

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم السياسية



مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

شعبة: العلوم السياسية

تخصص: (تنظيم سياسي وإداري)

تقييم السياسات العامة للسكن في الجزائر

دراسة حالة ولاية ورقلة 2000-2018

إشراف الأستاذ:

د. بارة سمير

إعداد الطالبة:

الساكر نور الهدى

أعضاء اللجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	إسم ولقب الأستاذ
رئيسا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أ. د. شليغم غنية
مشرفا ومقررا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	د. سمير بارة
مناقشا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أ. إيدار عائشة
مناقشا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أ. حود ميسة إلياس

نوقشت وأجيزت يوم: 2018/06/13

السنة الجامعية: 2017 / 2018 م

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم السياسية



مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

شعبة: العلوم السياسية

تخصص: (تنظيم سياسي وإداري)

تقييم السياسات العامة للسكن في الجزائر

دراسة حالة ولاية ورقلة 2000-2018

إشراف الأستاذ:

د. بارة سمير

إعداد الطالبة:

الساكر نور الهدى

أعضاء اللجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	إسم ولقب الأستاذ
رئيسا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أ. د. شليغم غنية
مشرفا ومقررا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	د. سمير بارة
مناقشا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أ. إيدار عائشة
مناقشا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أ. حود ميسة إلياس

نوقشت وأجيزت يوم: 2018/06/13

السنة الجامعية: 2017 / 2018 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ
وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ
فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ﴾

صِدْقَ اللَّهِ الْعَظِيمِ

سورة التوبة الآية: 105

الإهداء:

أولاً أحمد الله وأشكره على نعمه الكثيرة وأهدي ثمرة هذا الجهد العلمي إلى الحبيب
المصطفى خير الأنام عليه أفضل وألف صلاة وأزكى سلام.

إلى جميع من كان له فضل في إنارة دربي ممن علمني حرفاً ولقنني درسا.

إلى من نزلت في حقهم الآيتين الكريمتين في قوله تعالى: ﴿وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه
وبالوالدين إحساناً﴾.

إلى زوجي وبناتي الأعزاء.

إلى أمي الثانية وأبي الثاني.

إلى من معهم سعدت وبرفقتهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة سرت، إلى من عرفت
كيف أجدهم وعلموني أن لا أضيعهم، إلى من ينبض قلبي بإسمهم، إلى من تحلوا بالإخاء
وتميزوا بالوفاء والعطاء طيلة فترة دراستي إلى أخواتي الغاليات وإخواني.

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة هذا العمل.

نور الهدى

شكر وعرفان:

الحمد لله الذي أنزل على عبده الكتاب قيما يهدي إلى الرشد ويبشر المؤمنين الذين يعملون الصالحات أن لهم من لدنه أجرا حسنا، والصلاة والسلام على من أرسله الله رحمة للعالمين، شاهدا ومبشرا ونذيرا، وداعيا إلى الله وسراجا منيرا، وعلى آله الأطهار، وعلى الصحابة الذين اتبعوه واهتدوا بهداه وساروا على منهجه.

بعد الانتهاء من كتابة هذا البحث، لا بد لنا بعد شكر الله سبحانه وتعالى الذي لاتعد نعمائه ولا تحصى آلائه، من تقديم الشكر لكل من مد لنا العون، والمساعدة من قريب أو بعيد إعترافا منا بالفضل والجميل.

وأبدأ كلمات الشكر بأستاذي " الدكتور بارة سمير" الذي يعجز اللسان عن شكره لقبوله الإشراف على هذا العمل ولنصائحه وتوجيهاته السديدة والتي كان لها الأثر الكبير في إظهار هذا العمل بالصورة التي ترونها، أسأل الله سبحانه وتعالى له التوفيق والدرجات الرفيعة.

كما أتقدم بشكري وتقديري لجميع أساتذتي في كلية العلوم السياسية كل باسمه الدكتور غنية شليغم، الأستاذة عايشة ايدر، والأستاذة ليندة زموري.

وأخيرا أقدم بخالص شكري وتقديري لزميلاتي وزملائي بالدفة لما قدموه لي من مساعدة وأدعو الله سبحانه وتعالى لهم ولنا التوفيق والنجاح .

ملخص الدراسة:

يعتبر السكن من الحقوق الأساسية للمواطن، فهو واحد من حقوق الإنسان التي أقرتها منظومة الحقوق العالمية. ومنذ الاستقلال سعت الدولة الجزائرية جاهدة لتمكين المواطنين الجزائريين من اكتساب هذا الحق، بالشكل الذي يضمن ويصون كرامتهم، مع ضرورة أن يتوفر السكن على كل المرافق والخدمات العمومية الضرورية، ونظرا للمستويات الاقتصادية والاجتماعية لشرائح كبيرة من المجتمع الجزائري لم تستطع توفير تكلفة شراء أو بناء سكن، اتجهت الحكومة الجزائرية إلى تنويع صيغ السكن حتى يتسنى لكل المواطنين الحصول على سكن لائق.

هذا ما أفرز سياسات سكنية واستراتيجيات عديدة هدفها توفير أكبر عدد من السكنات بمختلف الصيغ بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع، وتهدف هذه الدراسة للوقوف على أهم البرامج السكنية المطبقة والمسطرة من قبل الحكومة الجزائرية، وكذا التعرف على الصيغ السكنية المطبقة في ولاية ورقلة ومحاولة تقييمها ومدى إقبال عليها من طرف المواطن أهمها: السكن العمومي الإيجاري، السكن الترقوي العمومي، سكنات البيع بالإيجار AADL (الوكالة الوطنية لتطوير السكن)، السكن الريفي، بالإضافة إلى الصيغة الجديدة السكن الترقوي المدعم LPA.

الكلمات المفتاحية: السياسة العامة، السياسة السكنية، السكن الريفي، السكن العمومي الإيجاري، سكنات البيع بالإيجار.

Résumé :

Le logement est l'un des droits fondamentaux du citoyen, et l'un des droits de l'homme reconnus par le système juridique international. Depuis l'indépendance, l'Etat algérien a lutté pour permettre aux citoyens algériens d'acquiescer ce droit, sous la forme qui garantit et préserve leur dignité. En même temps que le besoin de logement est la disponibilité de tous les équipements et services publics nécessaires, et compte tenu des niveaux économiques des grands segments sociaux de la société algérienne n'a pas été en mesure de fournir le coût de l'achat ou la construction de logements. Le gouvernement algérien a eu tendance à diversifier les formes de logement afin que tous les citoyens puissent avoir un logement convenable.

C'est ce que la politique du logement et de nombreuses stratégies visant à fournir un plus grand nombre de portions dans différents formats afin d'atteindre pour répondre aux demandes croissantes des différents segments de la société, cette étude vise à identifier les plus importants programmes résidentiels appliqués et la méthode appliquée par le gouvernement algérien, ainsi que l'identification des formules résidentielles appliquées par la Wilaya de Ouargla province, et essayer Le logement social. Le logement locatif, l'AADL (Agence nationale pour le développement du logement), le logement rural, en plus de la nouvelle version du logement soutenu par l'LPA.

Mots-clés: politique publique, politique du logement, logement rural, logements locatifs publics, locaux locatifs



مقدمة

تعتبر السياسة العامة خطط عمل تتجسد في تصورات وغايات تلبي حاجيات المواطنين وتعكس طموحاتها في حل المشاكل المحيطة بها من جهة وإنتاج أوضاع حياتية تنموية جيدة، بناء على توفر المعلومات ومصادقيتها من جهة ثانية، ويعتبر قطاع السكن في هذا الإطار موضوعا استراتيجيا ينسجم مع متطلبات الأفراد في الاستقرار. بحيث أن السكن ظهر قبل ظهور البشرية على سطح الأرض، وذلك لذكر الله تعالى:

﴿وَقُلْنَا يَا آدَمُ اسْكُنْ أَنْتَ وَزَوْجُكَ الْجَنَّةَ﴾ سورة البقرة الآية 35.

كثيرا ما نقل من دور وأهمية القطاع السكني في مختلف النشاطات الاقتصادية غير أنه في الواقع يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية وذلك لأنه يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى ولو بطريقة غير مباشرة كقاع الصناعة والزراعة والتشغيل... الخ فهو وبهذا المنظور يعتبر مقياس لتطور الأمم في مجالات مختلفة، والجزائر على غرار باقي دول العالم أعطت اهتمام لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات والتجهيزات الجماعية بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع والتي تزايدت بفضل التوسع العمراني، فيعد قطاع السكن من الدراسات الحديثة التي أعطت دفعا قويا للإمام بمشاكل الدول أثناء مختلف دراساتها التنموية فالاهتمام الكبير بقطاع السكن هو الدافع الذي يشغل بال المواطن وذلك لمل يوفر من أمن واستقرار ورفاهية اجتماعية، حيث أصبح الإسكان أحد المحاور الرئيسية لرسم السياسات العامة للدولة بحيث تتمكن الدولة من توفير السكن إلى أكبر شريحة من المجتمع بمختلف صيغها.

تسعى الجزائر لبناء إستراتيجية تحسين السكن وبالرغم مما حققته من إنجازات في هذا المجال بوضع إستراتيجية شاملة تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الحالية للبلاد فقد باشرت بوضع حلول عملية على المدى القصير والمتوسط في مجال البناء والتعمير تهدف للنهوض بهذا القطاع الهام للاقتصاد الوطني وفق مختلف البرامج السكنية بكافة صيغها:

السكن العمومي الايجاري (السكن الاجتماعي)، السكن الترقوي المدعم LPA، السكن الترقوي العمومي، السكن التساهمي، السكن الريفي، سكنات عدل AADL .
والتعليمية الوزارية المشتركة الخاصة بالتجزئات العقارية العمومية للجنوب والهضاب العليا
2014.

2- أهمية وأهداف الموضوع:

- تتمثل أهمية الدراسة في التعرف على واقع السياسة السكنية في الجزائر والتطرق إلى جانبها التطبيقي في دراسة حالة ولاية ورقلة، وتبرز من خلال:
- المكانة التي يحظى بها موضوع السكن في سياسات التمكين.
 - حجم المشاريع السكنية التي وضعتها الدولة الجزائرية.
 - دور السكن في والقضاء على أزمة السكن.
- و منه فان أهداف الدراسة تتمثل في:
- إبراز دور السياسات السكنية في الجزائر في الحد من أزمة السكن.
 - معرفة الأسباب الحقيقية التي تعيق القطاع السكني في الجزائر.
 - اقتراح حلول بديلة لتحقيق سياسة سكنية ناجحة في الجزائر.

3-مبررات اختيار الموضوع :

- من الناحية الذاتية يشكل موضوع السكن أحد المجالات التي تلقى اهتمامي كما أن هناك أسباب موضوعية حفزتني للبحث في هذا الموضوع يكمن تلخيصها في:
- تعزيز المكتبة الجامعية بموضوع مهم في حقل السياسات العامة لاسيما في شقه الميداني المتعلق بولاية ورقلة.
 - التفاهم المتزايد لأزمة السكن رغم الصيغ المتعددة لتجاوزها.

- الرغبة في دراسة موضوع السكن في ولاية ورقلة وإهتمامي بأن أعيشه على أرض الواقع.

-التعرف على مختلف الصيغ السكنية في ولاية ورقلة .

4- الدراسات السابقة :

يعتبر موضوع السكن على درجة عالية من الأهمية، مما جعله محورا للعديد من الأبحاث من زويا مختلفة، غير أنني لم أتوصل سوى للدراسات التالية:

1-دراسة (دليلة زرقة) لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع المعنونة بـ سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية بمدينة وهران، والتي ناقشت الإشكالية التالية: ما هي الإستراتيجية المتبعة من طرف الدولة لحل الأزمة وما مدى نجاحها في ظل النمو التحولات الاجتماعية وكذا الاقتصادية؟ وافترضت طول المدة بين تنفيذ المشاريع السكنية وعملية الإسكان يضخم من أزمة السكن هذا ما يجعل الموجات الاحتجاجية تتزايد ويؤثر على السلم الاجتماعي، وتوصلت إلى تعد أزمة السكن واحدة من أكبر الأزمات التي تعانيها الجزائر، ولاتزال معالجتها مستعصية على مؤسسي هذه السياسات منذ عقود فالجزائر تشهد احتجاجات عنيفة في كل مرة يعلن فيها عن توزيع الوحدات السكنية "الإجتماعية".

2-دراسة (جمال زيدان) لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية تخصص تنظيم سياسي وإداري، المعنونة بـ تقويم السياسات العامة بين النظرية والتطبيق دراسة حالة الجزائر 1999-2009، والتي ناقشت الإشكالية التالية: إلى أي مدى يمكن اعتبار التقويم أداة لترشيد السياسة العامة؟ وافترضت التقويم عملية مستمرة ودائمة ترافق مختلف مراحل رسم السياسة العامة، ولا تقتصر على عملية التنفيذ فحسب، وتوصلت إلى إن ما يلاحظ بالجزائر اليوم اقتصر تقويم السياسات العامة في حدود رسمية، إذ ما يلاحظ بأن آليات التقويم وأهدافه تتحكم فيها مؤسسات الدولة الرسمية، في إطار عملها الإداري الروتيني الذي أسلفنا الحديث عنه، لذلك أصبح من الضروري إنشاء هيئة تقويمية داخل الهيئات الإدارية العامة المختصة، تتحصر مهمتها في متابعة تقويم مستمر لكل مشاريع السياسات العامة المدرجة، على أن يتم تدعيم هذه الهيئات بمختصين ذوو قدرات فنية في مجال التقويم.

3-دراسة (بوخاري جمال الدين) لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في العلوم السياسية تخصص تنظيم إداري، المعنونة بـ إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر 2001-2015 دراسة حالة بلدية متليلي الشعابنة، والتي ناقشت الإشكالية التالية: ما هي الآليات التي تبنتها الجزائر للقضاء على أزمة السكن؟ وما مدى نجاح الإستراتيجية التي اتبعتها الدولة الجزائرية في حل أزمة السكن في ظل النمو السكاني المتزايد؟ وافترضت تعتبر السياسة السكنية في الجزائر سياسة ناجحة كونها حدثت من أزمة السكن في ظل تطبيق البرامج المسطرة من طرف صناع القرار، وتوصلت إلى هذه السياسة برهنت مع مرور الوقت على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة وذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع فلقد تحولت كل المجهودات التي بذلت في هذا الميدان منذ أمد بعيد إلى ما يعرف بأزمة السكن في الجزائر وازدادت مع تعقيدا.

وتختلف دراستي عن الدراسات السابقة الذكر المعنونة في: تقييم السياسات العامة للسكن في الجزائر، المجال الموضوعي نظرا لأنها سنأتي على دراسة مختلف الصيغ السكنية التي طبقت في الجزائر، أما من ناحية المجال الزمني فامتدت الدراسة من سنة 2000 إلى سنة 2018، كما تختلف عن تلك الدراسات في مجالها المكاني إذ اختصت الدراسة بحالة السكن في ولاية ورقلة.

5- إشكالية الدراسة :

عمدت الحكومة الجزائرية إلى إقرار سياسات سكنية واستراتيجيات عديدة لتوفير أكبر عدد من السكنات بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع، وعلى الرغم من التوسع في حجم الإنفاق الحكومي الاستثماري وخلق أنماط سكنية جديدة، غير أن ملف السكن ظل يؤرق كل الأطراف الفاعلة في الدولة.

كيف ساهمت مختلف الصيغ السكنية في الجزائر في القضاء على أزمة السكن؟

وما هو واقع السكن في ولاية ورقلة خلال الفترة الزمنية 2000-2018؟

6- حدود الإشكالية: تحدد حدود الدراسة الحالية مكانيا وزمنيا في النقاط التالية:

الحدود الموضوعية: تختص الدراسة بالبحث في تقييم السياسة العامة السكنية من خلال تقصي مختلف الصيغ السكنية المعتمدة خلال الفترة الزمنية المدروسة.

الحدود المكانية: تحاول الدراسة تقييم نتائج صيغ السكن المعتمدة في ولاية ورقلة.

الحدود الزمنية: امتدت الدراسة خلال الفترة الزمنية من 2000 إلى 2018.

7-فرضيات الدراسة: اعتمدنا الفرضيات التالية من اجل تحليل الوضع محل الدراسة وتحليل اشكاليته.

- اختلال التوازن بين النمو الاقتصادي والاجتماعي والنمو الديمغرافي هو سبب أزمة السكن في الجزائر.

- تعتبر السياسة السكنية في الجزائر سياسة ناجحة كونها قللت من عبئ السكن في ظل تطبيق البرامج المسطرة من طرف صناع القرار.

- صيغة السكن الريفي تحتل إهتمام أكبر شريحة من المجتمع في ولاية ورقلة.

8-الإطار المنهجي: اعتمدنا في دراستنا هذه على عدة مناهج نذكر منها:

- **المنهج الوصفي:** والذي تم استخدامه في وصف برامج القطاع السكني ومن خلاله يتم التقرب من الدراسة للربط بين متغيراتها.

- **منهج دراسة حالة:** واستخدمنا هذا في دراستنا للتعلم في الدراسة والتطرق لكل جوانب الظاهرة من خلال دراسة حالة ولاية ورقلة، وأستخدم في دراسة الصيغ السكنية في ولاية ورقلة .

- **الاقتراب القانوني:** من خلال التطرق إلى القوانين والمراسيم التي تنص على إنشاء المؤسسات والبرامج السكنية بمختلف صيغها.

- تحليل المضمون من خلال تحليل الصيغ السكنية ومدى ملائمتها مع مختلف شرائح المجتمع .

- **المسح التاريخي:** والذي من خلاله تم تتبع تطور صيغ السكن في الجزائر.

- **التحليل الإحصائي:** من خلاله نقدم أرقاما وإحصاءات لإنجازات السياسة السكنية في ولاية ورقلة، ومن خلاله تظهر نتائج هذه السياسة وبالتالي يمكن عن طريقة تقييم هذه السياسة السكنية هل هي ناجحة أم عكس ذلك.

9- المفاهيم الإجرائية في البحث:

السياسة العامة: تأخذ شكل برنامج عمل حكومي في قطاع من القطاعات أو في فضاء من الفضاءات الجغرافية، أي أنها تسجل دائما في إطار عام للعمل و لا يمكن أن تكون إجراء منفردا أو منعزلا والركائز التي ينطلقون منها.

السياسة السكنية: عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة .

10-خطة البحث:

لمعالجة هذا الموضوع تم تصميمه في فصلين ناقش الفصل الأول الإطار النظري للسياسة العامة والسياسة السكنية وتطرقنا ضمنه إلى مبحثين المبحث الأول ماهية السياسة العامة والمبحث الثاني ماهية السياسة السكنية أما الفصل الثاني فقد خصص لدراسة حالة السكن في الجزائر بصفة عامة وولاية ورقلة بصفة خاصة واعتمدنا فيه على 3 مباحث المبحث الأول يعالج الصيغ السكنية في الجزائر والمبحث الثاني الصيغ السكنية في ولاية ورقلة والمبحث الثالث يركز على تقييم وضعية السكن في ولاية ورقلة والصعوبات والإجراءات المتخذة.

11- صعوبات الدراسة:

- صعوبة الحصول على الإحصائيات، وتضاربها.
- ضيق المدة الزمنية المخصصة لإعداد المذكرة.

الفصل الأول

الإطار النظري للسياسة العامة

والسياسة السكنية

تمهيد:

تعتبر السياسة العامة الأداة الرئيسية التي تتدخل بها الدولة في تسيير الشؤون العمومية والاستجابة لاحتياجات الحياة العامة للمواطنين، وهذا في جميع المجالات، لهذا فإن تقييم السياسات العامة يحظى بالأهمية البالغة لدى الممارسين وأصحاب القرار في المؤسسات الرسمية وكذلك لدى الباحثين في مراكز البحث والجامعات، خاصةً النشطة منها في ميدان العلوم السياسية. هذه الأهمية نابعة أساساً من كون عملية تقييم السياسات العامة تشكّل آلية فعّالة في تحسين أداء الدولة ونجاحتها في القيام بمهامها المرتبطة أساساً بإيجاد الحلول للمشاكل العمومية ومنه تحقيق أهداف المصلحة العامة. على هذا الأساس فإن تقييم سياسة إصلاح الدولة التي انتهجتها الجزائر، خاصة منذ سنة 2000 والتي تجسّدت من خلال مجموعة من السياسات القطاعية، البرامج والمشاريع، على المستوى السياسي، الاقتصادي والاجتماعي¹.

المبحث الأول - ماهية السياسة العامة² :

إن موضوع السياسة العامة يعتبر من أهم مواضيع علم السياسة، حيث أصبحت تقدم برامجها ومشاريعها السياسية للمجتمع، لكي يعبر عن رأيه فيما تقترحه من برامج وسياسات. لقد أصبحت السياسات العامة تشكل إحدى الأسس والركائز التي تصنع التوجهات الكبرى للدولة في شتى القطاعات والمجالات، وذلك بقصد تحقيق الأهداف الكبرى.

