات ملكية المنازل:** سمحت سياسة الإسكان العام المدعوم من الحكومة وقروض الرهن العقاري التي يقدمها مجلس الإسكان والتنمية بمعدلات منخفضة إضافة إلى المدخرات الإلزامية لشراء المساكن وسياسات المنح والتحفيزات وتشجيع الملكية على الإيجار وكذلك المشاريع التنموية التي امتصت البطالة والزيادات المستمرة في ارتفاع المداخيل كلها عوامل ساعدت الأسر السنغافورية على امتلاك مساكنها مما أدى إلى ارتفاع معدلات الملكية.

ويوضّح الشكل الموالي تطور نسبة المساكن لدى الأسر في سنغافورة خلال الفترة 2001-2020:

Source : Stewart Tan, Chionh Khye: **Affordable Housing profile: Singapore**, research publication: Affordable Housing : Profiles of Five Metropolitan Cities, .Ceonter of Liveable Cities (CLC), Singapore, 2019, page 47

الشكل رقم (51): نسبة ملكية السكنات لدى الأسر في سنغافورة خلال الفترة 2001-2020



Source : LAU, LAW, LEE, LIEW & TAN : **DETERMINANTS OF HOUSING SINGAPORE**, A final year project submitted in partial fulfilment of the **PRICE IN BACHELOR OF BUSINESS ADMINISTRATION** requirement for the degree of (HONS) BANKING AND FINANCE, FACULTY OF BUSINESS AND FINANCE, UNIVERSITI TUNKU ABDUL RAHMAN, APRIL 2022, Page 10.

↳ تطوير قطاع الرهن العقاري: بعد العجز الكبير الذي الذي طال المواطنين عن تسديد دفعات

القروض وإقرار الحكومة ربط تمويل الإسكان بصندوق الإِدّخار ساهمت سياسة الإسكان العام بشكل رئيسي في تنمية قطاع الرهن العقاري في سنغافورة؛ حيث بلغت نسبة قروض الإسكان إلى الناتج المحلي الإجمالي إلى 29% سنة 1990.

↳ التكامل العرقي: لعب قطاع الإسكان دوراً بالغ الأهمية في تشكيل المجتمع السنغافوري، وصممت المدن الجديدة في إطار مشروع بناء الديمقراطية والتنمية بحيث تدمج مختلف الجماعات والفئات دون تمييز العرق أو الدخل في برنامج الإسكان العام؛ وبعدها اقتصرت عدة أحياء على مجموعات العرق الواحد واحتدت العنصرية أخذت الأقليات في بيع شققهم في منطقة معينة لأسرة أخرى من نفس المجموعة العرقية، فلضطرت الحكومة إلى التدخل بوضع سياسة جديدة للتكامل العرقي من شأنها أن

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

تقضي على ظهور جيوب عرقية جديدة وأصبح بيع السكنات ضمن موازنة عرقية في كل حي حتى أصبح شرطاً أساسياً أن لا يبيع الشخص مسكنه إلا لآخر من نفس عرقه حتى لا يختل التوازن بين المجموعات العرقية في ذات الحي.

لـ **التأثير على التوزيع الاقتصادي** : إستفادت غالبية الأسر السنغافورية بما في ذلك الأسر منخفضة

الدخل من إمكانية الحصول على مساكنها الخاصة بتكاليف ميسرة، كما تسمح سوق إعادة البيع بإمكانية التنقل داخل السوق وخارجه والاستفادة من خصومات الأسعار، ويسمح لكل أسرة بتقديم طلب للمرة الثانية للحصول على "إعانة دعم الإسكان" التي وصفت بأنها "تذكرة حياة أكثر سهولة".

❖ كما حققت سياسة الإسكان العام في سنغافورة نتائج أخرى غير اقتصادية إلا أنها تؤثر

بدرجة هامة على الإقتصاد من خلال ارتفاع مستويات الإنتاجية لدى العمال الذين لم يطالبوا برفع الأجور⁽¹⁾ بعد توفير السكنات لهم؛ كما ساعد الإستقرار السياسي والإجتماعي الذي أفرزته نتائج

الإسكان على التكامل العرقي في جذب الإستثمارات الأجنبية والتي بدورها ساهمت على غرار ورشات البناء في خلق فرص العمل وامتصاص البطالة وإحراز مستويات عالية للنتاج المحلي وارتفاع قياسي للنمو الإقتصادي.

(1): ابتسام محمد العامري: التجربة التنموية في سنغافورة مجلة بحوث الشرق الأوسط، العدد 45، 2018، ص305.

7- تقييم التجربة الدروس المستخلصة من التجربة السنغافورية للإسكان:

تعتبر تجربة سنغافورة في مجال الإسكان من أبرز التجارب الناجحة و الرائدة على المستوى العالمي، فقد إستطاعت في وقت ليس ببعيد الحدّ من أزمات السكن و مشاكله؛ و لم يكن ذلك وليد الصدفة أو الحظ؛ و إنّما من خلال أفكار و تخطيط و طموحات و توضيحات و مخاطرات و سواعد خصوصاً في بداية المشوار حيث كانت الإمكانيات شبه إن لم نقل منعدمة تماماً؛ لكن النظرة الثاقبة للقيادات المخلصة للوطن جعلت برنامج الإسكان الحكومي السنغافوري يتجاوز فكرة مجرد توفير مساكن أساسية، بل تعدّى ذلك ليصل إلى تشييد مساكن و مجمّعات سكنية ذكية رفيقة بالبيئة حازت على عدة جوائز، كما حصل المجلس السنغافوري للإسكان و التنمية على إعترافات محلية و دوليّة بكفاءة سياساته و نجاحها، و نال في 2008 جائزة الأمم المتحدة للخدمة العامة عن "برنامج ملكية المنازل"، كما فاز في 2010 بجائزة "الشرف للإنجاز المتميز" التي سنّها برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية عن تقديمه أحد أفيد برامج الإسكان للبيئة و أنظفها وأشدها رعاية للنواحي الإجتماعية في آسيا والعالم*. وعلى سنغافورة أن تفتخر بهذا الإنجاز الذي قد لا يتكرر.

كما تعتبر التجربة السنغافورية رائدة في فهم مشكلة الإسكان وما يرتبط بها من مختلف جوانب الحياة خصوصاً ما يتعلق بها من النواحي الإجتماعية والإقتصادية، وقد وضعت الحكومات السنغافورية لتحقيق أهدافها مخططات و استراتيجيات هامة إعتمدت بالأساس على تصميم تدابير و تخطيط سياسات منذ ستينيات القرن الماضي قصد رفع التحديات التي واجهت البلد منذ بداية ظهور الدولة المستقلة الجديدة.

إن التعلم من التجربة السنغافورية ومحاولة تكريرها يفرض على الدول أن تكون بنفس إرادتها وأن تتخذ قرارات جريئة مماثلة وإلا فلن تصل إلى الأثر المرغوب؛ وهو توفير مساكن ميسورة التكلفة و جودة عالية و تزويد جميع المواطنين دون تمييز أو استثناء بكل الخدمات الضرورية وما يتعلق بها من خلال ما وفرته من نظام إيكولوجي وبيئة حضرية جيدة تتوافق مع نظام جودة الحياة.

(*): الأمم المتحدة: مجلس حقوق الإنسان، تقرير وطني، سنغافورة، ماي 2011، ص10.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

• الفرع الثاني: دراسة مقارنة بين الجزائر وسنغافورة

- قطاع السكن ونتائجه على النمو الإقتصادي في كل من الدولتين-

يتناول هذا الفرع دراسة مقارنة بين قطاعي السكن ونتائجهما على النمو الإقتصادي في كل من

دولتي الجزائر وسنغافورة، وقبل عرض التحليل المقارن سنستعرض بعض المؤشرات لكلا البلدين:

أولاً: مقارنة لبعض المؤشرات بين الجزائر وسنغافورة:

سنحاول من خلال الجدول أدناه فهم بعض النقاط في أوجه التشابه والاختلاف بين البلدين حتى

يسهل إدراك نقاط القوة والضعف في اقتصاد وسياسة كليهما:

الجدول رقم (54): مقارنة بين بعض المؤشرات في الجزائر وسنغافورة

سنغافورة	الجزائر	عامل المقارنة
اقتصاد قوي ومتطور صنف من الاقتصاديات الحرّة التي تدعم قطاع الأعمال كما يحتل المراتب الأولى في قلة الفساد، ويعتمد على صناعة المواد الكيماوية وصادرات الإلكترونيات وصناعة الخدمات.	اقتصاد هشّ يعتمد بدرجة أولى على إيرادات المحروقات يتعرّض لصدمات متوالية نظراً لضعفه الهيكلي.	بنية الإقتصاد
يتم تخصيص ميزانية تتجاوز أكثر من 40% من مخصصات الإنفاق الاجتماعي لقطاع السكن من خلال مجلس تنمية الإسكان التي من مختلف موارد الإقتصاد الذي يعتمد على الصناعات العالية التقنية كالإلكترونيات	تتوقف ميزانية القطاع السكني على إيرادات الجباية البترولية فمع انخفاض أسعار النفط تتعطلّ عديد المشاريع في انتظار عودة ارتفاعها من وانتعاشها من جديد	مخصصات قطاع السكن

الإنفاق على الإستهلاك يبلغ 25% من مجموع الإنفاق الأسري	الإنفاق على الإستهلاك يبلغ 9% من مجموع الإنفاق الأسري	الإنفاق الأسري على السكن
<p>بلغ تكوين رأس المال خلال الفترة 2021-1995 32743.90 مليون دولار سنغافوري* كنتيجة للإستثمارات في قطاع البناء، السكن والعقار</p>	<p>بلغ تكوين رأس المال خلال الفترة 2021-1995 7696472.90 مليون دينار كنتيجة للإستثمارات في قطاع البناء، السكن والعقار</p>	<p>تكوين الثروة ورأس المال</p>
<p>قضت سنغافورة على أزمة السكن خلال عقد من السكن، وما هو متاح الآن عبارة عن سكنات ترويجية ورفاه وسوق ثانوية للإستثمار أو إعادة الحصول على سكن آخر بلغت ملكية السكن نهاية 2023 معدل: 89.3%</p>	<p>على الرغم من زيادة العرض وتنوع الصيغ لا زالت الجزائر تعاني من حدة الأزمة إذ بلغ حجم الطلب أزيد من 1.5 مليون وحدة سكنية</p>	<p>ملكية السكن</p>
<p>يموّل السكن عن طريق اقتطاعات من مرتبات الموظفين CPF وبعد انتهاء مدّة التسديد يصبح السكن ملكا لصاحبه، بالإضافة إلى إعانات الصندوق الوطني للإسكان</p>	<p>إلى جانب الإعانات التي توفرها وبعض القروض العقارية للبنوك العمومية والخاصة لا يرقى التمويل السكني إلى بعض دول الجوار.</p>	<p>التمويل</p>
<p>لا يستقطب القطاع عمالة هامة حيث تتركز في القطاع الصناعي خاصة التكنولوجيا الدقيقة والإلكترونيات.</p>	<p>يستحوذ قطاع البناء والسكن على أعلى نسبة من العمال</p>	<p>التشغيل</p>

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

<p>يعتبر سوق العقار في سنغافورة التوسع والتنوع ويساهم في الإقتصاد الوطني من خلال العمليات المالية التي تحدث جراء الضرائب على العقارات، إيرادات إيجار وبيع العقارات، إيرادات الإيجار</p>	<p>تمّ أكثر من 90% من معاملات السوق العقاري في الجزائر في القطاع غير الرسمي مع كثرة المضاربة ممّ يعيق مساهمته في التنمية الإقتصادية</p>	<h3>السوق العقاري</h3>
---	---	------------------------

المصدر: من إعداد الباحثة.

