الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة البليدة 2

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

دور البنوك التجارية في تمويل السكن في الجزائر

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية

تخصص: نقود مالية وبنوك

إعــداد الطالب: منصور عبد النور

إشراف الدكتور: رزيق كمال

السنة الجامعية: 2015/2014

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة البليدة 2

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

دور البنوك التجارية في تمويل السكن

في الجزائر

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية

تخصص: نقود مالية وبنوك

إعداد الطالب:

منصور عبد النور

أمام اللجنة المشكلة من:

أمقران مصطفى	أستاذ محاضر" أ"،جامعة البليدة 2	رئيســـــــا
رزيق كمال	أستاذ التعليم العالي، جامعة البليدة 2	مشرفا و مقرّرا
للوشي محمد	أستاذ محاضر" أ"، جامعة البليدة 2	عضوا مناقشا
العرابي حمزة	أستاذ محاضر" أ"، جامعة البليدة 2	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2015/2014

الإهـــــــداء

اهدي عملي هذا:

- **إلى أعز الناس على قلبي ونبع الحنان والدتي.**

- **إلى والدي الكريم الذي طالما دعمني وكان سندا لي.**

- **إلى أختاي العزيزتان.**

- **إلى كل الأصدقاء وزملاء الدراسة وكل من يعرفني.**

الشـــكر

الحمد والشكر لله عز وجل الذي وفقني وأمدّني بالقوة للقيام بهذا البحث.

أتوجه بخالص شكري وجزيل امتناني إلى الأستاذ الدكتور" رزيق كمال" على قبوله الإشراف على هذا العمل و على نصائحه وإرشاداته القيمة.

كما أتقدم بالشكر إلى كل من ساعد في انجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

الملخص:

نعالج في هذه الدراسة موضوع دور البنوك التجارية في تمويل السكن في الجزائر ،حيث نتطرَّق إلى واقع قطاع السكن في الجزائر والمشاكل التي يشهدها هذا القطاع الحساس التي استمرت في التراكم والتزايد بشكل مستمر إلى أن أصبحت أزمة سكن حقيقية تشهدها الجزائر، ممثَّلة في وجود عجز كبير ،وتزايد الطلب على السكنات ويقابله قلة العرض ،إضافة إلى تدهور الحظيرة السكنية في الجزائر ،والتي تفرز انعكاسات سلبية اجتماعية ،اقتصادية ،وحتى سياسية .

إن الهدف من دراستنا هو إيجاد سبُل ناجعة للحدِّ من أزمة السكن في الجزائر، بواسطة التطرُّق إلى دور البنوك التجارية التي تساهم بشكل كبير في حل مشاكل السكن،عن طريق توفير التمويل اللازم لمختلف برامج السكن.

حيث قمنا بعرض لحالة الحظيرة السكنية والسياسات السكنية التي اعتمدتها الحكومة ،إضافة إلى نظام تمويل السكن في الجزائر ؛كما قمنا بالتطرق إلى تجارب الدول التي تمكنت بنسبة كبيرة من حل مشكل السكن لديها.

رغم الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية من إعادة النظر في سياسة السكن وفتح المجال للبنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ،إلا أنها لم تحقق النتائج المرجوة منها إذ تبقى مساهمة البنوك التجارية ضعيفة بسبب ثقل الإجراءات البيروقراطية وعدم فعالية نظام تمويل السكن ، والواقع يبيِّن تفاقم أزمة السكن في الجزائر؛مما يستدعي ضرورة إحداث تغيير شامل على نظام تمويل السكن بما يستجيب لمتلَّطبات مختلف الشركاء الفاعلين في قطاع السكن.

الكلمات المفتاحية: قطاع السكن،البنوك التجارية، أزمة السكن،القروض العقارية،تمويل السكن.

قائمة المحتويات

العنوان **رقم الصفحة**

أ-الاهداء
ب-الشكر
ج-الملخص
د-قائمة المحتويات
ه-قائمة الجداول
و-قائمة الأشكال
مقـــــــدمة..... 1
الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر
تمهيد.....9
المبحث الأول:مفهوم السكن 10
المطلب الأول: السكن والإسكان. **10**
المطلب الثاني: الحاجة إلى السكن وصعوبة الحصول عليه. **16**
المطلب الثالث: أهمية قطاع السكن. **23**
المبحث الثاني:واقع وأزمة السكن في الجزائر 30
المطلب الأول: مفهوم أزمة السكن. **30**
المطلب الثاني: مظاهر أزمة السكن في الجزائر. **37**
المطلب الثالث:أسباب أزمة السكن في الجزائر.....**49**

خلاصة الفصل.....**64**

الفصل الثاني: تطوُّر قطاع السكن في الجزائر (1962–2014)

تمهيد **66**

المبحث الأول: مفهوم السياسة السكنية..... **67**

المطلب الأول: تعريف السياسة السكنية. **67**

المطلب الثاني: أهداف السياسة السكنية **71**

المطلب الثالث: صعوبات السياسة السكنية. **73**

المبحث الثاني: السياسة السكنية من خلال المخططات التنموية..... **76**

المطلب الأول: قطاع السكن خلال الفترة (1962-1969) **76**

المطلب الثاني: قطاع السكن خلال فترة المخططين الرباعيين (1970 -1977)..... **80**

المطلب الثالث: قطاع السكن خلال فترة المخططين الخماسيين (1980 –1989).....**83**

المطلب الرابع: وضعية قطاع السكن نهاية سنة 1989. .....**84**

المبحث الثالث: السياسة السكنية مع الإنفتاح على اقتصاد السوق.....**88**

المطلب الأول:حالة قطاع السكن للفترة (1990–2003).....**89**

المطلب الثاني:تطوُّر قطاع السكن خلال المخطط الخماسي(2004– 2009).....**100**

المطلب الثالث: تطوُّر قطاع السكن خلال المخطط الخماسي(2010– 2014).....**108**

المطلب الرابع: الوضعية الحالية لقطاع السكن. **116**

خلاصة الفصل. **122**

الفصل الثالث: نظام تمويل السكن في الجزائر
تمهيد..... 124
المبحث الأول:تطوُّر التمويل البنكي للسكن في الجزائر. 125
المطلب الأول: التمويل البنكي للسكن. **125**
المطلب الثاني: نظام تمويل السكن في الجزائر(1962-1994).....**135**
المطلب الثالث: النظام الجديد لتمويل السكن في الجزائر. **140**
المبحث الثاني: التجارب الناجحة لبعض الدول في تمويل السكن.....163
المطلب الأول: تجارب الدول المتقدمة. **163**
المطلب الثاني:تجارب الدول النامية. **182**
المبحث الثالث: حلول مقترحة لتفعيل نظام التمويل السكن في الجزائر.....189
المطلب الأول: تطوير التَّوريق العقاري. **189**
المطلب الثاني:التمويل الإسلامي للسكن. **195**
خلاصة الفصل. 203
الخـــــاتمة.....205
قائمة المراجع.....212
الملخص باللغة الاجنبية.....223

قائـــــــــمة الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	تطور التحويلات الاجتماعية للدولة : الإعانات المخصصة للسكن خلال الفترة1964-2011	43
02	تطوُّر معدل نمو السكان للفترة 2000-2010	47
03	السكنات المُنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكن الحضري(1967-1969)	78
04	السكنات المنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكن الريفي(1967-1969)	79
05	البرامج السكنية الحضرية و الريفية خلال المخطط الرباعي الأول(1970-1973)	81
06	البرامج السكنية الحضرية و الريفية خلال المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)	82
07	البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين(1980 -1989)	84
08	تطور معدلات شغل السكن للسنوات: 1966-1977-1987	86
09	برنامج السكنات الحضرية و الريفية (1990 - 1994)	92
10	حجم الإعانة المالية المقدَّمة من طرف الصندوق الوطني للسكن(CNL) لسنة 1998	93
11	حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL)لسنة 2000	94
12	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة(1995 - 2000)	95
13	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية لفترة (2001 - 2002)	98
14	مشاريع السكن المُبرمجة خلال الفترة 2005-2009	102
15	نسبة توزيع السكن و السكان على المناطق سنة 2008	103
16	السكنات المبرمجة والمتوقع انجازها للفترة 2004 - 2009	104
17	السكنات المستلمة حسب مختلف الصيغ للفترة 2004-2009	106
18	السكنات المبرمجة للفترة 2010 -2014	111
19	السكنات المبرمجة والمتوقع انجازها للفترة 2010 -2012.	115
20	السكنات المنجزة للفترة 2010 -2012	116
21	حجم الإعانة المالية المقدَّمة من طرف الصندوق الوطني للسكن(CNL) سنة 1998	156
22	حجم الإعانة المالية المقدَّمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لسنة 2000	157

قائـــــــمة الأشكال

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
01	مخطط نظام الأوراق المالية	133
02	مخطَّط التسهيلات المالية	133
03	مخطط نظام السوق العقارية الثانوي	134

مقدمـــــــة

مقـــــــــدمة

يُعتبر السكن المناسب من أهم أولويات الإنسان التي تضمن له الاستقرار والعيش الرغيد، فهو لا يقل أهميةً عن حاجة الإنسان إلى الطعام والشراب، كما أنه ضروري لتحقيق الاستقرار الاجتماعي للفرد،ويُعدُّ الإسكان من متطلبات الحياة العصرية، وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم الوصول إلى حل قاطع لها، وأزمة السكن هي من أكثر المشاكل تفاقما بسبب الطلب المتزايد على السكن الناتج عن تزايد عدد السكان والضغط السكاني على المدن. مشكلة الإسكان مشكلة متحركة تتحرك مع التطوُّر الاجتماعي والاقتصادي للشعوب ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة.