المطلب الأول - مفهوم السياسة العامة:

لا يوجد اتفاق حول تعريف واحد و محدد لمفهوم السياسة العامة، و هذا راجع إلى تباين وجهات النظر لدى المعنيين من علماء السياسة حول النقاط أو الركائز التي ينطلقون.

¹ رباح قاصد، تقييم السياسة العامة لإصلاح الدولة في الجزائر من منظور حقل السياسة العامة. الجزائر، مجلة بحوث ودراسات، العدد 8، ص 89.

² عمار معمر، مكانة السياسة العامة في الجزائر دراسة تحليلية وصفية في البيئة والمؤسسات. الجزائر، دار ابن بطوط للنشر والتوزيع، 2011، ص 5.

- هي عملية التخصيص السلطوي للقيم على مستوى المجتمع بحيث ترتبط بما تصنعه الحكومة من نشاطات لخدمة المصلحة العامة كما هي جوهر العمل الحكومي الذي يبرز توجهات الدولة و طرقها في أحداث التغيير أو في منعه.
 - من جهة ثانية يرى بعض الباحثين بان السياسة العامة مرتبطة بالتخطيط كمهمة إدارية تباشرها أجهزة الإدارة العامة مع الأخذ بعين الاعتبار عامل الوقت وطبيعة الموضوع ودرجة الملائمة و ضمانات حسن الأداء.
 - ومن جهة نظر ثالثة هنالك من يرى بأنها وجه من أوجه التدبير السياسي بحيث الأستاذ الدكتور منصور بن لرنب بأن السياسة جزء لا يتجزأ من التدبير السياسي فهي بمثابة هندسة أهداف في شكل برنامج محدد وإنساني من جهة، وهي اتجاه يوضح أسلوب منهاج التفكير في التحليل السلوكي أساسه الإعداد للمستقبل. كما أن رسم السياسات العامة و الخاصة هي جزء من علوم السياسة محورها الإصلاح وإدارة شؤون المدينة من جهة ثالثة.
 - أيضا السياسة العامة توضح لتوجهات وأهداف حكومة أو جماعة حول موضوع أو قضية ذات مصلحة عامة، توجه تفرضه مختلف العوامل الاجتماعي، تأخذ وضعية واضحة أو غير واضحة، ميكانيزم دولاتي يأخذ شكل قانون أو برنامج عام، بمعنى أن السياسة العامة توضح التوجهات والأهداف المفضلة من طرف الحكومة أو جماعة ما حول مسألة ذات مصلحة عامة كالصحة، التعليم، المساواة بين الجنسين.
 - السياسة العامة تأخذ شكل برنامج عمل حكومي في قطاع من القطاعات أو في فضاء من الفضاءات الجغرافية، أي أنها تسجل دائما في إطار عام للعمل ولا يمكن أن تكون إجراء منفردا أو منعزلا.
- نستخلص من التعريفات السابقة بأن السياسة العامة ترتبط ارتباطا وثيقا بالعمل الحكومي سواء على المستوى الداخلي أو المستوى الخارجي¹.

المطلب الثاني - فواعل وضع وتنفيذ السياسة العامة :

يقصد بعملية تنفيذ السياسات العامة بأنها الأنشطة والإجراءات الهادفة لإخراج السياسات العامة أو قراراتها إلى حيز الواقع، وذلك باستخدام الموارد البشرية والمادية

¹ احمد دسوقي محمد إسماعيل تقديم كمال المنوفي. أصول تحليل السياسات العامة. القاهرة، دار الجلال للطباعة والنشر، 2009، ص 45.

والتكنولوجية المتاحة في سبيل تحقيق الأهداف العامة¹، وهناك فواعل رسمية هي الفواعل التي تحتل المراكز السامية في عملية رسم وصنع السياسة العامة انطلاقاً من الصلاحيات التي تمنحها إياها القوانين الدستورية، فمهامها في هذه العملية، وبناء على السلطات الدستورية التصرف والفعل واتخاذ القرارات، وتتحصر هذه الفواعل في: السلطة التشريعية، السلطة التنفيذية، السلطة القضائية، الجهاز الإداري².

1- الفواعل الرسمية:

أولاً - السلطة التشريعية:

هي من أهم السلطات في الدولة، مهمتها سن القوانين؛ أي تشريع القواعد العامة، ونجد في جميع الأنظمة السياسية المعاصرة لجمعيات تشريعية يطلق عليها أسماء مختلفة: (مجلس النواب، مجلس الشيوخ، مجلس الأمة...) ويقوم أعضاؤها تقريب عرض عليهم بعد دراستها والموافقة عليها.

حيث تعتبر هي مؤسسة من مؤسسات الدولة عدد أعضائها متوقف على حجم الدولة وعدد السكان. رغم تراجع قوة ونفوذ هذه المؤسسة في السنوات الأخيرة إلا أنه لا يمكن الإنكار أنها هي الوسيلة والآلية الأساسية للتعبير عن الإرادة الشعبية أو القومية، باعتبارها الهيئة الوحيدة التي تستطيع أن تتكلم باسم الشعب. إن انتخاب أعضاء هذه المؤسسة عن طريق التصويت الشعبي يجعلها مسؤولة أمام المواطنين، سياسياً خاصة في النظم الديمقراطية، من جهة، ومانحة للشرعية من جهة أخرى. يتولى المشرعون العاملون في هذه الهيئة، وانطلاقاً من الصلاحيات المخولة لهم والمنصوص عليها في الدستور إصدار التشريعات ورسم السياسات العامة. إن دور المشرعين في صنع السياسة العامة مهم وأساسي في الأنظمة الديمقراطية، وقد أكد جيمس أندرسون أن دور المشرعين في الأنظمة الرئاسية أكبر منه في الأنظمة البرلمانية (وهذا يعني أن طبيعة و شكل النظام السياسي تؤثر في طبيعة الدور الذي يمارسه المشرعين في مجال السياسة العامة، و بالتالي في مضمون هذه السياسات العامة وتعمل الهيئات التشريعية على تنظيم طرق وسير عملها في إطار الصلاحيات المخولة لها دستورياً³.

¹ عزيزة ضميري، الفواعل السياسية ودورها في صنع السياسة العامة، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة: كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2007/2008)، ص ص (26،27).

² عزيزة ضميري، المرجع نفسه، ص ص (27،28).

³ جيمس أندرسون، صنع السياسة العامة، (ترجمة: عامر الكبيسي)، ط 1، عمان، دار المسيرة، سنة 1999، ص15.

ثانيا - السلطة التنفيذية :

وهي الهيئة التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين التي تصدرها الهيئة التشريعية، ولها أهمية في إنجاز العملية السياسية والتنفيذية، عادة تباشر سياسات جديدة وتشرف على تنفيذها وتحرص على اتخاذ الإجراءات اللازمة لها، إذا ما أخذنا بعين الاعتبار تعريف السياسة العامة على أنها برنامج عمل حكومي في قطاع من القطاعات أو في فضاء من الفضاءات الجغرافية، فإنه من المنطقي أن تكون السلطة التنفيذية أهم وأبرز فاعل سياسي، يساهم في عملية وضع وتنفيذ وتقييم السياسة العامة وأكد جيمس أندرسون في كتابه صنع السياسات العامة أن المرحلة الحالية هي مرحلة الهيمنة التنفيذية حيث تكون فعالية الحكومة معتمدة كلياً على القيادة التنفيذية في رسم وتنفيذ السياسة العامة¹.

ثالثاً - السلطة القضائية :

تعتبر استقلالية القضاء من المبادئ أو الركائز الأساسية التي تقوم عليها دولة القانون والمقصود بالاستقلالية هنا حياد هذه السلطة في أدائها للمهام والوظائف الموكلة لها وعدم تدخل كل من السلطة التنفيذية والتشريعية في سير أعمالها، وتكمن مهمتها في تحقيق العدالة وتفسير القانون وتطبيقه، وتلعب دوراً في صنع السياسات من خلال دور القضاة في تفسير السياسات العامة ومراجعة النصوص أو تعديلها (مضمون السياسة العامة)، لأن السلطة القضائية توفر ضماناً حقيقية وحماية قانونية للحقوق والحريات الفردية، خصوصاً بوجود الرقابة على القوانين والأعمال الإدارية².

2- الفواعل الغير رسمية:

السلطة القضائية هي بمثابة رقيب قضائي على السياسة العامة بسبب قيامها بالمراجعة الدائمة والمنظمة للقوانين المعبرة عنها لضمان شرعيتها، وفي حالة تأكد من عدم دستورية هذه القوانين تعمل على إيقاف العمل بالسياسات المتعلقة³.

الرأي العام: توجد علاقة بينه وبين السياسة العامة، حيث إن ما يفكر فيه الجمهور هو ما تفعله الحكومة، فهو وجهة نظر الأغلبية تجاه قضية مهمة، وتكون مطروحة للنقاش بحثاً عن حل، فهو يؤثر في السياسة العامة والعكس صحيح، وهذه العلاقة

¹ جيمس أندرسون، مرجع سابق، ص ص (57،58).

² هيئة الأمم المتحدة، برنامج هي لدعم المرأة القيادية مقدمة في تحليل ورسم السياسات العامة. دليل المتدربة، تونس، ط1، 2015، ص ص (26،27).

³ عزيزة ضميري، مرجع سابق، ص 22.

تختلف من نظام لآخر كنوع القضية ودرجة تمسك الجماهير. ويظهر تأثير الرأي العام في إمكانية ما يضع من حدود على القرارات الحكومية وعلى صنع السياسة، وأيضاً¹ عند إجماع المسؤولين عن اتخاذ موقف أو قرار، وهذا ما يحدث معارضة شعبية قوية لأن السياسة العامة في الدول الديمقراطية هي من صنع الرأي العام.

الأحزاب السياسية: تعتبر من أهم متغيرات النظام السياسي كونها تؤدي له مجموعة من الوظائف وتوفر قنوات للمشاركة والتعبير، ويمكن لأحزاب أن تؤثر على السياسة العامة مثلاً عن الرأي، في التأثير خارج السلطة، أي الوظائف التي تؤديها الأحزاب خارج الحكم، مثل المسائل الأساسية التي تناقش في النظام السياسي، كإثارة الرأي العام، وتؤلف قوة ضاغطة على الحكومة، وتقوم هذه الأحزاب ببلورة المصالح الاجتماعية وإظهار المطالب والاحتياجات، فأحياناً تساهم في صنع القرارات السياسية باعتبارها عنصر هاماً في الحكومة.²

الجماعات الضاغطة: وهي جماعات مختلفة الهوية والعدد والتنظيم والمكانة والقوة، لها هدف هو إثارة اهتمام الحكومة حول قضية ما تهم هذه الجماعات وتخدم مصالحها، ولي تتمكن من القيام بدورها يلزمها وجود قنوات رسمية حكومية وغير حكومية لتوصيل صوتها عن صنع السياسة العامة، ولديها أساليب للضغط متنوعة؛ كوجود متحدثين مثلاً (مسؤولين) عن مقترحات رسم السياسة العامة، وعن طريق التأثير في الرأي العام ليتخذ موقفاً ضد السلطة.³

المطلب الثالث - مراحل صنع السياسة العامة :

تتمثل مراحل صنع السياسة عند سلوى شعراوي في المبادرة بطرح السياسات حول قضية أو مشكلة محددة من قبل فاعل أو أكثر وتحديد الأولويات على أجندة الحكومة وفقاً لنفوذ وقدرة الفاعلين على الإحساس بوجود مشكلة تلفت نظر صانعي القرار وصياغة السياسات في شكل خطة أو قانون أو برنامج يوضح رؤية الحكومة لمشكلة ما وخطتها لمواجهتها ووسائل وأدوات تنفيذ هذه الخطة ثم صنع القرار وفق نماذج مختلفة.

¹ عزيزة ضميري، مرجع سابق، ص 23.

² هيئة الأمم المتحدة، مرجع سابق، ص ص (28،29).

³ عمار معمر، مكانة السياسة العامة في الجزائر دراسة تحليلية وصفية في البيئة والمؤسسات. مرجع سابق، ص ص (7،8).

النموذج الرشيد الذي يهتم بالحسابات الدقيقة والنموذج العقلاني الذي ينطلق من فكرة وجود قيود تؤثر على تحليل الموقف والنموذج الإداري التنظيمي الذي يعتمد على النظم والنموذج البيروقراطي الذي يهتم بأسلوب المساومة والتفاوض للوصول إلى القرار ثم عملية تنفيذ السياسات العامة الذي تعني مجموعة الإجراءات التنفيذية الهادفة لإخراج قرارات السياسة العامة للواقع العملي باستخدام الموارد المادية و البشرية والتكنولوجية¹.

تتمثل مراحل صنع السياسة العامة عند جونسون في مراحل هي:

1-وضع الأجندة : بمعنى تحديد وترتيب القضايا التي تحظى باهتمام جدي من جانب الحكومة بصنع السياسات.

2-مرحلة تحديد المشكلة : بمعنى تحديد الفجوة بين الواقع و الافتراض.

3-تحديد الأهداف: يقصد بها اختيار غايات و أهداف محددة مطلوب من السياسة إنجازها

4-تحديد البدائل: يقصد بها تحديد البدائل الممكن الاعتماد عليها لإنجاز الأهداف المحددة للسياسة.

5-تقييم البدائل : يقصد بها التنبؤ بالعوائد المحتملة الناتجة عن تطبيق كل بديل وشمل ذلك تحديد و تقييم المنافع المصاحبة لكل بديل، اختيار البدائل يعني سن القوانين المطلوبة والموافقة على حزمة البرامج المناسبة لتحقيق أهداف السياسات العامة.

6-تنفيذ السياسات : يعني تطبيق العمليات الإدارية اللازمة بدءا من التطبيق و انتهاء بالرقابة و مروراً بعمليات التوجيه لتحقيق الأهداف المراد إنجازها من طرف السياسات.

7-مرحلة المتابعة والتقييم: يقصد بهما التعرف على النتائج الناجمة عن تنفيذ السياسات والانتهاء إلى أحكام واضحة بشأن مدى إنجازها للأهداف المبتغاة، تعود المرحلة الأخيرة عادة بعملية صنع السياسات العامة إلى مراحلها الأولى بقصد إعادة صنع السياسات بدءاً من إعادة تحديد المشكلة أو لتطوير أهدافها فعندما يعرف المسؤولون ما حدث نتيجة لتنفيذ السياسات العامة ويقومون بتقييم مدى نجاح تلك السياسات في تحقيق الأهداف فإنهم ينتقلون من نهاية صنع السياسات إلى بدايتها لبدء دورة جديدة لصنع السياسات العامة².

¹ أحمد دسوقي محمد إسماعيل، تقديم. كمال المنوفي، أصول تحليل السياسات العامة. مرجع سابق، ص 22.

² جيمس آنديرسون، صنع السياسة العامة. مرجع سابق ص ص (32،33).

تتمثل أيضا تلك المراحل من وجهة نظر باحث في طرح السياسات ووضعها على جدول أعمال الحكومة وصياغة السياسة و اتخاذ القرار بشأنها باعتبارها مرحلة مدمجة ومتداخلة في اقتراب تحليل النظم وتنفيذ السياسات ومتابعة وتقييم السياسات¹.

1-مرحلة طرح السياسات ووضعها على جدول الأعمال : للقيام ببدء عملية صنع السياسات العامة وقبل الاستقرار على خيار أو بديل بصدد قضية مجتمعية ما، يتعين على الحكومة أن تدرك وتقبل اعتبار مشكلة ما جزءا من جدول أعمالها.

2-مرحلة صياغة وإطلاق السياسات : تمثل هذه المرحلة الخطوة الثانية في عملية صنع السياسات العامة وتتضمن : تحديد الأهداف ووضع المقترحات والبدائل المحددة لتحقيق هذه الأهداف وتعيين الوسائل الملائمة لتنفيذ خطط و برامج البدائل المختارة ثم اتخاذ القرارات.

3-مرحلة تنفيذ السياسات : تتمثل في تطبيق وتنفيذ القرارات المتخذة على أرض الواقع وفق مهام محددة تستخدم فيها الموارد المادية و البشرية و التنظيمية المتاحة.

4-مرحلة متابعة وتقييم السياسات : هي عملية تقدير آثار السياسات الحكومية والحكم على ما إذا كانت إيجابية أو سلبية من حيث مدى نجاحها في التعامل مع المشكلة التي قامت على أساسها الحكومة بإصدار السياسة العامة بناءا على تقدير تلك الآثار، يعاد ترتيب الأوراق الحكومية بشأن الاستمرار في تلك السياسات على حالتها، أو بعد تعديل بعض مكوناته².

المطلب الرابع - تقييم السياسات العامة :

في معظم التعريفات التي تتطرق إليها داخل النصوص القانونية للدول بخصوص تقييم السياسات العامة نجد أنها تعتبر بمثابة محاولة لتحديد فعالية إحدى هذه السياسات عبر مقارنة نتائجها بالأهداف المسطرة لها.

¹ احمد دسوقي محمد إسماعيل، أصول تحليل السياسات العامة. مرجع سابق، ص ص (43،50) .

² احمد دسوقي محمد إسماعيل، المرجع نفسه، ص ص(51،58) .

رغم بساطة هذه التعريفات إلا أنها تجعلنا نتصور حجم الصعوبات المتوقعة لحظة الممارسة من حيث غموض أهداف الفعل العمومي أو من خلال مقاومة السلطات العمومية لما من شأنه أن يصبح شكلا من أشكال الحكم على أداؤها¹.

يرتبط التقييم بموقعه داخل دورة السياسات العامة التي يحكمها توالي المراحل الأربع :

- تحديد المشكل ووضعها على الأجندة.
- صياغة الحل واتخاذ القرار.
- تنفيذ السياسة وتطبيق الحل.
- تقييم السياسة.

عادة ما يتم الحديث على مقاربتين منهجيتين لتحليل السياسات الأولى تتعلق بالنظرية الكلاسيكية الشهيرة التي تركز على خطاطة دورة السياسة العمومية والثانية ترتبط بنظرية الشبكات السياسية التي تعتمد على تحليل دينامية شبكات العلاقات المؤثرة في صناعة السياسات منها : شبكات محترفة، شبكات محلية، شبكات اقتصادية².

يرتبط التقييم بخطوتين أساسيتين :

مخرجات السياسات : حيث يهتما التقييم الجوانب المادية الملموسة والمنجزة، النتائج القابلة للقياس، الإجراءات المتخذة من طرف السلطات العامة.

آثار السياسات : حيث يهتم التقييم نحو دراسة آثار السياسات العامة على المجتمع ككل من خلال بحث مدى تحقيقها لأهدافها المعلنة.

إن التقييم لا يعني فقط تقدير نتائج سياسة معينة بل أيضا التساؤل بشأن شروط تنفيذها في مختلف الأوقات ولهذا يمكن عموما التمييز بين 3 أزمنة على التوالي :

- تقييم مسبق في الإشارة إلى دراسة الجدوى وأثر السياسة المتوقع إنجازه في إطار منطق توقعي.

- تقييم في منتصف الطريق يمكن عند الاقتضاء تغيير مسار السياسة في طور الإنجاز وتصحيحها.

¹ جمال زيدان، تقويم السياسات العامة بين النظرية والتطبيق حالة الجزائر، 2009/1990. (مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الجزائر 3، كلية العلوم السياسية والإعلام، 2013/2012)، صص (66، 69).

² جمال زيدان، المرجع نفسه، صص (70، 71).

- تقييم لاحق لتقدير نتائج وانعكاسات السياسة المنتهجة.

إذا تم تطبيق كل هذه الأنواع معا فإننا أمام تقييم متواصل لكن هذا لا يعني أن زمن التقييم هو المحدد الوحيد لأنواع عمليات التقييم بل هنالك محددات أخرى منها ما يتعلق بطبيعة المقاربات المنهجية المعتمدة الموزعة بين المناهج الكمية والإحصائية المشتغلة على المعطيات التي لها علاقة بالبرامج و السياسات¹.

يتعلق التقييم بقياس فعالية السياسات وذلك من خلال مقارنة النتائج مع الأهداف المبرمجة ومع الوسائل المتوفرة و ذلك عبر تحديد :

- مدى تناسق السياسة من خلال العلاقة بين المشكل المطروح و الهدف المسطر.

- انسجام السياسة من خلال العلاقة بين المشكل المطروح و الهدف المسطر.

- انسجام السياسة من خلال التكافؤ بين التكلفة و الوسائل والنتائج المحصلة.

- فعالية السياسة من خلال الآثار والنتائج النوعية المحققة.

إن التقييم ليس مجرد عمل تقني لتقديم خبرة محايدة، إنه مسلسل بطابع سياسي خالص، فتقييم السياسات يكون في الأصل نتيجة لقرارات سياسية و هو في النهاية محاولة لمساءلة شرعية الأهداف والإستراتيجيات ومدى نفع هذه السياسات على المجتمع.