ثانيا: مقارنة نتائج قطاعي السكن على الإقتصاد الوطني في الجزائر وسنغافورة:

بغرض مقارنة نتائج قطاعي السكن على الإقتصاد الوطني في الجزائر وسنغافورة، يوضح الجدول

أدناه بعض المؤشرات الخاصة بدولة سنغافورة:

الجدول رقم (55): بعض المؤشرات الإقتصادية في الجزائر وسنغافورة

2021	2020	2019	2018	الناتج المحلي الإجمالي (مليون دولار)
533.351.9	476.404.8	512.219.8	508.495.1	مجموع الناتج المحلي الإجمالي
14.570.1	11.550.5	18070.4	17.840.7	قطاع البناء
14.731.3	13.423.3	16.841.1	16.350.1	القطاع العقاري
123.614.7	100.145.9	117.430.2	114.160.0	إجمالي تكوين رأس المال*
18.940.0	18.785.2	18.453.0	17.751.0	ملكية المنازل

المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على:

MTI : MINISTRY OF TRADE AND I NDUSTRY SINGAPORE :

FullReport AES2022, on the site : <https://www.mti.gov.sg>, visit date : 27/02/2024.

*: Office National des Statistiques: **RAPPORT SUR LA DEMOGRAPHIE ALGERIENNE**, N° 890/Bis, 2019, Page 01. Sur le site : WWW.ONS.DZ, Date visite le 30/08/2023.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

من خلال ماس سبق ذكره حول تركيبة الإقتصاد الوطني الجزائر ومحددات نموه، يسمح الجدول أعلاه بإجراء المقارنة التالية:

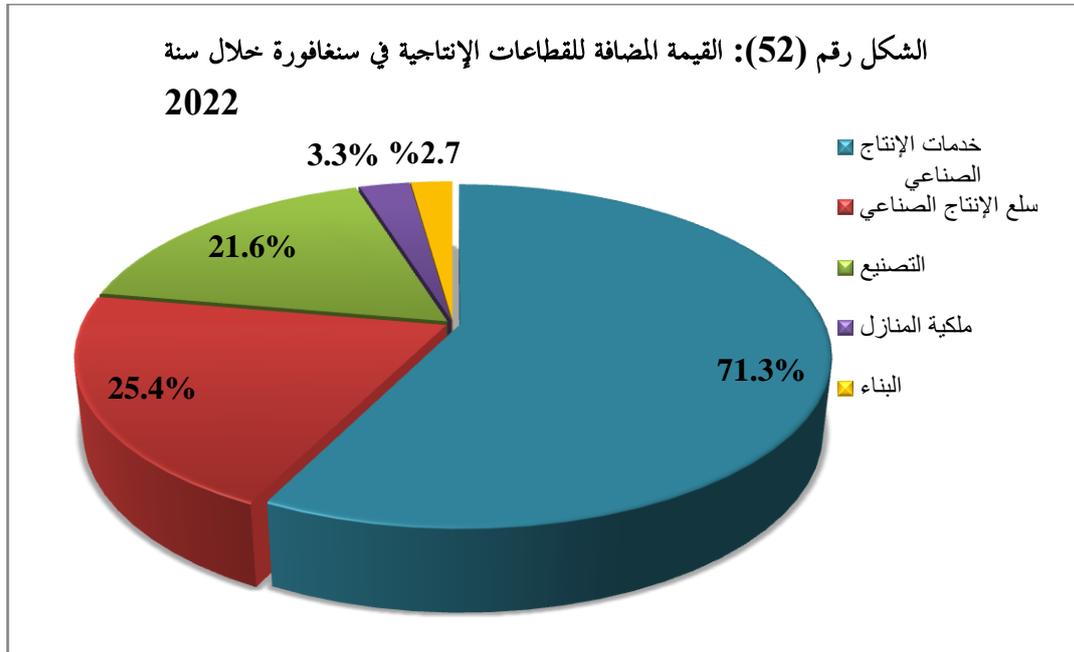
1- مقارنة الناتج المحلي الإجمالي ومساهمة قطاع البناء والعقار في الاقتصاد بين الجزائر وسنغافورة:

يعتمد النمو الإقتصادي في سنغافورة علة قطاع خدمات الإنتاج الصناعي بنسبة هي الأهم على الإطلاق حيث بلغ معدل نمو الناتج الإجمالي المحلي 3.6% خلال سنة 2022⁽¹⁾.

*: يتكوّن تكوين رأس المال في سنغافورة من تراكمات الإستثمارات العينية: بناء وأشغال، السكنات، مباني غير سكنية، وبناء وأشغال أخرى، تجهيزات النقل، أجهزة وعتاد، منتجات الملكية الفكرية.

(1): بيانات البنك الدولي: على الموقع: <https://data.albankaldawli.org/country/singapore>
Visit date : 28/02/2024.

كما بلغت نسبة مساهمة القيمة المضافة للقطاعات الإنتاجية في الإقتصا د لنفس السنة أي 2022 كما يلي:



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على:

MTI : ibid : FullReport AES2022, on the site : <https://www.mti.gov.sg>, visit date : 27/02/2024.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

من خلال الجدول أعلاه يتّضح السيطرة الكبيرة للقطاع الصناعي على تركيبة الإقتصاد الوطني السنغافوري، حيث بلغت مساهمة خدمات القطاع الصناعي في القيمة المضافة 71.3% لسنة 2022 متضمّنة مساهمة القطاع العقاري بنسبة 2.9%. أمّا سلع الإنتاج الصناعي فبلغت مساهمتها في نفس السنة 25.4 %، أمّا التصنيع فساهم هو الآخر بنسبة 21.6%. وهو بهذا يؤكّد قوة تركيبة الإقتصاد الوطني في سنغافورة، أمّا ملكية المنازل فتساهم بنسبة 3.3% بينما يساهم قطاع البناء بنسبة 2.7%. وهذه النسبة على الرغم من أنّها ضعيفة إلّا أنّها تبقى مهمّة بالنظر إلى باقي القطاعات. وبالنسبة للقطاع العقاري في الجزائر فقد أصبح يعرف أهمية متزايدة خصوصا في الآونة الأخيرة إلّا أنّه لا يمكن ضبط أرقامه الحقيقية نظرا لطغيان الجانب غير الرسمي في معاملات هذه السوق، وهو ما يستوجب على السلطات إعادة ضبط وتنظيم السوق من جديد حتّى يحقّق نتائج المرجوة في دعم الإقتصاد الوطني.

إذن يستمدّ الإقتصاد السنغافوري قوّته من تنوّع القطاع الصناعي الذي يعتمد الصناعات الدقيقة والكيميائية على عكس الجزائر التي تعتمد على الريع البترولي بدرجة أولى ممّا يجعل الإقتصاد وبالتالي البلاد في عرضة لمواجهة الآثار السلبية التي يخلّفها انخفاض أسعار البترول في سوق النفط العالمي. كما لا نجد تحليلا اقتصاديا في الجزائر يشير إلى مساهمة الملكية السكنية في الإقتصاد الوطني إلّا ما يتعلّق ببعض السكنات المؤجرة التي تكون تصريجات الإيجار بها غير حقيقية في كثير من الأحيان بسبب التهرّب الضريبي أو غير مصرّح بها أصلا وبعض الرسوم المفروضة على الملكية التي تستفيد منها خزينة الدولة.

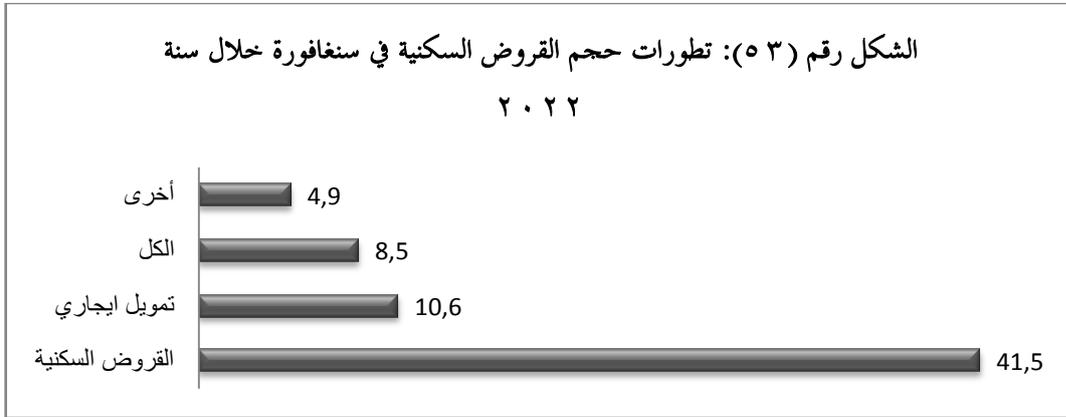
2- دور قطاع السكن في الثروة وإجمالي تكوين رأس المال:

من الجدول رقم (55)، يتبيّن إجمالي تكوين رأس المال في سنغافورة، وكما سبق وأشرنا، فإنّ تكوين رأس المال يعبر عن الثروة التي يخلقها ويعمّقها قطاعا البناء والسكن والتشييد في الإقتصاد الوطني ويتكوّن تكوين رأس المال في سنغافورة من تراكمات الإستثمارات العينية: بناء وأشغال، السكنات، مباني غير سكنية، وبناء وأشغال أخرى، تجهيزات النقل، أجهزة وعتاد، منتجات الملكية الفكرية؛ حيث

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

يشهد هذا المؤشر نموا متزايدا لقطاع السكن والبناء والعقارات بصفة عامة في سنغافورة إذ شهد ارتفاعا من 114.160 مليون دولار سنة 2018 إلى 123.614 مليون دولار خلال سنة 2021 أي بزيادة تعدت 09 مليون دولار خلال أربعة سنوات وهو في حقيقة الأمر يعبر عن الأهمية التي توليها السلطات في سنغافورة لهذا النوع من الإستثمارات التي أصبحت تستقطب الأجانب القادمين من خارج سنغافورة. وبالنسبة للجزائر فقد بلغت نسبة إجمالي تكوين رأس المال إلى الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي 5.8% خلال سنة 2021، وعلى الرغم من أهمية هذا المؤشر فلا تتطّلع هذه النسبة إلى المستوى الذي يعكس جهود الدولة المبذولة والأموال الضخمة التي تسخرها لتنمية هذا القطاع.

3- القروض الرهنية:



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على:

MTI : ibid : **FullReport AES2022**, page 71.on the site : <https://www.mti.gov.sg>,
visit date : 27/02/2024.

يلاحظ من خلال الشكل أعلاه حجم القروض السكنية بشكل كبير وهام جدًا بنسبة تعدت الـ

40% من إجمالي القروض الممنوحة و يرجع هذا الإرتفاع في حجم القروض السكنية إلى التطور

الكبير الذي يشهده القطاع بشكل أساسي والسياسة التحفيزية والتخفيضات المدروسة للحكومة

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

السنغافورية التي تحدّد مبالغ خاصة للمسكن الأول وشروط أخرى لمن يريد مسكن ثاني سواء لغرض شخصي، أو مهني، أو تجاري.

