

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم السياسية



مذكرة تخرج لإستكمال شهادة الماستر في ميدان الحقوق و العلوم السياسية

شعبة العلوم السياسية

تخصص: ( تنظيم إداري / دراسات أمنية )

السياسة العامة للسكن في الجزائر دراسة حالة برنامج  
عدل (2018/2001) - ورقة -

إشراف الأستاذ : كاهي مبروك

إعداد الطالب: سعود إلياس

أعضاء لجنة المناقشة :

الصفة	(الرتبة العلمية) إسم ولقب الاستاذ
رئيسا	د/ عبد المجيد رمضان
مشرفا ومقررا	د/ مبروك كاهي
مناقشا	د/ حسان بن كادي

نوقشت وأجيزت يوم 19 / 06 / 2018 م

السنة الجامعية 2018/2017 م



# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي  
و علي والدي وأن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني  
برحمتك في عبادك الصالحين "

صدق الله العظيم

## الاهداء

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما ، اللذين أدين لهما بكل الامتنان

و الشكر و العرفان.

إلى كل أفراد عائلتي و الأصدقاء دون استثناء.

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد لإتمام هذا العمل.

إلى كل هؤلاء ، أهدي هذا العمل و أرجو من الله العلي القدير أن يوفقني لما فيه

خيرلي و صلاح أمري و استقامة نهجي إن شاء الله

# شكر و تقدير

الحمد لله حمداً كثيراً طيباً مباركاً كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه  
ونصلي ونسلم على المبعوث رحمة للعالمين معلم البشرية سيدنا محمد صلى  
الله عليه وسلم وعلى آله وصحبة الطيبين الطاهرين ومن تبعهم بإحسان إلى  
يوم الدين أما بعد :

بداية احمد الله كثيراً واشكر فضله الذي من علي بإنجاز هذا العمل  
المتواضع و يسر لي طريقه

أتقدم بجزيل الشكر و الامتنان لكل من ساعدني في إنجاز هذا العمل و اخص  
بالذكر الأستاذ المشرف " كاهي مبروك " على توجيهه وإرشاداته التي  
ساعدتني و أفادتني في هذا العمل .

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كافة أساتذة قسم العلوم السياسية على  
المجهودات المعتبرة لإتمام هذا العمل .

مقدمة

## مقدمة

منذ القدم و الإنسان يحاول تأمين احتياجاته الأساسية بدءاً من المأوى البسيط و حتى محاولات العديدة لتأمين بيئة سكنية تشبع رغباته المتجددة و ترفع من مستوى معيشته ، فالمسكن يأتي في الدرجة الثانية من أولويات الحياة بعد الغذاء .

السكن حاجة أساسية للفرد نظراً للأهمية التي يكتسبها ، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها ، إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادي و حتى 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 إنجازهم. 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 .

إن دراسة السياسة العامة هي دراسة لما يفعله النظام السياسي ، للإجابة على السؤال الكبير الذي طرحه- هارود لاسويل- منذ منتصف القرن العشرين ،من يحصل على ماذا ومتى وكيف؟ فدراسة السياسة العامة هي دراسة للتوزيع السلطوي للقيم بعبارة - ديفيد ايستون- وهي كذلك دراسة لوظائف النظام السياسي، أو بتعبير آخر هي دراسة لقدرات النظام السياسي. وأخيراً فدراسة السياسة العامة هي دراسة لقضاء مصالح العباد وإدارة شؤونهم بتعبير - رفاعة الطهطاوي-، وهكذا فدراسة السياسة العامة هي باختصار شديد دراسة للأداء السياسي الحكومي والإداري .

كثيراً ما نقل من دور و أهمية القطاع السكني في مختلف النشاطات الاقتصادية غير أنه في الواقع يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي الإهتمام والعناية وذلك لأنه يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى ولو بطريقة غير مباشرة كقطاع الصناعة والزراعة والتشغيل.... الخ ، وبهذا المنظور يعتبر مقياس لتطور الأمم في مجالات مختلفة ، و الجزائر 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 الذي عرفته مدننا بالخصوص، فالدولة دعمت أسعار السكنات وهذا كله

من اجل تلبية الطلبات المتزايدة، ومن جهة اخرى عرفت الجزائر ارتفاعا محسوسا في عدد السكان الذي أثر في المقابل على المستوى الاقتصادي والاجتماعي وأصبح على الدولة إلزامية الإنتباه إلى المواطن من حيث تلبية الحاجات السكانية الحاضرة والمستقبلية بصفة عامة والسكن بصفة خاصة لكون السكن يشكل اهتمام بالغ الأهمية .

لقد اتخذت السياسة السكنية بعدا آخر، حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن ، الذي ظهرت فيه أنماط سكنية بعدما كانت تعتمد على السكن الحضري و الترقوي والسكن التساهمي ومن بين هذه الانماط نجد سكن صيغة البيع بالإيجار والسكن الريفي هذا من جهة و من جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر يختلف عن سابقه ، محاولة منها أن تكبح زمام أزمة خانقة عرفت الجزائر عرفتها بأزمة السكن ، و الجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه الحياتية والمتمثل في سكن يأويه هو وعائلته حيث اتبعت الجزائر العديد من الأنماط السكنية ، بهدف التخفيف من أزمة السكن الإيجاري الذي خص الفئات المعوزة ، هذا الأخير لم يقدم نتائج كبيرة لتلجأ بعد ذلك إلى السكن التطوري ثم التساهمي الذي يعد من الصيغ الناجعة ، وأخيرا بادرت الحكومة إلى إدخال صيغ البيع بالإيجار والتي تبنتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ( عدل ) ، التي لم تمر غير بضع سنوات عن وجودها .

## أهمية الدراسة :

تتمثل أهمية الموضوع من خلال جانبين أساسيين ، الأول وهو الجانب العلمي الأكاديمي الذي أردنا من خلاله ضبط المفاهيم المتعلقة بموضوع الدراسة، أما الجانب الثاني فهو الجانب العملي التطبيقي الذي تطرقنا فيه إلى دراسة حالة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وذلك لأنها ستساعدنا في التعرف على واقع السياسة السكنية في الجزائر وبالأخص ولاية ورقلة وهذا من شأنه أن يساهم في التعرف على مسار هذه السياسة ومدى نجاحها في حل أزمة السكن، كما تبرز أيضا أهمية الدراسة من خلال العناية الكبيرة التي توليها الدولة للوصول إلى سياسة واضحة المعالم وناجحة في تحطيم مشكل المجتمع في السكن .

## أهداف الدراسة :

- من بين أبرز الأهداف التي نسعى لتحقيقها في هذه الدراسة هي كالتالي :
- إبراز دور السياسة العامة السكنية في الجزائر .
  - السعي وراء معرفة الإستراتيجية المتبعة وعوامل نجاحها أو فشلها .
  - معرفة الأسباب الحقيقية التي تعيق القطاع السكني في الجزائر .
  - محاولة معرفة نقاط الضعف في السياسات السكنية المنتهجة من طرف الحكومة .
  - اقتراح الحلول المناسبة لتحقيق سياسة سكنية ناجحة لإرضاء المجتمع الجزائري من جهة وتوفير السكن في الجزائر من جهة أخرى .

## مبررات اختيار الموضوع :

تتمثل الأسباب التي دفعتني لإختيار هذا الموضوع في جانبين :

### أ- الأسباب الموضوعية :

هنالك أسباب موضوعية حفرتني لهذا الإختيار منها النقص الملحوظ في الدراسات والأبحاث التي تناولت هذا الموضوع وكون أزمة السكن من أكبر الأزمات التي تعيشها الجزائر في الوقت الحالي على غرار الأحداث التي عرفتها مدن الجنوب الجزائري .

- تنامي الإتجاه نحو دراسة موضوع السكن والإهتمام به من طرف المجتمع .
- التطرق إلى أهم التحولات التي عرفها قطاع السكن من حيث التعدد في الأنماط السكنية وفتح المبادرة أمام القطاع الخاص .
- التعرف على الدور الذي تلعبه وكالة عدل في تطبيق السياسة الحكومية

ب- الأسباب الذاتية :

- لا تخلوا أي دراسة من الميولات الذاتية لحب الموضوع، زيادة علي ذلك تعايشنا مع هذه الظاهرة التي أصبحت تؤرق كل مواطن جزائري .
- اهتمامنا بهذه الدراسة سيساعدنا على فهم الواقع الذي نعيشه ويعيشه أغلب أفراد المجتمع .
- إنتشار بعض المظاهر السلبية في تطبيق السياسة العامة لسكن سواء من ناحية إنجاز المشاريع أو تسليمها .

الدراسات السابقة

لأن الموضوع يعالج السياسة السكنية و لكون السكن مرتبط بالمتغيرات الديموغرافية لذلك اعتمدنا في هذه الدراسة على القرارات والدراسات الصادرة عن الهيئات المعنية بالموضوع ( وزارة السكن والعمران ) أما الدراسات السابقة التي رجعنا إليها فهي قليلة كي لا نقول عنها منعدمة وقد أخذنا دراسة جيلالي بن عمران بعنوان أزمة السكن و آفاق التنمية في الجزائر و أخذنا كذلك دراسة من إعداد الطالب : بوخاري جمال الدين بعنوان إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2015 \_ 2001) ودراسة بعنوان السكن التطوري في مدينة خنشلة من إعداد الطالبة لمياء فائق وإعتمدنا في هذه الدراسة كذلك علي رسالة دكتوراه بعنوان سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع- دراسة ميدانية بمدينة وهران- من إعداد الطالبة دليلة زرقة .

الإشكالية :

تطرح هذه الدراسة ، اشكالية السياسة العامة للسكن في الجزائر ومدى مساهمتها في حل أزمة السكن بالجزائر، حيث سنحاول دراسة مدى نجاح السياسة السكنية التي تبنتها الجزائر من خلال البرامج والمشاريع و الصيغ الجديدة التي يتم تنفيذها، حيث كل هذه المشاريع تحقق الرفاهة وتلبي حاجيات الأفراد في حاجتهم للسكن، ولمعالجة الموضوع تم طرح الإشكالية التالية :

إلي أي مدى ساهمت الحكومة في رسم السياسة العامة لسكن في الجزائر ؟

وما هو دور وكالة عدل في تفعيل وتطبيق هذه السياسة بولاية ورقلة من 2001/2018 ؟

## فرضيات الدراسة :

تفرعت عن الإشكالية الرئيسية التساؤلات الفرعية التالية :

- فيما تتمثل السياسة العامة لسكن في الجزائر .
- ما مدى مساهمة مؤسسة عدل في تطبيق السياسة العامة للسكن في ولاية ورقلة .

## التساؤلات الفرعية :

بناء على الإشكالية المطروحة ارتأينا إلى اختيار الفرضيات التالية :

- كلما استطاعت السياسة السكنية المتبناة تخطي المعوقات التي تواجهها كلما كان هناك حد لأزمة السكن .
- اختلال التوازن بين النمو الاقتصادي والاجتماعي و النمو الديموغرافي هو سبب تدهور السياسة السكنية في الجزائر .
- كلما كان هناك تعدد في الصيغ كلما خف الضغط على الحكومة في إنجاز البرامج السكنية .