تُعدُّ أزمة السكن في الجزائر من أعقد المشاكل مواجهة حيث لا تزال معالجتها مستعصية على واضعي السياسات منذ عقود ، كون أنها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد، ويبقى التحدي الذي يواجه الحكومة يتجلَّى في صياغة سياسة سكنية ناجعة لتوفير السكن اللائق لطالبي السكن.

إضافة لضرورة توفير قنوات التمويل اللازمة لانجاز البرامج السكنية الضخمة التي أطلقتها الدولة ؛إذ يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تُستَخدم في تمويل كافَّة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى، و هذا راجع للطبيعة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن.

إن للتمويل دورا مهما وأساسيا قطاع السكن، حيث نجد أن القروض العقارية لها دور فعَّال في تمويل قطاع السكن لذلك أُعطِيت لها العناية اللازمة في السنوات الأخيرة من طرف الجزائر،حيث قامت بإلغاء القروض الاستهلاكية وتشجيع البنوك والمؤسسات المالية على تحويل محافظها المالية نحو قطاع العقار، ممّا يسمح بإعطاء ديناميكية جديدة لتطوير القطاع العقاري في الجزائر من طرف متدخلين جدد، ممثَّلين في البنوك والمؤسسات المالية وشركات التطوير العقاري، ما يمكِّن الحكومة من خفض الضغط على الخزينة العمومية التي تخصص سنويا ما يقارب مليار دولار لدعم السكن الاجتماعي.

الإشكالية

يدرس هذا البحث أهمية تدخُّل البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ،لذلك يمكننا طرح الإشكالية الرئيسية على النحو التالي:

ما مدى مساهمة البنوك التجارية في الحدِّ من أزمة السكن في الجزائر ؟

الأسئلة الفرعية

لمعالجة هذه الإشكالية الرئيسية قمنا بطرح مجموعة من التساؤلات الفرعية التالية:

ما مدى أهمية السكن و حاجة الفرد إليه؟

-ما هي المشاكل التي تواجه قطاع السكن في الجزائر؟

-هل أدَّت السياسات السكنية التي اعتمدتها الحكومة إلى التخفيف من أزمة السكن؟

-ما هي مميزات نظام تمويل السكن في الجزائر؟

-ما هي الإجراءات المتَّخذة و التشريعات الصادرة من أجل تفعيل دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن؟

فرضيات البحث:

للإجابة على التساؤلات السابقة اعتمدنا على الفرضيات التالية:

1- يلعب قطاع السكن دورا أساسيا في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للفرد، ومن ثم ضمان الاستقرار السياسي للدولة.

2- شهدت الجزائر غداة الاستقلال دمارا تاما للبنى التحتية،وتدهور الحظيرة السكنية التي تمثَّلت في مساكن قديمة تركها المعمرون في المدينة ،و الأكواخ المتواجدة في الريف،كما لم يتم إعطاء الأولوية لقطاع السكن من خلال الاهتمام بقطاعات الزراعة والصناعة، إضافة لسوء التسيير وغياب التنظيم العقلاني للحظيرة السكنية؛ كلُّها عوامل أدت إلى استفحال وتراكم أزمة السكن.

3- إن السياسة السكنية التي تمَّ تأسيسها بداية على الثلاثية التالية: الدولة تُبرمج وتموِّل، الدولة تُوزِّع، الدولة تُسيِّر،والتي كانت قائمة على احتكار الدولة مع قلة إمكانيات الدولة المالية، أثبتت النتائج فشلها ودرجة محدوديتها،ما أدى الى لجوء الدولة إلى تغيير سياستها السكنية نحو تحرير قطاع السكن بفتح المجال لمساهمة الخواص؛ إلا أنها لم تتمكن من تخفيف حدة أزمة السكن.

4- تميَّز نظام تمويل السكن في الجزائر بالتعقيد و عدم المرونة وثقل الإجراءات البيروقراطية ،إضافة لغياب مؤسسات متخصِّصة في التمويل السكني ، و عزوف البنوك التجارية عن منحها للقروض العقارية؛ رغم ما قامت به الدولة من إصلاحات لنظام تمويل السكن من خلال

قوانين المالية وصيغ التمويل الجديدة التي مسَّت قطاع السكن ،و إنشاء شركة إعادة التمويل الرَّهني لتوريق القروض العقارية ،قصد تشجيع التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر.

مبررات اختيار الموضوع:

– أهمية موضوع السكن و تأثيراته الكبيرة على المستوى الاجتماعي و الاقتصادي للدولة.

– تفاقُم الأزمة السكانية التي أخذت تتزايد يوما بعد يوم، خاصة أن السكن يُعتبر في صدارة احتياجات المواطن الجزائري.

–رغبتنا في معالجة مشكل قطاع السكن من جانب التمويل البنكي للسكن .

أهداف البحث:

إن الهدف من دراسة هذا الموضوع هو التعرف على واقع السكن في الجزائر، و السياسات السكنية التي تطبِّقها الدولة للنهوض بهذا القطاع،وكذا مدى فعالية نظام تمويل السكن في التقليل من أزمة السكن.

أهمية البحث:

تكمُن أهمية البحث في معالجة مشكل السكن من خلال محاولة إيجاد حلول لنظام تمويل السكن في الجزائر،حيث إن السكن يُعدُّ ضرورةً ملحة للاستقرار الاجتماعي للأسرة،وفقدانه يؤدي إلى بروز ظواهر ومشاكل اجتماعية عديدة؛فتوفير السكن أضحى من الأولويات في الإستراتيجية الوطنية لأي دولة.

حدود البحث:

قمنا بوضع حدود زمنية ومكانية للبحث كما يلي:

-الحدود الزمنية: حُدِّدت الدراسة للفترة (1962-2014)، أي منذ الاستقلال إلى الوقت الراهن.

-الحدود المكانية: تمحورت الدراسة حول قطاع السكن في الجزائر.

منهج البحث:

لقد قمنا في دراستنا لهذا الموضوع بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لإعطاء صورة شاملة عن حالة قطاع السكن و تطور نظام تمويل السكن في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا،ودراسة المعطيات والجداول المتعلقة بقطاع السكن.

الدراسات السابقة:

سنحاول تقديم أهم الدراسات التي تطرقت إلى موضوع السكن من زوايا مختلفة كما يلي:

-دراسة الباحث "عمران محمد" في رسالة دكتوراه بعنوان "سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن"، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر، 2010/ 2011، حيث تناول تطوُّرات السياسة السكنية للجزائر وتقييم دور الدولة للقضاء على أزمة السكن ،في ظل التحوُّلات السياسية و الاقتصادية والاجتماعية.

-دراسة للباحث" سلطان سالم حمد الله الدبعي" في رسالة دكتوراه فلسفة في التمويل بعنوان "تطوير إستراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية و تطوير أداء قطاع الإسكان في

الأردن"كلية الدراسات الإدارية والمالية العليا ،جامعة عمان العربية للدراسات العليا،2005،حيث اعتمد على تعريف واقع التمويل السكني وقام بدراسة وتحليل أهم العوامل المؤثرة على التمويل.

-الطالب "بوراوي عيسى" في رسالة ماجستير بعنوان" دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني"،كلية العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية،جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014،ركّز الطالب في بحثه على دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني (srh)،والدور الذي لعبته في دعم تمويل قطاع السكن عن طريق توريق القروض العقارية للبنوك.

-دراسة الطالب" العمودي محمد الطاهر" في رسالة ماجستير بعنوان "الاستثمار العقاري ودوره في معالجة مشكل السكن 1999-2009"،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الجزائر3، 2012، حيث تطرَّق إلى أهمية الاستثمار العقاري في مجال السكن الذي من شأنه إعطاء دفع لتحقيق أهداف البرامج السكنية التي سطرتها الدولة.

صعوبات البحث:

تمثَّلت صعوبات البحث فيما يلي:

-قلة المراجع والكتب التي تناولت موضوع السكن في الجزائر.

-صعوبة الحصول على المعلومات والأرقام الخاصة بقطاع السكن في الجزائر،وعدم وجود إحصائيات دقيقة.

-نقص الدراسات التطبيقية التي تطرقت للتمويل البنكي السكن.

هيكل البحث:

تم تقسيم البحث إلى ثلاثة فصول كما يلي:

-الفصل الأول بعنوان" قطاع السكن في الجزائر" تطرقنا فيه إلى المفاهيم المتعلقة بالسكن وأهميته الاجتماعية والاقتصادية، ثم تطرقنا إلى أزمة السكن في الجزائر وأهم أسبابها.

-الفصل الثاني بعنوان"تطوُّر قطاع السكن في الجزائر (1962-2014)" حيث تم فيه عرض تطوُّرات قطاع السكن ،من خلال السياسات السكنية التي اعتمدتها الدولة منذ الاستقلال إلى وقتنا الراهن،إضافة إلى عرض نتائج هذه السياسات السكنية على قطاع السكن.