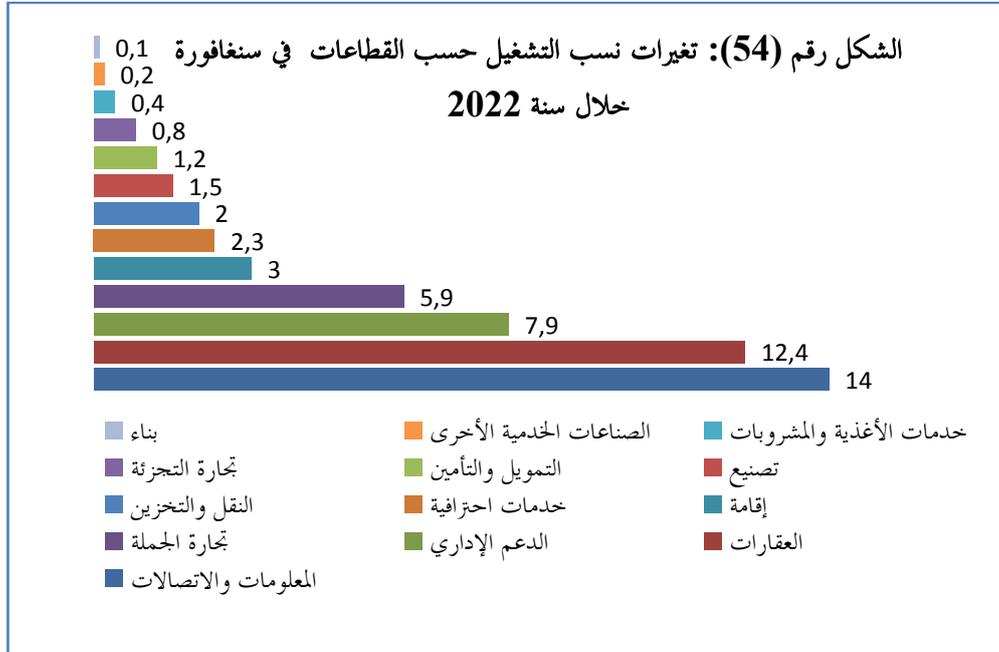
وتجدر الإشارة إلى أنّ القروض الرهنية في الجزائر تأخذ حصّة هامة من إجمالي حجم القروض الموجهة للإقتصاد بلغت حدودها القصوى بنسبة 95%⁽¹⁾ إلا أنّ البنك المركزي لم يوضح في تقاريره حجم أو نسبة قروض البنوك العمومية لتمويل قطاع السكن بالمقارنة مع حجم القروض العقارية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط⁽²⁾ لتمويل ذات القطاع والذي تبلغ حصّته من إجمالي القروض 60.8% وهو إن دلّ على شيء فإنّما يدلّ على الوزن الهام والدور الإستراتيجي الذي يلعبه الصندوق في تمويل القطاع السكني حيث أنّه أصبح بنكا متخصصا بالتمويل العقاري ووُجّهت أنشطته إلى التمويل السكني منذ 2009⁽³⁾ حسب تقرير سنة 2013 لبنك الجزائر.

(1) : Banque D'Algérie : **RAPPORT 2013 EVOLUTION ECONOMIQUE ET MONETAIRE EN ALGERIE**, Octobre 2014, page 80.

(2) : محمد ضويفي: دور البنوك العمومية في تمويل برامج إنجاز السكن مرجع سابق، ص49.

(3): Banque D'Algérie: ibid. page 84.

4- سوق التشغيل:



المصدر: من إعداد الباحثة بالإعتماد على:

MTI : ibid : **FullReport AES2022**, page 15.on the site : <https://www.mti.gov.sg>, visit date : 27/02/2024.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

يبين الشكل أعلاه نسب تغيرات التوظيف في قطاعات الإنتاج المختلفة في سنغافورة خلال سنة 2022، وعلى نطاق واسع، فقد شهد معدل التوظيف في قطاعي الخدمات والبناء ارتفاعا حيث بلغ 14% في قطاع البناء وهي نسبة معتبرة بالنظر إلى طبيعة تركيبة الإقتصاد السنغافوري، ثم يأتي التوظيف على مستوى قطاع التصنيع. وما يمكن ملاحظته هو عدم الإشارة للقطاع الزراعي ذلك باعتبار أن سنغافورة تعتمد في إيراداتها على القطاع الصناعي والخدمات. أما بالنسبة للجزائر (1)، فإن قطاع البناء والأشغال العمومية يعتبر خزاناً للأيدي العاملة حيث تقدّر إمكاناته بـ 16.8% من المجموع الإجمالي للعمالة في الوطن.

(1): ONS: **ACTIVITE, EMPLOI & CHÔMAGE EN MAI 2019, N° 879**, sur : https://www.ons.dz/IMG/pdf/emploi_chom_mai_2019.pdf, Date visite : 02/11/2023.

ثالثا: الدروس المستفادة

بعد تسليط الضوء على واحدة من أهم الدول الرائدة في مجال الإسكان ألا وهي تجربة سنغافورة الفريدة من نوعها بغرض تحقيق السكن اللائق وبأقل تكلفة لجميع المواطنين والقضاء على الأزمة السكنية التي عرقتها البلاد وفهم الدور الأساسي لقطاع الإسكان في دعم مباديء التنمية الإجتماعية والإقتصادية الشاملة. وعليه سنحاول فيما يلي استعراض أهم الدروس التي يمكن الإستفادة منها وهي كالاتي:

- يعود الفضل في هذا التطور التنموي لدولة سنغافورة إلى الدور البارز للقيادات النزيهة الفاعلة في البلاد والتي خاضت تحدي التنمية رغم محدودية الموارد الطبيعية وشحّ الموارد المالية.
- ربط مفهوم الحصول على سكن بالمجتمع وترسيخ فكرة الولاء لدى الشعب السنغافوري لدولته.
- الشفافية والعدالة في توزيع السكنات سمح بإقرار الإستقرار النفسي والأمن المجتمعي للشعب ذو الأعراق المختلفة.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

- دمج سياسة السكن في الخطة التنموية للبلاد واعتبارها أولوية في تحقيق القاعدة الأمنية للمجتمع.
- إنشاء مؤسستي صندوق الإسكان الوطني وصندوق الإذخار المركزي اللذان كانا العصب الأساسي في منظومة الإسكان، حيث يُعنى الأول بالإنجاز ويختصّ الثاني بالتمويل.
- بعد نظر إستراتيجية الإسكان في تشييد السكنات الذكية وتجاوز فكرة مجرد بناء سكنات.
- يمكن القول أنّ "فكرة" التمويل السكني في حدّ ذاتها "حصرية"، حيث يتمّ تمويل السكنات من اقتطاعات شهرية لأجور ومرتبّات الموظفين (التي هي في الحقيقة عبارة عن معاشات) عن طريق صندوق التوفير المركزي بمساهمة من أصحاب العمل، وبعد أن يستوفي طالب السكن سنّ التقاعد ببلوغ 55 سنة يكون قد أدّى ما عليه من أقساط ويصبح المسكن ملكيته الخاصة، وهو ما جعل سنغافورة تحتفظ بأعلى معدلات ملكية السكنات في العالم حيث تجاوزت هذه المعدلات الـ 90%، كما لها أثرها ومساهماتها في الإقتصاد كما سبق وأشرنا.
- تخطّط السلطات عمليات إنشاء السكنات بعد التشاور مع مستحقي السكن، وهذا الأمر يساهم في الحفاظ على قيم المجتمع كما تتولّى عمليات الصيانة وإعادة التجديد.
- سمح إصدار قانون الأرض الإجمالي الذي يمنح الدولة الحقّ في التصرفّ في الأراضي لو اقتضت المصلحة العامة وتعويض المتضررين بجائزة الدولة على أغلب الأراضي ممّا قلّص من تكاليف بناء السكنات.
- بعد ظهور صدق نيّة الدولة لمواطنيها من خلال حجم السكنات التي بنيت في فترة وجيزة لم يعد يشكّل قانون الأرض اعتراضا لدى السكان.
- كما سمح حصول العمال والموظفين على سكنات بملكيتهم الخاصة إلى عدم الإضراب بغرض رفع الأجور بما أنّ المشكل الأساسي الذي هو السكن قد تمّ حلّه.

خاتمة الفصل الثالث

تمّ من خلال هذا الفصل التطرق لقطاع السكن وعلاقته بمختلف القطاعات الإقتصادية ودوره في تحقيق النمو الإقتصادي. حيث لا زالت الدولة الجزائرية تكثّف من جهودها لتقليص الفجوة بين الطلب على السكن وعرضه من خلال طرح عدّة عروض وصيغ سكنية تتناسب والقدرة المالية لمختلف الفئات. كما قامت بتخصيص مؤسسات تهتمّ بعضها بالتمويل والبعض الآخر بالإنتاج وأخرى تمّ تخصيص مهامها للإدارة والتسيير.

وبالحديث عن الدور الهام الذي يلعبه قطاع السكن في الإقتصاد الوطني فقد تمّ التطرّق إليه من خلال دراسة أهم القطاعات التي يرتبط بها ارتباطا واسعا على غرار سوق التمويل حيث لا زالت تشهد توسعات في شبكتها المصرفية كما أصبحت أغلبها مختصة في منح الإئتمان، وإلى جانب تشجيع

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

الدولة لهذه المؤسسات المالية والبنكية تنامي بفضل حجم القروض العقارية الممنوحة الموجهة للأغراض السكنية سواء البناء أو التهيئة أو التأثيث.

كما تمّ التطرق إلى مساهمة قطاع السكن والبناء في تنمية الإقتصاد الوطني من خلال دوره في زيادة الناتج المحلي الإجمالي وتخفيف عديد القطاعات الصناعية وخلق أنشطة ودورات إقتصادية أخرى. وبالنظر إلى المكانة المتميزة التي يشغلها قطاع السكن والبناء في الجزائر فهو يستقطب نسبة هامّة وبمراتب أولى من التشغيل على اختلاف مستوياته وكفاءاته وهو عن جدارة خزان الوظائف التي تسمح بتوفير أجور تساهم بدورها في زيادة الطلب الكلي وظهور طلبات واحتياجات جديدة وبالتالي زيادة الإنفاق الإستهلاكي وتحسين المستوى المعيشي وتخفيف حدّة الفقر.

وبذكر الإنفاق فتمّ الوقوف على أنّ الدولة لم تدّخر جهدا في تكثيف الجهود وتسخير كل الوسائل والآليات للنهوض بالقطاع من خلال ما تمّ رصد من أغلفة مالية ضخمة كلفت الدولة الملايير من الدولارات سعيا منها لتمكين المواطنين من الحصول على سكنات لائقة وبأسعار تتناسب وقدرتهم الشرائية. وتهدف الدولة ضمن إستراتيجيتها السكنية إلى إيجاد الآليات المناسبة لإسكان الأسر الفقيرة وذوي الدخل المحدود من خلال تخصيص صيغة سكنية لهم تتمثل في السكن الإجتماعي، كما خصّصت سكنات أخرى على غرار السكنات العمومية المدعمة وسكنات خاصة بالفئات ذات الدخل المرتفع، كما لا ننسى سكنات التنمية الريفية التي تهدف بدرجة أولى تنمية المناطق الريفية وربط الفلاحين بمنطقتهم للحفاظ على النشاط الزراعي بعدما عرفته هذه المناطق من نزيف حادّ نحو المدن ترتّب عنه إهمال الزراعة والنشاط الفلاحي بصفة عامة.

هذا ولا ننسى الحركية الكبرى التي ساهم فيها قطاع السكن والبناء في تجسيد البنية التحتية وإنجاز المرافق والهياكل القاعدية وساهم في استقطاب الإستثمارات الوطنية والأجنبية، بالإضافة إلى زيادة عدد المشاريع التنموية من خلال ما يعرف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وأهميتها في دعم الإقتصاد حيث تطورت القطاعات الصناعية ذات الروابط المباشرة مع الإقتصاد الوطني والتي تزيد من

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

عمليات التوريد بالإضافة إلى عملياتها الوسيطة التي تندرج تحت مدخلات ومخرجات قطاع السكن والبناء.