## مناهج الدراسة :

- اعتمدنا في دراستنا هذه على عدة مناهج نذكر منها :

المنهج الوصفي ، ويظهر من خلال التعرف على طبيعة القطاع السكني ومن خلاله يتم التقرب من الدراسة للربط بين متغيراتها و المنهج الإحصائي ، من خلاله نقدم أرقاما وإحصاءات للسياسة السكنية في الجزائر ومن خلاله تظهر نتائج هذه السياسة وبالتالي يمكن عن طريقه تقييم هاته السياسة السكنية هل هي ناجحة أم عكس ذلك و منهج دراسة حالة ، واستخدمنا هذا في دراستنا للتعلم في الدراسة والتطرق لكل جوانب الظاهرة من خلال دراسة حالة الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره .

مصطلحات الدراسة :

- السياسة العامة :

تعني عملية إنجاز كفاء للهدف أو هي على حد قول أحد المفكرين من يجابو على ماذا ؟ و متى ؟ و كيف ؟ كما أنها مفهوم تشارك فيه الدولة و العديد من الفواعل بغرض رسم و تنفيذ البرامج و الخطط و خلق البدائل و اتخاذ القرارات، أي أنها منتج جماعي و عملية ديناميكية مستمرة دائمية التطور و التغير .

- 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 إلى البرامج الواجب انتهاجها وتحقيق الاستقرار الاجتماعي وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس ، فكثيرا ما نسمع بعبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما " .

- البيئة السكنية :

هي عبارة عن وسط له خصائص بيئية معينة يستطيع سكانها الاختيار ضمن محددات ثقافية مرتبطة بأسلوب حياتهم ، هذا الاختيار يعكس الرغبة في تحقيق المثل والقيم والتصورات الثقافية وقد أشارت بعض الدراسات إلى أن وظيفة السكن تشكل نسبة تتجاوز 50 % من مساحة المنطقة المشيدة بالمدينة .

- المبنى :

البنية هي بيت وأكثر من ذلك، فهي بناية حضرية من عدة طوابق تستعمل عادة للسكن و للنشاطات...أل .

- العمارة :

هي كل منشأ أو بناء يبنى لحماية الإنسان، الحيوان ، الأشياء، كما أستعمل اللفظ في الماضي للدلالة على فعل بناء، وأستعمل بشكل واسع في قطاع النشاطات الإقتصادية المرتبطة بالبناء" .

- الشقة :

هي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها ولها مدخل واحد أو أكثر .

تقسيم الدراسة :

بما أن موضوع الدراسة يتحدث عن السياسة العامة للسكن في الجزائر فإننا قسمنا هذا الموضوع إلى فصلين. الفصل الأول الذي هو تحت عنوان سياسة الجزائر في مجال السكن حيث سنتطرق في المبحث الأول إلي نظرة شاملة حول السكن و السكان في الجزائر وسنتحدث في هذا المبحث عن التطور السكاني فالجزائر في مرحلتين أثناء الإستعمار وبعده ، وكذلك نعالج فيه السياسة السكنية من خلال مخططات التنمية الجزائرية وهنا سنتطرق إلي المخططات الأربعة التي إنتهجتها الجزائر بعد الإستقلال ، أما المبحث الثاني والذي هو بعنوان أسباب الأزمة السكنية والتي تتمثل في إرتفاع النمو الديمغرافي و الهجرة الريفية و ضعف الإصلاحات الهيكلية في مجال الإستغلال الزراعي ، وآخر مبحث في هذا الفصل و الذي هو بعنوان الصياغات المختلفة لعقود الإسكان في الجزائر ، هنا سنعرج علي بعض الصيغ السكنية فالجزائر كالسكن الإجتماعي و الترقوي و التساهمي .

أما الفصل الثاني فخصصناه لتقييم إصلاحات السياسة السكنية في الجزائر عن طريق دراسة حالة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بولاية ورقلة من ( 2001 / 2018 ) ، حيث سندرج فيه التعريف بالوكالة ومعرفت أهدافها والمهام الموكلة لها كل هذا سيكون في المبحث الأول ، اما المبحث الثاني فسننتطرق فيه إلي الإجراءات المترتبة لعقد البيع بالإيجار ، ثم سنرى فالمبحث الثالث الهيئات المساهمة في عملية التمويل و الإنجاز، لنختتم بالمبحث الرابع و الذي سيتم فيه عرض تجربة البيع بالإيجار في ولايات ورقلة .

## صعوبات الدراسة :

لكل دراسة مسار تنتهجه في سعيها للوصول إلى الحقيقة وإيجاد تفسير للظواهر التي تتناولها على ما يعترضها من عراقيل تحد من خياراتها ويكون للدور المؤثر المآل الذي تنتهي إليه ، وهذا هو حالنا مع هذه الدراسة ومن ضمن هذه العراقيل نذكر منها، عدم توفر المراجع بالقدر الكافي، بالإضافة إلى صعوبة الحصول على الوثائق الإدارية المتعلقة بالدراسة ، صعوبة التوفيق بين المسار المهني و المسار الدراسي .

**المفصل الأول: سياسة الجزائر في**

**مجال السكن**

## مقدمة الفصل الأول :

يعد السكن بالنسبة للفرد حاجة أساسية، كالحاجة إلى الغذاء والملبس وتتضمن الدراسات الحديثة معنى المسكن بالمفهوم الضيق لتأخذ معنى أوسع و هو المسكن بتجهيزاته الداخلية والجماعية الخاصة بالمحيط السكني الضروري لانتشار الرفاهية المادية والاجتماعية لفائدة الفرد والأسرة، و أزمة السكن تمس المجتمع كله المتخلف منه والمتقدم ولو بدرجات متفاوتة إذ تعد الدول النامية أكثر تضررا، أما جوانبها فتربط بكل مجالات الحياة الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية تؤثر عليها كما تتأثر بها .

## المبحث الأول : نظرة شاملة حول السكن و السكان في الجزائر

في هذا المبحث سنتطرق بالشرح المفصل عن التطور السكاني المتزايد منذ الاستقلال إلى يومنا هذا إنطلاقا من مشروع قسنطينة أولا الذي أتى به ديغول مرورا بالاستراتيجية المتبعة التي إتخذتها الدولة في الإسكان من خلال المنهج الاشتراكي المتبع وكذا أهم الإحصائيات السكنية .

## المطلب الأول : التطور السكاني في الجزائر

## الفرع الأول : مرحلة الإستعمار ( 1954 - 1960 )

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

- فلقد كان أكثر من 30 % من سكان كبريات المدن الجزائرية، يسكنون الأكواخ و البيوت القصدية حسب بيانات سنة 1954<sup>1</sup> .

أما المساكن التي كان يشغلها المستعمرون فقد تميزت بمواصفات عالية الجودة والعصرنة و لازالت شامخة حتى اليوم بالأحياء الراقية لمدننا الكبيرة و بالخصوص حيث تتوفر على كافة الشروط الصحية و الاجتماعية و لإعطاء صورة شاملة و واضحة حول نوعية السكنات التي كانت أثناء حقبة الاستعمار الفرنسي و كيفية توزيع السكان الجزائريين و الفرنسيين فيها، يعتبر مشروع قسنطينة في نظر الفرنسيين مشروعا اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا مفيدا، بينما نظر إليه الجزائريون كمشروع استعماري هدفه إفشال الثورة وإبعاد الشعب الجزائري عنها وفصله بالأساس عن جيش التحرير الوطني وإقناعه بضرورة الاندماج في فرنسا<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - بشير تيجاني ، التحضير و التهيئة العمرانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، دط ، 1999 م .

<sup>2</sup> - <http://research-ready.blogspot.com>

وكان الجنرال ديغول هو الذي أعلن عن المشروع في 4 أكتوبر 1958 في خطابه بمدينة قسنطينة . كما سبقه مشروع آخر سنة 1955 عرف باسم مشروع سوستال الإصلاحية

محتوى مشروع قسنطينة ونتائجه :

استخدم ديغول في هذا المشروع للقضاء على الثورة الجزائرية وخلق فئة من المتغربين الجزائريين يحكم من خلالها الجزائر بعد أن يتمكن من تدجين الشعب الجزائري . ووضع مشروع قسنطينة لتحقيق المسائل التالية في ظرف 5 سنوات منها :

- بناء 200 ألف مسكن لإيواء مليون شخص .
- توزيع 250 ألف هكتار من الأراضي على الجزائريين .
- توظيف الجزائريين ضمن إطارات الدولة الفرنسية بنسبة 10% في الإدارة والجيش والتعليم .
- ت مدرس مليون ونصف طفل في المدارس من بين الأطفال الذين بلغوا سن التعليم .
- تسوية المرتبات والأجور في الجزائر مع مرتبات وأجور فرنسا .
- إيجاد 400 ألف وظيفة جديدة بواسطة إيجاد معامل عديدة تهدف إلى تصنيع الجزائر .

وأعلن أن هذا المشروع سيمول بألفي مليار دولار خلال السنوات الخمس المقبلة أي 400 مليار فرنك في العام تدفع الميزانية الفرنسية نصفها على أن تدفع رؤوس الأموال الخاصة النصف الآخر<sup>1</sup> .

ونظرا لعدم الالتزام بالتمويل وبحكم أن المشروع في حد ذاته كان يهدف إلى فصل الشعب عن الشوار فإنه لم يحقق أهدافه. ذلك أنه لم يكن برنامجا اقتصاديا بقدر ما هو مشروع استعماري دعائي وللدلالة على ذلك يمكن التأكد بالرجوع إلى أقوال أحد المسؤولين الفرنسيين : "حتى لو فرضنا أن الحرب ستنتهي قريبا فإن تقرير مصير الجزائريين لا يمكن أن يقع على إثر ذلك مباشرة إذ يجب أن نترك الوقت

<sup>1</sup> - مشروع قسنطينة / <https://ar.wikipedia.org/wiki/> ، يوم تصفح ، 2018/05/09 ، وقت التصفح ، 21:48 .

اللازم لعودة الحياة السياسية إلى البلاد ومن هذه الناحية نجد أن مشروع قسنطينة يسهل وعي الجزائريين ويمكن من تدعيم مصير فرنسا في الجزائر"<sup>1</sup>.

وهكذا فإن مشروع قسنطينة كان قد ضم جوانب إصلاحية نذكر منها المشروع الثقافي والمشروع الإداري والمشروع الصحي والمواصلات واستغلال الصحراء، وتكوين نخبة متغربة عرفت باسم القوة الثالثة تحكم الجزائر باسم فرنسا.

### الفرع الثاني : مرحلة ما بعد الإستعمار ( 1962 - 2000 )

عرفت الجزائر في مرحلة ما بعد الاستقلال نموا سونيا هائلا ، وهو في تزايد مستمر ، حيث قدر عدد السكان سنة 1962 بـ 10.23 مليون نسمة وقد زاد ارتفاعا في السبعينات والثمانينات حيث بلغ سنة 1987 م حوالي 23 مليون نسمة وهذا راجع لدخول الجزائر مرحلة الاستقرار بعد الحرب مما أدى إلى تحسن المستوى المعيشي للفرد ، وكذلك عوامل أخرى كزيادة الولادات ونقص الوفيات .