كل هذه العناصر تجعل التقييم يختلف عن وظائف الرقابة والتحقيق².

عملية تقييم السياسات العامة:

يمكن أن نلخص أهداف عمليات تقييم السياسات العامة في العناصر الآتية:

- دعم الشفافية والحوار العمومي حول شرعية ومنجزات السلطات العمومية.

- تكريس قيم الديمقراطية والمشاركة وتعزيز ثقافة ربط المسؤولية بالمحاسبة.

- توجيه الفعل العمومي وإعادة تحديد أولوياته وسبل تدخله.
- إرشاد صناع السياسة والمواطنين إلى كيفية تنفيذ البرامج الحكومية.

¹ حسن طارق، مبادئ ومقاربات في تقييم السياسات العمومية. المملكة المغربية، مجلة الوسيط من أجل الديمقراطية، العدد 06، ص ص (16،20).

² حسن طارق، المرجع نفسه، ص 21.

- ربط المعرفة بالقرار السياسي وبالنقاش العمومي.
- تشجيع التقارب بين مختلف المتدخلين في السياسات العمومية.

-تأمين إحدى غايات التدبير وهي عقلنة الموارد المادية والبشرية اللازمة للسياسات العمومية¹.

أ- موقف صانع السياسة العامة من التقييم :

لدى صانع السياسة العامة في أغلب الأحيان قناعة بأنه الأكثر دراية بالسياسة العامة وما يعترضها من مشاكل فيعطي لنفسه أولوية القيام بالتقويم ضنا منه بأن المقوم غالبا ما يركز على الجوانب السلبية.

يهتم صانع السياسة العامة ومنفذيها على تحقيق الرضا المشترك للمجتمعات المختلفة لامتناس مطالبهم كما ينفق حجم كبير من الإعتمادات المالية في سبيل تحقيق أهداف رمزية تكسبه ولاء سياسيا، غير أن هذه السياسات قد يعتبرها التقويم سلبية ومتناقضة لأنها تجمع بين جماعات من المجتمع على طرفي نقيض مثل نقابة العمال ونقابة أرباب العمل.

مثل هذه أحكام التقويمية تجعل صانع السياسة العامة يتخذ موقفا سلبيا من التقويم فيعطي للمنطق السياسي أولوية عن المنطق الموضوعي والعلمي الذي يعتمده المقوم فيقلل من نطاق أداء التقويم داخل العمليات السياسية مما يقلل من أهمية عمليات التقويم فتصبح إجراء استثنائي لا يتم إلا بطلب منهم في حدود اتجاهات لا تتناقض مع قناعاتهم سياسيا و إداريا².

¹ رايح قاصد، تقييم السياسة العامة لإصلاح الدولة في الجزائر من منظور حقل السياسات العامة. مجلة بحوث ودراسات، جامعة الجزائر 3، كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية، ص ص (92،94).

² جمال زيدان، تقويم السياسات العامة بين النظرية والتطبيق حالة الجزائر 2009/1999. مرجع سابق، ص74.

ب- عمليات رسم السياسات العامة :

لا تتميز رسم السياسات العامة بالبساطة ووضوح المعالم وإنما هي عملية معقدة تشارك في صياغتها أطراف وجهات متعددة داخلية و خارجية ككل منها قيم و مبادئ و مصالح لا تتسجم مع الآخر كلا أو جزءا بما أن طرق صناعة السياسات العامة هي الأخرى متعددة و متباينة بحسب تباين الاعتبارات و الجهات المشاركة في صنعها¹.

فإن عملية رسم السياسات العامة لا يمكن فهمها ما لم يؤخذ بعين الاعتبار :

-معرفة وتحديد القضايا والمشاكل العامة الناجمة عن مطالب ورغبات المواطنين غير المجابة.

-تحديد بدائل السياسات العامة بعد جمع المعلومات والحقائق واستشارة الجهات المعنية أو ذات المصلحة الحقيقية بالمشكلة قيد الدراسة وتشكيل لجان على مستوى الجهاز التشريعي (البرلمان) أو الجهاز التنفيذي (الوزارات) لتقصي المعلومات وسماع آراء الخبراء والمختصين من فنيين وإداريين وقضاة ويتم تحديد مجموعة من البدائل المحتملة لتحقيق الأهداف العامة الموضوعية لها وتلبية حاجات ورغبات المواطنين في حدود المواد المتاحة والمخصصة لكل منها.

-اختيار السياسة المناسبة : في هذه المرحلة تجري عملية ومناقشة كل بديل من بدائل السياسات العامة المقترحة التي قد تكون على شكل برامج أو مشاريع للخدمات العامة أو مسودات ولوائح للأنظمة والقوانين التي يراد إصدارها لمعالجة موضوع معين أو استثمار فرصة أو تجنب تهديد معين وغير ذلك إذ تخضع بدائل السياسات العامة المقترحة للنقاش داخل المؤسسة الحكومية وفق دساتير الدول والمبادئ أو القواعد المتعارف عليها فضلا عن المناقشة التي تجري حولها المؤتمرات العامة أو الخاصة بالأحزاب و الجماعات المصطلحية والحملات الانتخابية ووسائل الإعلام المتنوعة إذ يؤدي هذا التفاعل إلى اختيار أحد البدائل المطروحة بوصفه معبرا عن السياسة العامة الأكثر قبولا من قبل الأطراف المستفيدة والمعنية برسم السياسات².

¹ جيمس أندرسون، صنع السياسة العامة. مرجع سابق، ص35.

² رابح قاصد، تقييم السياسة العامة لإصلاح الدولة في الجزائر من منظور حقل السياسة العامة. مرجع سابق، ص ص (98-100).

-إن أهم التحديات التي تواجه صانعو السياسات هي تلك التي تتمثل في إدراك مشاكل المواطنين و الاستجابة لها بالكيفية التي تحقق أعلى درجات الرضا وتقديم أفضل الخدمات الممكنة لهم مع الأخذ بنظر الاعتبار الأسبقيات أو التقديم الأهم على المهم عند التعامل مع حل المشاكل أو تلبية طلبات المواطنين خصوصا عند عدم كفاية الموارد المادية والبشرية والمالية وغيرها¹.

-إن عملية صنع السياسات العامة ليست بالأمر اليسير فقد وجد أن هناك العديد من الجهات التي تشارك في هذه العملية كالأحزاب السياسية والجماعات الضاغطة والنخب الاجتماعية الاقتصادية السياسية والشخصيات الدينية والقانونية.

والسياسية وعامة الموازين إضافة إلى القيادات الإدارية بمستوياتها المتنوعة المتواجدة في جميع أجهزة الدولة ذات الصلة بصنع السياسة العامة كالجهاز التشريعي والتنفيذي والقضائي².

¹ هيئة الأمم المتحدة، برنامج هي لدعم المرأة القيادية مقدمة في تحليل ورسم السياسات العامة. مرجع سابق، ص 34.

² هيئة الأمم المتحدة، المرجع نفسه، ص 35 .

المبحث الثاني - ماهية السياسة السكنية:

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة "تجاح السياسة السكنية لبلد معين" أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما"، غير أن هذه العبارات تجعلنا نتعمق في الموضوع وإزالة غطاء الغموض عليه¹.

المطلب الأول - مفهوم وأهداف السياسة السكنية :

أ- تعريف السياسة السكنية :

يتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل ودقيق حولها ولذلك إبراز أهم الوسائل والآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل والتحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن².

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها "عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة"³.

ومن هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية ومن أهمها:

تكتسي السياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط و في نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق

¹ ميلود بن غربي، (توجهات السياسة العامة في الجزائر ما بين 2001-2018)، مجلة جيل الدراسات السياسية والعلاقات الدولية، العدد 15، (الجزائر)، 21/03/2018، ص02.

² نور الصباح عكنوش، (السياسة العامة للسكن في الجزائر بين الأزمة والحكامة)، مجلة البحوث والدراسات، العدد 22، (الجزائر)، أوت 2016، ص ص (224، 226)

³ نور الصباح عكنوش، المرجع نفسه، ص 228.

الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر الوطن عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.

السياسة السكنية تأخذ سوء استغلال الموارد المالية بعين الاعتبار في مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها.

ب- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إن أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات والحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، والملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن وآثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية¹.

غير أننا يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية والمتمثلة في:

أ- أهداف السياسة السكنية:

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

وعليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن وأن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني ومما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز

¹ نيل إدريس، (السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، (البيدة، الجزائر)، 2017، ص ص (628،629).

السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق¹.

– الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية :

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

و عليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها وآلياتها (القوانين والمراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب والإعانات)، والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية... الخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من بطالة والارتفاع في الدخل القومي... الخ.

– الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية :

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن والتي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به.

وعليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد وأن تأخذه بالحسبان، ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد وما مدى توفره لإمكانيات المادية والمالية من أجل الحصول على ملكية سكن، وكدليل على ذلك، الإعانات المباشرة وغير المباشرة التي تدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم والتي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيابة على ملكية سكن.

¹ نبيل إدريس، (السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة)، مرجع سابق، ص 629.

وعليه نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع وحتى وإن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار وبالاهتمام هذا الجانب في الحسان¹.

المطلب الثاني - أدوات وآليات السياسة السكنية:

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، وإلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام و يكمن في مدى تحكم وتوجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا وفي الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي:

1- القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... الخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء حتى وإن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن².

2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوانات العقارية... الخ، وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات

¹ دليلة زرقة، سياسيات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، دراسة ميدانية بمدينة وهران، مذكرة دكتوراه في علم الاجتماع، جامعة وهران: كلية العلوم الاجتماعية، 2016/2015، ص ص (30،31).

² نبيل إدريس، (السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مرجع سابق، ص 630.

المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها... الخ، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظم سوق السكن من جهة أخرى، و كأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل:

الديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI، وكالة تطوير وتحسين السكن AADL، مؤسسة ترقية السكن العمومي¹ EPLF.

3- الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

1.3. الضرائب :

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

2.3. الإعانات :

تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحياة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين² :

إما إعانة مالية مباشرة:

والمقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحياة على سكن حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة

¹ عمران محمد، (إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر)، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، العدد 06، 2011، (المدية، الجزائر)، ص ص (7،9).

² عمران محمد، المرجع نفسه.

متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات (أي الإعانات المباشرة) والمتمثلة في "الصندوق الوطني للسكن CNL"، الذي يقدم إعانات مالية للفرد.

وإعانة مالية غير مباشرة:

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

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

المطلب الثالث - علاقة السياسة السكنية بالتخطيط السكني:

يرتكز التخطيط السكني على عدة أركان و هي كفيلة بتحقيق عدة غايات، ومن بين هذه الأركان هي السياسة السكنية التي تعد كأحد المقومات للتخطيط السكني، ومن هنا يظهر جليا العلاقة بينهما، ومدى الترابط الذي يجمعهما، و للمزيد من الإيضاح، نوضح بالتفصيل هذه المقومات التي يمكن حصرها فيما يلي:

رسم سياسة سكنية و تحديد دور الحكومة:

إن حل مشكل السكن في أي دولة تستدعي أن تكون هناك سياسة عامة تدير عليها الدولة في بناء المساكن وأن تكون هذه السياسة شاملة، واضحة، واقعية، طويلة المدى، تحضي بتأييد سياسي شامل².

إن هدف أي سياسة يجب أن يبنى على أساس دراسات مختلفة في مجال السكن وفي حالة السكن وسوقه والتشريعات المنظمة له من جميع النواحي الإدارية وغيرها، كما يجب أن

¹ عمران محمد، (إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر)، مرجع سابق، ص 9.

² قماش زينب، المجمعات السكنية الحضرية لمدينة قسنطينة واقعها ومتطلبات تخطيطها دراسة ميدانية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة سركينية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري قسنطينة: كلية العلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية، 2006/2005، ص ص (39،41).

يكون دور الحكومة واضحا من خلال السياسة العامة في تحديد الأحياء المختلفة ومدى إدخال التكنولوجيا الحديثة في البناء مع تبيان دور القطاع العام والخاص في تنمية القطاع السكني.

إن دور الحكومة يركز على ترشيد أي سياسة سكنية و ينبغي أن يركز على:

البناء: إن مختلف الإنجازات السكنية ينبغي أن تتم بشكل وحدات سكنية كاملة وشاملة للمرافق و الخدمات العامة.

التمويل: ينبغي توفير الموارد المالية المتاحة عن طريق الاقتراض الداخلي أو الخارجي. الإشراف: ينبغي على الدولة أن تقوم بكل الأدوار المطلوبة منها لا من حيث الإشراف فحسب، وكذلك التوجيه وذلك بوضع تشريعات واضحة إجراءات وضوابط للعمران صارمة في نطاق القطاع العام أو الخاص.

فالدولة إذا تعتبر وفي جميع الأحوال المسؤول الرئيسي الذي يوجه إليه الإنتقادات، عندما تتعدد المشكلة وتتأزم وعندما ينتج عدد أقل من الوحدات السكنية وترتفع الأصوات مطالبة بالمسكن كمطلب اجتماعي¹.

دراسة وضعية البنية السكنية :

لقد ظهر في كثير من الدول الصناعية سلسلة من المعايير والمقاييس لتقييم مستوى البيئة السكنية والبيئة العامة المحيطة بها. ولا شك أن المعدلات تختلف من دولة لأخرى حسب ظروف المجتمع المحلية، الاجتماعية والاقتصادية حيث تعطى المعايير الخاصة بالمباني السكنية من خلال التصميم وأشغال المساكن.

1- الأحياء أو المساحات السكنية المراد إعادة بنائها:

وهي عبارة عن أحياء يتطلب إعادة بنائها لحدوث انهيار حضري فيها لدرجة لا تصلح معها أي عملية ترميمية أو إصلاحية. هذا الانهيار قد يكون ناتجا عن نقص الخدمات المرافقة للمساكن أو عدم استخدام الصيانات الدورية اللازمة أو تداخل المنطقة السكنية².

¹ قماش زينب، المجمعات السكنية الحضرية لمدينة قسنطينة واقعها ومتطلبات تخطيطها دراسة ميدانية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة سركينة، مرجع سابق، ص 41.

² دليلة زرقة، سياسيات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، دراسة ميدانية بمدينة وهران، مرجع سابق، ص 36.

2- الأحياء أو المساحات المراد ترميمها:

تتمثل في المباني التي تحتاج إلى إزالة أي مساحات يوجب بها خلل بسيط لم يصل بعد إلى الدرجة التي يحكم على الحي بالإزالة الكاملة حيث أن ميراثها العقاري يشكو إعادة من هرمه وفقدان الصيانة الدورية المنتظمة.

3- الأحياء أو المساحات السكنية التي يخشى عليها من البناء الفوضوي:

وهي عبارة عن أحياء سليمة و لكن لعدم سريان التشريعات العمرانية التي تحميها أو حتى عدم جدية تطبيق هذه التشريعات إن وجدت في بعض الأحيان، لأنها لا تمس مصالح ذوي النفوذ في السلطة، لذلك فهي في كثير من الحالات تتعرض لمثل هذا الزحف العمراني العشوائي الذي يأخذ عادة في البداية شكلا مؤقتا ليبدو في نهاية المطاف، لذلك يجب الحفاظ على الأحياء وحمايتها عن طريق تطبيق المعايير والأسس والمقاييس صارمة و جدية في التنفيذ.¹

المطلب الرابع- تحديات السياسة السكنية:

إن بروز أزمة السكن بحدّة في هذه الآونة، والتي تجلت في الإختلال المسجل بين العرض والطلب قياسا بمعدل النمو الديمغرافي و حجم الأسرة، دفع الهيئات المعنية للاهتمام أكثر بقطاع التعمير و البناء اعتمد فيه أساسا على :

_وضع برامج هامة لإنجاز السكن، مسايرة لنمو المجتمع الجزائري وتطوره خلال المخطط الخماسي الأول والثاني.

- وضع سياسة ناجعة للتحكم في النمو العمراني، للاستجابة للوضعية القائمة وإيجاد حلول ملائمة للأزمة التي تعرفها البلاد. ويعاني منها المواطن في الميدان، ومن ثم إتخذت وسائل كفيلة لتحقيق الأهداف المرجوة في آجال جد محدودة، بعيدا عن العراقيل الإدارية والتقنية.²

- الاستهلاك المفرط للأرض، وذلك في إنجاز مجموعات سكنية لنفس المنطقة الحضرية تتضارب في أشكالها وبعض الخصائص المعمارية. رغم الدراسة الموحدة للمنطقة ككل من قبل الهيئات المعنية، حيث شكلت مدنا جديدة بمحاذاة الأنسجة العمرانية الموجودة، دون

¹ دليلة زرقة، سياسيات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، دراسة ميدانية بمدينة وهران، مرجع سابق، ص 37.

² دليلة زرقة، المرجع نفسه، ص 38.

مراعاة لأي إدماج معماري وعمراني أو وظيفي أو تطور لنمو المدينة مستقبلا، بينما أخذت التجزئة إتجاها يشبه الأنسجة العمرانية غير المراقبة في مظهرها العمراني¹.

- إن امتصاص أزمة السكن أولوية من أولويات برنامج عمل الحكومة ولهذا فإن رفع وتيرة الانجاز وتبني أساليب وتقنيات حديثة للبناء تعتبر من ضروريات القطاع لحل هذه الأزمة.
- يشكل التحكم في التوسع العمراني أحد أهم التحديات في الوقت لتهيئة الأحياء السكنية الجديدة حيث لا تستجيب الأحياء الجديدة لمتطلبات العمران الأساسية.
- اللجوء نحو الشراكة مع الأجانب كالبرتغال، اسبانيا، ايطاليا، تركيا والصين تهدف إلى تقليص مدة الانجاز وتبني الأساليب الحديثة للبناء².
- أما على المستوى الإجتماعي: إن عدم تمكن المستعملين من التكيف مع المجال الجديد وعدم قدرة هذا المجال على تحقيق التفاعل معهم، أفضى الإندماج في الحياة الحضرية الجماعية للمستعملين زيادة على الثمن الاجتماعي الباهظ الذي يدفعه المجتمع من تراجع للقيم و استفحال للنزعة الفردية واللامبالاة إزاء المجال العمراني مما يدفع المستعملين في كثير من الأحيان إلى هجران أحيائهم أو مناطق سكناهم إلى أنحاء أخرى من المدينة ، ومن الطبيعي ذلك على البيئة . العمرانية بشكل عام³.

¹ قماش زينب، المجمعات السكنية الحضرية لمدينة قسنطينة واقعها ومتطلبات تخطيطها دراسة ميدانية للمنطقة

السكنية الحضرية الجديدة سركينة، مرجع سابق، ص 42.

² نبيل إدريس، (السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة)، مرجع سابق، ص 635.

³ دليلة زرقة، سياسيات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، دراسة ميدانية بمدينة وهران، مرجع سابق، ص 39.

خلاصة الفصل الأول:

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

والجدير بالذكر أن أي دولة تعطي اهتمام لقطاع السكن يكون ذلك برسم لسياستها السكنية باعتبارها أداة توجيه وتحكيم لهذا القطاع وذلك باستخدام أدواتها ومختلف آلياتها، غير أنه لا يمكن تقييم وفهم هذه السياسة إلا بدراسة مسارها على قطاع سكن لبلد ما. وهذا ما سنقوم به في الدراسة التطبيقية الخاصة بالسياسة السكنية في الجزائر دراسة حالة ولاية ورقلة.



الفصل الثاني

البرامج السكنية في الجزائر دراسة

حالة ولاية ورقلة 2000-2018

تمهيد :

عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشا ومسارا آخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي، وتجلّى ذلك من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة الجزائرية كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقوي، وهذا ابتداء من سنة 1993، التنوع في الأنماط السكنية الحضرية كظهور السكن التساهمي في سنة 1995 وصيغة البيع بالإيجار في سنة 2001 وصيغة LPA سنة 2017.

المبحث الأول: الصيغ السكنية في الجزائر.

المبحث الثاني: الصيغ السكنية في ولاية ورقلة.

المبحث الثالث: تقييم وضعية السكن بولاية ورقلة والصعوبات المعترضة والإجراءات المتخذة.

المبحث الأول- الصيغ السكنية في الجزائر:

يمكن إجمال صيغ السكنات وطرق الاستفادة منها بالجزائر حسب الطبقات الاجتماعية ومستوى دخل كل مستفيد ويمكن إجمالها كالآتي:

صيغة السكن العمومي الإيجاري:

بناء على المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لشروط لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري فإن السكن العمومي الإيجاري يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مرقي عقاري يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري. وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة و/أو غير صحية.

لا يمكن الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري إلا من يقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى خمس سنوات وأن لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24 ألف دينار.

كما يجب أن يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الاستفادة¹.