ورغم الاختلافات الجوهرية في خريطة سياسة و دور السكن في النمو الإقتصادي بين الجزائر وسنغافورة، إلا أن أهداف البلدين في توفير سكنات لائقة وبأسعار معقولة هو من الهواجس التي شغلت الحكومات في كلا البلدين. ورغم الإمكانيات والموارد الطبيعية التي تزخر بها الجزائر كالمساحة الشاسعة والمواد الأولية ومحدوديتها في سنغافورة إلا أنّ سنغافورة استطاعت الخروج من الأزمة السكنية خلال عقد من الزمن عبر تسخير كل الجهود والموارد المحدودة المتاحة وما زادها دفعا هو الإرادة السياسية الحقيقية والصادقة للنهوض باقتصاد البلاد وتأطير قضية السكن ضمن مشروع وطني وضعت له إستراتيجية خاصة تجعل موضوع الإسكان "قضية مجتمع" و"دولة". بينما لا تزال الجزائر تتخبط في طريقة إيجاد الحلول لتوفير السكنات وتغطية العجز على مستوى القطاع. ورغم الجهود الكثيفة التي ما فتئت تبذلها الجزائر خاصة منذ مطلع الألفية والتي لا ينكرها إلا جاحد إلا أنّها لم تستطع لحدّ الآن طي هذا الملف إلى الأبد نظرا للظروف العديدة المجتمعة من بينها النمو المتسارع للسكان الذي لا يقابله نمو في عدد السكنات بنفس الوتيرة بالإضافة إلى عوائق أخرى تساهم بشكل واسع في عدم بلوغ الأهداف المرجوة من القطاع على غرار الفساد الإداري وانعدام الشفافية في توزيع السكنات والمضاربة التي تسببت في التهاب أسعار السكنات وحالت دون استطاعة الكثير من الفئات المتوسطة على الحصول على سكن؛ هذا إلى جانب التحايل الذي يمارس بهذا الخصوص في طريقة الحصول على سكنات وأيضا الإنتشار الرهيب للبناءات الفوضوية التي تطوّر البعض منها شكل تجمّعات وأقطاب سكنية ومدن بأكملها، الأمر الذي صعب من مهمّة السلطات في القضاء على مشكل السكن نهائيا.

يعتبر السكن عنصراً أساسياً لكلا البلدين في تعزيز التنمية الاقتصادية وتوفير الإسكان للسكان. إذن فنجاح سياسة السكن وتنفيذها ضمن بيئة متكاملة الجوانب من قوانين تنظيمية وتشريعات وأدوات وآليات وحكومة رشيدة ستؤدي لا محالة إلى استخلاص النتائج الهامة التي يفرزها القطاع

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

الإسكاني ليس على الإقتصاد فحسب بل على جميع جوانب الحياة ولا يكون هذا إلّا بحضور تأثيرات وعوامل محددة تتطلّب تكثيف الجهود وإخلاص العمل.
في الحقيقة فإنّ الحديث عن هذا القطاع الواعد يطول ولكن الآفاق التي تنتظره في الأفق واعدة.

الخاتمة العامة

بالحديث عن العلاقات التشابكية بين مختلف القطاعات الإقتصادية في الإقتصاد الوطني؛ ونظرا للدور البارز الذي يلعبه القطاع السكني باعتباره القاطرة التي تجرّ باقي الأنشطة الاقتصادية وأهميته في دفع عجلة النمو من خلال الروابط الأمامية والخلفية التي يشكلها مع مختلف النشاطات الإنتاجية وخاصيته في التأثير على الفعاليات الإقتصادية التي تفرضها علاقاته التبادلية المتداخلة والمترابطة مع مختلف القطاعات الاقتصادية، فإن قطاع السكن هو بمثابة عصب العملية التنموية المستدامة لما يتطلّبه

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

من ضحّ لرؤوس الأموال وما يمتصه من بطالة من خلال تشغيل فئات عمالية ذات تخصصات متنوعة وكذا تحريكه لعديد الصناعات سواء أثناء عمليات الإنجاز (الحديد والإسمنت ومواد البناء) أو بعد إتمام عمليات البناء وشغل السكنات (الأجهزة الكهربائية، الأثاث)، كما يستلزم إنشاء مرافق عمومية وتهيئة طرقات جديدة ويستدعي ضرورة إقامة مؤسسات ووسائل الراحة على غرار وسائل النقل والمواصلات وشبكات الاتصالات والأسواق والمراكز التعليمية والترفيهية والمساجد والمنتزهات.. مما يعني توليد مشاريع واستثمارات جديدة بما يحفز العمليات التمويلية، بالإضافة إلى كونه مشروع استثماري مستدام يراعي في متطلباته المعاصرة الإستعمال العقلاني للموارد الطبيعية والصديقة للبيئة، كما ويؤثر ليس فقط على المنظومة الإقتصادية فحسب بل تمتد آثاره إلى الجانب النفسي للأفراد والأمن الإجتماعي للمجتمع ككل.

إن الدور التحفيزي لقطاع السكن من خلال العمليات المعقدة التي يتميز بها والروابط التي يشكلها مع مختلف الأنشطة الإنتاجية والقطاعات الاقتصادية ذات القيمة المضافة المرتفعة تجعله يؤثر بصفة بالغة على معدلات النمو لمختلف هذه القطاعات ومنه على معدلات النمو الاقتصادي للبلد ككل، وبالتالي فإن أي خلل أو عرقلة للمشاريع السكنية يترتب عليه خلل وعرقلة أو ركود لعمليات إنتاجية أخرى، أو كما قال أحد المختصين "عندما يكون البناء بخير فإن كل شيء يكون بخير"؛ في إشارة واضحة إلى التأثير البارز والهام لقطاع السكن على القطاعات الأخرى.

اختبار صحة الفرضيات:

بعد التطرق لعلاقة قطاع السكن وأهميته بالنسبة لنمو الإقتصاد الوطني فقد لمسنا العديد من الجوانب الإيجابية في الفرص الواعدة التي يحملها، كما لمسنا جوانب ضعف أخرى تحول بينه وبين الأهداف المرجوة في بلوغ زيادة مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي.

- الفرضية الأولى:

يعتبر قطاع السكن في الجزائر قطاعا واعدا للنمو الإقتصادي، فبالرغم من بعض النقائص على مستويات الإدارة والتنفيذ أو التمويل والإنجاز والتسيير إلا أنه يعتبر منشطا للدورة الاقتصادية وتحفيز القطاعات

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

الإنتاجية والصناعية التي حققت بعضها الإكتفاء الذاتي للبلاد بل وأصبحت تبحث لها عن مكان في الأسواق الدولية. كما ساهم من خلال الأرقام والتحليل في زيادة معدلات النمو الإقتصادي من خلال مساهمة القطاعات ذات العلاقة المباشرة معه في زيادة القيمة المضافة للنتاج المحلي الإجمالي وزيادة عدد الوظائف وزيادة الإنتاج فيما يخصّ البناءات السكنية والمرافق المكتملة لها. وهو ما يؤكّد صحّة الفرضية الأولى.

- الفرضية الثانية:

من خلال دراسة تطورات الإنفاق العمومي للدولة على الإنتاج السكني خلال العقدين الماضيين، أتضح أنّ الميزانيات المخصصة لقطاع السكن تعتمد بدرجة أولى كما الإقتصاد الوطني على إيرادات المحروقات، وهو الأمر الذي يصعب من مهام القطاع حيث تتوقف جميع حيثياته على أسعار البترول في الأسواق العالمية، وهو ما يدعو إلى تكثيف الجهود لتنويع الإقتصاد الوطني وتسخير كل الإمكانيات لدفع القطاعات الإنتاجية والقطاع الصناعي على وجه الخصوص حتّى يتسنى للإقتصاد الوطني التخلص من التبعية لقطاع المحروقات حتّى لا تتضرر جميع القطاعات بما فيها القطاع السكني بآثار هذه الصدمات البترولية، وكما تقول الحكمة الإقتصادية "لا تضع البيض في سلّة واحدة" حتّى لا ينكسر كلّه بوقوعها. وهو ما يؤكّد صحّة الفرضية الثانية.

- الفرضية الثالثة:

- إنطلاقاً مما سبق دراسته تقف العديد من المعوقات والعراقيل التي تحول بين قطاع السكن وبين بلوغ الأهداف التنموية المسطرة والتي تثبطه عن التوسع في دوره القيادي للقطاعات الإقتصادية الأخرى؛ فبالرغم من أوجه التشابه العديدة بين السياسات السكنية في الجزائر وسنغافورة إلّا ما تعلق بجانب التمويل، إلّا أنّ الجزائر وبالرغم من إمكانياتها ومواردها لم تصل إلى المستوى الذي بلغته سنغافورة في تطوير قطاعها الإسكاني، وهو بالتأكيد راجع إلى فشل السياسات المتعاقبة في حلّ الأزمة والظروف المترابطة التي ساعدت على تفشيها كضعف الجهاز التمويلي وسوء التسيير الإداري وعدم وجود

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

منظومة معلوماتية وأخرى تنظيمية متكاملة تسمح بتنظيم السوق الموازي وتقييد المعاملات وزيادة مداخيل الدولة من هذا القطاع. وهو ما يؤكد صحة الفرضية الثالثة.

نتائج البحث:

تمّ من خلال دراسة هذا البحث التوصل للنتائج التالية:

- اهتمام الدولة بحلّ أزمة السكن وانشغالها بزيادة المعروض السكني دون إرادة حقيقية لحصد النتائج الهامة التي يثمرها القطاع هو من الأسباب التي تقف دون إمكانية إجراء مقارنة بين الجزائر وسنغافورة التي كانت نيتها من البداية جعل القطاع إنتاجي ومساهم في النمو الإقتصادي.
- عرف قطاع السكن تطورات هامة على مستوى الأداء نتيجة الأولوية التي أعطته إياها السلطات من خلال ضخّ الأرصدة المالية الهامة التي انعكست على الكميات الكبيرة من إنتاج السكنات ومختلف المرافق الضرورية والمياكل القاعدية إلّا أنّها تضع القطاع في صورة قطاع استهلاكي غير منتج إذ لا تعكس حجم الأموال التي يستهلكها، لذا يجب تغيير النظرة السلبية نحو القطاع وتغييرها بأخرى إنتاجية لتحقيق الهدف المنشود منه في دعم الإقتصاد الوطني وتعزيز مبادئ التنمية.
- مساهمة القطاعات الإنتاجية في دعم الإقتصاد الوطني على غرار قطاع إنتاج الإسمنت والحديد من خلال بلوغ الإكتفاء الذاتي وتكثيف عمليات التصدير التي تعود بالعملة الأجنبية وولوج الأسواق العالمية بما يساعد في نقل التكنولوجيا والإحتكاك بالخبرات الأجنبية.
- ضعف النظام التمويلي للقطاع السكني في الجزائر، فبالرغم من فتح المجال أمام البنوك التجارية للمساهمة في التمويل إلّا أنّ مشاركتها في التمويل تبقى محتشمة.
- ساهمت سياسة الدولة بخصوص تطوير قطاع السكن في القضاء على عدّة بنّاءات فوضوية وأخرى غير لائقة بلغت حجم مدن بأكملها، ممّا ساهم في رفع الغبن عن الكثيرين.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

- ساهم تشجيع الدولة للإستثمارات بصفة عامة في ولوج العديد من المستثمرين العموميين والخواص والمحليين والأجانب في النشاط القطاعي مما ساهم في خلق العديد من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وبالرغم من مساهمتها في امتصاص نسبة من البطالة خاصة وأنها لا تتطلب مستويات دراسية عالية، بالإضافة إلى مساهمتها في التصدير وترقية وتنويع الإقتصاد الوطني إلا أنها تبقى غير كافية حيث لا زالت لم تبلغ المستوى المطلوب للمساهمة وفرض وزنها ضمن المنظومة الإقتصادية ككل وهي بحاجة لمزيد من الدعم والتطوير.

- ساهم قطاع السكن والبناء في تقليص أرقام البطالة والفقير، حيث بلغت نسبة التشغيل على مستواه 16.9% من الحجم الكلي للعمالة في البلاد، وهذا ما يؤدي إلى زيادة الطلب على السكنات والمنتجات الإستهلاكية مما يحفز الإنفاق الإستهلاكي ويسمح بخلق مشاريع واستثمارات جديدة.