هذا النمو الديمغرافي القوي سيؤدي إلى إعاقة سير التنمية وذلك ينفذ طاقة الدول الاستثمارية، وبما أن الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية تتطور تطورا سريعا أكثر من الموارد الاقتصادية، فإننا نجد النزوح الريفي زادا حدة خاصة في العشرية السوداء التي عرفتها الجزائر حيث نجد عدد السكان في هذه المرحلة متدهورا وقد قدر بحوالي 29.7 مليون نسمة سنة 1999 م بالإضافة إلى شبح البطالة التي تهدد المجتمع من جهة والخوف من المصير من جهة أخرى إلا أنه مع بداية سنة 2000 م ومع صدور قرار الرئيس عبد العزيز بوتفليقة للوئام المدني بدأت البلاد تشهد تحسنا في استقرار الأوضاع الأمنية وبالتالي الاقتصادية والاجتماعية ، حيث بلغ عدد السكان حوالي 30.5 مليون نسمة وارتفع سنة 2003 إلى 31.6 مليون نسمة كما قدر عدد السكان في جوان 2004 م بـ 31.08 مليون نسمة ومن جهة أخرى عرفت البلاد إصلاحات تنموية في المجالين الاقتصادي والاجتماعي والذي أدى بالجزائر إلى الدخول في المنظمة العالمية للتجارة .

<sup>1</sup> - نفس المرجع .

وبهذا عرفت تراجعاً ملحوظاً في نسبة البطالة التي حددت بـ 17.7% في سنة 2004 بعدما كانت تقدر بـ 19.5% سنة 2003 هذا من خلال إحصائيات الديوان الوطني للفئات النشيطة من السكان والتي تقدر بـ 9.5 مليون فرد بالنسبة لسنة 2004<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - محمد الهادي لعروف، أطلس، دار الهدى، دط، ص 110 .

الجدول رقم 01 : أهم المؤشرات الديمغرافية خلال الفترة ما بين ( 2003 / 1998 )

السنة	1998	1999	2000	2001	2002	2003
المؤشرات						
سكان	29.507.000	29.665.000	30.416.00	30.879.00	31.357.000	31.357.000
عدد الولادات	607 , 000	594 , 000	589 , 000	659 , 000	617 , 000	649 , 000
المعدل الخام للولادات	% 20 , 58	% 19 , 82	% 19 , 36	% 20 , 03	% 19 , 68	.
عدد الوفيات	144 , 000	141 , 000	140 , 000	141 , 000	138 , 000	145 , 000
المعدل الخام للوفيات	% 4 , 87	% 4 , 72	% 4 , 59	% 4 , 56	% 4 , 41	.
عدد حالات الزواج	158 , 298	163 , 126	177 , 548	194 .273	218 , 620	240 , 403
المعدل الخام للزواج	% 5 , 36	% 5 , 44	% 5 , 84	% 6 , 29	% 6 , 97	.

المصدر : الديوان الوطني للإحصائيات جويلية 2003 ( ONS )

من خلال الجدول نلاحظ أن زيادة طبيعية قدرت في سنة 1998 م بـ 463.000 بمعدل 15.7 % في حين كانت الزيادة الطبيعية لسنة 2003 بـ 504.000 ونلاحظ كذلك تراجع عدد الوفيات حيث بلغت سنة 1998 بـ 144.000 بمعدل 4.87% في حين بلغت في سنة 2003 بـ 145.000 ونستنتج من هذا أن هناك نقص في عدد الوفيات وزيادة في الولادات .

### المطلب الثاني : السياسة السكنية من خلال مخططات التنمية الجزائرية

نظرا لأن قطاع السكن يحتل مرتبة حساسة في البلاد، مما جعله يدرج ضمن المشاكل الإجتماعية المحملة على عاتق الدولة وذلك للتحكم في الاتساع العمراني لا سيما منه خلال اعتماد التهيئة العمرانية التي تم إدخالها في التجمعات السكانية الكبيرة وهذا وينبغي أن تعيد تأهيل الشبكات الحضرية القديمة نتيجة إهمالها نحو التعمير التلقائي للمساحات الجديدة ، حيث تعتبر التدخلات في الشبكة الحضرية الموجودة محورا هاما لهيكل مدنا .

إن تعميم المخطط الرئيسي على مستوى كافة التجمعات السكنية الموجودة على التراب الوطني وكذا الدراسات وتهيئة مواقع استقبال التجهيزات الحضرية من خلال البرامج الخاصة بالمناطق السكنية الحضرية الجديدة تعد من الوسائل الفعالة المميزة لهذه السياسة والتي اتبعتها الدولة من خلال المخططات الوطنية ذات المنهج الإشتراكي وفقا للمراحل الملخصة فيما يلي :

- إن سنة 1966 تعتبر السنة الأولى للإحصاء العام للسكان والسكن بعد الاستقلال مباشرة حيث تم إحصاء 4/3 مليون سكن مشغول منها 4/1 لا تتوفر فيه الشروط الضرورية للصحة و4/2 لا تحتوي على الكهرباء ولا غاز ، ولا ماء هذا ما جعلها تقوم بإجراءات إصلاحية سريعة لإرضاء متطلبات الأفراد .

الفرع الأول : المخطط الرباعي الأول ( 1970 / 1973 )

الجدول رقم 2 : يوضح توزيع الاستثمارات على الفروع في الخطة الرباعية الأولى (70-73) الوحدة مليون دج .

لاستثمارات مخططة		القطاعات	طبيعة الاستثمارات
النسبة المئوية	المبلغ الإجمالي		
12,1	3360	- زراعة	الناحية مباشرة (الاستثمارات).
36,5	10118	- صناعة	
4,7	1310	- بترول	البحث و التنجيم
0,9	267	- مناجم	
0,7	200	- مياه	
2,8	780	- زراعة	تجديدات و إصلاحات
1,6	445	- موصلات	
0,9	250	- نقل	
0,2	50	- موصلات لاسلكية	
5,2	1432	- موصلات سلكية	قاعدة هيكلية ثقافية و إقتصادية
4,8	1335	- سدود وكهرباء	
4,0	100	- مناطق صناعية	
5,5	1520	- سكن	تجهيزات إجتماعية و جماعية
2,8	792	- تجهيزات جماعية	
3,5	934	- صحة وخدمات إجتماعية	
3,5	700	- سياحة	تجهيزات سياحية
3,5	870	- القطاع الإداري	تجهيزات إدارية
100	27740		المجموع

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول، جانفي 1970، ص 30

نلاحظ من الجدول أنه في إطار برنامج الاستثمارات للمخطط الرباعي الأول، حضي قطاع السكن بنسبة 5,5% مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى ، و على الرغم من أن الرقم يوحى بضآلة الاهتمام بهذا القطاع الحساس أو الاستثمار في هذا المجال غير أنه لو قورنت هذه النسبة إلى باقي النسب الأخرى الخاصة بالتجهيزات الاجتماعية سنلاحظ أنها مرتفعة نسبيا و هذا دليل على الأهمية التي أعطيت لمجال الاستثمار في مجال إنجاز السكنات من خلال هذا المخطط .

ولقد شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج متوازي حضري وريفي يمكننا تلخيصه فالجدول

التالي :

الجدول رقم 3 البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973 .

البرامج السكنية			عدد السكنات				القروض المستهلكة
المقدرة	المنجزة	الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	المبرجة	المستهلكة	نسبة الإستهلاك	
45000	18000	27000	40%	1200	1500	125%	
السكنات الحضرية							
40000	24000	16000	60%	305	994	325%	
السكنات الريفية							

- المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40

نلاحظ من الجدول أعلاه أن وجود نفس عدد السكنات الحضرية و الريفية (45000 و40000) إلا أن المبالغ المخصصة لبرامج السكن الريفي جد منخفضة مقارنة بالمبالغ المخصصة لبرامج السكن الحضري (1200 مليون دج بالنسبة للسكن الحضري و 305 مليون دج بالنسبة للسكن الريفي، و يرجع السبب في ذلك إلى إدراج مختلف التدعيمات المالية التي أعدت للسكنات الريفية في إطار ما يسمى "بالبناء الذاتي" ، أو إلى أي شكل من أشكال الإعانات التي تخصصها الدولة بغض تدعيم السكن الريفي .

أما فيما يخص جانب توزيع السكنات، فلقد حققت النتائج - لهذه الفترة - وتيرة توزيع السكنات قدرت ب 21000 سكن ريفي و حضري في المتوسط أي ما يعادل زيادة تقدر ب 3,2 مقارنة بوتيرة التوزيع في المرحل السابقة, غير أنه رغم الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة, إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى . و مع ذلك فإنه يمكن اعتبار هذه الخطوة أو هذا البرنامج بمثابة انطلاقة حقيقية لبرنامج مستقبلية و طموحة في مجال البناء و التعمير .

بذلت الدولة فيه جهودا استثمارية في المجال السكني إلا أنه شهد بطء في سيرة وهذا راجع للموارد الوطنية من جهة والقدرات الإنسانية والمادية المتوفرة في البلاد والتي لا يمكن للدولة أن تضعها في مجال دون آخر كالمستشفيات و المدارس . . . . . الخ من جهة أخرى .

#### - مصادر التمويل للمخطط الرباعي الأول :

انطلاقا من المخطط الرباعي الأول، لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، وعليه فقد اتخذت إجراءات من بينها .

1- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى "إدخار- سكنات"<sup>1</sup>.

2- صدور تعليمة وزارية، سنة 1971، و بموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على النحو التالي:

- الخزينة العمومية: بنسبة 50 % على مدّة 30 سنة و بمعدل فائدة 1 %.

- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط CNEP بنسبة 50 % على مدّة 20 سنة و بمعدل فائدة 4.5 %.

<sup>1</sup> - سمير محمد عبد العزيز ، التأجير التمويهي و مداخيله المادية ، ط 1 ، مطبعة الاشعاع الفنية ، 2001 م .

كما لوحظ أنه، مع نهائية مرحلة المخطط الرباعي الأول، صدرت تعليمة وزارية أخرى مع نهاية سنة 1973، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط و أصبح تحت اسم " السكن الاجتماعي المخطط" وهذه السكنات تنجز من طرف " الديوان الترقية و التسيير العقاري " \*\*\* و ذلك إبتداءا من سنة 1974 .

### الفرع الثاني : المخطط الرباعي الثاني (1974 . 1977)

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني، حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها، مما خلق مجال واسع للتصدير و ذلك لضمان الاستقلالية المالية للبلاد .

و الجدير بالذكر، أن حجم الأموال المستثمرة في هذه المرحلة أعطى نتائج جد معتبرة، حيث عرف حجم الاستثمارات في جميع المجالات ( بما فيها مجال السكن) قفزة قدرت ب 3 مرات عن التي سبقته، مما أعطى للاقتصاد دفعا قويا، و يظهر ذلك جليا من خلال الجدول الموالي الذي يعطي حوله عن حجم الاستثمارات المبرجة من خلال المخطط الرباعي الثاني .

الجدول رقم 4 : توزيع الإستثمارات في الخطة الرباعية الثانية 1974 – 1977

القطاعات	قيمة الإستثمارات المخططة	نسبتها إلى الإجمالي
الصناعة	48000	%43.3
القاعدة الهيكلية الإقتصادية	15531	%14.1
الزراعة	12003	%10.9
التربية و التكوين	9947	%9
السكن	8300	%7.5
تجهيزات إجتماعية أخرى	6310	%5.7
المنشآت المائية الأخرى	6400	%4.2
دراسات مختلفة	2520	%2.3
السياحة	1500	%1.4
تجهيزات إدارية	1399	%1.3
الصيد	155	%0.1
المجموع	110257	%100

المصدر : وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص15

و مع النتائج المسجلة من خلال الجدول السابق، نلاحظ أن حجم الاستثمارات عرف ارتفاع محسوس، و يتضح ذلك من خلال الأرقام المسجلة، حيث قدرت حجم الاستثمارات تقريبا ب 120 مليار ربح، و هو ما يمثل 3,3 مرة عن حجم الاستثمارات في المخطط الرباعي الأول .