-الفصل الثالث بعنوان"نظام تمويل السكن في الجزائر" تم التطرُّق فيه إلى التمويل البنكي لقطاع السكن،والإصلاحات التي قامت بها الجزائر على نظام التمويل قصد إعطاء دور أكبر للبنوك التجارية في عملية التمويل ؛كما تم عرض التجارب الناجحة لبعض الدول التي تمكنت من تطويق أزمة السكن،ثم قدَّمنا بعض الحلول المقترحة لنظام التمويل السكني في الجزائر .

الفصل الأول

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر

تمهيد: يُمثِّل المسكن الملائم إحدى الحاجات الضرورية للإنسان المعاصر؛ حيث يأتي في المرتبة الثانية بعد توفير المأكل و الملبس كما أقرَّ بذلك علماء الاجتماع.وقد برزت أهمية السكن كإحدى الركائز الأساسية لأمن المجتمع، و أدى النُّمو السكاني والانفجار العمراني والهجرة الريفية إلى بروز مشكلة السكن التي تُعدُّ من أهم القضايا الملحة لدى معظم الدول بشكلٍ عام، و في الجزائر بشكل خاص حيث تتعلق بدور الدولة إزاء تلبية الاحتياجات الأساسية للمواطنين من السكن؛ لما لهذه الأزمة من آثارٍ اقتصادية واجتماعية وسكانية واضحة.

تم تقسيم الفصل إلى مبحثين كالتالي:

المبحث الأول: مفهوم السكن.

المبحث الثاني: واقع وأزمة السكن في الجزائر.

المبحث الأول: مفهوم السكن:

لقد تعدَّدت الدِّراسات التي تطرقت إلى المفاهيم المتعلقة بالسكن و خصائصه وكذا الحاجة إليه؛ حيث تناولت مختلف الجوانب المتعلقة به، الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية.

المطلب الأول: السكن والإسكان:

ينظرُ الفقراء والأغنياء على حدٍّ سواءٍ في جميع أنحاء العالم إلى السكن على أنه ليس فقط مكاناً للسكن ولكن أيضاً للسكينة، لذلك يُعدُّ من أكبرِ الاستثمارات المادية الممكن الوصول إليها.

أولا: تعريف السكن:

قصد التعرُّف على مدلول كلمة سكن، سنتطرق إلى تعريفه لغة واصطلاحاً.

1-لغة: يرجع أصل كلمة سكن في اللغة العربية إلى الفعل سكن يسكن مسكنا، و في القرآن الكريم ورد هذا المصطلح في خمسة كلمات هي: الوقار، النزول، الأنس، الطمأنينة، سكينة.

أما في اللغة الفرنسية فيرجع أصل الكلمة إلى "habiter" أو "loger" من أصل اللغة اللاتينية "habitare"، والمقصود منها تشييد مسكن على موقع ما، كما تعني الإقامة، العيش، الإيواء.

2-اصطلاحا: ظهرت تعاريف عديدة بخصوص السكن كلُّها تصبُّ تقريباً في نفس المدلول نوجزها في ما يلي:

جاء في تعريف السكن لبعض المفكرين والفلاسفة أمثال روبرت لورو "robert leraux" ،على أن السكن يستجيب لثلاثة وظائف هي: حماية الفرد من الرياح العاتية، والأمطار، والثلوج ،والشمس الحارقة ؛ كما يحميه من المعتدين ؛ويحميه أيضاً من أعين الفضوليين .أما ج.هافيل

"havile"،يُعرِّف السكن على أنه:" ذلك الفضاء الذي يتردَّد عليه الفرد، يتجول فيه ويعمل، يسترخي،يأكل ،يستريح أو ينام فيه".[1]

عرَّفه الباحث والمخطِّط البريطاني صاحب أبحاث عديدة في السكن جيفري باين " Geoffrey Payne" ،بأنه:" المكان التي يشعر فيه الإنسان بالأمان ويتمتَّع فيه بالخصوصية والانتماء؛ بما يُحقِّق احتياجاته البيئية والاقتصادية كأحد أهم المكونات الإستراتيجية القومية"؛كما عرَّفه أحد المفكرِّين الأمريكيِّين في مسائل التحضُّر والإسكان في الدول النامية شارل أبرمز " Charles abrams"،على أن من أهمِّ الوظائف التي يمكن أن يقوم بها هي الاستجابة للاحتياجات البسيطة للإنسان،وجاء في تعريف المهندس الهولندي وأستاذ العمارة في الجامعة الهولندية براكين "h.a.bracken"، على أنه ناتج عن علاقةٍ وثيقة ومتبادلة بين الأفراد والبيئة ،وأن قيمته الحقيقيَّة تكمن في توفير الشَّرط الذي يجعل منه مصدراً لجلب المستفيدين للإقامة فيه.[2]

من التعاريف السابقة يمكن القول بأن السكن هو المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءاً معتبرا من يومه، والسكنية والاستقرار شروط ضرورية للإنسان من أجل تجديد نشاطه وبالتالي المقدرة على مواجهة أعباء الحياة؛ولما كان المسكن ضرورة حتمية فقد عرفه الإنسان القديم في شكل مغارة وتطوَّر ليصير مسكنا فخما في أيَّامنا هذه.

---

[1] محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، رسالة دكتوراه، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر،2011/2010 ،ص ص 10-11.

[2] ليلى بن زرقة، شوقي قبطان ، أزمة السكن في الجزائر الأسباب والحلول المقترحة، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية- واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية،ص3.

3- مفاهيم متعلِّقة بالسكن:

إن حدوث التطوُّر الكبير في مفهوم السكن يُعتبر بحقٍّ من إحدى الخصائص السِّلعية الهامة المتعلقة به، و لقد ظهر هذا التطوُّر عبر مراحل التاريخ المختلفة منذ أقدم الأزمنة والذي ينبع أصلا من تطوُّر الحاجة إليه من خلال المعاني التالية:[1]

أ-المفهوم الضيق:

الذي ينصرِف إلى المسكن باعتباره المأوى الذي يقيم فيه الأفراد ، أو البناء المادي الذي يتألَّف من الحيطان والسَّقفِ الذي تقع عليه عين الإنسان.

ب-المفهوم الواسع:

هو الذي لا يقتصرُ على مجموعة الجدران الأربعة،وما يعلوها من السقف؛ بل على ما يشتمل عليه من الخدماتِ المساعدة و التسهيلات التي يُقدمها المجتمع له ؛لكي يُقبِل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكُلِّ راحةٍ و استقرار، ومنه فإن السكن يُعتبر المكان الذي يعيش فيه الإنسان بسلام وأمان و كرامة ، و يُعتبر حقاً من حقوقه ، ويمثل السكن بالنسبة للكثيرين مجالاً للاستثمارِ ومصدراً للدَّخل و رمزاً للديمومة والأمان.

إن المفهوم البسيط للمسكن و الذي يتألَّف عادةً من الجدران و السقف، يبقى بعيدا كلَّ البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له. إن مفهوم السكن الذي يتطلَّع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحةٍ و استقرار هو ذلك الحيِّزُ المكاني الذي يتجسَّد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات

[1] إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، العدد 127، 1988، ص13.

التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائناً يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.[1]

4-شروط السكن المناسب ووظائفه:

أ-شروطه : لقد عرَّفتِ اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية، الحقَّ في السكن المناسب بأنه مؤلَّفٌ من مجموعةٍ من الاهتمامات المحدَّدة ،وتشكِّل العناصر المكوِّنة في مجموعها الضمانات الأساسية الممنوحة قانوناً لجميع الأشخاص بموجب القانون الدولي كما يلي:[2]

- تضمن الحماية القانونية ضدَّ الإخلاء أو المضايقة أو التهديدات.

- إتاحة الخدمات والموارد والبنية التحتية بشكلٍ مستدام.

- القدرة على تحمُّل تكلفة السكن وضرورة تأمين إعانات السكن لغير القادرين.

- يجب أن يتوفَّر للقاطنين الحماية من الأشياء التي تهدد الصحة.

- أن يكون السكن سهل الوصول خاصةً بالنسبة للأطفال والمرضى والمعاقين والشيوخ.

- وجود السكن في موقع قريبٍ من موقع العمل والمراكز الصحية والمدارس.

- أن يُعبِّر السكن عن هوية المكان المتواجد فيه.

---

[1] J.E.HAVAL, Habitat et logement, presse universitaire de France, France, 1968, P 10.

[2] توفيق محمد خيضر، مبادئ في الصحة والسلامة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2001 ،ص96.

ب–وظائف السكن: يُقدِّم السكن عدة وظائف أساسية بالاستناد على ما قدَّمه روبرت لورو "robert leraux"،في دراسته حول ايكولوجية الإنسان أن المسكن يستجيب إلى:[1]

– يقي الفرد من العواصف والأمطار والثلج والشمس.

– يحافظ على الفرد من العدوان الخارجي.

– يحافظ على الأشياء السرية.

ثانيا:الإسكان:

يعتبر الإسكان من متطلَّبات الحياة العصرية ،وهي متطلبات لم تتمكن أي دولةٍ من دول العالم من الوصول إلى حل قاطعٍ لها،وهو من أكثر المشاكل تفاقماً بسبب الطلب المتزايد عليه من السُّكان،والإسكان مشكلةٌ متحركة تتحرك مع التطوُّر الاجتماعي والاقتصادي للشُّعوب؛ ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيِّرة.