- إن العلاقة بين قطاع السكن وغيره من القطاعات الأنشطة على غرار الصناعات التحويلية وصناعة مواد البناء ساهم في خلق عمليات أخرى مالية وخدمانية وتشغيلية وتجارية ساهمت هي الأخرى في دعم القطاع الإقتصادي وتنويعه من خلال العمليات التي تقوم على مستواها كزيادة المنتجات الغذائية والفلاحية التي سببها المباشر زيادة الطلب الإستهلاكي.

- يرجع السبب الرئيس في تطور قطاع الإسكان في سنغافورة إلى سياسة التمويل المتبعة والتي تسمح بتخصيص جزء من المعاشات كأقساط شهرية تُدفع لتسديد القرض وتنتهي هذه الأقساط ببلوغ العامل معاش التقاعد وفور إنهاء جميع الأقساط يمتلك العامل مسكنه.

التوصيات:

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

- من خلال دراستنا لعلاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر ومقارنتها بسنغافورة نقتراح بغرض تطوير قطاع السكن جملة من التوصيات التي تساعد في المزيد من الإصلاحات وتدعم تطوير الإسكان بصفة عامة وتزيد من استدامته، وهي كالاتي:
- مضاعفة الجهود الإصلاحية وتصحيح النظرة العقيمة الإستهلاكية للقطاع إلى نظرة إيجابية تعطيه حقه في الدور القيادي للقطاع الإقتصادي.
 - إصلاح الخلل على مستوى المنظومة القطاعية كتشريع القوانين الرادعة لارتكاب المخالفات سواء ما تعلق بالتحايل أو الفساد والرشوة أو إقامة سكنات لا نظامية تشوّه المدينة والإقتصاد.
 - محاولة الإحتكاك بتجربة سنغافورة الإسكانية بتطبيق سياستها التمويلية التي أدّت إلى نجاح الإسكان العام في البلاد وإيجاد البدائل والحلول التمويلية وتشجيع البنوك على منح القروض العقارية.
 - تشجيع القطاع الخاص لدخول المجال الإستثماري في القطاع السكني والبناء وتخفيف القيود والعراقيل الإدارية خاصة فيما يتعلق بالترقية العقارية التي أثبتت دورها الهام في الإقتصاد الوطني.
 - تشجيع تكوين الأيدي العاملة وترقية تخصصها للمساهمة في تحسين الأداء ورفع الإنتاجية الوطنية.
 - أهمية دعم القطاع السكني لتحقيق نمو اقتصادي فعّال ومستدام.

آفاق الدراسة:

حاولنا من خلال هذه الدراسة التطرق لموضوع قطاع السكن وعلاقته بالنمو الإقتصادي في الجزائر منذ سنة 2000 مع دراسة مقارنة لتجربة سنغافورة في الإسكان العام، وهي كخطوة لتسليط الضوء على هذا الموضوع الذي تقلّ فيه الدراسات الوطنية رغم أهميته من خلال

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

استعراض القطاعات التي مسّتها الآثار الإقتصادية وغير الإقتصادية للقطاع السكني وتحريك عجلة النمو الإقتصادي. بالإضافة إلى إسقاط الموضوع على الإقتصاد السنغافوري ومقارنته. تمثيله في الجزائر من خلال التطرق لمختلف سياسات الدولة في تشريع القوانين وآليات التمويل وبعض المؤشرات مع إبراز بعض أوجه التشابه والاختلاف بالاعتماد على مختلف المعطيات والإحصائيات، في محاولة للإجابة على بعض التساؤلات تاركين المجال والآفاق البحثية مفتوحة لتطوير بحوث أخرى في المستقبل:

وكآفاق للبحث نقترح المواضيع التالية:

- مدخلات ومخرجات قطاع السكن والبناء في الجزائر ودورها في النمو الإقتصادي؛
- التنوع الإقتصادي كآلية حتمية للإنفاق على قطاع السكن في الجزائر؛
- الآثار الإقتصادية لصناعة السكن في الجزائر؛
- دور البنك الوطني للإسكان في تمويل قطاع السكن في الجزائر؛
- المنظومة السكنية في الجزائر واقع وتحديات.

المراجع:

❖ قائمة المراجع

المصادر:

- ❖ - أجزاء من الآيات [الأنعام:12]، [النحل:80]، [الأعراف:189] على التوالي برواية ورش عن نافع. معجم مقاييس اللغة لابن فارس، الجزء الثالث، دار الفكر للطباعة و النشر، 2009.
- ❖ - حديث شريف: رواه أحمد(15409) عن نافع بن عبد الحارث وصححه الألباني في صحيح الجامع برقم (3029).

أولاً: المراجع باللغة العربية:

الكتب:

1. إبراهيم إسماعيل الشيخ دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1988.
2. أحمد موسى خليل، مقدمة في الجغرافيا البشرية المعاصرة، الطبعة الأولى، المكتب العربي للمعارف، القاهرة، 2015.
3. آزاد علي إسماعيل: الدين و الصحة النفسية، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، أمريكا، الطبعة الأولى، 2014.
4. أمانى جزار: منظمات الأعمال التنموية، دار اليازوري العلمية، 2022، عمان، الأردن.
5. بشير العلاق: الاتصال في المنظمات العامة، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، 2014.
6. بشير العلاق، حميد الطائي: مبادئ التسويق الحديث (مدخل شامل)، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، 2008.
7. بشير العلاق، محمود جاسم الصميدعي: أساسيات التسويق الشامل والمتكامل، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، 2002.
8. تجاني محمد بشير: تهيئة التراب الوطني في أبعادها القطرية: مع التركيز على التجربة الجزائرية، دار الغرب للنشر والتوزيع، 2004.
9. حسين حريم، إدارة المنظمات، دار الحامد للنشر و التوزيع، الطبعة الثانية، عمان، 2009..
10. جوزيف دي شيارا، مكاييل كروسي: معايير تايم سيفر لأنواع المباني ، العدد 4، ترجمة لأحمد الخطيب، زينب نجيب، مكتبة الأنجلو المصرية، ص97.
11. رايحى وفاء: نظام التسيير بالأهداف في المؤسسات العامة، دار اليازوري العلمية، 2016.
12. رجائي عطية، الإسلام يا ناس، الطبعة الأولى، دار الكتب المصرية، القاهرة، 2013.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

13. ساين كوهلمان ، جيرتوكيرت: الحكم وسلسلة الإدارة العامة إصلاحات العام المحلي في أوقات الأزمات المقارنات للمسارات الوطنية والدولية، ترجمة كل من: علاء فرحان طالب، علي عبد الحسن الفتلاوي، دار حميثرا للنشر والتوزيع، مصر، 2018.
14. سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009.
15. سامي محسن الختاتنة: علم النفس الصناعي، دار الحامد للنشر و التوزيع، عمان، 2013.
16. سناء ساطع عباس: التنمية الإسكانية، أبعادها ومقوماتها، الجامعة التكنولوجية، العراق، 2010.
17. الصادق مزهود: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور المهادف، الجزائر، 1995.
18. ضرار العتيبي وزملاؤه: الأساس في علم الإقتصاد، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن، 2018.
19. عادل رزق: إدارة الأزمات المالية العالمية، مجموعة النيل العربية، مصر، 2010.
20. عائشة عتيق، جودة الخدمات الصحية في المؤسسات العمومية، -حالة الجزائر-، الطبعة الأولى، 2016.
21. عبد الحليم شاهين: التطور التاريخي لنظريات النمو والتنمية في الفكر الإقتصادي، المعهد العربي للتخطيط، سلسلة دراسات تنمية، العدد 73، 2021.
22. عبد الرحيم قاسم قناوي: العشوائيات مشاكل وحلول، مكتبة الأنجلو المصرية، 2013.
23. عبد الفتاح عثمان: مقدمة في الخدمة الاجتماعية، مكتبة الأنجلو المصرية، مصر، 2010.
24. عبد الكريم أحمد جميل: التسويق المصرفي، الجنادرية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2015.
25. عبدالله بن عبد الرحمن البريدي: التنمية المستدامة: مدخل تكاملي لمفاهيم الاستدامة وتطبيقاتها مع التركيز على العالم العربي، الطبعة الأولى، العبيكان للنشر، الرياض، 2015.
26. عصام الدبس: القضاء الإداري ورقابته لأعمال الإدارة، (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
27. عصام مهدي عابدين: موسوعة الحوكمة في الشركات والبنوك، الجزء 1، دار محمود للنشر والتوزيع، 2021.
28. علي عبد الكريم حسين الجابري : دور الدولة في تحقيق التنمية البشرية المستدامة في مصر و الأردن ، دار دجلة ناشرون وموزعون، عمّان، الأردن، 2012.
29. عاري ليلة: النظرية الاجتماعية وقضايا المجتمع: قضايا التحديث والتنمية المستدامة، مكتبة الأنجلو المصرية، مصر، 2015.
30. علي محمد الصلابي، الحريات من القرآن الكريم، الطبعة الأولى، دار المعرفة، بيروت-لبنان.
31. عليان عليان: أزمات النظام الرأسمالي من الكساد الكبير (1929-1933) إلى أزمة 2008 المالية والاقتصادية الكبرى، الآن للنشر والتوزيع، عمّان، 2019، ص93.
32. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
33. عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

34. فاطمة بكدي، رايح حمدي باشا: الأمن الغذائي والتنمية المستدامة، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان، 2016.
35. فتحي الويشي: الأساليب القيادية للموارد البشرية: الأخلاق الإدارية، إستراتيجيات التغيير ، المجموعة العربية للتدريب و النشر، الطبعة الأولى، القاهرة، 2013.
36. فؤاد شبل: التنمية الاقتصادية.. أصولها وقواعدها، الطبعة الأولى، وكالة الصحافة العربية، مصر، 2020.
37. فؤاد محمد الشريف بن غضبان: الإقتصاد الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر، 2019.
38. فؤاد محمد الشريف بن غضبان ، محمود عبد الله الحبيس: مدخل إلى الإقتصاد الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر، 2021.
39. فيصل محمود الشوارة: مبادئ إدارة الأعمال: مفاهيم نظرية و تطبيقات عملية، دار المناهج للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2013.
40. فيصل محمود الغرايبة: الممارسة المهنية للخدمة الاجتماعية، دار يافا العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011.
41. ماهر صالح علاوي الجبوري، الوسيط في القانون الإداري، دار ابن الأثير، الطبعة الثانية، 2012.
42. مجموعة مؤلفين: إصلاح صناعة الإنشاءات في الأقطار العربية، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، 2014.
43. محمد أحمد الأفندي: النظرية الاقتصادية الكلية و السياسية الإقتصادية ، الجزء الأول، مركز الـكـلـبـ الأكاديمي، عمان الأردن، 2018.
44. الجمعية الجغرافية السعودية: دراسات في جغرافية المملكة العربية السعودية: الجزء الثاني: الدراسات البشرية، مكتبة العبيكان، 2002.
45. الجغرافية السعودية: دراسات في جغرافية المملكة العربية السعودية: الجزء الثاني: الدراسات البشرية، مكتبة العبيكان، 2002.
46. محمد شاهين: الإقتصاد المعرفي وأثره على التنمية الاقتصادية للدول العربية، دار حميثرا للنشر والترجمة، مصر، 2018.
47. محمد عبد الله شاهين: سياسات صندوق النقد الدولي وأثرها على الدول النامية، شركة دار الأكاديميون للنشر والتوزيع، الأردن، 2015.
48. محمد نبيل غنايم: الإعجاز التشريعي في قوله تعالى: (ومن آياته أن خلق لكم من أنفسكم أزواجا لتسكنوا إليها)، الهيئة العالمية للإعجاز العلمي في القرآن والسنة، 2006م، ص08. انظر: تاريخ الزيارة: 2020/05/15
49. محمود حامد: الإقتصاد الكلي، دار حميثرا للنش والترجمة، مصر، 2017.
50. مدحت أبو النصر ، ياسمين مدحت محم د: التنمية -المستدامة: مفهومها، أبعادها، مؤشرات الطبعة الأولى، المجموعة العربية للتدريب والنشر، القاهرة، 2017.
51. مروان إبراهيم القيسي: موسوعة حقوق الإنسان في الإسلام، ، دار الكتاب الثقافي، إربد، الأردن، 2014.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