يتم طلب الحصول من السكن العمومي الإيجاري:

طلب الحصول على السكن العمومي الإيجاري يكون في استمارة خاصة وتكون مرفوقة بملف يحتوي على الوثائق التالي:

- شهادة ميلاد أصلية رقم 12.
- شهادة الحالة العائلية بالنسبة للمتزوجين.
- شهادة إقامة أو أية وثيقة أخرى تثبت الإقامة. كشف الراتب أو أية شهادة تثبت المدخول او عدم امتلاك أي مدخول.
- شهادة سلبية لصاحب الطلب وزوجته او زوجها مستخرج من مصالح أملاك الدولة.
- تشريح شرفي يتعهد فيه صاحب الطلب ابنه مطلع على كل شروط الاستفادة من السكن، وأنه لم يسبق له أن قدم طلبا من قبل للحصول على سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لشروط لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، ص ص (17،18).

- طلب الحصول على السكن يتم إيداعه على مستوى لجنة الدائرة المختصة، وتسلم لصاحب الطلب وصل إيداع يتضمن رقم وتاريخ التسجيل.
- الطلب مسجل وفق رقم تسلسلي في دفتر تسجيل خاص، ومصدق عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليمياً.

صيغة السكن التساهمي:

بناء على القرار الوزاري 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994.

يقوم السكن التساهمي على مبدأ الدعم والملكية، فقد تبنت الدولة هذه الصيغة في ظل الإصلاحات الجديدة من العرض السكني لتلبية الحاجات السكنية للفئات داخل الدخل المتوسط، يوجه السكن التساهمي لهذه الفئة وذلك بتتويج مصادر التمويل ويرتكز أساساً على تركيبة مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة، وهي مساهمة متغيرة حسب دخل المستفيد وفق لأطر قانونية محددة لكيفية تدخل الصندوق لوطني لدعم السكن¹.

صيغة السكن الترقوي العمومي:

ينص عليه المرسوم التنفيذي رقم 14-204 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط وكيفيات إقتناء السكن الترقوي العمومي.

يمثل السكن الترقوي العمومي، صيغة جديدة من السكن، تستفيد من دعم الدولة، وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم، (6) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و(12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون 108.000.00 دج الدخل 216.000.00 دج².

شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي:

لا يجب على المرشحين للاستفادة من هذه الصيغة، أن يمتلكوا أو يكونون قد امتلكوا ملكية تامة لا هم ولا أزواجهم:

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 14-204 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط وكيفيات إقتناء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية، العدد 66، ص ص (14،15).

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط وكيفيات إقتناء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية، العدد 44، ص ص (6،7).

- عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء.
- لم يستفيد من مساعدة الدولة لبناء سكن أو شرائه.

ملف الاككتاب لسكن ترقوي عمومي:

- طلب شراء السكن الترقوي العمومي مصادق عليه (وثيقة تسلم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية).
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 صالحة للاستعمال.
- شهادة عائلية، شهادة الإقامة.
- شهادة العمل بالنسبة للأجراء أو شهادة تثبت مزاوله مهنة لغير الأجراء.
- الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء أو التصريح بالدخل بالنسبة لغير الأجراء.
- تصريح شرفي موقع من قبل الطالب ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي يقر فيه أنه لم يستفد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي، قطعة أرض أو مساعدة الدولة لبناء سكن أو شرائه (وفق النموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI).

أماكن إيداع الطلبات أو ملفات الاككتاب :

تودع ملفات الاككتاب من طرف المترشحين لدى الهياكل الجهوية والولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI أو لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL أو في المديرية الولائية للسكن في الولايات أين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة وللوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL غير ممثلة أيضا.

يسلم وصل إيداع للمترشحين يتضمن رقم التسجيل حسب الترتيب الزمني للإيداع.

سكنات البيع بالإيجار AADL:

بناء على المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001. الجريدة الرسمية رقم 25 الصادرة في 29 افريل 2001. المعدل والمتمم وكذا نصوصه التطبيقية.

المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001¹، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية تطبيقه.

• القرار الوزاري رقم 10 لتاريخ 23 جويلية 2001.

نوع البيع بالإيجار سكنات "عدل":

البيع بالإيجار هي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، حيث أطلقت هذه الصيغة سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن.

البيع بالإيجار يتمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة، وقد خصص هذا النوع من السكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري (في 2001) 5 مرات الحد الأدنى للأجور أي 40.000 دينار للشهر. ولقد تم تعديل هذا الحد في 2013 وبذلك للاستفادة من سكن "عدل" البيع بالإيجار، يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دينار. يستفيد برنامج السكن " البيع بالإيجار " من ضمان قطعة الأرض ومن قروض ممنوحة من قبل الدولة.

مدة انجاز سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل:

حددت مدة انجاز سكنات البيع بالإيجار بثمانية عشر 18 شهرا و لكن هذه المدة لم تحترم لأسباب عديدة بالرغم من اسنادها لشركات بناء أجنبية.

يتم تمويل شراء سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل على المستفيد أن يدفع مساهمة أولية حددت نسبتها ب 20 بالمائة من ثمن الشقة تدفع على 3 مراحل:

10% عند تأكيد الشراء.

5% عند استلام مفاتيح الشقة.

5% عند إمضاء العقد عند الموثق.

بالنسبة لباقي سعر السكن أي 80 بالمائة الباقية يتحصل المستفيد على قرض بدون فائدة من خزينة الدولة.

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001، الجريدة الرسمية، العدد 25 الصادر في 29 أفريل 2001، ص 18.

صيغة السكن الريفي:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 أبريل 2002.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008.
- أحكام المادة 77 من قانون المالية لسنة 2010 والمادة 109 من قانون المالية التكميلي 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1431 الموافق 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وإجراءات دعم فوائد القروض المقدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل اقتناء مسكن جماعي وبناء مسكن ريفي من طرف المستفيدين¹.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 10 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه الإعانة.
- القرار المؤرخ في 19 جوان 2013، المحدد كفاءات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي، المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 18 جوان 2014.
- يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين. ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي.
- تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال.

للاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي يجب توفر بعض الشروط.

الاستفادة من إعانة الدولة لبناء السكن الريفي:

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الجريدة الرسمية، العدد 48، ص ص (13،15).

• كل شخص طبيعي يقيم في البلدية، أو يزاول نشاط في الوسط الريفي، يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي.

• يقدر مبلغ الإعانة بـ :

• **1.000.000** دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة (أدرار، تمنراست، إليزي، تندوف الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية).

• **700.000** دج بالنسبة لباقي الولايات.

شروط الاستفادة من السكن الريفي¹:

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
- لم يستفيد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن.
- لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني؛
- لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

الحصول على إعانة الدولة لبناء سكن ريفي :

للحصول على مساعدة الدولة يجب تقديم ملف يحتوي على :

طلب الإعانة المالية لبناء سكن ريفي (استمارة من الصندوق الوطني للسكن)

في نفس هذه الاستمارة يوجد :

- المعلومات الخاصة بالطالب و زوجه.
- تصريح بالمداهيل .
- تصريح بعدم الملكية العقارية و الاستفادة من إعانة الدولة.
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 للطالب وزوجه بالنسبة للمتزوجين.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 13-325، الجريدة الرسمية، مرجع سابق، ص 15.

- وثيقة تثبت مداخيل الطالب و الزوجة.
- وثيقة تثبت الإقامة.
- وثيقة تثبت مزاوله نشاط في الوسط الريفي.
- وثيقة تثبت الاستحواذ على قطعة أرض صالحة للبناء.

يودع الملف لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

يتم إعداد قائمة المستفيدين¹:

• تسلم قائمة المرشحين المعتمدة من قبل البلدية إلى المديرية الولائية للسكن، التي تخضعها للرقابة في البطاقية المتواجدة لدى مصالح وزارة السكن والعمران والمدينة، بعد التحقق في البطاقية، يتم إعداد القائمة النهائية للمستفيدين من طرف مديرية السكن ويصادق عليها الوالي، وعليه تسلم هذه القائمة إلى الوكالة الملحقة للصندوق الوطني للسكن من أجل إعداد قرار منح الإعانة، بعدها يقوم المستفيد بقرار منح الإعانة بالاكنتاب في دفتر الشروط الصندوق الوطني للسكن، لكن يجب على المستفيد الانطلاق في أشغال الانجاز في أجل أقصاه 60 يوما، بعد تبليغ قرار منح الإعانة.

يتم دفع إعانة الدولة للسكن الريفي:

يتم دفع مبلغ الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن وفقا لمدى تقدم الأشغال المصرح به عن طريق محضر أشغال تعده مديرية السكن.

يتم تحرير إعانة الدولة على شطرين، كما يلي:

• **الشرط الأول : 60 %** من الإعانة تحرر بعد تقديم رخصة البناء وستستعمل لإنجاز القاعدة والأشغال الكبرى.

• **الشرط الثاني : 40 %** من الإعانة تحرر بعد معاينة انتهاء الأشغال الكبرى.

يمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة لبناء مسكن ريفي، الحصول كذلك على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الخزينة العمومية ب 1 % على عاتقه.

¹ الصندوق الوطني للسكن بورقلة، 2018.

صيغة السكن الترقوي المدعم :

بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 بتاريخ 06 فيفري 2017 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

السكن الترقوي العمومي، صيغة جديدة من السكن، تستفيد من دعم الدولة، وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم، ستة (6) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و(12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، أي أنها تمس الفئة ذات الدخل الجيد وهي تشمل التجار وموظفي الدولة من إطارات من ذوي الدخل الذي يتراوح بين 108000.00 دج كحد أدنى و 216000.00 دج كحد أقصى، ولم تشهد هذه الصيغة إقبالا كبيرا في ولاية ورقلة بسبب سعرها المرتفع الذي يصل إلى 01 مليار سنتيم فالنظرة العامة للمواطن القاطن في الجنوب هو اقتناء سكن ذو مساحة كبيرة وبأقل تكلفة في السعر وهو مالا يجده في هذه الصيغة فمن ضمن 1500 حصة مخصصة لولاية ورقلة تم الاكتتاب فقط في 436 حصة منها 138 منتهية و 298 في طور الانجاز¹.

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة الصادر بتاريخ 06 فيفري 2017.

المبحث الثاني - الصيغ السكنية في ولاية ورقلة:

يمثل الجدول رقم (1) الوضعية الفيزيائية للبرامج السكنية عبر ولاية ورقلة لمختلف الصيغ وإحصائيات البرامج السكنية بولاية ورقلة خلال المخططين الخماسيين 2005-2009 و 2010-2015، البرامج المسجلة والمنتوية والتي في طور الإنجاز¹.

جدول رقم (1): البرامج السكنية في ولاية ورقلة

غير منطلقة	في طور الانجاز	المنتوية	المسجلة	البرنامج	
0	831	8446	9277	2009 - 2005	السكن العمومي
0	5896	5604	11500	2014 - 2010	الاجباري
0	6727	14050	20777	المجموع الجزئي 01	
0	297	2468	2765	2009 - 2005	السكن الاجتماعي
0	138	491	629	2014 - 2010	التساهمي والترقوي المدعم
0	435	2959	3394	المجموع الجزئي 02	
0	298	138	436	2014 - 2010	السكن الترقوي العمومي
0	298	138	436	المجموع الجزئي 03	
0	1300	100	1400	2009 - 2005	البيع بالإيجار
0	2600	0	2600	2014 - 2010	
0	3900	100	4000	المجموع الجزئي 04	
6	80	164	250	2009 - 2005	الإلزامي
32	306	12	350	2014 - 2010	
38	386	176	600	المجموع الجزئي 05	
104	140	12451	12695	2009 - 2005	السكن الريفي
549	677	13474	14700	2014 - 2010	
3093	418	2744	6255	2019 - 2015	
3746	1235	28669	33650	المجموع الجزئي 06	
3784	12981	46092	62857	المجموع العام	

المصدر: مديرية السكن لولاية ورقلة، مارس 2018.

¹ مقابلة مع السيد جودي مين رئيس مصلحة بمديرية السكن بمكتبه يوم: 2018/05/10 على الساعة 11:00 - 11:30 صباحا.

من الجدول رقم (1) نلاحظ أن المجموع العام 62857 وحدة مسجلة تم الانتهاء وتسليم 46092 وحدة سكنية وهو ما يمثل 73% من جل البرامج، إضافة إلى 12981 وحدة سكنية في طور الإنجاز و3784 وحدة غير منطلقة تتضمن 3746 وحدة في صيغة السكن الريفي نظرا لتبليغ الولاية مؤخرا فقط بـ 3000 إعانة وهي قيد الإجراءات.

يمثل الجدول رقم (2) الوضعية الإجمالية لبرامج السكن الإلزامي بولاية ورقلة المدعمة من طرف صندوق تنمية مناطق الجنوب لفائدة الأمن الوطني وقطاع التعليم العالي وقطاع التربية الوطنية¹.

جدول رقم (2): الوضعية الإجمالية لبرامج السكن الإلزامي بالولاية

البرنامج	المسجلة	المنتهية	في طور الانجاز	غير المنطلقة
100 مسكن إلزامي برنامج صندوق تنمية مناطق الجنوب	100	94	0	6
50 مسكن إلزامي برنامج صندوق تنمية مناطق الجنوب لفائدة التعليم العالي	50	50	0	0
20 مسكن محسن بمقر الولاية لفائدة الأمن الوطني	20	20	0	0
230 مسكن غير قابل للتنازل لفائدة التعليم العالي بورقلة	230	0	230	0
200 مسكن وظيفي غير قابل للتنازل لفائدة قطاع التربية الوطنية بورقلة	200	12	156	32
المجموع العام	600	176	386	38

المصدر: مديرية السكن لولاية ورقلة، مارس 2018.

نلاحظ من خلال الجدول (2) بالنسبة للسكن الإلزامي الذي يمثل السكنات الوظيفية الغير قابلة للتنازل، إستفادت الولاية من 600 وحدة سكنية منها 176 وحدة مستلمة و386 وحدة في طور الإنجاز و38 وحدة غير منطلقة (في طور الإعلان عن الإستشارة).

¹ مقابلة مع السيد صمودي إبراهيم رئيس مصلحة بمديرية السكن بمكتبه يوم: 2018/05/06 على الساعة 14:30 - 16:30 مساء.

يمثل الجدول رقم (3) الوضعية الفيزيائية لبرامج السكن الريفي خلال الخماسي الأول والثاني والخماسي 2015-2019، والإعانات المقدمة من طرف الدولة لتحفيز هذه الصيغة التي تمس أكبر فئة من المجتمع¹.

جدول رقم (3): الوضعية الفيزيائية لبرامج السكن الريفي

وضعية موقفة إلى غاية 15 مارس 2018				
البرنامج	المسجلة	المنتبهة	في طور الانجاز	غير المنطلقة
الخماسي الأول 2005-2009	12695	12451	140	104
الخماسي الثاني 2010-2014	14700	13474	677	549
الخماسي 2015-2019	6255	2744	418	3093
المجموع	33650	28669	1235	3746

المصدر: مديرية السكن لولاية ورقلة، مارس 2018.

من خلال الجدول رقم (3) نجد ضمن 33650 وحدة سكنية مسجلة في البرامج الخماسية الثلاث، تم استلام 28669 وحدة و1235 وحدة في طور الإنجاز، أما بالنسبة لـ 3746 وحدة غير منطلقة تتضمن 1000 إعانة مبلغة في أواخر سنة 2017، و 2000 إعانة مبلغة في فيفري 2018.

يمثل الجدول رقم (4) الوضعية الفيزيائية لبرامج السكن الريفي حسب البلديات².

جدول رقم (4): الوضعية الفيزيائية لبرامج السكن الريفي حسب البلديات

الخماسي 2005/2009 - 2010/2014 - 2019/2015				البلدية
المسجلة	المنتبهة	في طور الانجاز	غير المنطلقة	
464	264	17	183	ورقلة
847	657	117	73	الرويسات
1200	1055	54	91	سيدي خويلد
915	822	40	53	حاسي بن عبد الله
2405	2152	160	93	عين البيضاء
3392	3282	53	57	الحجيرة
2291	2155	47	89	العالية

¹ مقابلة مع السيد صمودي إبراهيم رئيس مصلحة مديرية السكن بمكتبه يوم: 2018/05/06 على الساعة 14:30 - 16:30 مساء.

² مقابلة مع السيد جودي مين رئيس مصلحة مديرية السكن بمكتبه يوم: 2018/05/10 على الساعة 11:00 - 10:30 صباحا.

56	118	3130	3304	الطيبات
51	46	2258	2355	المنقر
51	96	2076	2223	بن ناصر
0	0	0	0	تقرت
95	87	1163	1345	النزلة
57	45	894	996	الزاوية
40	55	693	788	تبسبت
53	36	1445	1534	تماسين
51	25	1272	1348	بلدة عمر
73	74	1669	1816	المقارين
69	19	848	936	سيدي سليمان
56	94	2613	2763	انقوسة
50	51	127	228	البرمة
255	1	94	350	حاسي مسعود
1746	1235	28669	31650	المجموع

المصدر: مديرية السكن لولاية ورقلة، مارس 2018.

يمثل السكن الريفي أهم صيغة استفادت منها الولاية في فترة وجيزة أواخر 2017 وبداية 2018، وأكثر البلديات المستفيدة من الإعانة هي بلديات دائرة الحجيرة (الحجيرة، العالية) بالإضافة إلى بلدية عين البيضاء، بلديات دائرة الطيبات (المنقر، بن ناصر).

السكن الاجتماعي التساهمي:

يمثل السكن الاجتماعي التساهمي في برنامجين، البرنامج الخماسي "2005-2009" وبرنامج الجنوب بمجموع 2765 مسكن فقد بلغ عدد السكنات المنتهية إلى غاية 31/08/2017 حوالي 2465 مسكن أي ما يعادل نسبة 89 % و 297 مسكن في طور الانجاز تمثل نسبة 11 %، منها 69 مسكن تفوق نسبة تقدم الأشغال بها 60 % و 108 تفوق 30 % والباقي يقدر بـ 120 مسكن تقل عن 30 %¹.

¹ مقابلة مع السيد جودي مين رئيس مصلحة بمديرية السكن بمكتبه يوم: 2018/05/10 على الساعة 11:00 - 10:30 صباحا.

جدول رقم (5): السكن الاجتماعي التساهمي

عدد السكنات حسب نسبة تقدم الأشغال			في طور الانجاز	المنتهية	المسجلة	البلدية	نوع البرنامج
> 60%	30%-60%	< 30%	62	688	750	ورقلة	السكن الاجتماعي تساهمي LSP البرنامج الخماسي 2009/2005
			0	50	50	الرويسات	
			0	245	245	تقرت	
			8	598	606	النزلة	
			0	114	114	سيدي خويلد	
			70	1695	1765	المجموع	
			70	274	344	ورقلة	السكن الاجتماعي تساهمي LSP برنامج الجنوب
			157	169	326	سيدي خويلد	
			0	196	196	تقرت	
			0	82	82	النزلة	
0	52	52	الزاوية العابدية				
			227	773	1000	المجموع	
69	108	120	297	2468	2765	المجموع	

المصدر: مديرية السكن لولاية ورقلة، مارس 2018.

هذا التأخر جاء بسبب تقاعس بعض المرقيين العقاريين مما استوجب توجيه إعدارات كتابية للمرقيين المعنيين لاستئناف واستكمال الأشغال، بالإضافة إلى عوائق مالية تخص الوكالة العقارية الولائية.

السكن الترقوي المدعم :

يعرف هذا النمط من السكن والبالغة كتلة برنامجه 629 وحدة سكنية منها 400 وحدة ببلدية ورقلة و 229 ببلدية تقرت نسبة تقدم متفاوتة ،حيث أن 28 مسكن تفوق نسبة الأشغال بها 60 % و 24 تفوق 30 % و 86 أقل من 30 %¹.

جدول رقم (6): السكن الترقوي المدعم

عدد السكنات حسب نسبة تقدم الأشغال			في طور الانجاز	المنتهية	المسجلة	البلدية	نوع البرنامج
< 30%	30%-60%	> 60%	134	256	400	ورقلة	برنامج السكن الترقوي المدعم 2014/2010
			04	225	229	تقرت	
24			28	138	491	629	المجموع

المصدر: مديرية السكن لولاية ورقلة، مارس 2018.

¹ مقابلة مع السيد محمدي أ. مدير السكن بمكتبه يوم: 2018/05/16 على الساعة 10:00 - 11:00 صباحا.

كما تم تبليغ حصة جديدة بعنوان سنة 2018 مخصصة للولاية بعدد 500 مسكن ترقوي مدعم تم تقسيمها على حصتين :

300 مسكن ترقوي ببلدية ورقلة - 200 مسكن ترقوي بلدية تقرت.

وتم اختيار الأوعية العقارية.

السكن الترقي العمومي :

تبلغ الحظيرة المخصصة لهذا الصنف من السكن 436 وحدة منها 36 بتقرت، و294 بورقلة و106 بسيدي خويلد¹.