1–تعريف الإسكان:

هو المجال المنظَّم والمسكون بالمجتمعات الإنسانية لتنمية إنتاجهم المادي والثقافي، والذي بُني في حدود الإسكان و له ثلاث وظائف:الإنتاجية، ومجال العمل، ومجال الحياة.

باعتبار الإسكان غير مقتصرٍ على المسكن فقط؛ بل يتعداه ليشمل الحي وما يحويه من مرافق ومؤسساتٍ خدمية تخدم الأفراد وتشبع حاجاتهم وتعمل على استقرارهم ،فيظهر استقرار الفرد من خلال ثلاثة مؤشرات أساسية:

---

[1]عبد الحميد ديلمي، دراسة في العمران السكن والإسكان،مخبر الإنسان والمدينة،دار الهدى للطباعة والنشر،الجزائر،2007،ص ص35–37.

– الإطار المعيشي والثقافي من خلال الفرد والعائلة والمجتمع.

– التَّهيئة للتمتُّع بالحياة الخاصة.

–العلاقات ومشاركة السكان في اتخاذ القرار، حيث ظهر هذا المؤشر بصورة فعالة في الآونة الأخيرة ؛من خلال تشكيل لجانٍ لكل حيٍّ في مختلف البلديات وهي صورة ايجابية لمشاركة المواطن في اتخاذ القرار.

2–عناصر الإسكان:

قدَّم مركز البحوث "Comedore" في عام 1978، عناصر الإسكان التي يجب توافرها في جميع الأحياء الجزائرية و تتمثل فيما يلي:[1]

–الضروريات من التجهيزات العامة:شبكات المياه، الغاز، كهرباء، شبكات الصرف الصحي.

–عناصر الإسكان الإدارية:خدمات، مساحات خضراء، بساتين عامة، مقهى، مطعم.

–الصِّحية: حمامات، مركز حماية الأمومة والطفولة، مستوصف.

– التربوية: دار الحضانة، متوسطة، ثانوية، ثانوية تقنية، مركز التعليم المهني.

– الثقافية: مركز ثقافي، سينما مسرح، دار الشباب.

–التجارية:نهج تجاري، محلات ودكاكين، سوق، تعاونية سوق الفلاح، صناعات يدوية.

---

[1]سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 سكن،رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية،جامعة الحاج لخضر باتنة،2009/2008 ،ص132.

3-الأهداف العامة للإسكان:[1]

-تحسين الظروف الإسكانية للجميع.

-توفير مواقع مُخــطَّطة على أن تكون رخيصة التجهيز.

-توفير الخدمات الضرورية، فالإسكان ليس في المسكن فقط، و إنما في الخدمات الأساسية.

-إتاحة الفرصة للناس لبناء مساكنهم حسب قدراتهم المادية.

-إعادة تطوير المساكن الحالية التي تعاني من التخلُّف و التدهور بأقل قدرٍ من البناء.

-مساعدة الناس بكلِّ الطرائق الممكنة لتحسين ظروفهم السكنية خصوصاً في بعض المساكن التي يتوفر فيها الازدحام.

المطلب الثاني: الحاجة إلى السكن وصعوبة الحصول عليه:

يُعتبَر السكن من الحاجات الأساسية غير الغذائية للإنسان، وهو ضرورةٌ حياتية ملِحة، وله دور كبير و مستمر في حياة الفرد و تكوين صحته و أخلاقه و علاقاته الاجتماعية.لا يُمثِّل السكن مكاناً للسكن فقط ؛لكنه أيضاً للسكينة والعيش في رخاءٍ وتنمية، فالمسكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان ويتمتع فيه بالخصوصيةِ والانتماء.إنه بصفة عامة المكان الذي يجد فيه الأفراد أنفسهم ويحققوا احتياجاتهم البيئيةَ والاقتصادية والأمنية؛غير أن الحصول على سكن في عصرنا أصبح صعب المنال بسبب جملة من الصعوبات أهمُّها ارتفاع تكلفة السكن.

---

[1]إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، مرجع سابق، ص 29.

أولا: أبعاد الحاجة للسكن:

تنطوي الحاجة إلى السكن على أبعاد متعدِّدة، اقتصادية، اجتماعية، سياسية، نفسية وصحية، تترابط وتتكامل فيما بينها كما يلي:[1]

1-السكن كبُعد اقتصادي:

يُعتبَر قطاع الإسكان من أهم القطاعات التنموية في كافة المجتمعات على اختلاف درجات تطوُّرها، ويظل المسكن الصحي الملائم للفرد وظيفيا، جماليا ،بيئيا ، اقتصادياً، و اجتماعيا من المتطلبات الرئيسية للإنسان المعاصر؛ حيث يعتبر تطوُّر السكن معياراً لنهضة المجتمع ،ويمثِّل السكن ما نسبته 60% إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني وهو بذلك يشُكلُّ في المتوسط عمالةً تتراوح نسبتها بين 12 % إلى 15 % من الفئة النشيطة.إن إدراك معظم الهيئات المالية الدولية، وخاصة منها صندوق النقد الدولي، من خلال مناقشة لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصاد السكني، أكَّدت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحسَّاس و القطاعات الأخرى.

حيث يُعدُّ من العوامل الهامة لتوسيع نطاق السوق المحلي، ويُعد محركاً لأكبر شريحة اجتماعية على مختلف مستوياتها المهاراتية؛ فهو بذلك لا يُعتبر خزاناً لامتصاص هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالاً لتطو رُّها وترقيتها. لم يعد ينُظر إلى السكنِ كونه مجرَّد خدمة تستنزف خيرات وموارد البلد فقط، بل ينُظر إليه على أنه محرك حقيقي لجملة الطاقات الإنتاجية

---

[1]عمر سرار ، أبعاد الحاجة إلى السكن ومعوقاتها ،مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية،ص ص 2-6.

المعطلة. فخلق فرص عمل مع إمكانية تأهيلها عن طريق برامج تدريبية غير مكلفة تجعل الفرد داخل دائرة الاندماج و تُكسبه الثقة التي تحرِّك دوافعه نحو الأداءات الأرقى، وعليه فإن عملية الإنجاز في هذا القطاع تكمن في مدى تشغيل العدد الأكبر من الأيدي العاملة المتخصِّصة منها والبسيطة؛فمخرجات الجامعة من مهندسين وتقنيين لهم نصيبهم من هذا الامتصاص، حيث أن مراحل مهمةً من هذا الإنجاز تُوكل إليهم بحكم خصوصية تأهيلهم. كما أن استخدام القدرِ الأكبر من الموارد المحلِّية يُعتبر البوابة الأوسع لجذب المستثمرين في هذه المدخلات، ولا يتم ذلك إلا من خلال توسيعٍ حقيقي للطاقة الإنتاجية المعطلَّة، وهو أحد المؤشِّرات الهامة للسير نحو الطريق الصحيح، حيث عنصر العمل أكبر المستفيدين من هذه العملية.إن البُعد الاقتصادي الحقيقي من هذه العملية هو اكتِساب الآلية الحقيقية لتحقيق التنمية، حيث الدُّخول المحصَّل عليها جرَّاء مساهمة الأفراد في هذه الأنشطة لا تعكس إلا حقيقةً واحدة هي ضرورة مقابلة هذه الزيادة بالإنتاج الناشئ عن الزيادة في الاستثمار، وهو المبتغى المراد الوصول إليه.

قطاع السكن له تأثير واضح في تحريك السوق المحلي، فالسكن كمنفعة نهائية وما توُّفره من حاجة ملحةٍ للإنسان ما كان لها أن تتأتَّى بدون تظافر نشاطاتٍ عدة. قدَّرها المختصون بأكثر من 20 نشاطا كل قطاعٍ نشط دورة اقتصادية حقيقية، بمعنى التجسيد الحقيقي لفكرة النشاط الاقتصادي بكل ما يحمله هذا المصطلح في تحريك فعلي للطاقة الإنتاجية المعطلة وما أكثرها في بلادنا.

2-السكن كبُعد اجتماعي:

إن السُّلوكات غير السوية التي قد ينتهجها الفرد في المجتمع قد يكون منبعها الإحباط النفسي الناجم عن فقدانه لأحد ضروريات الحياة، حيث يعُتبر السكن أحد مكوِّناتها ، كونه أحد أدوات الاستقرار التي يبحث عنها والتي تُعدُّ درءاً حقيقيا لهذه السلوكات.