52. مريزق عدمان: التسيير العمومي بين الإتجاهات الكلاسيكية والإتجاهات الحديثة، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2015.
53. مسلم علاوي شبلي: التوجهات و المفاهيم الحديثة في الإدارة، دار اليازوري، الأردن.
54. أماني جرار: منظمات الأعمال التنموية، دار اليازوري العلمية، 2022، عمان، الأردن.
55. نزار عساف، مفاهيم ومصطلحات اقتصادية جديدة، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمّان الأردن، 2023
56. هاني صالح: الإقتصاد اليوم كيف يعمل؟ (مترجم) عن المعهد البيبلوغرافي بألمانيا، العبيكان، 2008.
57. هيام مجيد البكري: محاضرات في الإسكان، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة المستنصرية، العراق، 2018
58. يحي محمد نبهان: معجم مصطلحات الجغرافيا الطبيعية و الفلكية و السياسية، دار يافا للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2008
59. برانيس عبد القادر، تسويق الخدمات والخدمات العمومية، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2014.
60. صالح وائل عبد القادر: التوجيه الجغرافي للتنمية الوطنية والإقليمية: دراسة تطبيقية على الوطن العربي، دار وائل للنشر، 2002.
61. عبد العظيم بن محسن الحمدي: حوكمة الشركات، الطبعة الأولى، دار الكتب الوطنية، صنعاء، اليمن، 2020.
62. علي أحمد حسين: حقوق الإنسان بين التشريع الإسلامي و القوانين الوضعية: دراسة مقارنة، مكتبة القانون و الإقتصاد، الرياض، الطبعة الأولى، 2013.
63. محمد بلقاسم حسن بهلول: سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
64. وليد خلف الله محمد دياب: أخلاقيات ممارسات العلاقات العامة، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، 2019.
65. أحمد مختار عمر: معجم اللغة العربية المعاصرة ، المجلد الأول، الطبعة الأولى، عالم الكتاب، القاهرة، 2008.

أطروحات دكتوراه ورسائل ماجستير

1. بختي سيهام: الانعكاسات الاقتصادية للنظام القانوني الخاص بالسكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2021-2022.
2. بن موفق زروق: إستراتيجية تنويع الاقتصاد الجزائري في ظل المتغيرات الاقتصادية المعاصرة، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2018/2019.
3. بن يحي محمد: واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

4. بن حمادي عبد القادر: تكوين الأسعار وآليات اقتصاد السوق دراسة حالة قطاع البناء في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة وهران، 2007/2006.
5. بوراس بودالية: آليات حوكمة الشركات ودورها في الحدّ من الفساد الإداري والمالي، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة تموشنت بلحاج بوشعيب، 2021-2022.
6. جمال جعيل: نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010-2011.
7. جعيل جمال: نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011.
8. حاشين إبتسام: السياسة السكنية في الجزائر : مقارنة بحالتي المغرب و تونس ، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر 3، 2011-2012.
9. بلعزوس سمش الدين: حوكمة الإدارة العمومية والتكنولوجيات الحديثة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، الجزائر، 2021-2022.
10. حفصة زنجري: حوكمة المؤسسات غير الربحية كأداة لتحسين الخدمة العمومية، دراسة حالة عينة من المؤسسات غير الربحية لولاية ورقلة، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2017-2018.
11. جماني ساجية: النظام القانوني لسوق العقار الحضري في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة-، 2020.
12. دوبة سعاد: السكان والتنمية المستدامة في الجزائر في ظل الأهداف الإنمائية للألفية، أطروحة دكتوراه في الديمغرافيا، جامعة وهران 2، 2016/2017، ص129.
13. راضية اسمهان خزاز: الإقتصاد الإجتماعي والتضامني كآلية لتحقيق النمو الإقتصادي المدمج والرفاهية الإجتماعية -دراسة حالة البرازيل- فرنسا- المغرب مع سبل تحقيقها في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، 2021-2022.
14. رفيعة دبابش: دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019-2020.
15. دليلة زرقة: سياسة السكن و الإسكان بين الخطاب و الواقع، دراسة ميدانية بمدينة وهران، رسالة دكتوراه، جامعة وهران 2، 2015-2016.
16. سايح بوزيد: دور الحكم الراشد في تحقيق التنمية المستدامة بالدول العربية حالة الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2013-2013.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

17. سهام راجحي: تحسين الخدمة العمومية على مستوى الإدارة المحلية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة - 1 - ، 2018-2019.
18. وليد عبد الرحيم محمد جاب الله: اقتصاديات الإسكان وعلاقتها بالنظام الاقتصادي المصري رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، 2016.
19. ميمش سلمى: البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة قياسية و استشرافية، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر 03، 2020/2019.
20. شهاب وهيبية: النمو الإقتصادي في الجزائر المحددات والآفاق دراسة قياسية للفترة 1990-2019، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، 2021-2022.
21. صافية بقاص: البدائل المتاحة في البلدان المغاربية لإقلاع النمو دراسة حالة (الجزائر، المغرب، تونس)، أطروحة دكتوراه في العلوم إقتصادية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، 2020/2019.
22. عشراتي جهاد: أثر شخص المالك المسير على أداء مؤسسات قطاع البناء، أطروحة دكتوراه في العلوم التجارية، جامعة وهران 2.
23. فريمش مليكة: دور الدولة في التنمية: دراسة حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، جامعة قسنطينة 03، 2011-2012.
24. قنادزة جميلة: الشراكة العمومية الخاصة والتنمية الإقتصادية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان- ، 2017-2018.
25. محمد الخطيب نمر: إشكالية تطبيق المحاسبة التحليلية في الإدارة العمومية -دراسة حالة قطاع الخدمات الجامعية بورقلة-، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، 2013-2014.
26. محمد الخطيب نمر: إشكالية تطبيق المحاسبة التحليلية في الإدارة العمومية -دراسة حالة قطاع الخدمات الجامعية بورقلة-، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، 2013-2014.
27. محمد بن يحيى: واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012.
28. محمد بن يحيى: واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012.
29. محمود محمد صبرة: أثر قطاع الإنشاءات في النمو الإقتصادي في فلسطين ، مجلة الباحث الإقتصادي، العدد الثالث، 2016.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

30. مخضار سليم: دراسة تحليلية لتنافسية القطاع الصناعي في الجزائر مقارنة ببعض الدول العربية، أطروحة دكتوراه في العلوم إقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2017-2018.
31. حاوشين ابتسام: السياسة السكنية في الجزائر : مقارنة بحالتي المغرب و تونس ، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر 3، 2011/2012.
- الوليد قسوم ميساوي: أثر ترقية الإستثمار على النمو الإقتصادي في الجزائر منذ 1993، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2018.
32. بن عزرين عز الدين: دور سياسات ضبط الصناعة في نمو الصناعات التحويلية الجزائرية خلال الفترة 2000-2015، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2021/2022.
33. حليمي مصطفى: اقتصاديات المياه ودورها في التنمية المحلية- دراسة تقييمية لبرنامجي قطاع المياه (2005-2009) والمخطط (2010-2014) لولاية معسكر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية والتسيير، جامعة معسكر، 2014-2015.
34. نور الدين قالليل: حوكمة المدن والتنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017-2018.
35. خيرات أحمد: الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008-2009.
36. سعدي هند: استخدام نماذج صفوف الإنتظار لتحسين فاعلية الخدمات في المراكز الصحية -دراسة ميدانية في المؤسسة العمومية الإستشفائية بالمسيلة-، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2011-2012.
37. عمراوي صلاح الدين: السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير في الديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009.
38. عيسى بوراوي: دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر -دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهن SRH، رسالة ماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013-2014.

المجلات العلمية

1. ابتسام حاوشين: السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، المجلد 14، العدد 01، 2010.
2. ابتسام طوبال: السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، مجلة معهد العلوم الإقتصادية، المجلد 14، العدد 1، 2010.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

3. ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة
4. أحمد إبراهيم دهشان: التحول نحو اقتصاد المعرفة لوجه التنمية الإقتصادية الحديثة في ضوء بعض التجارب الدولية، مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، العدد 38، الطبعة الأولى، مصر، يناير 2023.
5. أحمد بو شارب، أحمد بن يوسف، كنزة بن غالية: نجاعة التسيير في الجماعات المحلية الجزائرية على ضوء مقتضيات التسيير العممي الحديث، مجلة آراء للدراسات الاقتصادية والإدارية (JAEAS)، المجلد 01، العدد 01، 2019.
6. أحمد إبراهيم علي: اقتصاد السكن وسياسات الإسكان وأبعادها الكلية، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، 2015.
7. أسامة خوجة: إصلاح السياسة العامة السكنية، كآلية لإدارة أزمة السكن في الجزائر للفترة 2005-2014، مجلة الناقد للدراسات السياسية، المجلد 04، العدد 01 (2020).
8. ربيعة دبابش: تجربة الجزائر في التنمية الإسكانية المستدامة، مجلة العلوم الإنساني - جامعة محمد خنصر بسكرة، العدد 48، سبتمبر 2017.
9. بن عيسى ليلي: التسيير العمومي الجديد - المقاربات النظرية والتجارب الواقعية -، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2007.
10. تحريشي هجانة: دور الحوكمة في تفعيل الدور التنموي للقطاع العام، دراسة حالة الجزائر 2000-2014، مجلة البشائر الإقتصادية، المجلد الخامس، العدد 3، ديسمبر 2019.
11. حاوشين ابتسام: تحليل وتقييم برنامج الإنعاش الاقتصادي لقطاع السكن الجزائري ضمن البرنامجين الخماسيين 2005-2014، مجلة البشائر الاقتصادية، العدد الثاني، ديسمبر 2015.
12. جمال جعيل: تقييم فعالية سياسة السكن في الجزائر: الصعوبات والحلول، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية
13. حاكمي بوحفص: الإصلاحات والنمو الإقتصادي في شمال إفريقيا، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 5، العدد 7، 2009.
14. عبد العزيز بن محمد الصغير: الضمانات الدستورية للمواطنين بين الشريعة و القانون، المركز القومي للإصدارات القانونية، الطبعة الأولى، 2015.
15. أمين حواس: نماذج النمو الإقتصادي، منشورات مخبر الداسات الإقتصادية الجزائرية، جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر، 2021.
16. خيرات أحمد: واقع ومستقبل منظومة التمويل الإسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، المجلد الثاني، العدد 07، أبريل 2017.
17. ساعد محمد: دراسة تحليلية تقييمية لمدى استقرار وتوازن مؤشرات الإقتصاد الجزائري (2000-2022)، مجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، المجلد 08/ العدد 02، 2023.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