جدول رقم (7): السكن الترقي العمومي

البرنامج	البلدية	المرقي العقاري	عدد السكنات	المنتھية	في طور الإنجاز	نسبة الأشغال	متوقفة
436 ترقوي عمومي	تقرت	المؤسسة	36	0	36	/	0
	ورقلة	الوطنية	294	138	156	75%	0
	سيدي خويلد	للترقية العقارية	106	0	00	13%	106
	المجموع			436	138	192	88%	106

المصدر: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ورقلة، ماي 2018.

نلاحظ أن هذه الصيغة تعاني تأخر كبير في الانجاز لأن مستفيدي السكن الترقي العمومي لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن، ولكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض.

البيع بالإيجار:

منذ تاريخ تواجده الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (عدل / AADL) بولاية ورقلة سنة 1998، قامت بإطلاق وإنجاز المشاريع التالية :

-البرامج المنجزة بمختلف الصيغ :

- (100) مسكن فردي إجتماعي تساهمي (مغلق ومغطي) : بحي النصر (ورقلة)

¹ مقابلة مع السيد زكري فرحات مدير المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ورقلة بمكتبه يوم: 2018/05/27 على الساعة 09:00 - 10:00 صباحا.

المشروع منجز بنسبة 100 % ومُسَلَّم. انطلقت أشغال الطرق ومختلف الشبكات سنة 2012 و لم يتبق منها إلا التهيئة الخارجية.

- (43) مسكن فردي ترقوي : بحي النصر / بلدية ورقلة.
- المشروع منجز بنسبة: 97,67 % ومُسَلَّم (إلا مسكن واحد في حالة نزاع). انطلقت أشغال الطرق ومختلف الشبكات سنة 2012 و لم يتبق منها إلا التهيئة الخارجية.
- (300) مسكن فردي بصيغة البيع بالإيجار : بحي النصر / بلدية ورقلة.
- المشروع منجز بنسبة 100 % ومُسَلَّم.
- (100) مسكن نصف جماعي بصيغة البيع بالإيجار : بالنزلة / تقرت
- المشروع منجز بنسبة 100 % ومُسَلَّم.
- (100) مسكن جماعي بصيغة البيع بالإيجار : بحاسي مسعود.
- المشروع منجز بنسبة 100 % ومُسَلَّم.
- المشروع مرفق بـ (51) محلاً تجارياً على مستوى الطابق الأرضي :
- المحلات المباعة عن طريق المناقصة :

- سنة (2004) تم بيع (04) محلات.

- سنة (2012) تم بيع (19) محل.

المحلات المباعة بالتراضي للهيئات والمؤسسات العمومية : (22) محل.

المحلات المخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة من الشباب البطل حسب تعليمة السيد الوزير الأول وتحت إشراف السيد والي الولاية : (05) محلات.

البرنامج الجديد (عدل 02 / 2013) بصيغة البيع بالإيجار¹ :

إن الحصة المبدئية والأولية والتي كانت مخصصة لولاية ورقلة ضمن البرنامج الجديد (2013) بصيغة البيع بالإيجار والتي قدرت بـ (2000) مسكن، عُدلت بتاريخ 2015/02/09، إلى (2600) مسكن.

تطبيقاً لتعليمة وزير السكن والعمران والمدينة والمتعلقة بتحويل النمط السكني للبرنامج إلى مساكن فردية بمساحة (250 م²) للمسكن، تم انعقاد عدة جلسات عمل مع مصالح مديرية التعمير و البناء و الهندسة المعمارية بالولاية لاختيار الأرضيات انتهت باختيار (06) أوعية عقارية موزعة كما يلي :

- (1100) مسكن ببلدية ورقلة : على مساحة أرضية تقدر بـ (72 هكتار).

- (200) مسكن بسيدي خويلد : على مساحة أرضية تقدر بـ (9.55 هكتار).

- (600) مسكن بعين البيضاء : على مساحة أرضية تقدر بـ (40 هكتار).

¹ وثائق مقدمة من طرف AADL بورقلة، أبريل 2018.

- (500) مسكن بتقريت/ المستقبل : على مساحة أرضية تقدر بـ (30 هكتار).
 - (100) مسكن بتماسين/ تقريت : على مساحة أرضية تقدر بـ (5.00 هكتار).
 - (100) مسكن بمقارين/ تقريت : على مساحة أرضية تقدر بـ (3.80 هكتار).
 كما أن الوكالة و أثناء ذلك باشرت في معالجة ودراسة ملفات المواطنين المقترحين للإستفادة من هذا المشروع وذلك وفق ما تنص عليه قوانين الوصاية المعمول بها بكل شفافية وتقنية، فكان ما يلي :

- عدد المسجلين : ملفات 2002 : (2514).
 - عدد الإستدعاءات : لتحيين ملفات 2002 / (Actualisation des) / dossiers 2002 : (2514).
 - عدد الملفات المطابقة و المودعة : (947).
 - عدد الملفات المقبولة : (515).
 - عدد الملفات المرفوضة : (366).
 - عدد الملفات المحولة إلى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI: (73).
 - العدد الكلي للأوامر بالدفع الممضاة: (525).
 - العدد الكلي للأوامر بالدفع المسحوية : (463).
 - عدد الأوامر بالدفع المنفذة : (439).
- أما فيما يخص عملية التسجيل عن طريق الإنترنت عبر الموقع المخصص وطنياً (inscription.aadl.dz)، والمسمى ببرنامج عدل (02) والتي انطلقت بتاريخ: 2013/09/16 فقد سجلت الوكالة على مستوى الولاية النتائج التالية (وذلك لإعطائكم صورة عن مستوى الطلب) :
- عدد التسجيلات النهائية بولاية ورقلة : (7190) طلب .
 - عدد الملفات المستلمة من مركز الإيداع الوطني: (4154) ملف.
 - عدد الملفات الناقصة : (541) ملف.

جدول رقم (8): سكن البيع بالإيجار

البرنامج	البلدية	المركبي العقاري	مؤسسة الإنجاز	عدد السكنات	في طور الإنجاز	نسبة الأشغال	متوقفة	غير منطلقة
CNEP	تقرت	ASSURE	غ.خ	300	300	97%	0	0
	ورقلة	IMMO		1000	1000	75%	0	0
المجموع الجزئي 01								
3450 عدل 02	سيدي خويلد	الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره	ق.و	200	200	7%	0	0
	تقرت		D.S	500	500	12%	0	0
	تماسين		T.I	100	100	5%	0	0
	ورقلة		BUCG CHINE	1700	1700	34%	0	0
			ر.ب	100	100	2%	0	0
المجموع								
0	0	60%	3900	3900			0	0

المصدر: AADL, 2018.

وضعية الحصص السكنية المبلغة الموزعة وغير الموزعة من طرف لجان الدوائر
الجدول رقم (9) يوضح عدد الحصص السكنية المبلغة والموزعة والغير موزعة حسب كل دائرة للسكن العمومي الإيجاري، إحصائيات موقوفة إلى غاية أبريل 2018¹.

جدول رقم (9): وضعية الحصص السكنية على مستوى لجان الدوائر

الدائرة	البلدية	الحصص السكنية المبلغة	الموزعة قبل التحقيق	غير الموزعة	القوائم القابلة للتطبيق والإشهار
ورقلة	ورقلة	819		غير موزعة	
	الرويسات	262		غير موزعة	
مجموع الدائرة		1081			
سيدي خويلد	سيدي خويلد	136		غير موزعة	
	عين البيضاء	36		غير موزعة	
	حاسي بن	53		غير موزعة	

¹ وثائق مقدمة من طرف المديرية العامة لديوان الترقية والتسيير العقاري بورقلة، أبريل 2018.

				عبد الله	
			225	مجموع الدائرة	
		غير موزعة	95	أنقوسة	أنقوسة
			95	مجموع الدائرة	
	00		00	حاسي مسعود	حاسي مسعود
	00		00	مجموع الدائرة	
		موزعة	50	الحجيرة	الحجيرة
		موزعة	40	العالية	
			90	مجموع الدائرة	
		غير موزعة	428	تقرت	تقرت
			00	النزلة	
		غير موزعة	30	تبسبست	
		غير موزعة	156	الزاوية العابدية	
			614	مجموع الدائرة	
240 موزعة		240 موزعة	240	المقارين	المقارين
31 موزعة		31 موزعة	31	سيدي سليمان	
271		271	271	مجموع الدائرة	
		248 موزعة	248	الطيبات	الطيبات
	00	00	00	بن ناصر	
		10 موزعة -21 موزعة	31	المنقر	
		258	279	مجموع الدائرة	
		291 موزعة	291	تماسين	تماسين
		38 موزعة	38	بلدة عمر	
		329	329	مجموع الدائرة	
		13 موزعة	13	البرمة	البرمة
		13	13	مجموع الدائرة	
271	2015	982	2997	المجموع العام	

المصدر: المديرية العامة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

من خلال استقراءنا لهذا الجدول نلاحظ ما يلي :

العدد الاجمالي للسكنات المبلغة للجان الدوائر 4187 وحدة سكنية، عدد السكنات الموزعة والمصادق عليها من طرف لجنة الطعن اللوائية : 1190 دائرة تقرت والتي تم توزيعها على المستفيدين بتاريخ 2018/01/31، عدد السكنات الموزعة من طرف لجان الدوائر 982 مقسمة 291 (بلدية تماسين)، 38 (بلدية بلدة عمر)، 10 (بلدية منقر تم تعليق القائمة)، 21 (بلدية منقر لم يتم تعليق القائمة، أرسلت من أجل التحقيق)، 248 (بلدية الطيبات، 13

(بلدية البرمة)، 240 (بلدية المقارين)، 31 (بلدية سيدي سليمان)، 50 (بلدية الحجيرة) و40 (بلدية العالية).

عدد السكنات الغير موزعة من طرف لجان الدوائر: 1081 (دائرة ورقلة)، 225 (دائرة سدي خويلد)، 95 (دائرة أنقوسة) و614 (دائرة تقرت).

عدد السكنات القابلة للتوزيع: 271 مقسمة 241 (بلدية المقارين) و31 (بلدية سيدي سليمان).

المبحث الثالث - تقييم وضعية السكن في ولاية ورقلة الصعوبات والإجراءات

المتخذة :

نتطرق فيها إلى تقييم شامل عن وضعية البرامج السكنية بالولاية ووضعية كل قطاع والإجراءات المتخذة والتي أعطت في مرحلة أولى نتائج إيجابية سمحت باحتواء انشغالات المواطنين مع تقديم الاقتراحات المناسبة لمواصلة الجهد المبذول وتحسين وضعية كل قطاع.

-تأخر في إنجاز مشاريع 750 مسكن عمومي إيجاري المسندة لمؤسسة عمومية برنامج فيضانات 2009 والمسيرة من طرف مديريةية السكن : تأخر 750 مسكن مسجل 2010 الذي بلغت نسبة إنجازه في 2015 5 % منها 320 مسكن لم تتطلق رغم أن المؤسسة تحصلت على تسبيقات مالية لم تسترجع لحد الآن نظرا لضعف وتيرة الإنجاز وفي حالة فسخ الصفقة تنقلص رخصة البرامج رغم مراسلات وزارة السكن والعمران مرارا وآخر تدخل زيارة اللجنة الوزارية المشتركة الموفدة من وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية في نوفمبر 2017 ولم تعطى لنا أي حلول من طرف ممثلي وزارة السكن والعمران والمدينة ما عدا الحل الذي توصلت إليه المصالح المحلية ممثلة في السيد الوالي وهو فسخ الصفقة المبرمة مع مديريةية السكن والتي تخص السكنات غير المنطلقة على مستوى تقرت والبالغ عددها 320 وإعادة إسنادها لمؤسسات خاصة والتي تعهدت بتسليمها قبل نهاية السداسي الأول لسنة 2019 وتعهد المقاوله العمومية عمومية لتسليم السكنات المتبقية والمقدرة ب 430 وحدة سكنية قبل نهاية ديسمبر 2018 مع كل التحفظات نظرا للإمكانيات المسخرة للمشروع ووضعيته المالية¹.

تأخر إنجاز 1600 مسكن عمومي إيجاري المسير من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري:

نفس المؤسسة تحصلت على مشروع 1600 مسكن اجتماعي إيجاري كان يعرف تأخر كبير وتم فسخ 800.

وحدة سكنية غير منطلقة وإعادة إسنادها إلى مقاولات خاصة حيث تعرف وتيرة الإنجاز نسبة مقبولة.

يتم الفسخ نظرا للتسبيقات المالية التي تحصلت عليها مع تعهد مؤسسة عمومية لتسليمها نهاية السنة 2018 .

¹ تقارير من الولاية، ماي 2018.

-التجزئات العقارية المستحدثة في إطار التعليم الوزاري المشتركة رقم 1 المؤرخة في 07 جويلية 2014 :

تحصلت كل من بلديتي ورقلة والرويسات على 2000 حصة (1000 لكل بلدية) تعتبر هاته الحصة غير كافية لبلدية ورقلة نظرا لتواجد 15000 طلب ، مما يتطلب إنشاء تجزئات جديدة طبقا لمخططات شغل الأراضي للبلدية وهذا ما طلبت تجسيده مستقبلا شريطة إن توفر الأغلفة المالية للتكفل بالتهيئة حيث إن الأغلفة المرصدة حاليا لا تغطي هاته الاحتياجات و سنسجل هذا المشروع في إطار تركيبة مالية (الميزانيات المحلية وصندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية) ريثما يتم التكفل نهائيا بالتجزئات المستحدثة والبالغ عددها على مستوى الولاية بـ 91 تجزئة تضم 17353 قطعة أرضية المتكفل بها حاليا على عاتق صندوق الضمان والتضامن للجماعات المحلية وميزانية الدولة والتي ستسمح بتهيئة جزئية (فتح الطرقات، إيصال المياه الصالحة للشرب، شبكة التطهير) ريثما تنتهي أشغال بناء السكنات الفردية لتكملة باقي أشغال التهيئة من طرقات وكهرباء وغاز وسنتكفل بها عن طريق مجهود مالي محلي.

-أما فيما يخص عدم تناسب طلبات السكن العمومي الإيجاري والسكنات المتوفرة: حيث عملية تطهير القوائم التي لم تنتهي بعد خاصة بعد معرفة قائمة مستفيدي السكنات العمومية الإيجارية، التجزئات العقارية والصيغ السكنية الأخرى بما فيها (الترقوي العمومي، البيع بالإيجار، عدل المقدرة بـ2600 وحدة ASSUR IMMO+ المقدرة بـ1300 وحدة +الترقوي 500 وحدة، 436LPP وحدة) في انتظار إمكانية تسجيل حصص إضافية مستقبلا¹.

-فيما يخص تأخر أشغال تهيئة حصة 200 مسكن الموزعة في إطار القضاء على سكن الهش :

فعلا تم توزيع مفاتيح هاته الحصة بدون إتمام أشغال التهيئة وذلك بتاريخ جويلية 2016 وهذا يعتبر إجراء غير مقبول ولكن كان من الواجب استدراك الوضع وتم التكفل بهاته الوضعية بعد إعادة تقييم العملية.

¹ تقارير من الولاية، ماي 2018.

-فيما يخص عدم تناسب عدد الطلبات للسكنات الريفية مع عدد قطع الأراضي المرتقب توزيعها ببلديتي ورقلة والرويسات:

البلديتين مصنفتين حضرية ما عدا التجمع الثانوي بور الهايشة وحاسي ميلود ببلدية ورقلة وتجمع الحذب ببلدية الرويسات فلا حاجة إلى برنامج سكن ريفي خارج هذي التجمعات والمشكل غير مطروح.

للإشارة أن المشاريع في طور الانجاز والخاصة بالسكنات العمومية الايجارية ببلديتي ورقلة والرويسات التي كانت متوقفة منذ 2015 نظرا لعدم تسديد المستحقات المالية لمقاولات الانجاز فبعد تسديد المستحقات أعيد بعث هاته المشاريع وسيتم استلامها استلامها على النحو التالي :

- 2200 وحدة سكنية من بينها 1650 بورقلة و 550 بالرويسات.
- 640 سكن بورقلة و 150 سكن بالرويسات لتوزيعها بمناسبة عيد الاستقلال والشباب و 05 جويلية 2018.
- والبقية 1119 وحدة سكنية ستسلم قبل نهاية سنة 2018 منها 774 وحدة سكنية ببلدية ورقلة وستوزع نهاية السنة الحالية¹.

وضعية قطاع السكن قبل سنة 2015 :

-السكنات الاجتماعية المسيرة من طرف OPGI:

- عدد السكنات المسجلة : 20027.
- عدد السكنات المكتملة : 13318.
- عدد السكنات الموزعة : 8709.
- عدد السكنات الاجتماعية في طور الانجاز : 6709.
- متوسط نسبة الانجاز : 60 %.
- عدد السكنات المنتهية الاشغال بدون تهيئة : 4609.
- السكنات الاجتماعية لمنكوبي الفياضانات سنة 2009 :
- عدد السكنات المسيرة من طرف مديرية السكن : 750.
- السكنات المنطلقة منذ أوت 2013 وعددها 510 نسبة الانجاز لا تتجاوز 05 بالمئة منذ سنة 2010.
- عدد السكنات غير المنطلقة 240.

¹ تقارير من الولاية، ماي 2018.

-سكنات عدل :

- عدد السكنات المبرمجة : 2600.
- عدد السكنات غير المنطقية : 2600 من بينها 1100 بورقلة نظرا لقرار الفسخ مع المؤسسة السعودية في افريل 2016.

-سكنات CNEP - ASSUR IMMO:

- عدد السكنات المنطقية : 1300 نسبة الانجاز 70 بالمئة.
- السكنات الترقية العمومية LPP:
- عدد السكنات: 436.
- عدد السكنات في طور الإنجاز: 294 نسبة الإنجاز : 40 بالمئة .

-السكنات المتوقفة بعد الفسخ: 106.

-السكنات الاجتماعية التساهمية LSP:

- عدد السكنات المسجلة: 2765 .
- عدد السكنات في طريق الانجاز :300 والباقي تم تسليمه .
- السكن الترقوي المدعم LPA :
- عدد السكنات المسجلة : 629 .
- عدد السكنات المنتهية : 447 .
- عدد السكنات في طريق الإنجاز : 182 .

-إعانات الترميم: 2000 حصة لم توزع منذ سنة 2011 نظرا لطلب الولاية في سنة 2015 لتحويلها إلى 1400 إعانة في إطار التجزئات الاجتماعية .

-السكنات الوظيفية:

- التربية : 200.
- التعليم العالي: 230 في طور الإنجاز بنسبة: 90 بالمئة .
- السكنات الريفية :

- العدد الاجمالي للسكنات: 30650 .
- عدد السكنات المنتهية : 25416 .
- عدد السكنات في طريق الانجاز: 4171 .
- عدد السكنات غير المنطقية : 1063 .

-التجزئات العقارية¹:

- عدد التجزئات المسجلة: 91 .

¹ تقارير من مديرية السكن والولاية، أفريل، ماي 2018.

- عدد قطع الاراضي : 17353 .
 - عدد القطع الموزعة : 15253 .
 - عدد القطع غير الموزعة : 1000 .
 - عدد العقود الجاهزة والمسجلة : 1649 .
 - لم تنطلق الاشغال في أي تجزئة خلال هاته الفترة .
 - التمويل لإنجاز التهيئة : تمويل مشترك صندوق الضمان والتضامن للجماعات المحلية وميزانية الدولة.
- بعد تقييم وضعية القطاع نتطرق إلى الوضع السائد لدى المواطنين وبعد تدخل المجتمع المدني والاجتماعات المتكررة تم تشخيص ما يلي :
- تذمر كبير لدى مستفيدي السكنات الاجتماعية الايجارية نظرا للتأخر الكبير في تسليمها لمستفيديها والمقدرة بـ 1497 وحدة سكنية وهذا ناتج عن التأخر الكبير لأشغال التهيئة وذلك لأسباب مالية .
- تذمر كبير لدى منكوبي فيضانات 2009 نظرا للتأخر الكبير في إنطلاق 750 وحدة سكنية.
- تذمر كبير لدى مستفيدي قطع الأراضي نظرا للتأخر الكبير في انطلاق أشغال التهيئة .
- تذمر كبير لدى مستفيدي عدل نظرا للتأخر الكبير في إنطلاق كل المشاريع والمقدرة بـ: 2600 وحدة سكنية .
- الصعوبات التي واجهها المكلفين بتسيير المشاريع - ديوان الترقية والمديريات المعنية :**
- 1- مشاريع السكن الاجتماعي الايجاري التأخر الكبير في تسديد مستحقات المؤسسات المنجزة لهاته المشاريع.
 - 2- تأخر كبير في إنجاز مشاريع أسندت بطريقة التراخي البسيط وعددها 2350 ولا يمكن الفسخ نظرا للتسبيقات المالية المتحصل عليها¹.

¹ مقابلة مع السيد ب.ع. الأمانة العامة بولاية ورقلة بمكتبه يوم: 2018/04/28 على الساعة 09:00 - 10:00 صباحا.