أما فيما يخص قطاع السكن، فنلاحظ أن حجم الاستثمار في هذا المجال عرف بدوره ارتفاع من خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني، حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب، نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد و زيادة الطلب على السكنات، و يظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7,5% بعد ما كانت 5,5% في المخطط الرباعي الأول .

- و من الملاحظ أنه خلال السنوات التي سبقت المخطط الرباعي الثاني، تدهور معدل شغل السكنات الحضرية، و هذا راجع لعدة أسباب من أهمها :

النمو الديمغرافي السريع الذي عرفته المدن، الناتج عن النزوح الريفي، و من هنا أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية (plus dynamique) حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات، و كذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها و تأطيرها .

جدول رقم 5 : تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني

البرامج السكنية	عدد السكان		الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	تصريحات بمصاريف الإنجاز	إستهلاك المصاريف	الفرق بينهما	نسبة الإستهلاك
	المقدرة	المنجزة						
السكن الإجتماعي المخطط	100000	45000	55000	%45	5670	5200	470	%91
السكن الريفي	100000	75000	25000	%75	2630	4300	1670	%163

المصدر : وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 19

إن تطور إنجاز السكنات خلال المخطط الرباعي الثاني، يظهر بوضوح من خلال الجدول السابق و النسب المحسوبة دليل على ذلك، لاسيما السكنات الريفية، حيث أنجز أكثر من 75000 سكن و هو ما يمثل 75 % من الإنجازات خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقارب 45000 سكن اجتماعي أي نسبة 45 % و من خلال هذه النتائج يظهر جليا الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف و هذا في إطار الحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن و بالتالي خلق جو من التوازن الجهوي .

- غير أنه و من جهة أخرى، نلاحظ أن نسبة الإستهلاكات للمبالغ المخصصة لهذا النوع من الاستثمارات في المخطط الرباعي الثاني، قد تضاعفت مقارنة مع مجموع التمويلات المخصصة للسكنات الحضرية و الريفية خلال المخطط الرباعي الأول، و يرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع حجم الإنجازات في هذه الفترة بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف الإنجاز.

#### - مصادر التمويل للمخطط الرباعي الثاني :

لقد عرفت بداية مرحلة المخطط الرباعي الثاني (أي بداية سنة 1974)، تغيير في نمط تمويل السكنات و هذا تبعا للتعليمات الوزارية التي أشرنا إليها في المطلب السابق (الصادرة سنة 1973)، حيث أصبح تمويل السكنات على النحو التالي:

- الخزينة العمومية بنسبة 75 % لمدة 40 سنة و بمعدل فائدة 1 % .

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنسبة 25 % لمدة 20 سنة و بمعدل 4,75 % .

#### الفرع الثالث : مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989)

قد تزامنت مرحلة 1980 و 1989 مع المخططين الخماسيين الأول و الثاني (1980/1984) و (1985/1989) فأمام النتائج المحققة خلال الفترات السابقة و التي سبق الإشارة إليها، و أمام البرامج السكنية التي برمجت ضمن المخططات و لم تكمل و لم تحقق نظرا لظروف معينة، جاء المخطط الخماسي الأول و الثاني ليعطي دفعا قويا و يرسم سياسة سكنية اختلفت عن الطريقة السابقة، فعن دراستنا لهذه الفترة، وقفنا أمام نتائج اختلفت عن النتائج السابقة و لاحظنا خلق ظروف أكثر تطورا و ملائمة من أجل تطوير و تشجيع إنجاز السكنات العائلية .

- و يتجلى ذلك من خلال اعتبار قطاع السكن قطاع أولي و ذلك ابتداء من المخطط الخماسي الأول (84/80) حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية و هي :

1- تنظيم المدن القديمة و توسيعها

2- تطوير الحياة السكنية في الريف و تحديث مراكزه الحضرية في الولايات و الدوائر و البلديات.

3- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء.

- كما خصص ما يقارب 60 مليار دج لهذا القطاع، أي ما يعادل نسبة 15 % من إجمالي الاستثمارات المتوقع إنجازها (2) (مقارنة بـ 7,5 % في المخطط الرباعي الثاني)<sup>1</sup>.

- و الملاحظ أنه، عند تتبع مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، إن بلغت حصته نحو 42 % و معظمها موجهة للسكن الاجتماعي، و هو قطاع تتميز نسبة كبيرة من برامجه قديمة (حوالي 49 %)، خاصة في مجال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50 % و الذي شغل بالمخطط الخماسي الثاني في تنمية هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة و تكامل المرافق، ثم التشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبيد الأراضي المفيدة للفلاحة، و الجدول التالي يبين لنا أهم البرامج السكنية خلال مرحلة المخططين الخماسيين :

<sup>1</sup> - المادة 2 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 1- 105 المؤرخ في 29 محرم 1422 هـ الموافق لـ 22/أفريل 2001 م.

جدول رقم 6 : البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين :

الفترة	حجم البرنامج (إجتماعي و ريفي )	سكنات في طور الإنجاز	السكنات المبرمجة والغير المنجزة	نسبة الإنجاز
من 80/84	217444	171476	45968	78%
من 89/85	353123	231236	121887	65%

المصدر: وزارة السكن و العمران .

نلاحظ من الجدول السابق، أنه من خلال مرحلة المخطط الخماسي الأول، كانت نسبة الإنجاز معتبرة على حسب ما برمج، إذ قدرت بـ 78% أما فيما يخص مرحلة المخطط الخماسي الثاني، فلاحظنا تراجع في نسبة الإنجاز إلى 68% على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن، يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفت الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة .

- غير أنه ما يمكن ملاحظته في هذه الفترة، أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية، و يتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانيات على إثر صدور قانون 86-07 في 04 مارس 1986م، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن ازدهار عقاري مفاجئ و عليه فبعدها عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي و المتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي، ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي، إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - وزارة السكن و العمران .

## - مصادر التمويل للمخططين الخماسيين

لقد عرف نمط تمويل السكنات الاجتماعية في هذه الفترة تغييرا, فبعدها كان عبء تمويل السكنات يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط, صدرت تعليمة وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 و أوكلت مرّة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية و لوحدها ( أي نسبة 100 % ), و ذلك بمعدل فائدة 1 % و على مدة 40 سنة, و يرجع السبب في ذلك إلى التمهيد إلى تبني سياسة جديدة و ذلك عن طريق ظهور نمط سكني جديد و هو " السكن الترقوي " الذي يقع عبء تمويله على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

## المبحث الثاني : أسباب الأزمة السكنية

## المطلب الأول : ارتفاع معدلات النمو الديمغرافي

يلاحظ في التعداد السكاني الذي أجري في السنوات الأخيرة أن تزايد السكان في الجزائر لا يزال خاضعا لمعدلات نمو مرتفعة ففي الفترة ما بين التعداد بين السكان والسكن في الجزائر

( 1987 / 1977 ) وصل معدل النمو السكاني السنوي 6,3% مع تحقيق بعض الانخفاض الطفيف بالنسبة للفترة ما بين ( 1977 / 1966 ) حيث كان المعدل 3,21% كما تؤكد معلومات الديوان الوطني للإحصائيات أن معدل النمو الديمغرافي السنوي سجل بعض الهبوط الحقيقي حيث نزل إلى 3,01% مع مطلع عام 1992 م ، محققا بذلك حسب التقديرات عددا جديدا للسكان في نفس السنة هو 26 مليون نسمة ، وقد قدرت المؤسسة آنذاك عدد السكان 30,41 مليون نسمة مع نهاية سنة 2000<sup>1</sup> وبعد بداية سنة 2002 بلغ عدد السكان حوالي 31,35 مليون نسمة وهذا ما أدى إلى توليد أزمة السكن .

## المطلب الثاني : الهجرة الريفية

لقد ضمت الأرياف عددا كبيرا من السكان ( حوالي 11,5 مليون نسمة سنة 1990 ) وهي تمثل الأصل الجغرافي لأغلبية السكان في المدن وتمدها باستمرار بوافدين جدد عن طريق الهجرة الريفية نحو مختلف أنماط المدن الجغرافية والمراكز الحضرية المحيطة بها في مجال فرص التشغيل والخدمات والمرافق المختلفة في مجال التعليم ، العلاج ، والتموين بالمواد الغذائية والسلع .

والجدول التالي يبين نمو السكان في الجزائر من 1830 إلى غاية 1998 .

كما يمكن أن تبين الهجرة الريفية المتزايدة من سنة لأخرى<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - جيلالي بن عمارة ، أزمة السكن ( أفاق التنمية الاشتراكية ) ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، دط ، ص 119 . 120

<sup>2</sup> - جيلالي بن عمارة ، مرجع سابق ، ص 66

جدول رقم 7 : نمو السكان والهجرة الريفية في الجزائر من سنة ( 1998 /1830 )

السنة	إجمالي السكان	%	سكان المدن	%	سكان الأرياف	%
1830م	3 . 000 . 000	100.	15000.	5	2850000.	95
1886م	3 . 752 . 000	100.	587000.	15 . 64	3165000.	84 . 36
1906م	4 . 721 . 000	100.	878000.	18 . 59	3843000.	88 . 48
1926م	5 . 444 . 300	100.	1227000.	22 . 53	42173000.	88 . 56
1936م	6 . 509 . 700	100.	1609000.	24 . 71	4900600.	75 . 41
1948م	7 . 569 . 700	100.	2066000.	27 . 29	5503700.	75 . 29
1954م	8 . 811 . 200	100.	2416000.	27 . 41	6395200.	72 . 71
1966م	11 . 776 . 845	100.	3714632.	31 . 54	8062213.	68 . 59
1977م	16 . 948 . 000	100.	6840858.	40 . 36	10107142.	59 . 46
1987م	22 . 971 . 558	100.	1444249.	49 . 81	11527302.	50 . 19
1998م	29 . 272 . 343	100.	17065775	58 . 30	12206568	41 . 70

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء .

## المطلب الثالث : ضعف الإصلاحات الهيكلية في مجال الاستغلال الزراعي

إن ضعف الإصلاحات الهيكلية في مجال الأستغلال الزراعي وتنظيمه وتضارب هذه الإصلاحات وعدم استقرارها ، أدى إلى نوع من الاستقرار وعدم الوضوح في مستقبل القطاع الفلاحي كمجال للشغل الدائم مما جعل الكثير من عمال الأراضي يغادرون هذا القطاع باتجاه المدن بحثا عن عمل أفضل ومستقر زيادة على انتشار البطالة باختلاف أنواعها بين شباب الريف وضيق مجال القرية لتحقيق أحلامهم على غرار المدينة التي تملك قوة الجذب وتحقيق رغبتهم في تطوير حياتهم وزيادة دخولهم ، في المرحلة ما بين 1966 . 1977 هاجر حوالي 1,7 مليون نسمة من سكان الأرياف نحو المدن وبصفة نهائية، وقد نتج عن هذه الهجرة الريفية ارتفاع الكثافة السكنية بالمدن<sup>1</sup> ، وارتفاع معدلات النمو السكاني والحضري بما حسب اختلاف المراحل والفترات والتقديرات الاجتماعية والسياسية والاقتصادية في البلاد وهذا لا يعني أن الهجرة الريفية وحدها كانت السبب الأساسي في ارتفاع معدلات النمو الحضري في البلاد فالزيادة بين سكان المدن لعبت دورا هاما لا يستهان به في هذا المجال ، مما جعل التجمعات الحضرية غير قادرة على استيعاب سكانها وتلبية طلباتهم من عمل وخدمات ومأوى يناسبهم لانعدام التوازن بين معدلات نمو السكان ومعدلات تطوير فرص الشغال والخدمات ، وإنجاز السكن الحضري ، الأمر الذي أدى ولا يزال يؤدي إلى اختناق المدن بالسكان وتزايد تدهور الأوضاع بها في مختلف المجالات مع إرتفاع معدلات نمو السكان بها بمعدلات متفاوتة ، كما أن الإرث الاستعماري الذي أهمل عمارة الجنوب لعب دورا هاما في تنمية هذه الأزمة فضلا عن تركيز الصناعات في الجزء الشمالي للبلاد ، وارتفاع أسعار الأراضي مع زيادة تكاليف البناء ، وقد انعكس ذلك على ارتفاع أسعار الإيجار للمساكن أو الوحدات السكنية كل هذه الأسباب وغيرها ساهمت في خلق الأزمة و تعقيدها خاصة في غياب الوسائل أو الحلول الكفيلة بذلك<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - اسماعيل ابراهيم الشيخ ، اقتصاديات الاسكان ، سلسلة عالم المعرفة ، الكويت ، العدد ، 1988 ، ص 127.

<sup>2</sup> - بشير تيجاني ، التحضير والنهية العمرانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، ص 14 .

## المبحث الثالث : الصياغات المختلفة لعقود الإسكان في الجزائر

## المطلب الأول : السكن الاجتماعي

ويسمى أيضا السكن المخطط ويتميز بأنه تمويل بواسطة خزائن الولايات وهو موجه للكراء وليس البيع وتجهده بسيطا من الناحية الجمالية ، وقد كان هذا النوع من أولويات البلاد غداة الاستقلال لذا أدرجته الدولة ضمن مخططاتها وكانت هي الممول الوحيد له عن طريق خزائن الولايات فقط ، لذلك يمكن القول بأنه يعتبر سكنا إجتماعيا كل سكن ممول كليا من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة وابتداء من سنة 1971 أوكلت هذه المهمة للصندوق الوطني الذي كان يمارس صلاحيات الخزينة وكانت نسبة المشاركة الصندوق ومدة القرض ونسب الفوائد تحدد بواسطة اللجنة التقنية برأسها المدير العام ، حيث أن الدولة عملت على اشتراك أو مساهمة الفرد في ملزمات السكن لذلك ابتداء من سنة 1990 وبسن قانون القرض والنقد إذ لم تساهم الجزائر في هذا التمويل وبقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يساهم كاملا إلى غاية 1995 وفيما عدا هذه الفترة كان الصندوق يلعب دور الوسيط ويخضع للإجراءات التنظيمية الآتية<sup>1</sup> :

يودع طلب السكن لدى البلدية المعينة مقابل استلام وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل وتصنف ملفات الطلبات حسب سلم يعطي الأولوية للطالبين ذوي الدخل الضعيف والذين يعيشونه في ظروف عويصة وجد متدهورة، علاوة على ذلك فإن ثلث السكنات التي توزع يتم تخصيصها لمن يبلغون سن 35 سنة يوم إيداع طلبهم .

تعتبر القوائم المحددة من طرف اللجنة البلدية مؤقتة ، ويتم نشرها لمدة ( 08 ) أيام ليتمكن المواطنون الذين يرون إجحافا في حقهم من تقديم طعون لدى اللجنة الولائية وعلى لجنة الطعن التي يرأسها رئيس المجلس الشعبي الولائي أن تقرر في أجل لا يتعدى 15 يوما ، ولهذا نظرا للتأخر المسجل من طرف الجان البلدية وكذا لجان الطعن والذي غالبا ما يتعدى السنة ، فقد تم وضع إجراءات تنظيمية عن طريق المرسوم رقم 02/76 وذلك بتأسيس لجنة على مستوى الدائرة يرأسها رئيس الدائرة<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي ومداخله المالية . المحاسبة الاقتصادية التشريعية التطبيقية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية ، الطبعة الأولى 2001 ، ص 20 . 21 .

<sup>2</sup> - مرسوم وزاري تحت رقم 2001/10 المؤرخ في 21/ماي 2001 ، الجريدة الرسمية، العدد 71 .

## المطلب الثاني: السكن الترقوي

تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الخطيرة العقارية الوطنية وتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني أساسا ويمكن أن توجه هذه العمارات أو هذه المجمعات إلى تلبية حاجيات تخص العائلات أو البيع بالإيجار، و يتميز السكن الترقوي بأنه تمويل بواسطة الأموال المدخرة من طرف زبائن الصندوق وهو مخصص للبيع وليس للكراء ، ونجده من الناحية الجمالية أحسن منه في السكن الاجتماعي لذا فهو موجه للفئات ذات الدخل المتوسط والمرتفع القادرة على الادخار و يجب أن ندعم عمليات الترقية العقارية للسكن من النوع الجماعي أو نصف جماعي خاصة في المناطق الحضرية و يجد هذا النوع من السكن سنده القانوني في الكثير من المواد.

- القانون رقم 86 . 07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري .
- المرسوم التنفيذي رقم 94 . 308 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن فيما الدعم المالي .

## المطلب الثالث : السكن التساهمي

السكن التساهمي هو نوع من البرامج السكنية الاجتماعية الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط وهو نتاج مساهمة طرفين أساسين هما :

- المسفيد : بمساهمة فردية مع إمكانية الحصول على قرض مالي من طرف أحد المؤسسات المالية ( البنوك . الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط )
- الدولة : بإعانة مالية للإطار المبني وأشغال التهيئة وقد ورد السكن في عدة نصوص قانونية في المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 . 10 . 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - وثائق رسمية من وزارة السكن و العمران .

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 مارس 1998 م الذي يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه<sup>1</sup>.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 . 11 . 2000 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك والمؤرخ في 09 . 04 . 2002 المحدد لشروط وكفيات منح إعانات مالية هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن مساهمة الدولة للإطار المبني فهي متغيرة حسب الدخل الشهري وتعني الإطار المبني وهي محددة وفق الجدول الآتي

- الجدول رقم 8 : تحديد الإطار حسب الفئات .

الفئة	المدخول ( دج )	مبلغ المساعدة
1	تساوي 2000000 دج	5000000 دج
2	ما بين 2000000 > 3200000 دج	45000000 دج
3	ما بين 3200000 > 4000000 دج	40000000 دج

المصدر: الوكالة الوطنية لحسين السكن وتطويره

مساهمة الدولة في أشغال التهيئة تقدر ب : 5000000 د ج للسكن الواحد أما مساهمة الفرد فتكون حسب التكلفة الحقيقية للسكن ( فردي ، نصف جماعي ، أو جماعي ) هذه المساهمة يحددها المستفيد على أن لا يتعدى سعر السكن 2000 . 00000 د ج أي أربع مرات الإعانة القصوى الممنوحة

المستفيد له إمكانية الحصول على قرض من إحدى المؤسسات المالية ، البنوك، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وللحصول على إعانة الدولة لا بد من توفر الشروط الآتية<sup>2</sup> :

<sup>1</sup>- نفس المرجع .

<sup>2</sup> - جريدة الوطن ، العدد 5388 ، التاريخ . 2005/02/22 م .

- الأفراد الذين لا يملكون سكن أو القاطنين في سكن غير لائق .
  - الذين لم يستفيدوا من سكن ذي ملكية تامة .
  - الأفراد الذين لا يتعدى دخلهم الشهري الإجمالي 4 000 00 دج .
  - الأفراد المستعدون للمساهمة الفردية .
- وعلى الراغبين في طلب إعانة مالية من الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن أن يودعوا ملفاتهم لدى البلدية أو الموفي المؤهل لهذه العملية ويتكون ملف طلب الإعانة المالية من :
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها .
  - شهادة ميلاد شهادة عائلية أو فردية للعزاب<sup>1</sup> .

---

<sup>1</sup>- مصطفى محمد جمال ، الموجز في أحكام الايجار ، دار المعارف ، ط1 ، الاسكندرية ، 2002م .

جدول رقم 9 : يبين لنا الميزانية العامة لكل الدوائر الوزارية والميزانية الخاصة بالسكن

2018	2014	2010	2005	2001	
4.584.462.233.000	4.714.452.366.000	2.837.999.823.000	1.200.000.000.000	415.500.000	ميزانية التسيير لكل الدوائر الوزارية
16.624.426.000	2.405.141.000	10.675.181.000	4.689.999.000	86.400.000	ميزانية السكن والعمران

المصدر : <https://www.joradp.dz/HAR/Index.htm>

يبين لنا الجدول التالي الميزانية العامة لكل الدوائر الوزارية والميزانية الخاصة بالسكن والعمران الممنوحة كل سنة، و قد تم إنشاء هذا الجدول للمقارنة بين الميزانية الممنوحة فالسنوات الأخيرة من 2001 إلى 2018 و المتمثلة في زيادة واضحة وذلك مبين فالجدول الذي يدرس هذه الميزانية كل أربع سنوات علي الأقل وهذا دليل علي المكانة التي تحتلها وزارة السكن والعمران في مجال السياسة العامة للمشاريع الكبرى فالجزائر .

## خاتمة الفصل الأول :

يستخلص من خلال دراستنا لهذا الفصل أن لقطاع السكن أهمية بالغة وضرورة قصوى لا يمكن الاستغناء عنها في حياة الفرد الاجتماعية والتي أثرت على النمو الاجتماعي والاقتصادي هذا ما جعل الدولة تخطو خطوة كبيرة في تطوير هذا القطاع من أجل الحد من أزمة السكن، وهذا ما أدى إلى انتعاش الحظيرة السكنية في السنوات الأخيرة ، دون أن ننسى دعمها لهذا القطاع منذ بداية الأزمة ، وبالفعل كان ذلك بإنشاء مؤسسات وهيئات مالية متخصصة .

**الفصل الثاني: دراسة حالة برنامج عدل**

**(2018/2001) - ورقة -**

### مقدمة الفصل الثالث

اتبعت الجزائر العديد من الأنماط السكنية ، بهدف التخفيف من أزمة السكن الإيجاري الذي خص الفئات المعوزة ، هذا الأخير لم يقدم نتائج كبيرة لتلجأ بعد ذلك الحكومة إلى السكن التطوري ثم التساهمي الذي يعد من الصيغ الناجعة ، وأخيرا بادرت الحكومة إلى إدخال صيغ البيع بالإيجار والتي تبنتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ( عدل / AADL ) ، و التي تعتبر حديثة النشأة .