18. سلوى تيشات: المناهج العمومي الجديد كمدخل لإصلاح الإدارة العمومية -دراسة حالة بعض دول منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية -، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، 05 (01/2018).
19. زكرياء مسعود: تقييم أداء برامج تعميق الإصلاحات الاقتصادية بالجزائر من خلال مربع كالدور السحري دراسة للفترة 2001-2016، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، العدد 06، جوان 2017.
20. سماعيل لعبادي، دور الموقعين الإلكترونيين الفرنسي www.legifrance.gouv.fr والجزائري www.jordp.dz في تقديم الخدمة العمومية و تحقيق قابلية الوصول للقانون، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30، الجزء الثاني، 2016.
21. سمية بوخاري، محمد يدو، زهية قرامطية: تقييم واقع تطور برامج السياسة الإسكانية في الجزائر (1966-2019)، مجلة دفاتر إقتصادية، المجلد 11، العدد 2، 2020.
22. سمير شرقوق: دور قطاع البناء والأشغال العمومية في النمو والتشغيل في الجزائر خلال الفترة 2001-2013،
23. سمير عبد الله: نحو إعداد سياسة وطنية للإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)، 2015.
24. الشارف بن عطية سفيان، حاكمي بوحفص: التنوع الاقتصادي في الجزائر: دراسة قياسية لتأثير القطاعات الأساسية خارج المحروقات خلال الفترة 1990-2017، مجلة دفاتر إقتصادية، المجلد 10، العدد 02 (2018).
25. شريف صالح محمد: تطور مفهوم خدمات المواطنين وعلاقته بنظم المعلومات والاتصالات، ورقة بحثية، كلية التجارة، جامعة بورسعيد، مصر، 2019.
26. شوقي قاسمي: التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي وواقع الالتزام المحلي، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 19، جوان 2015.
27. عامر هني: قراء في مخططات التنمية بالجزائر (1967-2014)، مجلة التنمية والاقتصاد التطبيقي، العدد الرابع (04)، 2018.
28. عبد الغفور مزيان، أحمد سلامي: فعالية السياسات الاقتصادية في الجزائر في ظل العولمة المالية -دراسة تحليلية باستعمال منهج البرمجة المالية للفترة (2000-2022)، مجلة الدراسات الاقتصادية الكمية، العدد 03، 2017.
29. العربي بوعمامة، رقاد حليلة، الإتصال العمومي والإدارة الإلكترونية، رهانات ترشيد الخدمة العمومية، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الوادي، العدد 09، ديسمبر 2014.
30. عقون شراف، بوقجان وسام، بوفغور خديجة: التنمية المستدامة في الجزائر من خلال البرامج التنموية، مجلة نماء للاقتصاد والتجارة، المجلد رقم (2)، عدد خاص، أبريل 2018.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

31. عمران محمد: سياسة الإسكان وإستراتيجية تفعيلها في الجزائر، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد السادس، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، 2014.
32. غنية نزلي: دور الإدارة الإلكترونية في ترقية خدمات المرافق العمومية المحلية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد محمد لخضر-الوادي-، العدد الثاني عشر، جانفي 2016
33. فضيلة بوطورة، نوفل سمايلي: تأثير ظاهرة الفساد الإداري على حقوق الإنسان والتنمية البشرية في الجزائر مع إشارة لأهم الوسائل القانونية لمكافحة الفساد، مجلة مركز حكم القانون ومكافحة الفساد ROLACC، 2019، ..
34. فؤاد حدبي، عبلة حماني: حقوق الإنسان في الجزائر بين النص الدستوري و التطبيق العملي، مجلة جيل حقوق الإنسان، العام الخامس، العدد 27، فبراير 2018.
35. قاسم حاج علي: إستراتيجية حوكمة الإدارة العامة في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم السياسية والعلاقات الدولية، العدد 14، جوان 2020.
36. فلوح عبد الحكيم، بن ابراهيم الغالي: تنمية الاقتصاد الجزائري بين الواقع والمأمول (دراسة تحليلية للنموذج الجديد للنمو 2030/2016)، مجلة الاقتصاديات المالية البنكية وإدارة الأعمال، المجلد 09، العدد 01، 2020.
37. كبداني سيدي أحمد: أثر النمو الاقتصادي على عدالة توزيع الدخل في الجزائر مقارنة بالدول العربية: دراسة تحليلية ونقدية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية والتسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013.
38. كورتل فريد، درمان سليمان صادق: تسويق الخدمات الصحية، دار كنوز المعرفة العلمية، 2008
39. لحول علي، كرار محمد عبد الغني، بن ديمة نسرين: التنوع الإقتصادي في الجزائر، دراسة تحليلية خلال الفترة 2000-2020، مجلة دفاتر إقتصادية، المجلد 12، العدد 02 (2021).
40. محمد السعيد جوال: ترقية أداء المنظمات العمومية في ظل مقارنة التسيير العمومي الجديد (NPM): دراسة نظرية تحليلية، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد الرابع عشر، 2016.
41. الجمعية محمد دعمي: واقع مساهمة القطاعات الإنتاجية في تحقيق التنوع الإقتصادي ودور ها في الخروج من صفة الإقتصاد الأحادي في الجزائر-دراسة تحليلية للفترة 2000-2020، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 18، العدد 29، 2022.
42. محمد ضويبي: دور البنوك العمومية في تمويل برامج إنحاز السكن، مرجع سابق، ص49.
43. محمد محمود عبد الله يوسف: دور القطاع الخاص في تحقيق أهداف السياسات الإسكانية... مصر نموذجاً، ورقة بحثية مقدمة في إطار مؤتمر الإسكان العربي الثاني ببغداد، ديسمبر 2012.
44. محمد يعقوبي، خليدة عابي: الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكل السكن، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالي، العدد الأول، 2008.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

45. مراد إسماعيل، رديف مصطفى: الأهمية الإقتصادية لقطاع الخدمات على المستوى الدولي والمحلي، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المجلد 4، العدد 1، جوان 2018.
46. المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان: الحق في السكن الملائم في المواثيق الدولية لحقوق الإنسان، سلسلة التثقيف في ميدان الحقوق الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية (2)، 1997.
47. مسكر سهام: تطور سياسة السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري، المجلد 04، العدد 03، 2017.
48. مصطفى السيد دبوس: تامين خدمات الدولة في إطار ما يقدمه المرفق العام من خدمات: دراسة تحليلية، المركز العربي للدراسات والبحوث العلمية للنشر والتوزيع، مصر، 2019.
49. مصطفى عوفي، وناسي سهام: النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان- دراسة بمدينة باتنة-، مجلة العلوم الإجتماعية، المجلد 8، العدد 02، 2014.
50. منصور عبد النور: واقع التمويل الإسكاني وآفاقه المستقبلية في الجزائر، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، المجلد 8، العدد 2، 2017.
51. منصور منى، يونس بوعصيدة رضا: تقييم سياسات التنمية المستدامة في الجزائر باستعمال مؤشرات إحصائية، مجلة الباحث الإقتصادي، المجلد 6، العدد 1، جوان 2018.
52. المومن عبد الكريم: برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 4، العدد 6 جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2013.
53. مير أحمد: دراسة آفاق التقارب بين مفهومي: التسويق العمومي المناجحت العمومية -حالة المرفق العمومي- قطاع السكن العمومي في الجزائر، مجلة التنمية والإقتصاد التطبيقي، جامعة المسيلة، العدد الرابع، 2018.
54. نبيل دريس: السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 12، 2017.
55. نعمون إيمان: سياسات الإسكان والتنمية المستدامة في الجزائر، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، المجلد 13، العدد: 02، 2019.
56. نوارا باشوش: « LLP » .. سكنات للكراء قبل نهاية السنة، جريدة الشروق، مقال بتاريخ: 2019/10/08.
57. هدى بن محمد: عرض وتحليل البرامج التنموية في الجزائر خلال الفترة 2001-2019، مجلة كلية السياسة والاقتصاد، العدد الخامس، يناير 2020.
58. هيشور محمد أمين: قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة، مجلة العلوم الإجتماعية، العدد 25، جويلية 2017.
59. سهى حامد، عقيل عبد الجليل: الإستثمار في القطاع السكني وتمويله، مجلة المخطط والتنمية، العدد (24)، 2011.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

60. محمد زواري فرحات : تفعيل سياسة الإسكان الجزائرية من خلال التمويل باستخدام صكوك الإجارة الإسلامية - دراسة استشرافية - أطروحة مقدمة لربلي شهادة دكتوراه في العلوم الإسلامتي جامعة الشهيحي حمه لخضر - الوادي، 2020-2021.
61. ابتسام محمد العامري: التجربة التنموية في سنغافورة، مجلة بحوث الشرق الأوسط، العدد 45، 2018.
62. بلحاج فاطمة، حاكمي بوحفص: واقع سياسات الإسكان في الجزائر: (التجربة السنغافورية أنموذجا) دراسة تحليلية خلال الفترة 2000-2020، مجلة دفاتر بوادكس، المجلد 11 / العدد: 02، 2022.
63. محمد ضويفي: دور البنوك العمومية في تمويل برامج إنحاز السكن، مجلة القانون العقاري، العدد 14، 2021.
64. العالية مناد، مزريق عاشور: مدى مساهمة البرامج التنموية التي تبنتها الجزائر في تحقيق التنمية المستدامة بالإسقاط على الفترة الممتدة من 2001 إلى غاية 2019، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 16، العدد 22، 2020.
65. عيد رياض، بوحضر رقية: دراسة قياسية لتأثير قطاع البناء والأشغال العمومية على البطالة في الجزائر (للفترة 1990-2018)، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، المجلد 16، العدد 01، السنة 2022.
66. معيزي قويدر: تدخل الدولة في النشاط الإقتصادي في ظل اقتصاد السوق، مجلة اقتصاد الجديد 135 العدد 08، ماي 2013.
67. درديش أحمد: السياسة السكنية في الجزائر، مجلة آفاق علم الاجتماع، العدد 5، جامعة البليدة 2، ديسمبر 2013.

ملتقيات

1. أحسن عمروش: ماهية المرفق العام، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول الموسوم بـ "المرفق العمومي في الجزائر ورهانات كأداة لخدمة المواطن -دراسة قانونية وعملية-"، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، يومي 22 و23 أبريل 2015.
2. زقير عادل، خاطر طارق، حبيب كريمة: دور برامج الإنعاش الإقتصادي خلال الفترة (2001-2014) في تحقيق إقلاع وتنويع الإقتصاد الجزائري -دراسة تحليلية وتقييمية-، ورقة مداخلة مقدمة ضمن فعاليات المؤتمر العلمي: بدائل النمو والتنويع الإقتصادي في البلدان المغاربية بين الخيارات والبدايل المتاحة، جامعة الوادي- الجزائر، 09-10 نوفمبر 2016.
3. سليمان السعيد: الخدمة العمومية المحلية بين النص والواقع، مداخلة ضمن أشغال اليوم الدراسي حول الخدمة العمومية في الجزائر: واقع وآفاق، جامعة جيجل، 2015،
4. شفيعة حداد، سامي بخوش: تطبيق آليات الحوكمة في مكافحة الفساد لتحقيق التنمية المستدامة في إفريقيا، مداخلة ضمن فعاليات أشغال الملتقى الوطني الافتراضي حول حوكمة التنمية في إفريقيا تحديات الراهن وصعوبات النهوض، جامعة أحمد بوقرة -بومرداس، 10 فيفري 2021.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

5. عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة: آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق، جامعة المدية، يومي 23/24 ماي 2012
6. فرج شعبان: محاولة تخفيف أزمة السكن في الجزائر من خلال برامج التنمية والإنعاش الإقتصادي، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، يومي 09 و 10 ماي 2012، جامعة المدية.
7. توات عثمان، غواس سفيان: دور اقتصاد الخدمات والتجارة في الخدمات في التنويع الإقتصادي تجارب دولية و وطنية رائدة، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الافتراضي حول الإتجاهات العالمية في مجال تسويق الخدمات ، جامعة الشلف، 2021/12/14.
8. نواره حسين: آليات تنظيم المشرع الجزائري لجرمة الإعتداء على الحق في الحياة الخاصة إلكترونيا، أعمال الملتقى الوطني: آليات مكافحة الجرائم الإلكترونية في التشريع الجزائري، الجزائر، 29 مارس 2017.
9. عمر قاضي، علي سماي: أهمية الصناعات التحويلية في إرساء معالم النمو الاقتصادي للدول النامية، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى العلمي الدولي بعنوان " إستراتيجية تطوير القطاع الصناعي في إطار تفعيل برنامج التنويع الاقتصادي في الجزائر"، 07/06 نوفمبر 2018،

الجرائد الرسمية والقوانين والقرارات والمراسيم

1. التعديل الدستوري المؤرخ في 6 مارس 2016.
2. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 01 مارس 2017م.
3. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 24، الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008م.
4. تمت المصادقة على تحويل صندوق الإسكان إلى " البنك الوطني للإسكان". بموجب مقرر رقم 22-03 المؤرخ ف 5 جمادى الثانية عام 1444 الموافق لـ 29 ديسمبر سنة 2022، الذي يتضمن اعتماد البنك الوطني للإسكان ش.ذ.أ بصفة بنك، برأسمال اجتماعي قدره 80.000.000. مليار دينار جزائري/ عن الجريدة الرسمية العدد 90 بتاريخ: 2022/12/31.
5. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 45 المؤرخ في: 2021/06/09، المادة رقم 14 من الأمر رقم 21-09، المتعلق بحماية المعلومات والوثائق الإدارية.
6. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، المؤرخة في 30 ديسمبر 2020م، ص 13.
7. المادة " 11 " من دستور 1963 نصت على: " توافق الجمهورية على الإعلان العالمي لحقوق الإنسان و تنضم إلى كل منظمة دولية تستجيب لمطامح الشعب الجزائري و ذلك اقتناعا منها بضرورة التعاون الدولي.