الإجراءات المتخذة :

-إتمام أشغال التهيئة بالنسبة للمساكن المنتهية والموزعة حيث تم تسليم المفاتيح على 1497 مستفيد خلال الثلاثي الأول من سنة 2018 بدائرة تقرت 1339 الحجيرة 68، سيدي خويلد 90 وتمت العملية في ظروف ملائمة وجو بهيج لدى المستفيدين.

تم إعادة بعث مشاريع السكن التي كانت في طريق الانجاز وعددها 7459 خاصة، وهذا بعد تسديد ديون مؤسسات الإنجاز.

فسخ 300 وحدة سكنية بورقلة و420 وحدة تقرت التي كانت موكلة سابقا لمؤسسة عمومية ومنحها لمتعاملين آخرين ومنها 320 موجهة لمنكوبي فيضانات 2009.

-الانطلاق في برنامج عدل بالتراضي البسيط مع الشركة الصينية بعد فسخ الصفقة مع الشركة السعودية التي لم تتطرق في الأشغال وتقدر نسبة الانجاز الحالية بنسبة 45% لـ 1800 وحدة سكنية بورقلة و200 بسيدي خويلد و600 بالمقاطعة الإدارية تقرت.

-التسريع من وتيرة انجاز سكنات الترقوي العمومي حيث تم تسليم 138 وحدة سكنية ومن المتوقع تسليم 192 وحدة سكنية قبل سبتمبر 2018 و106 وحدة سكنية خلال السداسي الأول من سنة 2019 .

-بالنسبة للتجزئات العقارية: تم تكليف مدير الإدارة المحلية ومدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء للإشراف على تسيير مشاريع التهيئة بتمويل مزدوج للانطلاق في أشغال التهيئة الممولة من طرف صندوق الضمان والتضامن للجماعات المحلية وميزانية الدولة، وقد انطلقت الأشغال في كل التجزئات بنسبة 95% وأشغال الصرف والمياه على وشك الانطلاق فيها بعد الانتهاء من التهيئة .

-بالنسبة للسكن الاجتماعي: الإسراع في إعداد عقود الملكية من التجزئات حيث تم تسليم 2662 عقد و953 عقد في طور الإعداد إضافة إلى 5721 ملف في طور التسديد وهذا في أقل من سنة¹.

¹ وثائق من الولاية والمديرية العامة للترقية والتسيير العقاري، أبريل، ماي 2018.

-بالنسبة للسكن الاجتماعي وبرنامج المنكوبين: تم التدخل من طرف المصالح المعنية إلى السلطات المختصة وتم الإتفاق على :

تسجيل عمليات التهيئة وإعادة التقييم وقد تم ذلك لمعظم المشاريع.

-تسديد ديون المؤسسات المكلفة بالانجاز التي تم تجسيده.

-إعلام الوزارة الوصية بوضعية المشاريع العمومية المسندة لمؤسسة عمومية .

-بالنسبة لسكنات عدل: تم الانطلاق في كل المشاريع المقدر بـ 2600 وحدة سكنية ذات نوعية جيدة .

- توزيع 2000 اعانة ترميم على البلديات المعنية التي كانت مجمدة بسبب طلب تحويلها لإعانات إنجاز سكنات فردية بالتجزئات الاجتماعية .

- توزيع حصص سكن ريفي للحصص المبلغة سنة 2017- 2018 والمقدرة بـ 3000 إعانة ريفية .

- تبليغ حصة 2297 وحدة سكنية منها 1081 بدائرة ورقلة والباقي على لجان الدوائر بالولاية التي تعكف حاليا على دراستها وتوزيعها في الموسم الثاني من سنة 2018 في انتظار ربطها بشبكة الكهرباء والغاز مع مؤسسة سونلغاز .

المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن بالولاية¹:

- تأخر في انجاز المشروع 750 وحدة سكنية برنامج منكوبي فيضانات 2009 المبرمجة مع شركة عمومية والتي تم فسخ الصفقة بالنسبة للسكنات غير المنطلقة والمقدرة بـ 320 وحدة سكنية والتي تم اسنادها الى مقاولات خاصة وستنتهي بها الاشغال خلال السداسي الاول 2019، ولم يتم فسخ الباقي والمقدر بـ 430 وحدة سكنية نظرا لتسيقات التي تحصلت عليها المقاوله العمومية للمؤسسة التي تعهدت بتسليم هاته السكنات نهاية سنة 2018.

- تلبية الطلب المتزايد لتجزئات العقارية وإنشاء تجزئات جديدة وسيتم التكفل بتمويلها في إطار تركيبة مالية من ميزانية الولاية، صندوق الضمان والتضامن للجماعات المحلية وميزانية الدولة.

¹ مقابلة مع السيد ب.ع. الأمانة العامة بولاية ورقلة بمكتبه يوم: 2018/04/28 على الساعة 09:00 - 10:00 صباحا.

- الأقطاب السكنية الجديدة بالولاية لا تزال تعرف نقصا وانعدام المرافق العمومية الجوارية خاصة التربوية منها، حيث تم اقتراح عدة مرافق عمومية لتسجيلها في إطار الإحياء المندمجة منها:

حي النصر بلدية ورقلة 2332 وحدة سكنية.

منطقة التجهيزات بلدية ورقلة 2210 وحدة سكنية .

التوسع العمراني الجديد ببلدية عين البيضاء 2000 وحدة سكنية.

حي المستقبل بلدية تقرت 1100 وحدة سكنية القطب الوحيد الذي تم تسجيل فيه مدرسة ابتدائية ومتوسطة والتي تحتوي على برامج سكنية هامة بمختلف الصيغ بنسب أشغال تفوق 50% مما يجعل هاته الأحياء مدمجة ومكتملة صالحة للاستغلال.

تقييم كل صيغة في ولاية ورقلة :

صيغة السكن الريفي:

تعتبر صيغة السكن الريفي الصيغة الأكثر إقبالا لدى المواطنين القاطنين في المناطق الريفية بالولاية، خاصة مع الإجراءات الجديدة التي أقرتها الدولة لهذا النمط ، مجسدة في القرار الوزاري المؤرخ في 18/06/2014 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 19/06/2013 المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، والذي تضمن بعض التعديلات ، تتمثل في تعديل في ملف طلب الإعانة وذلك بالاكتماء بوثيقة تثبت الإقامة بدلا من وثيقة الإقامة لأكثر من 05 سنوات. إضافة الوثيقة التي تثبت حيازة قطعة أرض مخصصة للبناء. يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بإعداد قائمة طالبي المساعدة دون اللجوء إلى المداولة.

وحسب التعليمات الوزارية المؤرخة في 13/11/2016، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة والتي تدخل في سياق التسهيلات والتخفيف على المواطنين في إنجاز سكناتهم، فقد راجعت هذه الأخيرة، كيفيات منح هذه المساعدة من حيث تماشيها مع وتيرة أشغال البناء، إذ يتم تحرير أو صرف المساعدة على حصتين، الحصة الأولى منها تمثل 60 بالمائة تمنح في شكل تسبيق عند تقديم رخصة البناء، وتخصص لإنجاز أشغال الحفر و الأسس والخرسانة المسلحة للأعمدة، أما الـ40 بالمائة برسم الشطر الثاني من الإعانة تخصص لإنجاز الأشغال المتعلقة بـ : الجزء العلوي للسكن، البناء الخارجي، تجهيز ووضع النجارة الخارجية ، الإتمام الكلي للواجهة.

إن الدولة تعمل على توفير الشروط الضرورية لبناء سكنات تليق بسكان المناطق الريفية، وهو السبب الذي جعلها تراجع إعانة السكن الريفي بسبب زيادة تكاليف الإنجاز، نظير جملة من المتغيرات خاصة أن الحاصلين على هذه المنحة يقومون بإنجاز سكنات منقوصة من عدد من المرافق التي تعتبر حيوية وضرورية لراحة الفرد، بسبب محدودية الغلاف المالي، ما جعل عددا كبيرا من المواطنين يتوقفون عن إنجاز سكناتهم وهو ما لمسناه لدى فئة كبيرة من المستفيدين الذين عجزوا عن استكمال سكناتهم بعد استهلاكهم للشطر الأول من الإعانة وهو ما استوجب رفع إعانة الدولة الموجهة لبناء سكن ريفي إلى مبلغ 1.000.000.00 دج.

كذلك وإضافة لما ذكر أقرت الدولة إجراءات أخرى من خلال منشور وزاري مؤرخ في 2014/10/16 يتضمن إقصاء بصفة استثنائية بعض فئات من المستفيدين من المراقبة الايجابية على مستوى البطاقة الوطنية للسكن والذين سبق وان استفادوا من إعانة السكن الريفي الممنوحة قبل 2002 مهما كان مبلغها. وذلك بدمجهم والتصريح بأهليتهم للحصول على الإعانات المالية للدولة .

صيغة السكن العمومي الإيجاري:

باعتبار شروط الترشح للاستفادة من هذه الصيغة السكنية بان يكون المترشح قاطنا ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى خمس سنوات وان لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24 ألف دينار فبالتالي يمكن اعتبارها تمس شريحة واسعة من المواطنين والتي يكون الطلب متزايدا عليها بالنظر لكونها تتعلق بتسليم سكن منجز كليا على عاتق الدولة إضافة إلى أشغال التهيئة والتجهيزات العمومية المرافقة لها، إلا أن هذه الصيغة السكنية تشهد تأخرا كبيرا في الانجاز 7 لمجموعة من الأسباب منها عدم وجود مقاولات انجاز ذات تأهيل يسمح لها بتسليم السكنات في الآجال المحددة وبجودة مضمونة وإلى البطء في الإجراءات الإدارية بفعل القوانين التي تضبط منح صفقات الانجاز بالإضافة إلى نقص الإعتمادات المالية في بعض الأحيان.

صيغة السكن التساهمي والترقوي المدعم:

يمكن اعتبار هذه الصيغة موجهة للطبقة المتوسطة وخاصة الموظفين أو بصفة أدق الفئة التي لا يتعدى الدخل الشهري 108000.00 دج إلا أن هذه الصيغة لها عدة سلبيات ناتجة بالأساس لطريقة تسيير هاته البرامج ، فالمكلفين بانجاز هذه الصيغة معظمهم مرقبين عقاريين خواص لا يلتزمون بالأعباء الموضوعة على عاتقهم، فلا آجال انجاز محترمة إضافة إلى رداءة في الانجاز، فهناك برامج ضمن الخماسي 2009/2005 إلى اليوم لم

ينتهي بها الانجاز وهذا لعدم وجود ضوابط ردية تسير هذه الصيغة لتضمن حقوق المستفيدين.

سكنات البيع بالإيجار عدل:

يمكن اعتبار هذه الصيغة مزيجا بين السكن العمومي الايجاري والسكن التساهمي أو الترقوي المدعم لأن بداية الاكتتاب في هذه الصيغة يكون بدفع أشطر مالية بدلالة نسب تقدم الأشغال وباقي التكلفة يتم تقسيمها على مدة أقصاها 25 سنة على أساسات بدل الإيجار وهذه الصيغة تم إحيائها من جديد سنة 2013 بعد تجميدها سنة 2003 وهي أيضا تعرف تدببا في الانجاز وبنسب متفاوتة عبر الولايات وهي صيغة أغلب مكنتبها من الموظفين.

صيغة السكن الترقوي العمومي:

بالنسبة لصيغة السكن الترقوي المدعم LPA بصيغته الجديدة فقد استفادت ولاية ورقلة من حصة تقدر بـ 500 وحدة سكنية بين بلدية ورقلة التي استفادة من 300 وحدة وبلدية تقرت التي استفادت من 200 حصة وتم اختيار الأوعية العقارية المستقبلية لهاته الحصص، وفي الجانب التنظيمي المسير لهذه الصيغة فهي تخضع للقرار الوزاري المشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا أليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم وكذا التعليلة الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فيفري 2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة حيث تم مؤخرا نشر الاعلان الخاص بالترشح اهذه الصيغة وتم استقبال الملفات كما تم انشاء اللجنة الخاصة بانتقاء المرقيين العقاريين الذين ستوكل لهم انجاز هذا المشروع وكذا انشاء اللجنة الدائرية المكلفة بفحص وانتقاء المترشحين للاستفادة من هذه الصيغة، وتم بتاريخ 2018/05/16 الإمضاء على قرار إنشاء اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المتعهدين لإنجاز برامج السكن الترقوي المدعم تتشكل اللجنة برئاسة السيد الوالي ومجموعة من المدراء في قطاع السكن وأملاك الدولة والتهيئة العمومية ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

تجدر الإشارة الى أنه يتم التنازل عن السكن الترقوي المدعم بسعر مع احتساب كل الرسوم دون تكلفة الارضية وحسب كل منطقة والذي يجب أن لا يتعدى الأسقف التالية:

نمط وسعر السكن بالدينار			المناطق
سكن من أربع غرف	سكن من ثلاث غرف	سكن من غرفتين	
سكن جماعي أو شبه جماعي			البلديات التابعة للهاضاب العليا و مقر ولايات الجنوب
3.900.000	3.100.000	2.200.000	
سكن فردي مع ساحة و سطح سهل المنفذ ، مغلق ومغطى			بلديات أخرى تابعة لولايات الجنوب
2.600.000			

يتم تسديد سعر السكن الترقوي المدعم (دون احتساب أعان الدولة) من طرف المستفيد حسب مدى تقدم الاشغال كالتالي:

20% عند التوقيع على عقد البيع على التصاميم.

15% عند الانتهاء من انجاز الاساسات.

35% عند الانتهاء من الاشغال الكبرى بما في ذلك أشغال المسافة والجدران الخارجية والداخلية.

25% عند الانتهاء من اشغال مختلف الاجزاء بما في ذلك الربط بالطرق والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية.

05% عند اعداد محضر الحيازة على اساس شهادة المطابقة.

يستفيد المكتتبون في هذه الصيغة من اعانة مالية مباشرة تقدر ب 400.000 دج أو 700.000 دج حسب مستوى الدخل.

الصندوق الوطني للسكن:

هي مؤسسة عمومية تشرف على نشاطه وزارة السكن وقد أنشئ بموجب المرسوم 91-145 بتاريخ 12/03/1991 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994، وبالإضافة إلى هذا صدرت التعليمات الوزارية رقم 07 بتاريخ 15/03/1998 المحددة لكيفيات تطبيق المرسوم 94-308 بتاريخ 04 أكتوبر 1994

والمحدد لقواعد تدخل الصندوق فيما يخص الدعم المالي للأسرة، ومن مهام وصلاحيات الصندوق ممثلة في الجدول رقم 10¹.

جدول رقم (10): إعانات الصندوق الوطني للسكن لمختلف برامج السكن

<p>مبلغ الاعانة 7000000 دج تم استبداله بالسكن الترقوي المدعم نظرا للمشاكل التي حالت دون تمكن المسجلين في البرنامج عن طريق المرقبين العقاريين من الاستفادة من سكناتهم مع العلم ان المستفيدين منهم من سدد كامل مستحقاته ولم يتحصل على السكن بعد.</p> <p>-تسدد اقساط المكتتب الي حساب المرقبي العقاري مباشرة مع ضمان اعانة الصندوق الوطني للسكن.</p>	<p>السكن الاجتماعي التساهمي LSP</p>
<p>ظهر على انقراض النتائج السلبية التي اظهرها البرنامج سكن التساهمي وخاصة فيما يتعلق بالمرقي العقاري واهليته في ضمان تحقيق حلم كل جزائري من الاستفادة من سكن موازاة مع الدعم الواضح من الدولة.</p> <p>مبلغ الاعانة محدد بين 400000 و 700000 دج</p> <p>-السكن الترقوي المدعم : هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم 10-235 الصادر بتاريخ 05 اكتوبر 2010 .</p> <p>يجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد . بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.</p> <p>-تسدد اقساط المكتتب الي حساب المرقبي العقاري مباشرة مع ضمان اعانة الصندوق الوطني للسكن</p>	<p>السكن الترقوي المدعم LPA</p>

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 66، ص 5.

تختلف صيغة 2018 عن سابقتها في ان : المكتب يسدد جميع اقساطه في حساب الصندوق الوطني للسكن والذي يضمن بدوره اعانة الدولة في هذا السكن	السكن الترقوي المدعم LPA(2018)
-السكن الريفي : هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي. يجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي.	السكن الريفي HR
البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.	البيع بالإيجار LV
هي صيغة اعتمدها الدولة لصالح الفئات ذات الدخل الضعيف.	تمويل برنامج السكن الاجتماعي العمومي LPL

المصدر: الصندوق الوطني للسكن بورقلة، 2018.

يقوم الصندوق الوطني بتسيير إعانات الدولة المقدمة في مجال السكن، حيث وضعت الدولة مختلف الصيغ تماشيا وحاجات وظروف المواطن وفقا لقدرته المعيشية.

الاستنتاج العام:

ورغم هذا التنوع في الصيغ السكنية والجهود المبذولة من طرف الحكومات الجزائرية لحل أزمة السكن، إلا أن هذه الأزمة ظلت قائمة وبقي الطلب على السكن في تزايد مستمر ويمكن أن نرجع ذلك للعديد من الاختلالات التي عجلت بفشل العديد من الصيغ المعتمدة يمكن أن نذكر منها ما يلي:

- غياب الإحصائيات الدقيقة والمحدثة حول عدد السكان وعدد العائلات ودخولهم وعدد الأفراد في الأسرة الواحدة مما يمكن ويسهل منح السكن المناسب لطالبه.

- الاجراءات الكلاسيكية البيروقراطية المعتمدة في توزيع السكنات، وعلى الرغم من اعتماد النظام الآلي مؤخرا غير أنه مازال يعاني العديد من الاختلالات هو الآخر لاسيما في ظل ضعف الكفاءات خاصة على المستوى المحلي.

- غياب الإحصائيات الدقيقة حول عدد السكنات في الحاضرة السكنية وأصحابها.

- عمومية السياسة العامة السكنية، دون مراعاتها لأي خصوصيات مما يجعل تطبيقها في كل أرجاء الوطن يصطدم بخصوصيات وتقاليد المجتمعات المحلية كتفضيل سكان الأرياف للسكنات الفردية بفناء.

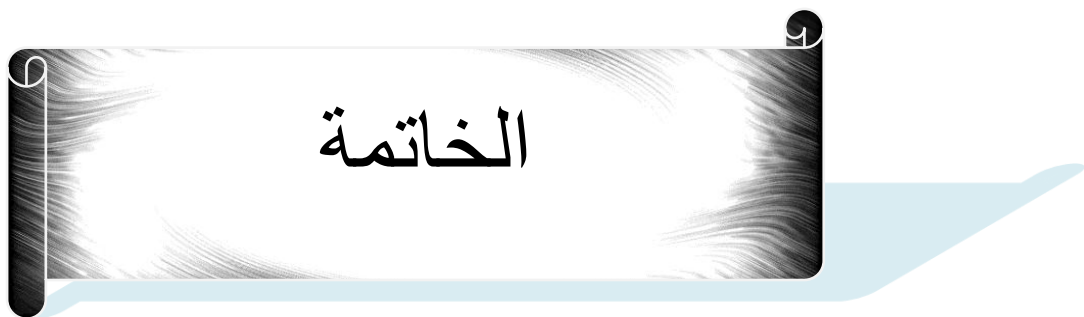
- عدم امكانية شريحة واسعة من المجتمع الجزائري للاستفادة من أي صيغة من الصيغ الموجودة بسبب عدم تناسب دخولهم مع أي من تلك الصيغ التي تقتض طبعاً شروطاً محددة للاستفادة ضمنها.

- إشكالية السكنات غير المستغلة لأسباب عدة (كالميراث، الاستفادة المزدوجة، الأملاك المتعددة) والتي تحتاج إلى إطار تشريعي ينظم امتلاك العقارات بما يضمن عدم تبييض الأموال وتسقيف الأسعار بما يتيح لكل الفئات امكانية شراء السكن المناسب.

- غياب الإطار القانوني المنظم لعملية كراء السكنات بما يسمح للمواطنين من الاستفادة من هذه الصيغة ولو بشكل مؤقت، غير أن عدم توفر الضمانات القانونية لمن يود الكراء من حيث السعر وعدم التعسف في الطرد يعقد من هذه العملية، مما يستوجب على الهيئات العمومية الوقوف على هذا الأمر لاعتبارين الأول لحل مشكل السكن لفئة كبيرة من المواطنين عبر هذه الآلية، أما الثاني فيتمثل في توسيع الوعاء الضريبي من خلال هذه الصيغة بما يسمح بتدعيم الخزينة العمومية.