## المبحث الأول : الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (عدل / AADL)

## المطلب الأول : التعريف بالوكالة

تأسست الوكالة الوطنية لترقية وتطوير السكن سنة 1991 م ، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 م في شكل هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة السكن والتهيئة العمرانية ، مهمتها ضمان الخدمة العمومية ، فضلا عن كونها شخصية معنوية واستقلالية مالية ، ولها فروع على المستوى الوطني تتواجد في العديد من الولايات ( الجزائر ، قسنطينة ، عنابة ، وهران ، ورقلة . . . ) ، بالإضافة إلى فروع على المستوى الجهوي<sup>1</sup> .

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار 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، و قد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري (في 2001) 5 مرات الحد الأدنى للأجور (الذي كان يقارب 8000 دينار في 2000) أي 40.000 دينار للشهر. و لقد تم تعديل هذا الحد في 2013 و بذلك 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 و من قروض ممنوحة من قبل الدولة .

<sup>1</sup> - وزارة السكن و العمران ، رسالة عدل ، الجزائر ، الجريدة الرسمية العدد 1 ، نوفمبر 2003 م .

## المطلب الثاني : أهداف وكالة AADL

- الأشراف على عملية الإنجاز من نوع برنامج البيع بالإيجار .
- ترقية وتطوير السوق العقاري والعمراني .
- تأطير الأعمال الآتية ودفع حركيتها .
- القضاء نهائيا على السكنات غير الصحية .
- تجديد وترسيم النسيج العمراني القديم .
- إنشاء مدن جديدة .
- ضمان التطور بالتهيئة والتعريف بوسائل وإمكانية البناء الحديثة عبر برنامج عملها .
- تحديد التصور وضمن إعلام موسع بإتجاه محركي سوق العقار ( ترقويون ، مواطنون ، هيئات مالية ، سلطات عمومية ومحلية ، منتجوا وسائل البناء ، مكاتب الدراسات ) .

## المطلب الثالث : مهام وكالة AADL

- أما مهامها فتتمثل في حصيلة مراجعة مكونة بالتعامل مع مصالح خدمات وزارة السكن والبنك العالمي .
- عملية البيع بالإيجار تمثل رهان وكالة عدل في الوقت الحالي ، تطوير الأشغال الموكلة لها من طرف الوزارة .
  - الاتصال بالجمهور وكيفية التعامل معه ، والاحتكاك به لضمان سمعة الوكالة وثقة المواطن .
  - إيجاد أكبر خلايا اتصال لضمان سير أحسن لبرامجها .
  - توظيف أكبر الوسائل لتسهيل كل الخطوات الإدارية أمام المواطنين في مجال الاستقبال .
  - ضمان عملية التكفل بمقر الولاية بالزوار مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة كل ملف مقدم ، كل هذا من أجل ضمان نجاح مهامها<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - نفس بالمرجع ، ص

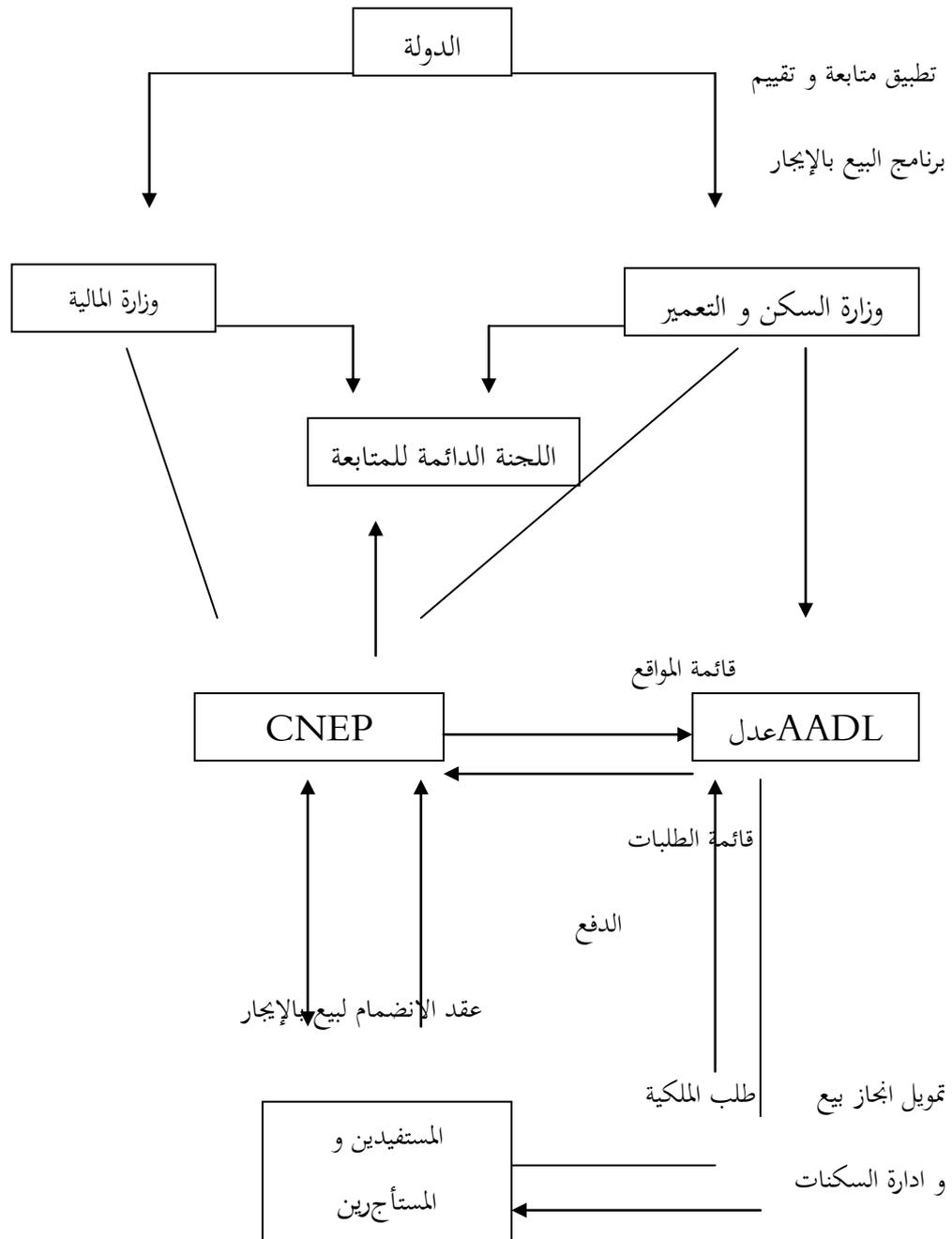
## المبحث الثاني : الإجراءات المرتبطة بعقد البيع بالإيجار

تتحدد الإجراءات حسب ما جاء في المرسوم الوزاري رقم 10 ل 21 ماي 2001 م والمحدد لشروط وكيفيات معالجة طلبات الحصول على مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار وتتم المعالجة كالاتي :

- تبلغ المستفيدين المختارين من طرف اللجنة القرارات عن طريق رسالة مسلمة تدعوهم لمباشرة دفع 10 % من المبلغ الإجمالي للسكن ( F3 أو F4 ) ومفعول الأمر بالدفع يسري شهرا ابتداء من استلامه .
- يستلم بعد ثلاثة أشهر من وضع الأمر بالدفع ، المستفيد شهادة التعهد
- التي تحتوي على نوعية السكن وشكله ( المساحة والولاية ) .
- بعد ثلاثة أشهر يجب أن يحضر إلى وكالة عدل ملأ إستمارة توجيه السكن ، وثيقة تحتوي على خانات خاصة باختبار الموقع .
- يسحب المستفيد الاستمارة النهائية بعد سنة أشهر ابتداء من وضع استمارة توجيه السكن<sup>1</sup>
- قبل استلام مفاتيح السكن ، عقد البيع بالإيجار يتم بين المستفيد والوكالة ، من خلال دراسة توثيقية لنموذج منجز من طرف وزارة السكن والتعمير ( المواد 11 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 (23 أبريل 2001 ) هذ العقد يتم بعد دفع 15 % من مبلغ السكن أي 25 % من المبلغ الإجمالي للسكن من خلال ( ثلاثة دفعات 5 % × 3 في ظرف ثلاثة سنوات ) تسلم المفاتيح للمستفيد ابتداء من تاريخ بدأ الأشغال .

<sup>1</sup>- دي هلسن ، عقد الايجار ، دار المعارف ، القاهرة ، ط1 ، 1995م ، ص130 .

شكل 1 : الهيكل التنظيمي للهيئات المساهمة في عملية البيع بالإيجار



المصدر: FLASH INFO .PROGRAMME 65000 LOGEMENTS. AADL/CNEP

BANQUE . N (14) . NOV 2003

## المبحث الثاني : الهيئات المساهمة في عملية التمويل

## المطلب الأول : الصندوق الوطني للسكن : ( CNL )

يتم تمويل مشاريع سكنات صيغة البيع بالإيجار عن طريق الدولة ممثلة بالصندوق الوطني للسكن ، وتكون صيغة هذا التمويل عبارة عن اتفاقيات بين الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وكنموذج لهذه الطريقة هناك الاتفاقية المتعلقة بتمويل المشروع الخاص بإنجاز 340 مسكن بلدية بجاية<sup>1</sup> .

## المطلب الثاني : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط BANQUE – CNEP

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الهيئة التي تعتمد عليها الدولة في تمويل مشاريع سكنات البيع بالإيجار بعد الصندوق الوطني للسكن و من بين ما أوكل إليه تمويل إنجاز 65000 مسكن التي سيباشر مستقبلا في إطار إنجاز هذا المشروع ثم الاتفاق بين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك ، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره على الشطر الأول الذي يضم 9220 مسكن الموزعة على مستوى 18 ولاية .

وإنشاء على الهيكل التنظيمي للجنة الدائمة للمتابعة والتنظيم ثم تسوية عدد السكنات حسب الموقع ، وكذا قطع الأراضي المخصصة للبناء ، هناك عدة جهات تقوم بمتابعة هذه المشاريع وتمويلها ومن بينها CNEP – IMMO تعد فرع من BANQUE – CNEP 100 % وتقوم بتمويل الدراسات الأولية المتمثلة في تحديد مساحات الأراضي ، مخططات (طوبوغرافية) وكذا الدراسات الأولية الخاصة بالترية .

وبالنسبة للولايات الأخرى يتم دراستها حسب الأراضي المطروحة من قبلها وكذا تقييمها من طرف ( CNEP – IMMO / CNEP – BANQUE ) واللجنة الدائمة للمتابعة والتقييم تمنح الدراسات الأولية CNEP – BANQUE .

<sup>1</sup> LA REUVE DE L AADL . LOCATION – VENTE , COSIDER . N : (01) SEPTEMBER 2003 -

- الالتزام بعملية الحصول على الأراضي من قبل مديريات أملاك الدولة للولايات المعنية ، والتي بدورها تسلم عقود الملكية .
- الالتزام بإنهاء دراسة الملفات وتسليمها لمكاتب الدراسات ومقاولات الانجاز المختارة من قبل لكي يتسنى لها تحضير عروضها التقنية ، والتجارية النهائية .
- بعد استلام العروض يتم تحليلها ومناقشتها وكذا اختيار العاملين يشرع في الدراسات بداية 2004 ، أما فيما يخص بداية الانجاز تكون مقررة في جويلية 2004 ، بعد استلام رخص البناء<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - نفس المرجع (01) SEPTEMBER 2003 : N .