إنه التوازن الذي يبحث عنه الفرد في المجتمع الذي يعيش فيه، فهو بذلك أزاح بتوفير هذه الحاجة من على كاهله منغِّصات الراحة والاستقرار، وهي عوامل كافية لأن يوجِّه كل ما تزخر به طاقاته نحو أداءات أفضل، المجتمع في أمس الحاجة إليها. إن توفير هذه الحاجة يجعل من الشخص يحس أنه داخل دائرة الاندماج الفعلي في المجتمع، فاعل فيه مؤثِّر بالقدر الذي تتيح له قدراته التي يسعى دائما إلى تأهيلها المبعث الوحيد للابتكار والإبداع، وهو العنصر الذي يُدعِّم حقيقة كيان المجتمع.هذه الحاجة التي تضمن حياة الإنسان؛ لذلك فدرجة الإلحاح عليها نابع من قيمتها الاجتماعية والنفسية. هذه الأخيرة التي قد تخرج الفرد من دائرة السيطرة على سلوكه، فيلجأ في كثير من الحالات إلى اتخاذ مواقف قد تكون معارضةً تماما لتوجهات المجتمع وقيمه، لتظهر هذه السلوكات إلى درجة عدم التحكُّم فيها ؛مما يُنذر بتولُّد حالات التصادم، وهو ما نلمسه مع كل عملية توزيع لهذه السكنات، وخاصةً إذا ما أحست شريحة من المجتمع أن هذه العملية غير عادلة، لان المعايير المعتمدة كانت غير موضوعية.

3-السكن كبُعد سياسي:

إن معظم الدُّول التي تعاني من عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي ،ومن تحديات أمنية داخلية جاءت نتيجة لتفاعلات اجتماعية أفرزتها ضغوطات الحاجة التي جُبل الإنسان عليها المُطالب دوماً بتوفيرها؛ لأنها عاملٌ مهم في حفظ حياته و استمراريتها ، ولحساسية هذا المطلب، تتخذ

المجتمعات العديد من الإجراءات تمخَّض عنها ضخ كميات ضخمة من عمليات التطوير والتحديث في المجالات الاقتصادية والاجتماعية للحدِّ من هذه الضغوطات، إن مشاعر البؤس التي تنتاب فاقدي التوازن، وكذا ازدياد الشُّعور بعدم الارتياح؛ هي النتيجة الحتمية التي تقود الأفراد إلى إدراكهم أنهم خارج دائرة الاهتمام، وأن دورهُم في المجتمع لا قيمة له، وهي فئة تجد نفسها لقمةً صائغة في يد متزعِّمي الحركات السياسية المتطرِّفة؛ناهيك عن الآفات الاجتماعية التي تصبح مرتعاً لهم. كما جاء في تأكيدات الكثير من علماء الاجتماع والسياسة أن الاستقرار السياسي مرهون بالاستقرار الاجتماعي.

4-السكن كبُعد صحي:

لا يمكن تلبية أو إشباع الحاجة إلى الصِّحة إلا من خلال إشباع الحاجات الأساسية الأخرى مثل السكن المناسب، لما لهذا الأخير من تأثيرات واضحة على الجوانب الصحية، حيث إن اكتِساب المزيد من القدرة على مقاومة المرض يكون في أدنى مستوياته في بيئةٍ سكنية رديئة يكثُر فيها الازدحام ،وتفتقر إلى التدابير الأساسية المتعلِّقة بتعزيز الصحة العامة.

ثانيا:صعوبات الحصول على السكن:

نجدها بشكلٍ منظور في الدول غير المتقدمة، و يمكن حصر هذه النقاط فيما يلي:[1]

[1] عمر سرار،مرجع سابق،ص7.

1-مشكل الاحتياطات العقارية:

أثبتت التجارب العالمية وأوضاع الدول النامية أن أنماط حيازةِ الأرض هي العامل الأولي في نشوء المستوطنات العشوائية وغير القانونية، كما أنها توفِّر الأسلوب الأمثل للتوسُّع والانتشار السريع لمناطق الاستيطان العشوائي.

إن أكبر النقاط البارزة اليوم تكمُن في النِّزاعات القائمة بين مختلف الهيئات حول من له الأحقية في استغلال هذا المحيط،وعدم الفصل في هذه النقطة يعدُّ لوحده عقبة؛ فكثيراً ما برزت خلافات حلُّها اِلتهم السنوات العديدة التي استغرقها التقاضي بين الأطراف المتنازعة لدى المحاكم،و كلُّ هذه التماطلات كانت على حساب تحقيق هذه الحاجة.

2-بيروقراطية الإدارة:

إن عدم تحرير الفرد من كل تبِعات الضُّغوط الممارسة عليه من طرف الإدارة، حيث المماطلات المهدِرة للوقت والجهد؛هي سلوكات مجانية في بعض الأوقات تصدر عن القائمين على هذه القطاعات، كالمبالغة في استكمال الملفات بأوراق يمكن الاستغناء عنها في غياب ما يسمى بالشباك الوحيد الذي يختزل كثيراً من الجهد و الوقت، و ذلك لأجل إثبات حق هو يملكه أصلاً .

و هي الصِّعاب التي كانت سبباً في استبعاد هذه الهيئات من فكر المواطن؛فلجأ تحت ضغط حاجةِ السكن إلى تشييد بناءٍ بمعايير قد تُخالف ما هو معمولٌ به كعدم مطابقته مثلاً مع مواصفات النسيج العمراني المطلوب. و من هنا برزت فكرة ما يُسمَّى بالبناء الفوضوي المُفتقِد لكلِّ ضوابط البناء العصري المبني على التخطيط الآخذ على عاتقه مُجمل لواحق هذا البناء من شبكات طرق و صرف صحي و مظاهر حضارية أخرى. كما أن منهم من يلجأ إلى استبعاد

فكرة البناء نتيجة ما اعترضه من مشاكل؛ فير ى في الدولة أنها الحلُّ الأمثل لتحقيق هذه الحاجة، لاعتقاده أنها واجب عليها تلبيتها الأمرُ الذي جعل ملفات طالبي هذه الحاجة تتزايد بوتيرة متزايدةٍ تعجز معها أيُّ دولةٍ مهما كانت لها من قدرات على تلبيتها.فالتفكير في آليَّاتٍ مغايرة للنمط الإداري السابق أصبح من الضروريات الملحة إذا ما أُريدَ التخفيفُ من الضغط على الهيئات الوصية المُخوَّل لها تشييد هذه المساكن، وذلك من خلال اختزال العديد من العوائق القانونية منها والإدارية لتشجيع المواطن على تشييد مسكنه بنفسه.

3-مشكل التمويل:

إن عملية تمويل السكنات تطرح نفسها كمشكل حقيقي كثيرا ما يُعيق مسار السياسة السكنية ،وما ترمي إليه من تحقيق للأهداف. فقلة المصادر لها أو انعدامها في بعض الأحيان يؤدي بشكلٍ كبير الى تعطيل أو حتى توقيف هذه السكنات لمُددٍ أطول تتراكم معها الضغوطات ،التي يكون مصدرها من يعتقد أن السكن حقٌّ لابدَّ من اكتسابه كما هو منصوص عليه في القوانين؛على اعتبار أن السكن حاجةٌ اجتماعية ملحة.

4-ندرة الموارد:

على اعتبار أن هذه الأخيرة تشكل المُدخلات الأساسية لمُخرجات الوحدات السُّكانية، فإنَّ قلَّتها أو افتقادها أو حتى غلاء أسعارها كلُّها عوامل مثبِّطة تحول دون إنجازها، وعليه يجب العمل على توفيرها بالكمِّ والنوع وكذا السعر ، وفى حالة افتقادها من المُحتمل الوقوع في تذبذبات تأثيرها يبدو جلياً على مستوى التخطيط السكني،و خاصةً فيما يتعلق بإعادة تقييم المشاريع.

المطلب الثالث: أهمية قطاع السكن:

يُعتبر السكن من أهمِّ المؤشِّرات التي تعكس قدرات المجتمع الحضارية، المادية خاصة الاقتصادية منها ودليلاً مترجما لماضيه وحاضره وتبعاً لأنماط السكن وارتفاعها ومواد البناء المُستخدمة فيه ، ومدى توفر التجهيزات الصحية بها ،والتي يُمكن من خلالها الحُكم على درجة صلاحية تلك المساكن ومدى قدرتها على توفير الراحة لساكنيها،وتتجلى أهميته في كافة مجالات الحياة.

أولا: أهميته في مجال التنمية الإسكانية المستدامة:[1]

-يتداخل قطاع الإسكان تداخلاً وثيقا مع كافة مجالات التنمية المستدامة والتي تهدف إلى تحسين نوعية حياة الأفراد باعتباره الخطوة الأولى لتحسين نوعية حياتهم لما يوفِّره من استقرار لهم وبيئةٍ صحية آمنة مزودة بالخدمات الأساسية.

-لم يقتصر الاهتمام بقضايا الإسكان على المستوى الوطني للدول فحسب ، وإنما عملت الأمم المتحدة على ترسيخ الاهتمام بقضايا السياسات الإسكانية والتنمية وذلك بإقرار الإستراتيجية العالمية للمأوى في عام 1988 .

-أدَّت جهود الأمم المتحدة في المجال الإسكاني إلى ظهور مفهوم " التنمية الحضرية المستدامة " والذي تبلورت مفاهيمه في عام 1990 بوضع برنامج لقياس "مؤشرات الإسكان" لربط سياسة قطاع الإسكان بعملية تخطيط الحكومات الشاملة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

---

[1] لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة، دراسة برلمانية تحليلية حول: التنمية الإسكانية المستدامة،مؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة"، الإمارات العربية المتحدة،12-14 أكتوبر 2008،ص ص 2-3.