خلاصة الفصل الثاني:

الجزائر من الدول التي كثفت إهتمامها في قطاع السكن وذلك بتوفير سكنات لائقة لأفراد المجتمع وتحقيق التوازن بين العرض والطلب، فتبنت الجزائر سياسة سكنية سعت من خلالها للتنوع في خلق أنماط جديدة بمختلف الصيغ السكنية الحضرية والاعتماد على هيئات جديدة تسهر على تشجيع عرض السكنات كالصندوق الوطني للسكن الذي يقدم إعانات مالية للمستفيدين، وفي إطار السياسات السكنية المستحدثة للبرامج الإنمائية الكبرى في قطاع السكن سعت الحكومة الجزائرية بخلق صيغة السكن الترقوي المدعم LPA والتي استفادت منها ولاية ورقلة 500 وحدة كتجربة مبدئية.



تعد السياسة السكنية في الجزائر أحد أهم التحديات التي تواجهها السياسة العامة، حيث عجزت مختلف الحكومات الوطنية منذ الاستقلال عن حلها، حيث لا تزال تعتمد في على الدور الأساسي للدولة في الانجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع بل تعدى دور الدولة في بعض الأحيان إلى التدخل حتى في البناء الذاتي والترقية العقارية قد زاد من أزمة السكن تعقيدا.

هذه السياسة باءت بالفشل بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع وأصبحت ما يعرف بأزمة السكن في الجزائر. تزايدت بظهور النزوح الريفي إضافة إلى ذلك اللامبالاة، غياب التسيير، الرشوة، البيروقراطية، والإهمال الإداري، ولأنها من أهم عوامل التوتر الاجتماعي ومصدرا للعديد من الاحتجاجات والفوضى، وعليه فقد لجأت الدولة الجزائرية في سبيل حل تلك المعضلة إلى انتهاج طرق وصيغ متنوعة لاسيما بين 2000 و2017 وكان من بينها صيغة السكن بالإيجار وهو ابرز الصيغ التي حظيت بالتأييد من المواطنين، وخاصة وأن هذا النوع من الصيغ يعتمد على الامتلاك بالتقسيط من دون فوائد، بشرط أن يكون المستفيد من ذوي الدخل المتوسط إضافة إلى هذه الصيغة تم الاستمرار في صيغة السكن الاجتماعي وهو موجه للفئات المحرومة أو ذات الدخل الضعيف ويتسم بأنه مدعم من الخزينة العمومية.

وكذلك للقضاء على النزوح الريفي بادرت بتدعيم صيغة البناء الريفي بالرجوع إلى الريف لتوطين المواطنين فيه من خلال صيغة السكن الريفي التي لها الحظ الأكبر في استغلالها والإعانات الإضافية الممنوحة من طرف الدولة، ولكن نرى أن أفضل الصيغ والتي لم يتم تبنيها كما ينبغي وهي التجزئات العقارية وتوزيع الأراضي على المواطنين بهدف البناء فيها، وأيضا استحداث صيغة جديدة وهي السكن الترقوي العمومي بمقتضى القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على البرامج السكنية الترقية المدعمة والتي يلاحظ شغل المواطنين للاستفادة منها لما لها من امتيازات خاصة في تسديد مستحقات السكن على دفعات للصندوق الوطني للسكن.

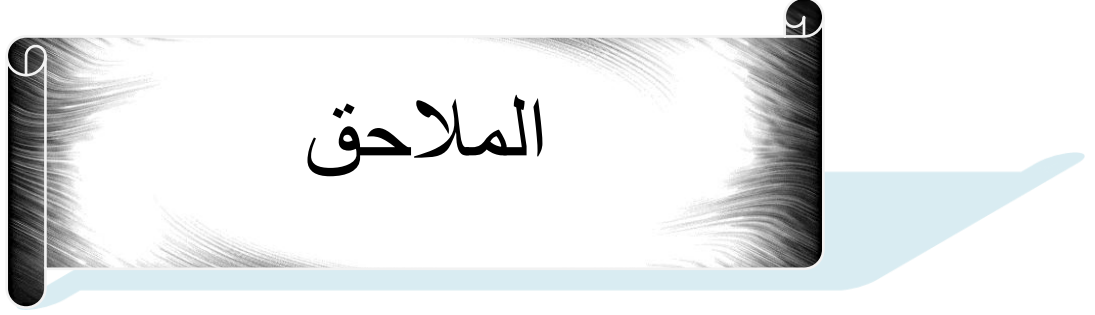
الخاتمة

إلا أنه رغم كل هذه الصيغ والبرامج لاحتواء أزمة السكن فإن الفشل والإخفاق رافق السياسة العامة في هذا القطاع الحيوي والاستراتيجي بفعل الفساد الذي يشوب عملية البناء والتصميم والتوزيع وانتقاء مستحقي هذه السكنات، وهو ما يستدعي إعادة النظر في مختلف أوجه القصور في تلك الصيغ والبحث عن بدائل أفضل.

وعليه عرفت السياسة السكنية في الجزائر وورقلة خاصة عدة اتجاهات ولعل أهمها تمثل في تنويع الأنماط السكنية الحضرية بالإضافة إلى إجراءات أخرى ورغم الجهود المبذولة إلا أن الواقع اثبت عكس ما سطر له حيث مازال معظم الجزائريين يتخبطون بسبب أزمة السكن.

وفي الأخير نسجل عدة نتائج ذات صلة بواقع وآفاق السياسة العامة للسكن في الجزائر:

- غياب إرادة حقيقية في تطوير السكن في رؤية إستراتيجية بعيدة المدى.
- غياب رؤية منهجية لقطاع السكن في الجزائر على مستوى التخطيط والتوزيع والرقابة.
- عدم استقرار الوزراء في القطاع وعدم التنسيق بين وزارة السكن ووزارات أخرى.
- تغيير الولاية بصفة عشوائية ومدراء القطاع.
- ضعف أداء ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي لم يعد يتحكم في كراء وشراء وبيع السكنات.
- مشاكل التسيقات المالية لمؤسسات البناء العمومية والخاصة دون مباشرة أشغال البناء وتسليمها في الوقت المحدد حسب الاتفاقيات المبرمة.



موقوفة بتاريخ 2018-03-25

ملاحظات	عدد المالكية عقود المسجلة	الشهر يخص التجزئة	الوفاة النهائية للمستفيدين المصنف طبقا من طرف السيد الوالي لاصدار القفود	التحقق على مستوى المحفظ العقاري				التحقق على مستوى البلدية ورقلة السكن				عدد التجزئات	عدد التخصيصات المنقولة	البلدية المعنية	الدائرة
				الوفاة النهائية للمستفيدين المصنف طبقا من طرف السيد الوالي لاصدار القفود	عدد الملفات المدققة عند المحفظ العقاري	عدد الملفات المدققة الى المحفظ العقاري	عدد الملفات المدققة الى البلدية	عدد الملفات المدققة على مستوى البلدية	عدد الملفات المدققة الى البلدية	عدد الملفات المدققة على مستوى البلدية	عدد الملفات المدققة الى البلدية				
تم ارسال القوائم المصنفة طبقا من طرف الوالي الى مديرية امانة الولاية لاصدار القفود بحدود 1447	0	مشهورة	1 447	112	3 810	3 922	0	3 624	3 889	4	1 500	تقرت			
تم ارسال القوائم المصنفة طبقا من طرف الوالي الى مديرية امانة الولاية لاصدار القفود بحدود 1311	0	مشهورة	1 311	12	4 268	4 280	0	3 809	4 117	4	1 498	التربة			
تم ارسال القوائم المصنفة طبقا من طرف الوالي الى مديرية امانة الولاية لاصدار القفود بحدود 673	0	مشهورة	673	119	1 940	2 059	0	1 705	1 757	2	800	كيسيت	تقرت		
تم ارسال القوائم المصنفة طبقا من طرف الوالي الى مديرية امانة الولاية لاصدار القفود بحدود 343	0	مشهورة	343	0	1 093	1 093	0	1 028	1 078	1	370	الزاوية الغربية			
	850	مشهورة	850	0	893	893	0	883	893	3	850	تلمسين			
	386	مشهورة	399	0	842	842	0	833	852	2	400	بلدة عمر	تلمسين		
	0	مشهورة	950	0	1 017	1 017	0	1 004	1 017	8	950	المقارن			
في طور تسجيله مصروف العقف و مبلغ التنازل في طور تسجيله مصروف العقف و مبلغ التنازل	0	مشهورة	796	0	862	862	0	824	850	5	800	سجدي سليمان	المقارن		
في مرحلة اصدار القفود	0	مشهورة	795	0	881	881	0	864	881	8	1 000	الطيات			
في مرحلة اصدار القفود	0	مشهورة	370	0	491	491	0	457	477	3	500	بن نصر	الطيات		
في مرحلة اصدار القفود	0	مشهورة	484	0	624	624	0	551	569	3	500	مقر			
	1 236		8 418	243	16 721	16 964	0	15 582	16 380	43	9 168	المجموع تقرت-			
	2 363		12 278	243	24 074	24 317	0	22 155	23 366	91	17 353	المجموع العلم ورقلة + تقرت			

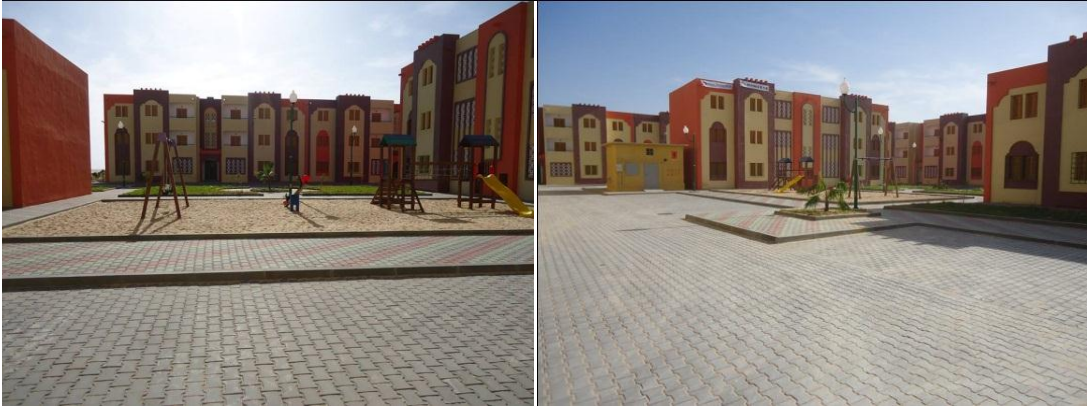
ملحق رقم (1)

ملحق رقم (2)

ملاحظات	صفوح الماتمية المعدة	اشهر رخص التجزية	الوقاي التهجوية المستعدين المصوق طبقا من طرف السيد الوالي ومصدر العورد	التحقيقات على مستوى المحافظ العقاري		التحقيقات على مستوى البلدية السكن		التحقيقات على مستوى البلدية الوظيفية		عدد التجزيات	عدد التخصيمات المتاح	البلدية	الدائرة
				الوقاي التحققات عند المحافظ العقاري	عدد الملفات المحقق فيها من طرف المحافظ العقاري	عدد الملفات المرسلة الى المحافظ العقاري	عدد الملفات في انتظار طي وبتنظر طي مستوى البلدية الوظيفية	عدد الملفات الموقوفة على مستوى البلدية الوظيفية	عدد الملفات المرسلة الى البلدية الوظيفية				
	0	في طور تحضير اجراءات الاشهر	0	0	0	0	0	0	0	6	1 000	ورقة	ورقة
	195	مشهورة	1 000	0	1 144	1 144	0	1 260	1 290	6	1 000	الروسمت	ورقة
	292	مشهورة	292	0	330	330	0	307	329	5	292	سبدي خويك	سبدي خويك
	508	مشهورة	520	0	579	579	0	564	574	3	520	حسني بن عبد الله	سبدي خويك
	10	06 تجزيات مشهورة	1 219	0	1 635	1 635	0	1 541	1 592	7	1 320	صن البيضاء	انقرسة
	0	في مرحلة اجراء الاشهر	487	0	946	946	0	896	915	7	985	انقرسة	انقرسة
	14	مشهورة	23	0	142	142	0	94	120	3	170	البرمة	البرمة
	0	في التظل استكمال الملفات لـ 377 ملخص و كذلك محضر اللجنة البلدية	0	0	1 800	1 800	0	1 204	1 423	1	1 500	حسني مسعود	حسني مسعود
	108	في مرحلة اصلا العورد	157	0	433	433	0	384	404	3	698	الحجيرة	الحجيرة
	0	في مرحلة اصلا العورد	162	0	344	344	0	323	339	7	700	النابية	الحجيرة
	1 127		3 860	0	7 353	7 353	0	6 573	6 986	48	8 185	الجموع ورقية	الجموع ورقية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 ولاية ورقية
 حوصلة عملية دراسة ملفت طلبت القطع الارضية للتجزيات العقارية عبر الولاية
 موقوفة بتاريخ 2018-03-25

الملاحق



ملحق رقم (3): السكن الإجتماعي الإيجاري



ملحق رقم (4): السكن الريفي

الملاحق



ملحق رقم (5): سكنات AADL



ملحق رقم (6): السكن التساهمي

الملاحق



ملحق رقم (7): السكن الترقوي المدعم

ملحق رقم (8): إستمارة طلب مساعدة CNL لدعم السكن الريفي

وزارة السكن والعمران

CNL الصندوق الوطني للسكن
Caisse Nationale du Logement

طلب مساعدة مالية من أجل بناء سكن ريفي

Demande d'aide financière pour la construction d'un logement Rural

لدراسة مرفقة لملفكم نرجو منكم ملاء هذا الطلب بتقنان دون شطب أو غموض في الكتابة
Pour une étude convenable de votre dossier, veuillez remplir soigneusement
cette demande sans retour ni surcharges

Je, soussigné(e), أنا الممضي أسفله

Nom	<input type="text"/>	اللقب
Prénoms	<input type="text"/>	الاسم
Fils (le) de	<input type="text"/>	ابن (ة)
et de	<input type="text"/>	و
Date de naissance	<input type="text"/>	تاريخ الازدياد
Lieu de naissance Commune	<input type="text"/>	مكان الازدياد البلدية
Wilaya	<input type="text"/>	الولاية
Code Wilaya	<input type="text"/>	رمز الولاية
Code Communal	<input type="text"/>	رمز البلدية
Profession-Activité	<input type="text"/>	المهنة
Situation familiale	<input type="checkbox"/> Marié(e) متزوج (ة) <input type="checkbox"/> Divorcé (e) مطلق (ة) <input type="checkbox"/> Veuf (ve) أرمل (ة) <input type="checkbox"/> Célibataire أعزب (ة)	الحالة العائلية
Conditions d'hébergement actuelle	<input type="checkbox"/> Locataire مستأجر <input type="checkbox"/> Hébergé chez des tiers قاطن عند الغير <input type="checkbox"/> Autres غير	ظروف الإيواء الحالية
Adresse actuelle	<input type="text"/>	العنوان الحالي
Commune	<input type="text"/>	بلدية
Wilaya	<input type="text"/>	الولاية
Nom et prénom du conjoint	<input type="text"/>	لقب و اسم الزوج (ة)
Fils (le) de	<input type="text"/>	ابن (ة)
et de	<input type="text"/>	و
Date et lieu de naissance	<input type="text"/>	تاريخ و مكان الازدياد
Code Wilaya	<input type="text"/>	رمز الولاية
Code Communal	<input type="text"/>	رمز البلدية
Profession-Activité	<input type="text"/>	المهنة

التمس أعانة من الدولة من أجل بناء سكن ريفي

Sollicite une aide de l'Etat pour la construction d'un logement rural.

DECLARATION DE REVENUS	تصريح بالمدخل
<p>JE DECLARE sur l'honneur que le REVENU mensuel net du ménage [mon revenu, augmenté - s'il y a lieu - de celui de mon (es) conjoint(s)] est de : DA dinars [en lettres]. détaillé comme suit :</p>	<p>أصرح بشرفي أن مدخول العائلة (مدخولي الشهري الصافي مضاف إليه احتمالياً مدخول زوجي أو زوجتي (أو زوجتي) مقرر بـ : دج دينار (بالحروف) مبين كما يلي :</p>
<p>• POSTULANT Revenu mensuel net د.ج. <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/></p>	<p>المترشح الدخل الشهري الصافي DA <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/></p>
<p>Employeur | ..... | المستخدم | Adresse de l'Employeur | ..... | عنوان المستخدم | N° Tel & Fax de l'Employeur | ..... | رقم الهاتف وفاكس المستخدم |</p>	<p>Employeur | ..... | المستخدم | Adresse de l'Employeur | ..... | عنوان المستخدم | N° Tel & Fax de l'Employeur | ..... | رقم الهاتف وفاكس المستخدم |</p>
<p>• CONJOINT Revenu mensuel net د.ج. <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/></p>	<p>الزوج (ة) الدخل الشهري الصافي DA <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/></p>
<p>Employeur | ..... | المستخدم | Adresse de l'Employeur | ..... | عنوان المستخدم | N° Tel & Fax de l'Employeur | ..... | رقم الهاتف وفاكس المستخدم |</p>	<p>Employeur | ..... | المستخدم | Adresse de l'Employeur | ..... | عنوان المستخدم | N° Tel & Fax de l'Employeur | ..... | رقم الهاتف وفاكس المستخدم |</p>
DECLARATION DE NON POSSESSION D'UN BIEN IMMOBILIER ET DE NON BENEFICE D'UNE AIDE DE L'ETAT	
<p>Je déclare sur l'honneur que je ne (n'ai) possède (é) pas, en toute propriété, de construction à usage d'habitation et qu'il en est de même pour mon (mes conjoints) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public, et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint(s) d'une aide de l'Etat destinée au logement</p>	<p>أصرح بشرفي أنني لا أملك ملكية تامة ، أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) أي عقار مخصص للسكن ، وأنني لم أستفد أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أي تزلزل عن مسكن من الحضيرة العقارية العمومية، وأنني لم أستفد أبداً أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أية إعانة من الدولة مخصصة للسكن.</p>
DECLARATION SUR L'HONNEUR	تصريح بالشرف
<p>Je, soussigné(e), déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie l'exactitude des informations portées sur la présente demande.</p>	<p>أنا الممضي أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب، وأشهد، علاوة على ذلك، أنني اطلمت على أحكام المواد 220 ، 221 ، 228 و 229 من قانون العقوبات الوارد أدناه.</p>
<p>Pièces jointes 1-Extrait de naissance du postulant n°12. 2-Extrait de naissance du conjoint n°12 lorsque le postulant est marié. 3-Photocopie légalisée de la carte nationale d'identité. 4-Pièces justificatives des revenus (y compris celles du conjoint si celui-ci est actif).</p>	<p>وثائق مرافقة 1- شهادة ميلاد المترشح رقم 12 2- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12 في حالة زواج المترشح 3- نسخة من بطاقة تعريف الوطنية مسكوك عليها 4- وثائق إثبات المدخل (مع وثائق الزوج (ة) عندما يكون هذا الأخير نشط).</p>
<p>Fait à .....le Signature légalisée</p>	<p>حرر بـ .....في..... توقيع مصدق عليه</p>

ملحق رقم (9): إستمارة طلب مساعدة مالية CNL لبناء السكن الريفي

وزارة السكن والعمران

المصدر الوطني للسكن
Case Nationale du Logement

طلب مساعدة مالية من أجل بناء سكن ريفي

Demande d'aide financière pour la construction d'un logement Rural

لدراسة موقفة لملفكم نرجو منكم مع هذا الطلب بإقتان دون شطب أو غموض في الكتابة
Pour une étude convenable de votre dossier, veuillez remplir soigneusement
cette demande sans ratures ni surcharges

Je, soussigné(e), أنا الممضي أسفله

Nom | اللقب | _____ | _____
Prénoms | الاسم | _____
Fils (le) de | ابن (ة) | _____ | _____
et de | و | _____ | _____
Date de naissance | تاريخ الازدياد | _____
Lieu de naissance : Commune | مكان الازدياد: بلدية | _____
Daira | ولاية | _____ | دائرة | Wilaya | _____
Profession-Activité | المهنة | _____
Situation familiale الحالة العائلية
Marié(e) Divorcé (e) Veuf (ve) Célibataire
(متزوج (ة) (مطلق (ة) (أرمل (ة) (أعزب (ة)
Conditions d'hébergement | ظروف الإيواء الحالية | _____
Adresse actuelle | العنوان الحالي | _____
Commune | دائرة | _____ | بلدية | Daira | _____
Wilaya | الهاتف | _____ | ولاية | E-mail | _____ | N° tel | _____
Nom et prénoms du conjoint | لقب واسم الزوج (ة) | _____
Fils (le) de | ابن (ة) | _____ | _____
et de | و | _____ | _____
Date de naissance | تاريخ الازدياد | _____
Lieu de naissance : Commune | مكان الازدياد: ولاية | _____ | بلدية | Wilaya | _____
Profession -Activité | المهنة | _____

أنتمس إعانة من الدولة من أجل بناء سكن ريفي.
Sollicite une aide de l'Etat pour la construction d'un logement rural.