و يبين الجدول التالي الولايات المستفيدة من الشطر الأول .

الجدول رقم 10 : الولايات وعدد السكنات الموزعة .

الولايات	عدد السكنات
قسنطينة	.1870
وهران	.1120
تلمسان	.1040
البويرة	.920
سطيف	.780
تيزي وزو	.730
عناية	.540
الشلف	.460
بومرداس	.400
مستغانم	.300
بجاية	.270
البلدية	.270
تيزازة	.170
ورقلة	.100
تبسة	.80
سكيكدة	.70
باتنة	.50
تيارات	.50

المصدر : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره .

## المبحث الرابع : تجربة البيع بالإيجار بورقلة

## المطلب الأول : البرامج المنجزة بصيغة عدل

- 1- (100) مسكن فردي إجتماعي تساهمي (مغلق و مغطى) بحي النصر/ بلدية ورقلة المشروع منجز بنسبة 100 % و مُسَلَّم و انطلقت أشغال الطرق و مختلف الشبكات سنة 2012 و لم يتبق منها إلا التهيئة الخارجية .
- 2- (43) مسكن فردي ترقوي بحي النصر/ بلدية ورقلة ، المشروع منجز بنسبة 97,67 % و مُسَلَّم (إلا مسكن واحد في حالة نزاع) و انطلقت أشغال الطرق و مختلف الشبكات سنة 2012 و لم يتبق منها إلا التهيئة الخارجية .
- 3- (300) مسكن فردي بصيغة البيع بالإيجار بحي النصر/ بلدية ورقلة و المشروع منجز بنسبة 100 % و مُسَلَّم .
- 4- (100) مسكن نصف جماعي بصيغة البيع بالإيجار بالنزلة / تقرت و المشروع منجز بنسبة 100 % و مُسَلَّم .
- 5- (100) مسكن جماعي بصيغة البيع بالإيجار بحاسي مسعود المشروع منجز بنسبة 100 % و مُسَلَّم و 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 (gré à gré) للهيئات و المؤسسات العمومية : (22) محل .  
- المحلات المخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة من الشباب البطال حسب تعليمات السيد الوزير الأول و تحت إشراف السيد والي الولاية (05) محلات<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - تقرير حول برامج وكالة (عدل / AADL) على مستوى ولاية ورقلة ، تاريخ التقرير 05 جوان 2015 ، ص 1 .

**المطلب الثاني : البرنامج الجديد بصيغة البيع بالإيجار (عدل 02 / 2013 )**

إن الحصة المبدئية و الأولية و التي كانت مخصصة لولاية ورقلة ضمن البرنامج الجديد (2013) بصيغة البيع بالإيجار و التي قدرت بـ (2000) مسكن ، وُعدلت إلى (2600) مسكن ، تطبيقاً لتعليمه وزير السكن و العمران و المدينة و المتعلقة بتحويل النمط السكني للبرنامج إلى مساكن فردية بمساحة (250 م<sup>2</sup>) للمسكن، تم انعقاد عدة جلسات عمل مع مصالح مديرية التعمير و البناء و الهندسة المعمارية بالولاية لاختيار الأراضيات انتهت باختيار (06) أوعية عقارية موزعة كمايلي :

- (1) - (1100) مسكن ببلدية ورقلة : على مساحة أرضية تقدر بـ (72 هكتار) .
- (2) - (200) مسكن بسيدي خويلد : على مساحة أرضية تقدر بـ (9.55 هكتار) .
- (3) - (600) مسكن بعين البيضاء : على مساحة أرضية تقدر بـ (40 هكتار) .
- (4) - (500) مسكن بتقوت / المستقبل : على مساحة أرضية تقدر بـ (30 هكتار) .
- (5) - (100) مسكن بتماسين / تقوت : على مساحة أرضية تقدر بـ (5.00 هكتار) .
- (6) - (100) مسكن بمقارين / تقوت : على مساحة أرضية تقدر بـ (3.80 هكتار) .
- (7)

كما أن الوكالة و أثناء ذلك باشرت في معالجة ودراسة ملفات المواطنين المقترحين للإستفادة من هذا المشروع و ذلك وفق ما تنص عليه قوانين الوصاية المعمول بها بكل شفافية و تقنية ، فكان ماييلي :

- (1) - عدد المسجلين في سنة 2002 : (2514 مسجل) .
- (2) عدد الإستدعاءات : لتحيين ملفات 2002 / (Actualisation des dossiers 2002) : (2514 إستدعاء) .
- (3) - عدد الملفات المطابقة و المودعة : (947 ملف) .
- (4) - عدد الملفات المقبولة : (515 ملف) .
- (5) - عدد الملفات المرفوضة : (366 ملف) .
- (6) - عدد الملفات المحولة إلى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) 73 ملف .
- (7) - العدد الكلي للأوامر بالدفع الممضاة (Total des O.V. signés) 525 .
- (8) - العدد الكلي للأوامر بالدفع المسحوبة (Total des O.V. retirés) 463 .
- (9) - عدد الأوامر بالدفع المنفذة (Nombre des O.V. exécutés) 1439<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - نفس المرجع ، ص 2 .

أما فيما يخص عملية التسجيل عن طريق الإنترنت عبر الموقع المخصص وطنياً (inscription.aadl.dz)، و المسمى ببرنامج عدل(02) و التي انطلقت بتاريخ : 2013/09/16 فقد سجلت الوكالة على مستوى الولاية النتائج التالية (و ذلك لإعطاءكم 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 .
- عدد الملفات المودعة من الملفات الناقصة في طور المعالجة 185 ملف .
- العدد الكلي للأوامر بالدفع الممضاة (Total des O.V. signés) 3680 .
- عدد أوامر الدفع المسحوبة 3008 .
- عدد الأوامر بالدفع المنفذة (Nombre des O.V. exécutés) 2744 .
- ملخص حول أوامر بالدفع برنامج عدل (01) و عدل (02)
- العدد الكلي للأوامر بالدفع الممضاة (Total des O.V. signés) 4205 .
- عدد أوامر الدفع المسحوبة 3471 .
- عدد الأوامر بالدفع المنفذة (Nombre des O.V. exécutés) 13183<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - نفس المرجع ، ص 3

## المطلب الثالث : تكلفة وكيفيات تمويل المشروع

## أولاً : تكلفة المشروع

- حددت التكلفة الإجمالية المقدرة للمشروع بمبلغ ستمائة وثمانون مليون وخمسمائة وثمانية وسبعون ألف وسبعمائة وثمانية وسبعون ديناراً وثمانون سنتيم (80 ، 778 . 578 . 680 د ج .
- هذه التكلفة تتمثل بجميع النفقات الخاصة بإكمال المشروع .
- تجزئة هذه التكلفة حسب طبيعة النفقات مبينة في البطاقة التقنية المرفقة وكجزء متكامل من الاتفاقية .

## ثانياً : كيفيات تمويل المشروع

- تتم عملية تمويل المشروع من خلال ثلاثة مصادر هي :
- دفع مسبق من طرف الدولة ويغطي على الأكثر نسبة 75 % من تكلفة المشروع أي أربعمائة واثنان مليون ومائتين وخمسة وعشرون ألف دينار (00 ، 000 . 225 . 402 د ج ) .
  - النسبة الابتدائية للمستفيدين والتي تغطي إجمالاً على الأقل 25 % من تكلفة المشروع أي مائة وأربعة وثلاثون مليون وخمسة وسبعون ألف دينار (00 ، 000 . 075 . 134 د ج ) .
  - مبلغ مائة وأربعة وأربعون مليون ومائتين وثمانية وسبعون ألف وسبعمائة وثمانية وسبعون ديناراً وثمانون سنتيم (80 ، 778 . 278 . 144 د ج ) ممول من طرف المرقي ، لا زم للإكمال المشروع .

## ثالثاً : كيفيات التسديد

- يباشر الصندوق الوطني للسكن CNL عمليات تسديد كل من الفواتير وصيغات الأشغال كالتالي تعطى له من طرف وكالة عدل AADL في مستويات المبالغ المعروفة في الفقرة 4-2 الجزء (1) و(2) أعلاه حسب الشروط والكيفيات المحددة في الاتفاقية<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - رسالة عدل العدد الأول سنة 2003 م .

كشوفات التسديد تمثل من طرف وكالة عدل للصندوق الوطني للسكن CNL مصحوبة ( بأمر الدفع الجزئي ) أو أمر بالدفع لعدل AADL ) .

قائمة وطريقة إمضاءات الأشخاص المخولين بإمضاء الأوامر بالدفع في إطار هذه الاتفاقية تبعث من طرف عدل AADL إلى الصندوق الوطني للسكن CNL عن طريق مراسلة بطابع الإدارة العامة .

كل أمر بالدفع لا يكون ممضى من طرف الأشخاص المخولين يكون محل رفض كشوفات الدفع تمثل من طرف عدل AADL للصندوق الوطني للسكن في أجل أقصاه 15 يوما .

بخلاف مهامها في إطار تنفيذ هذا المشروع ، عدل AADL تتسلم تعويض إجمالي يساوي 3 % من تكلفة مشروع السكنات أي ستة عشر مليون وتسعة وثمانون ألف دينار ( 00 ، 000 . 089 . 16 د ج ) .

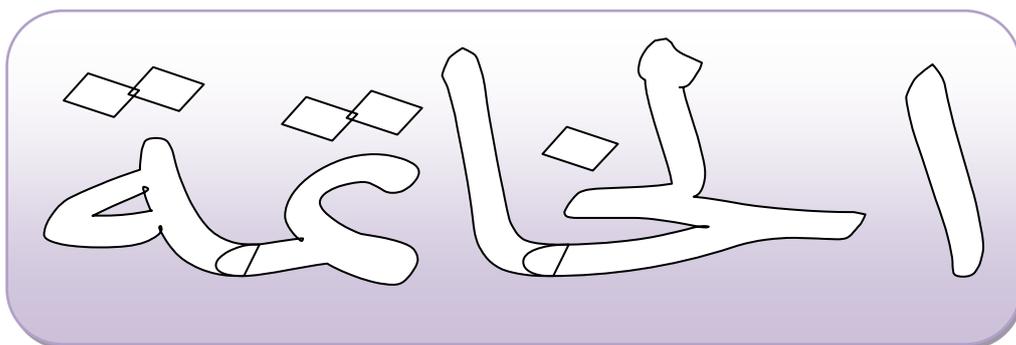
هذا المبلغ يدفع من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL إلى عدل حسب الدفعات المنجزة في إطار تعويضها عن النفقات المرتبطة بهذا المشروع<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - نفس المرجع ، ص4-5 .

## خاتمة الفصل الثاني :

إن الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره تمثل مكانة مرموقة مع مختلف الصيغ الأخرى ، لأنها تترجم إرادة الحكومة بتوفير سكنات على مستوى التراب الوطني ، وهذا حسب إرادة المواطنين و كذا ذوي الدخل المتوسط ، وفيما يخص مستقبل هاته الصيغة فهي مدعوة للمتابعة من طرف الحكومة .

إن حصة الولاية من صيغة البيع بالإيجار تعادل 20 % مقارنة بعدد الطلبات ، وهي نسبة ضئيلة ولكنها محفزة للمضي قدما في هذا البرنامج وهناك إيجابيات تجعلنا نرى فيه المسعى للتخفيف من أزمة السكن .