– في المؤتمر الثاني لمركز المستوطنات البشرية بالأمم المتحدة في عام 1996"الموئل" ،تم تطوير مفهوم "مؤشرات قطاع الإسكان " إلى مفهوم أشمل هو "المؤشرات الحضرية " لتضم بجانب مؤشرات قطاع الإسكان قطاع النقل، وقطاع البنية التحتية، وقطاع التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

–ترتكز مجالات التنمية المستدامة في أربعة مجالات رئيسية هي الاقتصادية، البيئية، الاجتماعية، والمؤسسية ، وتقاس بواسطة 134 مؤشراً ، ويرتبط مؤشران رئيسيان بقضية الإسكان هما:

المؤشرات الاجتماعية:مؤشر الديناميكية الديموغرافية والاستدامة، والذي يقاس بواسطة معدَّلات نمو السكان،معدلات الهجرة الصريحة،مؤشر الخصوبة.

المؤشرات المؤسسية: مؤشر دعم نموذج قابل للاستمرار للمستوطنات البشرية، والذي يقاس بواسطة نسبة سكان الحضر من مجموع السكان، السكن غير النظامي في المناطق الحضرية، المساحة المخصصة للسكن لكل شخص، ثمن المسكن ونِسبته من الدخل.

–في عام 2007 عقد مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية مؤتمره الواحد والعشرين لإقرار الخطة الإستراتيجية والمؤسسية المتوسطة الأجل لموئل الأمم المتحدة للفترة 2008 – 2013 ،والتي تُركِّز على خمس مجالات عملٍ رئيسية هي : رصد الواقع الحضري ، الشراكات الحكومية مع القطاع الخاص والقطاع المحلي ، توفير الإسكان والأراضي بالتكاليف الميسورة ، توفير الخدمات الأساسية المتوافقة مع البيئة ، التمويل المُبتكر للمستوطنات البشرية ، والتخطيط والتنظيم والإدارة الحضرية.

ثانيا:الأهمية الاجتماعية للسكن:

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد، فقد يؤدي فقدان السكن إلىً الإحباط النفسي و الاجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي، قد لا ترضاه لا الأخلاق الاجتماعية و لا الدينية ،و غيابه يشكل أزمة و هذه الأزمة التي نعاني منها لا تمثل أزمة سكنية بالمعنى الحرفي لها، بمقدار ما تشير إلى حركة تمخض اجتماعية واسعة الأفاق تتم الآن في الدول النامية عموما وفي بلداننا العربية بشكل خاص و عدم توفر المسكن لكل الأفراد (أزمة سكن) مهما اختلفت الأسباب لا تعني كل أفراد المجتمع و إنما تعني الطبقة الفقيرة و المتوسطة أي بكلمة أخرى أصحاب الدخل المحدود و ذلك نتيجة عدم التوازن بين ارتفاع الأجور و ارتفاع أسعار المساكن ، فالأجور ثابتة تقريبا و أسعار المساكن في ارتفاع سريع و مستمر.

يقول "M.Bryee" أن المكان الذي يسكن فيه الفرد يُعدُّ أمراً حيوياً في تكوين شخصيته ،و عاملا مؤثِّرا على صحته النفسية و الجسدية و الاجتماعية ، و لقد كشفت الدراسات أن الخمول و هبوط الحيوية و اعتلال المزاج و الإدمان نتيجة لظروف الإسكان الرديء، كما يُعتَبر هذا الأخير من أهمِّ الأسباب المؤدِّية لهذه الأمراض الاجتماعية،و يشير الدكتور "Haven Hamersan" أستاذ في الصحة بجامعة كولومبيا إلى أن الحُجرة المزدحمة من أهمِّ العوامل في انتشار أمراض الجهاز التنفسي.[1]

غالبا ما تأوي المناطق الإسكانية السيئة والرديئة الهاربين من العدالة والمتورطين في الجرائم والاضطرابات الأمنية ،ويُطلق على هذه المناطق الأحياء المتخلِّفة باعتبارها أسوء مناطق

[1] السيد عبد العاطي السيد ، علم الاجتماع الحضري ، دار المعرفة الجامعية ، القاهرة ،ج 2 ، 2003 ، ص ص 238-240.

الإسكان ،و التي بدورها تطبع السلوك العام في المدينة بالطابع الريفي، و تظهر بصورة تجمُّعاتٍ سكنية تتموضع حول المدن و خاصة العواصم كالأحياء القصديرية المحيطة بالمدن الكبرى في أقطار المغرب العربي والعشش الطينية حول مدن أقطار المشرق العربي ، والخشبية حول مدن الخليج العربي. [1]في هذه المناطق يعيش قاطنوها ظروفاً مزرية و فقراً مدقعا و تفتقد للأمن والنظافة وتختفي فيها كلُّ المرافق و الخدمات الضرورية،إضافة إلى تفشي الآفات الاجتماعية في هذه الإحياء كالقتل،النصب والاحتيال،المخدرات، التسول...الخ.

ثالثا:الأهمية الاقتصادية للسكن:

لم يعد يُنظر إلى السكن على أنه مجرد خدمة تستنزف الطاقات المادية و المالية للمجتمع و فقط، بل أصبح يُنظر إليه على أنه محرِّك للتنمية الاقتصادية، وذلك من خلال تنظيم مختلف برامج السكن.

1-السكن والتنمية الاقتصادية:

إن النفقات المخصَّصة لقطاع السكن تؤثِّر على القطاعات الاقتصادية الأخرى، بحيث أن كلَّ وحدة نقدية تُستغل في قطاع السكن تقابلها زيادة مضاعفة على النشاطات الاقتصادية الأخرى، وعادة ما يشغل قطاع السكن ما بين 1% و 3 % من اليد العاملة في الدول النامية ، ولهذا يعتبر الأثر المضاعف في خلق الشغل في ميدان التعمير ذو أهمية معتبرة وكبيرة جدا لأنه يخلق

[1] تماضر حسون،حسين الرفاعي،المشكلات الأمنية المصاحبة لنمو المدن والهجرة إليها،المركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب، الرياض، 1987،ص 36.

مناصب شغل في عدة قطاعات اقتصادية حيوية في البلاد ،وبالتالي فهو يخفف من حدة مشكلة البطالة التي تعاني منها معظم الدول النامية .[1]

لقد كانت العلاقة بين الاستثمار في الإسكان والنمو الاقتصادي ولمدة طويلة محلاً للنقاش ،فيما إذا كان يجب على الدول الأقل تطوُّراً أن تشجع تطوير الإسكان كجزء من إستراتيجية التنمية، أم أن التطوير الكثيف للسكن ما هو إلا نتيجةٌ حتمية للنمو الاقتصادي،و فيما إذا كان العائد المُتوقع من الاستثمار في الإسكان مقارنةً بالاستثمار في القطاعات الأخرى هو عائدٌ كبير.ففي مراحل ما بعد الحرب، ينظر الباحثون في السكن على أنه نفقات اجتماعية على النمو الاقتصادي ،وفي مراحل التطوُّر الأولى للدول النامية، ترى الحكومات في السكن على أنه إنتاج منخفض العائد مقارنة بالاستثمارِ في الصناعة والهياكل القاعدية لها، ومن هنا تُثبِّط الاستثمار في السكن.و بالنسبة لكثير من صُنَّاع السياسة وكذا الاقتصاديين، كان يُنظر إليه على أنه منتوج للنمو الاقتصادي يمكن تأخير الاهتمام به إلى مراحل متأخرةٍ من التنمية الاجتماعية؛ بسبب عائده الذي يعتقدون أنه منخفض،ومنذ 1970 أصبح وبشكل متزايد يُنظر إليه على أنه مساهم في النمو الاقتصادي، ليس لأن أشغال البناء تبيَّن أنها نشاط مهم له تأثيرات مضاعفة كبيرة، ولكن أصبح الاعتقادُ أقوى بأنه يترافق مع منافع اقتصاديةٍ واجتماعية كبيرة.[2]

---

[1] عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، دار ليجوند ، الجزائر،الطبعة الثانية،2007،ص ص 33-34.

[2] محي الدين حمداني ، دور السكن في تحقيق التنمية الاقتصادية والاستقرار الاجتماعي، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية،ص ص1-2.

2-السكن والاقتصاد الكلي:

هناك إقرار متزايد بأهمية التَّأثير المتبادل بين السكن والاقتصاد الكلي، وتُركِّز تحليلات المُحللين بالأساس على سلوك المتغيرات المرتبطة بالسكن خلال الدورة الاقتصادية؛ إذ أن قطاع السكن هو قطاعٌ مهم للاقتصاد الكلي.

إن قطاع السكن مرتبط ارتباطاً وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية،ضريبية واقتصادية وأثر هذا الارتباط كما يلي:[1]

-على النشاط الاقتصادي يتمثل في: الاستثمار، الإنتاج، الشغل والأسعار.

- على النشاط المالي، فيتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وكذا شراء المعدات المتعلقة بالسكن.

- آثار الضريبة على قطاع السكن تتمثل في النِّسب الضريبية المفروضة والإعفاءات المقدمة،وتشكل الضرائب على السكن جزءاً هاما من ميزانية الحكومة، إذ هناك على الأقل سببين ظاهرين للضريبة على السكن هما: القيمة السوقية المعتبرة للأصول السكنية ، من الصُّعوبة تجنُّب الضريبة على السكن بسبب استدامته وعدم نقله.