الفصل الثالث علاقة قطاع السكن بالنمو الإقتصادي في الجزائر-دراسة مقارنة-

8. المادة رقم 48 من الأمر رقم 06/03 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية على أنه: "يجب على الموظف الإلتزام بالسّرّ المهين ويُمنع عليه أن يكشف أية وثيقة مجوزته أو أي حدث أو خبر علم به أو اطلع عليه بمناسبة مهامه، ما عدا ما تقتضيه ضرورة المصلحة، ولا يتحرز الموظف من واجب السر المهني إلا بترخيص مكتوب من السلطة السلمية المؤهلة".
9. المادة رقم 51 من التعديل الدستوري لسنة 2016، والمادة رقم 55 من التعديل الدستوري لسنة 2020 التي تقضيان بـ" يتمتع كل مواطن بحق الحصول إلى المعلومات والوثائق والإحصائيات والحصول عليها وتداولها". لا يُمكن أن تمس ممارسة هذا الحق بالحياة الخاصة للغير وبحقوقهم، وبالمصالح المشروعة للمؤسسات، وبمقتضيات الأمن الوطني.
10. المرسوم الرئاسي رقم 2000-372 المؤرخ في 22 نوفمبر 2000، المتضمن إنشاء لجنة إصلاح هياكل الدولة ومهامها، الجريدة الرسمية عدد 71 ، مؤرخة في 26 نوفمبر 2000.
11. المرسوم التنفيذي 07-05 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 01 مارس 2017م.
12. المرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 24، الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008م.

التقارير والمواثيق

- جبهة التحرير الوطني، الميثاق الوطني، مركب الطباعة، الجزائر، 1976.
- جبهة التحرير الوطني، ميثاق الجزائر، الجزائر، 1964.
- بنك الجزائر: التطور الاقتصادي والنقدي التقرير السنوي 2022، سبتمبر 2023.
- البنك المركزي الجزائري: التقرير السنوي 2016 التطور الاقتصادي والنقدي للجزائر، سبتمبر 2017.
- المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي: تقرير حول السكن، الجزائر، مارس 1995.
- مصالح الوزير الأول: بيان السياسة العامة للحكومة 2023 أمام المجلس الشعبي الوطني 2023/10/10.
- مصالح الوزير الأول: مخطط عمل الحكومة من أجل تنفيذ برنامج الرئيس سبتمبر 2021.
- مصالح الوزير الأول: مخطط عمل الحكومة من أجل تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية، سبتمبر 2021، ص 74.
- لجنة الحقوق الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية: وثيقة الأمم المتحدة رقم E/1992/23 بشأن الحق في السكن اللائق التعليق العام رقم 04، الفقرة 08، 1991.

المواقع

1. <https://www.entv.dz> المؤسسة العمومية للتلفزيون الجزائري.
2. الصندوق الوطني للسكن: على الموقع: cnl.gov.dz، تاريخ زيارة الموقع: 2024/02/10.
3. البوابة العربية للتنمية، على الموقع: <https://data.arabdevelopmentportal.com>
4. صندوق النقد العربي: التقرير الإقتصادي العربي الموحد 2022، الموقع: www.arabfund.org
5. وكالة الأنباء الجزائرية WWW.APS.DZ
6. المؤسسة العربية لضمان الإستثمار وائتمان الصادرات: WWW.DHAMAN.ORG
7. وزارة الأشغال العمومية والمنشآت القاعدية: قطاع الأشغال العمومية على الموقع: <http://www.mtpt.gov.dz>
8. وزارة السكن: www.mhuv.dz
9. وزارة المالية: على الموقع: <https://www.mf.gov.dz/index>

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية

A- LIVRES

1. Didier linotte, Raphael Romi:Service public et droit économique, édition du suris lasseur: Paris, 2003.
2. Gilles.J:Introduction au droit des services publics, Paris, L.G.D.J, novembre 1994, p 14.
3. GOOD GOVERNANCE: sur: www.housing2030.org/date visite: 03/10/2022.
4. Lovelock et al : Marketing des services, 6me édition, Pearson Education, Paris, 2008.
5. Ph, Kotler, B.dubois : MARKETING DES SERVICES, 12ème édition, Pearson éducation,France,2006.
6. Philip Kotler, Kevin Keller, Delphine Manceau,Marketing management, 15^{ème} édition, Pearson, France, 2015.
7. Source: Rachid Hamidou: Le logement un déficit, Office de Publications Universitaires, Alger, 1988, P 42.
8. Mohammed Ben Tahar: Management composants et processus, Edition Publibook, Paris, France, 2013.

9. Ph, Kotler, B.dubois : MARKETING DES SERVICES, 12ème édition, Pearson éducation,France,2006.
10. Lovelock et al : Marketing des services, 6me édition, Pearson Education, Paris, 2008.
11. Philip Kotler, Kevin Keller, Delphine Manceau,Marketing management, 15^{ème} édition, Pearson, France, 2015.
12. Sock Yong PHANG: Singapore's Housing Policies: Responding to the Challenges of Economic Transitions, Published in Singapore Economic Review, Volume 60, Issue 03, August 2015
13. Source: Sock Yong PHANG: Singapore's Housing Policies: Responding to the Challenges of Economic Transitions, Singapore Economic Review. 60, (3), Singapore Management University
14. Bernard Coloos: Comprendre les marchés du logement, l'Harmattan, France, 1997.

B- REVUES SCIENTIFIQUES ET RAPPORT

1. Djafri, R er al : Algerian housing policies, Asian Journal of Environment-Behaviour Studies, 4(13) May / Aug 2019.
2. Batimatecexpo : PANORAMA DU SECTEUR BÂTIMENT ET TRAVAUX PUBLICS EN ALGERIE – 2020, Revue de presse, Mai 2020.
3. GHANIA AMIROUT: Le programme de soutien à la croissance économique dévoilé, 13 Décembre 2009 sur le site: <https://algeria-watch.org/>, Date visite:
- 4.
5. NACCA (National Aboriginal Capital Corporation Association): The Role of Housing in an Economy, Policy paper, on : <https://fngovernance.org/> Page 10, visit date : 25/10/2023.
6. Djafri Riadh, Mariana Mohamed Osman: HOUSING CRISIS IN ALGERIA: CHALLENGES AND PERSPECTIVES, Journal of the Malaysian Institute of Planners VOLUME 19 ISSUE 5 (2021),
7. Kuwait Financial Centre “Markaz” : Algeria: Real Estate Overview, March 2008, page 03
8. Stewart Tan, Chionh Khye: Affordable Housing profile: Singapore, from the research publication: Affordable Housing : Profiles of Five Metropolitan

- Cities, Ceonter of Liveable Cities (CLC), Singapore, 2019/ From Nationa Archives of Singapore.
9. Aliaa M. Shamallakh : Singapore Housing Policies, Islamic University of Gaza, March 2015.
10. HOUSING EVELOPMENT BOARD : KEY STATISTICS HDB ANNUAL REPORT 2021/2022, website: <http://www.assets.hdb.gov.sg>, visit Date : 07/01/2024.
11. LAU, LAW, LEE, LIEW & TAN : DETERMINANTS OF HOUSING PRICE IN SINGAPORE, A final year project submitted in partial fulfilment of the requirement for the degree of BACHELOR OF BUSINESS ADMINISTRATION (HONS) BANKING AND FINANCE, FACULTY OF BUSINESS AND FINANCE, UNIVERSITI TUNKU ABDUL RAHMAN, APRIL 2022

C-SITE WEB

1. Statista: Prix annuel moyen du pétrole brut de l'OPEP (en dollars des États-Unis par baril) sur le site: <https://fr.statista.com/statistiques/564926/prix-annuel-du-petrole-de-l-oep-1960/>, Date visite: le: 03/10/2023.
2. MINISTERE DE L'HABITAT <http://www.mhuv.gov.dz/Fichiers/Divers/LPP->
3. LLP le logement locatif promotionnel sur le site <https://www.logement-algerie.com/> Date visite : 04/10/2023.
4. CNEP-banque :<https://www.cnepbanque.dz/web/particuliers/credits/>
5. SRH : <https://srh-dz.org/Presentation>.
6. World Bank D.C : "Governance and Developement", Washington, April 1992, p01. what is good governance ? /unodc.org/ar/anti-corruptionIMF: The Imf And Good Governance / imf.org/factsheets
7. Source : UNCTAD : sur le site :<https://hbs.unctad.org/total-trade-in-services>. Date de visite : 24/02/2024.
8. Ministère de l'Industrie et de la Production Pharmaceutique : Bulletin d'information Statistique de la PME, N°42, Edition Avril 2023.
9. trading economics : sur le site : <https://ar.tradingeconomics.com>, Date de visite : 08/02/2024.

10. AAPI : AAPI: 4651 projets d'investissement enregistrés à fin novembre 2023, sur le site :<https://aapi.dz>
11. FORMAX CONSTRUCTION 2020: Algeria , on the siteweb :
<https://www.formaxco.com/algeria>,
12. Fairouz T: Immobilier : l'Algérie aurait atteint l'autosuffisance, sur le site:
<https://www.dzairdaily.com/immobilier-algerie-aurait-atteintautosuffisance/>.
Date visite
13. ALGERIE RAPPORT NATIONAL DE MISE EN ŒUVRE DU NOUVEAU PROGRAMME POUR LES VILLES, page 78, disponible sur le site : <https://www.urbanagendaplatform.org/>
14. Thierno Birahim Niang : Algeria, Africa Housing Finance Yearbook 2022, page 26, sur le site : <https://housingfinanceafrica.org>
15. AbdelRahman Bessaha : Les Innovations financières et la Modernisation du secteur financier et bancaire Algérien.
16. Office National des Statistiques: RAPPORT SUR LA DEMOGRAPHIE ALGERIENNE, N° 890/Bis, 2019, Page 01. Sur le site : WWW.ONS.DZ, Date visite le 30/08/2023.
17. <https://www.singaporelawwatch.sg/> Law n°41 1966.
18. IMF: The Imf And Good Governance / imf.org/factsheets
19. OCED : Principles of Corporate Governance, Organisation for Economic Co-Operation and Development, 2004
20. Source : FAO.ORG/ sur le site : <https://dataexplorer.fao.org/> Date de visite : 24/02/2024.
21. Source : UNCTAD : sur le site :<https://hbs.unctad.org/total-trade-in-services>. Date de visite : 24/02/2024.
22. transparency.org وموقع tradingeconomics.com
23. what is good governance ? /unodc.org/ar/anti-corruption
24. World Bank D.C : "Governance and Development", Washington, April 1992.
25. <https://databank.worldbank.org/source/world-development-indicators#>, Date de visite : 26/02/2024.

D- SEMINAIRE

1. SOFIA AMEL IDIR: 100 ANS DE LOGEMANT SOCIAL EN ALGERIE LE RESULTAT ? Mémoire dans le cadre du séminaire « Well Managed Environment », Session Juin 2023.