DECLARATION DE REVENUS

تصريح بالمدخل

JE DECLARE sur l'honneur que le REVENU mensuel net du ménage [mon revenu, augmenté - s'il y a lieu - de celui de mon (es) conjoint(s)] est de :

..... DA
 dinars [en lettres],
 détaillé comme suit :

أصرح بشرفي أن مدخول العائلة (مدخولي الشهري الصافي مضاف إليه إحتمايا مدخول زوجي أو زوجتي (أو زوجاتي) مقدر بـ : دج
 دينار (بالحروف)
 مبين كما يلي :

• **POSTULANT** **المترشح**
 Revenu mensuel net دج DA الدخل الشهري الصافي
 Employeur | | المستخدم | |
 Adresse de l'Employeur | | عنوان المستخدم | |
 N° Tel & Fax de l'Employeur | | رقم الهاتف وفاكس المستخدم | |

• **CONJOINT** **الزوج (ة)**
 Revenu mensuel net دج DA الدخل الشهري الصافي
 Employeur | | المستخدم | |
 Adresse de l'Employeur | | عنوان المستخدم | |
 N° Tel & Fax de l'Employeur | | رقم الهاتف وفاكس المستخدم | |

DECLARATION DE NON POSSESSION D'UN BIEN IMMOBILIER ET DE NON BENEFICE D'UNE AIDE DE L'ETAT

Je déclare sur l'honneur que je ne possède pas, en toute propriété, de construction à usage d'habitation et qu'il en est de même pour mon (mes conjoints) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public, et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint(s) d'une aide de l'Etat destinée au logement

أصرح بشرفي أنني لا أملك ملكية تامة ، أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) أي عقار مخصص للسكن ، وأنني لم أستفد أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أي تنازل عن مسكن من الحضيرة العقارية العمومية، وأنني لم أستفد أبدا أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أية إعانة من الدولة مخصصة للسكن.

DECLARATION SUR L'HONNEUR

تصريح بالشرف

Je, soussigné(e), déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie l'exactitude des informations portées sur la présente demande.

أنا الممضي أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب، وأشهد، علوة على ذلك، أنني اطلعت على أحكام المواد 220، 221، 228 و229 من قانون العقوبات الوارد أدناه.

Pièces jointes

- 1-Extrait de naissance du postulant n°12.
- 2-Extrait de naissance du conjoint n°12 lorsque le postulant est marié.
- 3-Photocopie légalisée de la carte nationale d'identité.
- 4-Pièces justificatives des revenus (y compris celles du conjoint si celui-ci est actif).

وثائق مرفقة

- 1 - شهادة ميلاد للمتقدم رقم 12
- 2- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12 في حالة زواج المتقدم
- 3- نسخة من بطاقة التصريف الوطنية مصدق عليها
- 4- وثائق إثبات المدخل (مع وثيق الزوج (ة) عندما يكون هذا الآخر بقطر).

Fait à le
 Signature légalisée

حرر ب في
 توقيع مصدق عليه

ملحق رقم (10): إستمارة طلب مساعدة CNL لدعم السكن الترقوي المدعم

Cadre réservé à la CNL

Wilya _____
 Deira _____
 Commune _____
 Numéro de dossier _____
 NIN _____

وزارة السكن والعمران والمدينة
 Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville
 الصندوق الوطني للسكن
 Casse Nationale du Logement

**طلب مساعدة مالية من أجل الحصول على ملكية السكن
 في إطار برنامج السكن الترقوي المدعم**
**Demande d'Aide à l'Accession à la Propriété
 dans le cadre du programme du Logement Promotionnel Aidé -LPA-**

ندراسة موفقة لتفكم ترجو منكم ملا هذا الطيب باليقن دون شطب أو صوحس في الكتابة
 Pour faciliter l'étude de votre dossier, veuillez remplir soigneusement
 cette demande sans ratures ni surcharges

Je soussigné(e),

أنا الممضى أسفله،

Etat-civil :		الحالة المدنية :	
POSTULANT(E)		المترشح(ة)	
Nom	.....	اللقب	.....
Prénom(s)	.....	الاسم	.....
Prénom(s) du père	.....	اسم الأب	.....
Nom et prénom(s) de la mère	.....	لقب و اسم الأم	.....
Date de naissance (JJ/MM/AAAA)	.....	تاريخ الازيداد (في يوافق فرياس من سن)	.....
Lieu de naissance (commune)	.....	مكان الازيداد (بلدية)	.....
Wilaya	.....	ولاية	.....
Situation familiale	Marié (e) <input type="checkbox"/> Divorcé (e) <input type="checkbox"/> Veuve (ve) <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> متزوج (ة) مطلق (ة) أرمل (ة) أعزب (ة)	الحالة العائلية	.....
CONJOINT ¹		الزوج(ة) ¹	
Nom	.....	اللقب	.....
Prénom(s)	.....	الاسم	.....
Prénom(s) du père	.....	اسم الأب	.....
Nom et prénom(s) de la mère	.....	لقب و اسم الأم	.....
Date de naissance (JJ/MM/AAAA)	.....	تاريخ الازيداد (في يوافق فرياس من سن)	.....
Lieu de naissance (commune)	.....	مكان الازيداد (بلدية)	.....
Wilaya	.....	ولاية	.....

(1) Pour les postulants ayant plus d'un conjoint, veuillez renseigner autant d'imprimés que de conjoints.

(1) في حالة تعدد الزوجات، تملأ استمارة لكل زوجة.

Résidence :		الإقامة :			
Adresse actuelle	.....	العنوان الحالي	.....	
Commune de résidence	.....	بلدية	.....	
Wilaya de résidence	.....	ولاية	.....	
E-mail	.....	البريد الإلكتروني	.....	
Tél.	.....	الهاتف	.....	
Conditions d'hébergement	Local non destiné à l'habitation (cave, garage, ...) محل غير مخصص للسكن (قبو، مرآب، ...) <input type="checkbox"/>	Chez des parents ou des liens عند الأقارب أو عند الغير <input type="checkbox"/>	Logement de fonction سكن وظيفي <input type="checkbox"/>	Locataire سكن مؤجر <input type="checkbox"/>	ظروف الاواء الحالية

Situation professionnelle :		الحالة المهنية :	
du postulant	.....	للمترشح(ة)	(ة)
du conjoint	.....	للزوج(ة)	(ة)

التمس إعانة الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن
 Sollicite une Aide de l'Etat pour l'Accession à la Propriété

Typologie du logement souhaité		صنف السكن المرغوب فيه	
F2	<input type="checkbox"/>	F3	<input type="checkbox"/>
F4	<input type="checkbox"/>	Individuel ²	<input type="checkbox"/>
(2) Le logement individuel est réservé aux communes des wilayas du sud.		(2) السكن الفردي مخصص لبلديات ولايات الجنوب.	

DECLARATION SUR L'HONNEUR تصريح شرفي

DECLARATION DE REVENUS		تصريح بالمداخيل	
JE DECLARE sur l'honneur que le REVENU mensuel moyen du ménage (mon revenu, augmenté - s'il y a lieu - de celui de mon (es) conjoint(s)) est de : DA ³		أصريح بشرفي أن متوسط مدخول العائلة الشهري (مدخولي مضاف إليه احتماليا مدخول زوجي أو زوجتي (أو زوجاتي)) مقرب: دج ³	
..... dinars (en lettres)		دينار (بالحروف)	
détaillé comme suit :		مبين كما يلي:	
<ul style="list-style-type: none"> • POSTULANT 		<ul style="list-style-type: none"> • المترشح (ة) 	
Revenu mensuel moyen (DA) ³	.....	متوسط الدخل الشهري (دج) ³	.....
Employeur	.....	المستخدم	.....
Adresse de l'Employeur	.....	عنوان المستخدم	.....
N° Tél. & Fax de l'Employeur	.....	رقم الهاتف وفكس المستخدم	.....
<ul style="list-style-type: none"> • CONJOINT 		<ul style="list-style-type: none"> • الزوج (ة) 	
Revenu mensuel moyen (DA) ³	.....	متوسط الدخل الشهري (دج) ³	.....
Employeur	.....	المستخدم	.....
Adresse de l'Employeur	.....	عنوان المستخدم	.....
N° Tél. & Fax de l'Employeur	.....	رقم الهاتف وفكس المستخدم	.....

(3) Champs obligatoires. (3) ملئ الخانات اجباري.

DECLARATION DE NON POSSESSION DE BIEN IMMOBILIER ET DE NON BENEFICIE D'UNE AIDE DE L'ETAT		تصريح بعدم الملكية وعدم الاستفادة من إعانة الدولة	
Je déclare sur l'honneur que je ne possède pas et n'avois pas possédé en toute propriété de construction à usage d'habitation, ni de terrain à bâtir et qu'il en est de même pour mon (mes) conjoint(s) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public. Et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint (s) d'une aide de l'Etat destinée au logement.		أصريح بشرفي أنني لا أملك ولم يسبق لي ان امتلك ملكية تامة، أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) أي عقار مخصص للسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء، وأنتي لم أستفد أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أي تنازل عن مسكن من الحضيرة العقارية العمومية، وأنتي لم أستفد أبدا أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أية إعانة من الدولة مخصصة للسكن.	

Je soussigné, déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie sur l'honneur l'exactitude des informations portées sur la présente demande. En outre, je certifie avoir pris connaissance des dispositions des articles 220, 221, 228 et 229 du code pénal.

أنا الممضي أسفله أصريح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب وأشهد علانية على ذلك أنني أطلعت على أحكام المواد 220, 221, 228 و 229 من قانون العقوبات.

PROCURATION		توكيل	
Dans le cas où ma demande serait acceptée, j'autorise par la présente la CNL à :		في حالة قبول طلبي، افوض الصندوق الوطني للسكن من اجل:	
- verser au promoteur l'Aide à l'Accession à la Propriété qui me sera octroyée ;		دفع، لصالح المرقي العقاري، مبلغ الإعانة للحصول على ملكية السكن التي ستمنح لي؛	
- mobiliser et verser au promoteur mes différents apports personnels, éventuellement les crédits bancaires et/ou l'aide FNPOS,...		- تعبئة ودفع، لصالح المرقي العقاري، مختلف مساهماتي الخاصة واحتماليا القروض البنكية و/أو إعانة الصندوق الوطني لمعالجة الخدمات الاجتماعية ...	

N.B. : En tout état de cause, le remboursement des appels de souscription intervient dans un délai de 60 jours à compter de la date de notification à la CNL de la réalisation, ou de la rupture par consentement mutuel, du contrat de vente sur plans (VSP).

Nom I I Prénom(s) I I Date de naissance / /

القبيل I الاسم I I تاريخ الميلاد / /

Fait à le في حرر ب توقيع مصداق عليه

Signature légalisée

COMPOSITION DU DOSSIER	مكونات الملف
1. Photocopie de la carte nationale d'identité du postulant ;	1. نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمترشح (٢) ؛
2. Extrait de l'acte de naissance du postulant N° (12) et de son (ses) conjoint(s) pour les personnes mariées ;	2. مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب الإعانة وزوجه (أزواجه) بالنسبة للمتزوجين؛
3. Fiche familiale d'état civil ou certificat de non mariage ;	3. بطاقة عائلية للحالة المدنية أو شهادة عدم الزواج ،
4. Attestation de travail datant de moins de six (06) mois pour les salariés, ou Copie de tout document justifiant l'exercice d'une activité professionnelle pour les non-salariés ;	4. شهادة عمل مؤرخة بأقل من ستة (06) أشهر بالنسبة للأجراء أو نسخة من أي وثيقة تثبت ممارسة نشاط مهني لغير الأجراء ،
5. Fiche de résidence du postulant ;	5. بطاقة الإقامة للمترشح (٢) ؛
6. Pièces justificatives des revenus selon le cas (voir tableau ci-dessous).	6. وثائق إثبات المداخيل حسب الحالة (انظر الجدول اسفله).

يحق للصندوق الوطني للسكن طلب أي وثيقة إثبات تكميلية و إجراء أي مراقبة
NB : La CNL se réserve le droit d'exiger toute autre pièce justificative et d'opérer tout contrôle.

Pièces justificatives des revenus :

وثائق إثبات المداخيل :

POSTULANT	المترشح (٢)
<ul style="list-style-type: none"> Cas des salariés Les fiches de paie des trois (03) derniers mois, ou Le relevé des émoluments détaillé, comportant obligatoirement les montants du salaire imposable et l'IRG, uniquement pour les salariés du secteur public (Administrations, Institutions et Organismes publics) 	<ul style="list-style-type: none"> حالة الأجراء كتشوف الراتب للأشهر الثمثة (03) الأخيرة، أو كتشف الراتب السنوي مفصل، يحتوي إجباريا على مبالغ الأجر الخاضع للضريبة والضريبة على الدخل الإجمالي بالنسبة لأجراء القطاع العمومي (الإدارات، المؤسسات والأجهزة العمومية).
<ul style="list-style-type: none"> Cas des non-salariés Dernière déclaration de l'impôt sur le revenu selon le cas C20 ou G1 ou C9 ou G 50. 	<ul style="list-style-type: none"> حالة غير الأجراء آخر تصريح للضريبة على الدخل حسب الحالة C20 أو G1 أو C9 أو G50.
<ul style="list-style-type: none"> Cas des retraités et pensionnés Attestation de perception de pension. 	<ul style="list-style-type: none"> حالة المتقاعدين وذوي المتج شهادة المعاش.
<ul style="list-style-type: none"> Cas de postulant sans revenus La déclaration sur ce formulaire fait foi. 	<ul style="list-style-type: none"> حالة المترشح (٢) بدون مداخول التصريح المعدلي به في هذه الاستمارة يعتبر التزاما.
CONJOINT	الزوج (٢)
<ul style="list-style-type: none"> Cas de conjoint disposant de revenus Mêmes pièces justificatives que le postulant, selon le cas. 	<ul style="list-style-type: none"> حالة الزوج (٢) ذو مداخول نفس الوثائق الإثباتية الملزم بها المترشح(٢)، حسب الحالة.
<ul style="list-style-type: none"> Cas de conjoint sans revenus La déclaration sur ce formulaire fait foi. 	<ul style="list-style-type: none"> حالة الزوج (٢) بدون مداخول التصريح المعدلي به في هذه الاستمارة يعتبر التزاما.

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

- الكتب :

- 1- أحمد دسوقي محمد إسماعيل تقديم كمال المنوفي. أصول تحليل السياسات العامة. القاهرة، دار الجلال للطباعة والنشر، 2009.
- 2- جيمس أندرسون، صنع السياسة العامة، (ترجمة: عامر الكبيسي)، ط 1، عمان، دار المسيرة، سنة 1999.
- 3- عمار معمر، مكانة السياسة العامة في الجزائر دراسة تحليلية وصفية في البيئة والمؤسسات. الجزائر، دار ابن بطوط للنشر والتوزيع، 2011.

المجلات العلمية المحكمة:

- 1- حسن طارق، مبادئ ومقاربات في تقييم السياسات العمومية. المملكة المغربية، مجلة الوسيط من أجل الديمقراطية، العدد 06.
- 2- رابح قاصد، تقييم السياسة العامة لإصلاح الدولة في الجزائر من منظور حقل السياسة العامة. الجزائر، مجلة بحوث ودراسات، العدد 8.
- 3- عمران محمد، (إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر)، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، العدد 06، 2011، (المدية، الجزائر).
- 4- ميلود بن غربي، (توجهات السياسة العامة في الجزائر ما بين 2001-2018)، مجلة جيل الدراسات السياسية والعلاقات الدولية، العدد 15، (الجزائر)، 2018/03/21.
- 5- نبيل إدريس، (السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، (البليدة، الجزائر)، 2017.
- 6- نور الصباح عكنوش، (السياسة العامة للسكن في الجزائر بين الأزمة والحكمة)، مجلة البحوث والدراسات، العدد 22، (الجزائر)، أوت 2016.
- 7- هيئة الأمم المتحدة، برنامج هي لدعم المرأة القيادية مقدمة في تحليل ورسم السياسات العامة. دليل المتدربة، تونس، ط1، 2015.

- الوثائق الرسمية (القوانين):

- 1- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 14-204 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط وكيفيات إقتناء السكن الترقوي العمومي ، الجريدة الرسمية، العدد 66.
- 2- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة الصادر بتاريخ 06 فيفري 2017.
- 3- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية، العدد 25 الصادر في 29 أبريل 2001.
- 4- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لشروط لقواعد منح السكن العمومي الإجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24.
- 5- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الجريدة الرسمية، العدد 48.
- 6- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط وكيفيات إقتناء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية، العدد 44.
- 7- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 66.

- الدراسات:

- 1- جمال زيدان، تقويم السياسات العامة بين النظرية والتطبيق حالة الجزائر، 1990/2009. (مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الجزائر 3، كلية العلوم السياسية والإعلام، 2012/2013).
- 2- دليلة زرقة، سياسيات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، دراسة ميدانية بمدينة وهران، مذكرة دكتوراه في علم الاجتماع، جامعة وهران: كلية العلوم الاجتماعية، 2015/2016.
- 3- عزيزة ضميري، الفواعل السياسية ودورها في صنع السياسة العامة، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة: كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2007/2008).
- 4- قماس زينب، المجمعات السكنية الحضرية لمدينة قسنطينة واقعا ومتطلبات تخطيطها دراسة ميدانية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة سركينة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم

الاجتماع الحضري، جامعة منتوري قسنطينة: كلية العلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية،
2006/2005.

- المقابلات:

- 1- تقارير من الولاية، ماي 2018.
- 2- تقارير من مديرية السكن والولاية، أفريل، ماي 2018.
- 3- مقابلة مع السيد ب.ع. الأمانة العامة بولاية ورقلة بمكتبه يوم: 28/04/2018 على الساعة 09:00 - 10:00 صباحا.
- 4- مقابلة مع السيد جودي مين رئيس مصلحة بمديرية السكن بمكتبه يوم: 10/05/2018 على الساعة 11:00 - 11:30 صباحا.
- 5- مقابلة مع السيد زكري فرحات مدير المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ورقلة بمكتبه يوم: 27/05/2018 على الساعة 09:00 - 10:00 صباحا.
- 6- مقابلة مع السيد صمودي إبراهيم رئيس مصلحة بمديرية السكن بمكتبه يوم: 06/05/2018 على الساعة 14:30 - 16:30 مساء.
- 7- مقابلة مع السيد محمدي أ. مدير السكن بمكتبه يوم: 16/05/2018 على الساعة 10:00 - 11:00 صباحا.
- 8- وثائق مقدمة من طرف المديرية العامة لديوان الترقية والتسيير العقاري بورقلة، أفريل 2018.
- 9- وثائق مقدمة من طرف AADL بورقلة، أفريل 2018.
- 10- وثائق من الولاية والمديرية العامة للترقية والتسيير العقاري، أفريل، ماي 2018.

فهرس الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
40	البرامج السكنية في ولاية ورقلة	1
41	الوضعفة الإجمالية لبرامج السكن الإلزامي بالولاية	2
42	الوضعفة الفيزيائية لبرامج السكن الريفي	3
42	الوضعفة الفيزيائية لبرامج السكن الريفي حسب البلديات	4
44	السكن الاجتماعي التساهمي	5
44	السكن الترقوي المدعم	6
45	السكن الترقوي العمومي	7
48	سكن البيع بالإيجار	8
48	وضعفة الحصص السكنية على مستوى لجان الدوائر	9
62	إعانات الصندوق الوطني للسكن لمختلف برامج السكن	10

الفهرس

الإهداء	.....
شكر وعرفان	.....
الملخص	.....
المقدمة	..... أ

الفصل الأول: الإطار النظري للسياسة العامة والسياسة السكنية

تمهيد	..... 8
المبحث الأول: ماهية السياسة العامة	..... 8
المطلب الأول: مفهوم السياسة العامة	..... 8
المطلب الثاني: فواعل وضع وتنفيذ السياسة العامة	..... 9
المطلب الثالث: مراحل صنع السياسة العامة	..... 12
المطلب الرابع: تقييم السياسة العامة	..... 14
المبحث الثاني: ماهية السياسة السكنية	..... 20
المطلب الأول: مفهوم وأهداف السياسة السكنية	..... 20
المطلب الثاني: أدوات وآليات السياسة السكنية	..... 23
المطلب الثالث: علاقة السياسة السكنية بالتخطيط السكني	..... 25
المطلب الرابع: تحديات السياسة السكنية	..... 27
خلاصة الفصل الأول	..... 29

الفصل الثاني: البرامج السكنية في الجزائر دراسة حالة ولاية ورقلة 2000-2018

تمهيد	..... 31
المبحث الأول: الصيغ السكنية في الجزائر	..... 32

المبحث الثاني: الصيغ السكنية في ولاية ورقلة..... 40

المبحث الثالث : تقييم وضعية السكن في ولاية ورقلة الصعوبات والإجراءات المتخذة..... 51

خلاصة الفصل الثاني 65

الخاتمة

الخاتمة 67

قائمة الملاحق

قائمة المراجع 70

قائمة المراجع

قائمة المراجع 83