3-الاستثمار في السكن:

إن السكن سلعةٌ معقدة تحمل مواصفات اقتصادية تميزها عن غيرها، تتمثل فيما يلي:

- السكن سلعةٌ مُستدامة، تمدد آجال استهلاكها عبر الصيانة وإعادة التثمين.

---

[1]عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر،مرجع سابق، ص32.

– سلعة خاصةٌ و وحيدة من حيث الحجم، النوع، الموقع، واقترابها من الخدمات.

– السكن يخلق سوقاً مرافقا قيمته مرتفعة مقارنةً بالدخل، وبالتالي نحتاج إلى الاقتراض من أجل تملُّكِه. إن الاستثمار في السكن لا يساعد الاقتصاد على التحرُّك فحسب، بل له تأثيرات مفيدة على جانب العرض للاقتصاد؛ لأنه يساعد على زيادة ايجابية معدل النمو على المدى الطويل. و من الواضح أننا نحصل من خلاله على فوائد تشمل حركِّية عملٍ متقدمة، حوافز عمل جيدة ومنافع.

نظراً لأهمية السكن كسلعة أساسية في المجتمع فإن المؤسسات العامة في الدولة تشارك الوحدات الاقتصادية الخاصة في إنتاجه، و تقوم الحكومات أيضاً في غالب الأحيان بدعم هذه السلعة؛ ففي الأردن مثلاً يقوم القطاع العام من خلال المؤسسة العامة للإسكان و التطوير الحضري بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود، لأن الإنفاق الأساسي لهذه الفئة التي لا تملك مسكنا خاصا بها يتراوح من 40% إلى 45 % من إجمالي الدخل على السكن.[1]

– خصَّص قطاع البناء و الأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50% من نشاطه للسكن،كما أن نسبة 32 % من القوَّة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء و الأشغال العمومية، غير أنه و بعد قرابة 18 سنة من الإنجاز، تراجعت هذه النِّسبة إلى مادون النصف بسبب الإنجاز الضعيف و هذا لعدة أسباب اقتصادية أُدرجت إلى الخوصصة بالرَّغم من نجاعة الكثير منها[2].

---

[1]عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة ، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية،ص6.

[2]ابتسام حاوشين،السياسة السكنية في الجزائر ، رسالة ماجستير،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الجزائر3،2003،ص6.

المبحث الثاني:واقع وأزمة السكن في الجزائر:

أزمة السكن تعدُّ من أكثر القضايا أهمية لجميع فئات الشعب وخاصة محدودي ومعدومي الدخل ، ومما ساعد على تعقيد هذه المشكلة ارتفاع تكلفة البناء وزيادة عدد المتضررين والتي أضحت كأحد أهم الأزمات الملحة في القرن العشرين، ومن بين أحد أهم المعايير الدالة على الفقر البشري في العالم.

المطلب الأول: مفهوم أزمة السكن:

تُعدُّ الحاجة إلى تأمين السكن حقًّا عالمياً تقرُّه حقوق الإنسان، وأن العجز على تأمينه يشكِّل أزمة تهدد الحياة البشرية جمعاء، وهذا ما يصطلح عليه بأزمة السكن.

أولا:مدلول أزمة السكن:

بغية التعرف أكثر على مدلول أزمة السكن، نتطرق لتعريفها كما يلي:

1-**لغة:** تعني ظهور اختلافٍ مادي أو معنوي في تطوير الأشياء.

2-**اصطلاحا:** تعني انعكاساً لموقف أو قضية يواجهها متَّخذ القرار.

3 -توجد عدَّة تعاريف مختلفة لأزمة السكن نذكر منها:[1]

- عرِّفت من طرف فريديريك انجلز "Frédérique Enguilse"، بكونها:" امتداداً مخصوصاً بشروط السكن الرديئة بالنسبة للعمال كنتيجة لتدفُّق السكان المفاجئ على المدن الكبرى، والزيادة الهائلة في الإيجارات والازدحام المتعاظم الدائم في المنازل المنفصلة واستحالة العثور مطلقاً بالنسبة للبعض على مكان يقيمون فيه".

---

[1] محمد عمران، مرجع سابق،ص ص 14-15.

–يعرفها شومبار دولو "Chambert de Lowe" ،بكونها:" الأزمة التي تكون مظهراً لأزمات أخرى أكثر عمقا ،تقنية، اقتصادية ، ديمغرافية ، وخاصةً أزمة تطوير البِنيات الاجتماعية، وأزمة حضارة ، ثم يعيدها بعد ذلك إلى المشاكل الحقيقية المتمثلة في ظهور حاجات جديدة يكون المجتمع غير قادر على تلبيتها؛ بسبب تغيُّر القيم وولادة تطلُّعات جديدة مرتبطة بتحولات في البِنيات الاجتماعية".

– أما م.كوستيل "M.Costele"، فيقول: إن أزمة السكن ليست مجرد قضية توازن بين العرض والطلب، لكن هي تعني تفاوتاً ضروريا في حاجيات المسكن المحدودة اجتماعيا وإنتاج السكن والأجهزة السكنية، وهو تحديد هيكلي لهذا التفاوت ذلك بخصوصياتها التاريخية التي يجب التَّمكن من إثباتها ؛فالسكن عنصر من العناصر المهمِّة في إعادة إنتاج قوة العمل ،فهو بهذا يتبع حركات تركُّز وتشتت وتوزيع العمال، كما تؤدي الأزمة إلى اختناق كبيرٍ في صيرورة الإنتاج. وتاريخياً تظهر البداية في التجمعات الحضرية الكبرى التي احتلَّتها الصناعة في وقت قصيرٍ لم يكن متوقعا ، فحيث الاستعمار الصناعي الذي استعمر المكان يجذب إليه العمال وبالتالي تظهر ضرورة إقامة مساكن لهم.

–من جهته ، يقدم "رزق الله هيلان" قرائن تأصُّل الأزمة في وضعنا السكني الحالي فيقول: هل يتمتَّع منزلنا بالشمس والهواء؟ هل نجد في حيِّنا الخدمات الاجتماعية الأساسية: الحديقة، ملعب الأطفال، دار الحضانة، مكتبة عامة، مدرسة، بيت للثقافة...؟ هل الروائح الكريهة تتسرَّب من مسكنٍ لآخر؟ هل يشترك الجيران في خدمات مفيدة؟ هل المسكن متوفِّر للجميع؟ هل هناك تناقضات كبيرة بين منزلٍ ومنزل، وحيٍّ وآخر في البلد الواحد؟ عائلة تسكن قصراً وأخرى كوخا،و ثالثة قبوا...؟ هل نبني اليوم بناء ثم نجد في الغد أن بعضا من جدرانه أو سقوفه قد تشقق، أو أنه غير ملائم تماماً ، وتنقصه أشياء هامة بمستوى مقياس الحضارة والعلم، فنسكنه

على مضض...؟ هذه الأسئلة العديدة يطرحها كلَّ يومٍ القسم الأكبر من أبناء شعبنا وخاصةً الشباب الطامح إلى حياة أفضل وحضارة أسمى.

– اعتبر "عبد اللطيف بن أشنهو" في مقاله انطباعات حول مشاكل السكن في الجزائر ،في سياق تشخيصه للوضعية السكنية في الجزائر ، الأزمة بأنها تحتفظ بثلاث مميزاتٍ أساسية هي:

– وجود طلب مطلق على السكن، بناء على التضخم للوحدات السكنية الموجودة، و نموٍّ الأشكال السكنية المسماة بالمؤقتة.

– وجود طلب نسبي على السكن، بناءاً على عدم رضا غالبية السكان على ظروف سكناهم الحالية.

–غياب أو قلَّة ديناميكية العرض للوحدات السكنية.

– يعرفها "سيد بوبكور" بكونها ظاهرةً معقدة ،فهي معقدَّةٌ أولاً في مظاهرها التي تتجلى في ضُعف الحظيرة العقارية الموجودة، عدم كفاية العرض بالنسبة للمساكن، وكذا ندرة مواد البناء،وزيادة على ذلك توجد مشكلة ازدحامٍ تشغل المسكن ذاتها،و ظهور البيوت القصديرية التي تكوِّن مجتمِعةً المظهرَ الأكثر حدَّة لهذه الأزمة، فهي في ذات الوقت أزمة تنمية في الجزائر كما في غيرها من الدول النامية ؛ مما أدى إلى ظهور مسارٍ شديد في التعمير ،وظهور مدن جديدة في الدول الأقل نمواً وحتى في تلك الراغبة في التصنيع .وتعتبر أزمة مجتمع أدَّت حركةُ التعمير فيه إلى إتلاف نمط حياة سكانه، وقد نال ذلك من تمثيلهم الاجتماعي ، ذلك ما يظهر في تغيُّر تصوُّر الحاجات وتفضيل المساكن الحديثة واستعمال مواد البناء الثقيلة كالاسمنت، الآجر وغيرها، فالأزمة معقدةٌ في مظاهرها كما هي كذلك في آثارها[1].

[1] Sid Boubekeur, L'habitat en Algérie: Stratégies d'acteurs et logiques industrielles, O. P. U, Alger, 1986, p p10-12.