نستنتج من خلال دراستنا أن لقطاع السكن أهمية بالغة وضرورة قصوى لا يمكن الاستغناء عنها في حياة الفرد الاجتماعية والتي أثرت على النمو الاجتماعي والاقتصادي هذا ما جعل الدولة تخطو خطوة كبيرة في تطوير هذا القطاع من أجل الحد من أزمة السكن، وهذا ما أدى إلى انتعاش الحظيرة السكنية في السنوات الأخيرة ، دون أن ننسى دعمها لهذا القطاع منذ بداية الأزمة ، وبالفعل كان ذلك بإنشاء مؤسسات وهيئات مالية متخصصة .

إن السياسة السكنية في الجزائر و التي كانت وما تزالت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز 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 تعقيداً ، هذه السياسة التي برهنت مع مرور الوقت على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة وذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع فلقد تحولت كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف "بأزمة السكن في الجزائر" .

لقد عرفت السياسة السكنية في الجزائر عدة اتجاهات و لعل أهمها تمثل في تنوع الأنماط السكنية الحضرية بالإضافة إلى إجراءات أخرى كفتح المبادرة أمام المقاولين الخواص للمساهمة في تطوير هذا القطاع وغيرها من الإجراءات وعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن والذي لمسناه من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية ، إلا أن الواقع اثبت عكس ما سطر له حيث مازال معظ

الجزائريين يتخبطون في أزمة السكن ، ومن بين اهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال دراستنا هي أن مشكل السكن في الجزائر ارتبط ارتباطاً وثيقاً بسياسات سكنية ظرفية ، حيث أنها لم تراعى القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط ولا حتى للإمكانيات المعيشية القادرة على استيعاب وتوزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة ، مما جعل في الأخير مشكل السكن لا يزال قائماً .

إن التطور الذي عرفه مجال البناء و التعمير، يعتبر إحدى السمات الأساسية الهامة ، حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ و هو ينبع أصلا من تطور الحاجة إليه، حيث أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره تمثل مكانة مرموقة مع مختلف الصيغ الأخرى ، لأنها تترجم إرادة الحكومة بتوفير سكنات على مستوى التراب الوطني ، وهذا حسب إرادة المواطنين و كذا ذوي الدخل المتوسط ، وفيما يخص مستقبل هاته الصيغة فهي مدعوة للمتابعة من طرف الحكومة .

وفي الأخير إن دارستنا لموضوع السياسة العامة للسكن في الجزائر لا تعدوا في الحقيقة إلا محاولة متواضعة للبحث عن تطورات قطاع السكن في الجزائر ، من خلال توظيف واستخدام المعلومات والمعطيات المتوفرة ، لذلك فإن الدراسة لا يمكن أن تلم بكل زوايا ، لهذا فقد حاولنا الإجابة عن بعض الإشكاليات أو التساؤلات بما هو متوفر من معطيات .

# قائمة المراجع

## 1. الكتب

أ) باللغة العربية :

1. الجليلي بن عمارة ، أزمة السكن ( آفاق التنمية الاشتراكية ) ، المؤسسة الوطنية لكتاب ، الجزائر ، دط ، 1998 م .
2. بشير تيجاني ، التحضير و التهيئة العمرانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، دط ، 1999 م .
3. دي هلسن ، عقد الايجار ، دار المعارف ، القاهرة ، ط1 ، 1995 م .
4. مصطفى محمد جمال ، الموجز في أحكام الايجار ، دار المعارف ، ط1 ، الاسكندرية ، 2002 م .
5. سمير محمد عبد العزيز ، التأجير التمويهي و مداخيله المادية ، ط1 ، مطبعة الاشعاع الفنية ، 2001 م .
6. عبد الغفار حنفي ، أساسيات التمويين و الادارة المالية ، كلية التجارة ، جامعة الاسكندرية سنة 2002 .
7. رمضان أبو السعود ، عقد الايجار ، منشأة المعارف ، القاهرة ، ط1 ، 1996 م .

ب) - باللغة الأجنبية :

8. FLASH INFO, PROGRAMME 65000 LOGEMENTS ,  
AADL/CNEP BANK N° 14, NOV 2003.
9. LA REUVE DE LADDL , LOCATION-VENTE.  
COSIDER , N :01 SEPTEMBRE 2003.

## 2. المجالات و الجرائد

- 10- جريدة الوطن ، العدد رقم 5388 . 2005/02/22 م .
- 11- وثائق رسمية من وزارة السكن و العمران .
- 12- . رسالة عدل العدد الأول سنة 2003 م .
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 1- 105 المؤرخ في 29 محرم 1422 هـ الموافق لـ 22/أفريل 2001 م ،
- 14- وزارة السكن و العمران ، رسالة عدل ، الجزائر ، الجريدة الرسمية العدد 1 ، نوفمبر 2003 م .
- 15- مرسوم وزاري تحت رقم 2001/10 المؤرخ في 21/ماي 2001 ، الجريدة الرسمية، العدد 71 .
- 16- الديوان الوطني للإحصائيات جويلية 2003 م ( ONS ) .
- 17- وزارة التخطيط ، تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول، جانفي 1970 م .
- 18- وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974 م .

## 3- الرسائل و المذكرات الجامعية

- 19- دراسة جيلالي بن عمران بعنوان أزمة السكن و أفاق التنمية في الجزائر
- 20- دراسة بوخاري جمال الدين بعنوان إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2015 \_ 2001)، دراسة حالة ( بلدية متليلي الشعابنة )، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة المناقشة، 2014/2015 م .
- 21- دراسة لمياء فالح بعنوان السكن التطوري في مدينة خنشلة الإنعكاس علي المجال و علي الإنتاج السكني، جامعة منتوري قسنطينة، كلية علوم الأرض والجغرافيا و التهيئة العمرانية، سنة المناقشة، 2006 م .
- 22- رسالة دكتراه بعنوان سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع- دراسة ميدانية بمدينة وهران- من إعداد الطالبة دليلة زرقة، جامعة وهران 2 ، كلية العلوم الإجتماعية، سنة المناقشة، 2015/2016 م .

الصفحة	فهرس الجداول	الرقم
13	أهم المؤشرات الديمغرافية خلال الفترة ما بين ( 2003 /1998 )	01
15	توزيع الاستثمارات على الفروع في الخطة الرباعية الأولى (70-73) الوحدة مليون دج .	02
16	البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1973-1970	03
19	توزيع الإستثمارات في الخطة الرباعية الثانية 1974 – 1977	04
20	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني	05
23	البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين	06
26	نمو السكان والهجرة الريفية في الجزائر من سنة ( 1998 /1830 )	07
30	تحديد الإطار حسب الفئات	08
31	الميزانية العامة لكل الدوائر الوزارية والميزانية الخاصة بالسكن	09
42	الولايات وعدد السكنات الموزعة	10

## فهرس المحتويات

	الآية القرآنية
	الإهداء
	شكرو تقدي
أ	مقدمة
الإطار المنهجي:	
ب	أهمية الدراسة
ب	أهداف الدراسة
ب	مبدرات إختيار الموضوع
ج	الدراسات السابقة
ج	الإشكالية
ج	فرضيات الدراسة
د	التساؤلات الفرعية
د	مناهج الدراسة
د	مصطلحات الدراسة
هـ	تقسيم الدراسة
هـ	صعوبات الدراسة

## الإطار النظري

### الفصل الأول: سياسة الجزائر في مجال السكن

08	مقدمة الفصل الأول
09	المبحث الأول: نظرة شاملة حول السكن والسكان في الجزائر
09	المطلب الأول: التطور السكاني فالجزائر ( 1954 – 1960 )
09	الفرع الأول : مرحلة الإستعمار ( 1962 – 2000 )
11	الفرع الثاني : مرحلة ما بعد الإستعمار
14	المطلب الثاني : السياسة السكنية من خلال مخططات التنمية الجزائرية
15	الفرع الأول : المخطط الرباعي الأول (1970 / 1973)
18	الفرع الثاني : المخطط الرباعي الثاني (1974/1977)
21	الفرع الثالث : مرحلة المخططين الخماسيين (1980/1989)
24	المبحث الثاني : أسباب الأزمة السكنية
24	المطلب الأول : إرتفاع معدلات النمو الديمغرافي
25	المطلب الثاني : الهجرة الريفية
27	المطلب الثالث : ضعف الإصلاحات الهيكلية في مجال الإستغلال الزراعي
28	المبحث الثالث: الصياغات المختلفة لعقود الإسكان في الجزائر
28	المطلب الأول : السكن الإجتماعي
29	المطلب الثاني : السكن الترقوي
29	المطلب الثالث : السكن التساهمي

33	خاتمة الفصل الأول
<b>الفصل الثاني: دراسة حالة برنامج محل (2018/2001) - ورقة -</b>	
35	مقدمة الفصل الأول
36	المبحث الأول : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل /AADL)
36	المطلب الأول : التعريف بالوكالة
36	المطلب الثاني : أهداف وكالة AADL
37	المطلب الثالث : مهام وكالة AADL
37	المبحث الثاني : الإجراءات المرتبطة بعقد البيع بالإيجار
40	المبحث الثالث : الهيئات المساهمة في عملية التمويل و الإنجاز
40	المطلب الأول : الصندوق الوطني (CNL)
40	المطلب الثاني : الصندوق الوطني لتوفير و الإحتياط CNAP- BANQUE
43	المبحث الرابع : تجربة البيع بالإيجار في ولاية ورقلة
43	المطلب الأول : البرامج المنجزة بمختلف السبع
44	المطلب الثاني : البرامج الجديدة بصيغة البيع بالإيجار (عدل 2013/02)
45	المطلب الثالث : تكلفة وكيفيات تمويل المشروع
48	خاتمة الفصل الثاني
50	الخاتمة
61	قائمة المرجع
65	فهرس الجداول
65	فهرس المحتويات

## ملخص الدراسة :

إن إلقاء نظرة على مجريات الأحداث فيما يخص مشكل توفير السكن للمواطن الجزائري خلال فترة مخططات التنمية أو فترة ما قبل الإصلاحات تدل على وجود سياسة غير واضحة المعالم في هذا الميدان سواء أكان ذلك يتعلق بالسكن الحضري أو السكن الريفي، إضافة إلى غياب استراتيجية واضحة المعالم على المدى المتوسط و الطويل بالنسبة لحل مشكلة السكن في الجزائر .

و في ظل هذه الأوضاع التي أفرزت على تفاقم أزمة السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانينات، كان على الدولة أن تأخذ بزمام أمورها و تعيد النظر في مسار سياستها السكنية خاصة بعد شروعها في إصلاحات على مختلف قطاعاتها نتيجة التحلي عن النظام الاشتراكي و تبني نظام اقتصاد السوق .

## Résumé

A look at the current events in relation to the problem of providing housing to the Algerian citizen during the period before the reforms indicates a clear policy in this field . whether it relates to urban housing or rural housing . in addition to the absence of a clear strategy in the medium or long term to solve the housing problem in Algeria

And in light of these conditions . which exacerbated the problem of housing . especially with the end of the eighties the state had to take control and reconsider the course of its housing policy . especially after starting reforms in various sectors as a result of abandoning the socialist system and adopting the oil economy system .