مما سبق يمكن تعريف أزمة السكن بكونها أزمة اقتصادية لها مخلَّفات اجتماعية وإنسانية تنشأ من خلال اختلال توازن سوق السكن،وتفاعلِ عوامل الطلب المتنامي والمتجدِّد والمتكرِّر والمتعدِّي على السكن ،والعرض المحدود الغير كافي والغير مُلبي في الأغلب للحاجة السكنية؛ الأمر الذي يخلق أزمةً اجتماعية تصيب محدودي الدخل .والتي تنتج من الاستهلاك الواسع وعدم القدرة على الادِّخار والاقتراض وتدهوُر مستوى المعيشة ،وبالتالي العجز في توفير السكن الملائم.

ثانيا:أسباب أزمة السكن:

يُعدُّ الاستثمار في مجال السكن أحد العوامل الرئيسية للاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، لهذا كان من الضروري الوقوف على المسبِّبات الرئيسية ؛التي تؤدي لحدوث أزمة السكن والآثار التي تخلفها هذه الأزمة على الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية،ومن ثمَّ التعرُّف على الاستراتيجيات والحلول المقترحة لمعالجتها في النهاية،ويمكن تلخيص أهم أسباب نشأة أزمة السكن فيما يلي:

1- النمو الحضاري السريع:

الذي يشمل معناه النُّزوح من الأرياف إلى المدن والعواصم الكبرى لأسباب اقتصادية، إدارية واجتماعية وسياسية نوجزها فيما يلي:

-الأسباب الاقتصادية والإدارية: لعلَّ من أهمِّها قصور برامج التنمية والتخطيط الاقتصادي على تلبية حاجات النُّمو السكاني في الأرياف، فضلاً على تمركُز فرص العمل و البنى التحتية في المدن الكبرى والعواصم؛دون أن ننسى عامل التفاوُت بين تطوُّر الأجور والأسعار.

-الأسباب الاجتماعية: أبرزها التطوُّر الموضوعي في أنماط الحياة العائلية إضافة إلى عوامل الجذب والتأثير على المناطق القابلة للاستقطاب ؛على سبيل المثال تمركُز كافة الجامعات ومراكز التكوين والصحة وغيرها على حدود المدن الكبرى.

-الأسباب السياسية: في أغلب الأحيان يعود سبب النزوح الريفي ناحية المدن إلى البحث عن الحرِّيات السياسية والفكرية والابتعاد عن النزاعات الحدودية والحروب.

2- النمو الديمغرافي:

إن التزايد الكبير في تعداد السكان يؤدي بدوره إلى تزايد الطلب على السكن كضرورة ملحة،في الجزائر مثلاً تضاعف عدد السكان إلى ثلاث أضعاف بعد أن كان 12 مليون نسمة عشية الاستقلال إلى 36 مليون نسمة حسب آخر إحصائية لسنة 2008 ،وهذا راجع إلى الانخفاض في معدل الوفيات وارتفاع الولادات وتحسُّن الخدمات الصحية، زيادة على انخفاض الحروب والأزمات.[1]

3-النمو النسبي في أسعار الأراضي وتكلفة بناء الوحدات السكنية:

أدى ارتفاع أسعار الأراضي المخصصة للبناء إلى التناقص المستمر في المتاح منها ،وتزايد الطلب عليها نتيجة للزيادة السكانية الكبيرة خاصةً للاستعمالات الاستثمارية، مما أدى إلى عدم قدرة الفئات من محدودي ومتوسطي الدخل في الحصول على الأراضي المُخصَّصة للبناء بصورة قانونية ،ومن ثم اتجاههم للمناطق الغير نظامية (البناء الفوضوي) ،والبناء على الأراضي الزراعية وما يترتَّب عليها من تآكل في الرقعة الزراعية؛ فضلاً على الارتفاع النسبي

[1] بن زنين نوري، السكن بالجزائر عامل التنمية ومؤشر السلم الاجتماعي،جمعية العربي بن مهيدي،تلمسان، 2008،ص 2.

في تكلفة بناء الوحدات السكنية بدرجةٍ تفوق القدرة الاقتصادية لمعظم فئات الشعب من ذوي الدخل المتوسط والمحدود.

4- تعدُّد وعدم استقرار التشريعات المنظمة للسكن:

حيث تُحدِّد العلاقة القائمة بين المالك والمستأجر، و تنطلق في معظمها من منظورٍ سياسي نتيجة طول وتعقُّد إجراءات تراخيص البناء؛ زيادةً على ظهور وانتشار نظام التمليك الذي لا يناسب فئاتٍ كبيرة من المواطنين وبالتالي اختفاء الإيجار.

ثالثا: مخلفات أزمة السكن:

تخلف أزمة السكن أثاراً جمَّة تعود سلباً على الحياة الاجتماعية، والإنسانية ،والاقتصادية وحتى السياسية والثقافية، نوجز أهمها فيما يلي:

- بداية انتشار آفات عديدة، كالبطالة ،الفقر ،الفساد، وكثرة الإجرام والانحلال الخلقي والسرقة...الخ.
- اللجوء إلى السكنات العشوائية المعروفة بالسكن القصديري والفوضوي أو غير النظامي.
- تأخُّر سن الزواج لدى الشباب بسبب العجز على تأمين السكن.
- تجميد التحرُّك السكني وزيادة الكثافة السكانية.
- اختفاء التأجير والاتجاه نحو التمليك وعدم الاستقرار التشريعي في مجال الإسكان، أدى إلى تعدُّد قوانين الإسكان وكثرة تعديلاتها ؛مما أدى إلى الفصلِ في الكثير من قضايا السكن على مستوى المحاكم.

-تمتدُّ انعكاسات أزمة السكن في التأثير على نوعية التنمية ومستواها ، من خلال التأثير على نوعية الحياة مما يؤدي إلى انعدام الرفاهية الاجتماعية ، واختلالٍ في سلوك الأفراد اليومي ؛الأمر الذي ينعكس سلباً على كل الأعمال التي يقومون بها.

يشكِّل المسكن بالنسبة للفرد والأسرة والمجتمع حاجةً أساسية شأنها شأن الغذاء واللباس والصحة، والتربية،وظهور مشكلة فيه ستؤثر سلبا على الفرد والأسرة و المجتمع،كما أن انعدام المشاكل فيه سيؤثر إيجابا،و سنوضح التأثير السلبي لأزمة السكن على كلٍّ من الفرد، الأسرة ،المجتمع ،فيما يلي:[1]

-التأثير على الفرد :

-الزيادة في مستوى الإجرام،تدهور في مستوى الصحة.

-تكاثر و استفحال الأمراض الاجتماعية و الإدمان على المخدرات والهجرة عن العائلات.

- انقطاع في الدراسة (التسرب المدرسي)،عدم توفُّر شروط العمل، تدهور الإنتاجية في العمل.

-الإخلال بالتوازن الفردي مع انتشار الخوف، وعدم الاطمئنان، والحرمان، والظلم.

-التأثير على الأسرة :

-تدهور في مستوى الصحة العائلية ،و الزيادة في معدَّلات الازدحام في المساكن.

-التدهور في طرق الاتصال والإعلام بين أعضاء الأسرة.

---

[1]سمير يحياوي،خديجة حمادي، الأنظمة القديمة والحديثة المتدخلة في عملية تمويل قطاع السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق، يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية،ص ص 4-5.

- اختلال التوازن العائلي بإنتشار ظاهرة التفكُّك العائلي.

-تثبيت الأسرة في مسكنٍ واحد مهما كانت بنيتها.

-التأثير على المجتمع :

-سوء استعمال وسائل تغطية حاجيات السكن، والزيادة في نفقات تغطية الصحة.

-التدهور في الأملاك العقارية، والزيادة في نفقة تغطية التكوين والتربية.

-تعميق الفوارق بين أفراد المجتمع بالنسبة للمنزلة الخاصة بالسكن ،واختلال التوازن الاجتماعي ،و انتشار الفروق الاجتماعية الجهوية .

-تفشي الأمراض والظواهر الاجتماعية السيئة كالسرقة والمخدرات .

-ظهور الأحياء الفوضوية التي تقضي على المظهر الجمالي للمدينة الحديثة .

المطلب الثاني:مظاهر أزمة السكن في الجزائر.

أدت الصعوبات المالية التي شهدتها الجزائر في مرحلة الثمانينات من القرن الماضي إلى ركود حقيقي على مختلف المستويات ،منها قطاع السكن الذي استمرت أزمته في التفاقم، مما استدعى ضرورة إحداث إصلاحاتٍ اقتصادية شاملة كفيلة بمعالجة المشاكل التي تعيشها البلاد؛إلى جانب التحديد الواضح والدقيق للمهام والأدوار المنوطة بالفاعلين والمؤسسات والأعوان العموميين والخواص، وكذا الدور الذي يجب أن يلعبه المواطن.كما أن ظروف الانتقال إلى اقتصاد السوق زادت من مشاكل قطاع السكن بعد أن فُرِض عليه سياسة الأمر الواقع، إذ انتُهِجت حياله سياسة تقشُّف اقتصادي نظراً لضعف الموارد المالية للدولة ، واللجوء إلى مساعدة صندوق النقد الدولي من خلال إبرامها لأول اتفاقية معه سنة 1994 عرفت حينها باتفاقية ستاند باي (Standby).

يرى الباحث في الشؤون الاقتصادية بشير مصيطفى، أن أزمة السكن في الجزائر أزمة متعدِّدة الأبعاد وتعكس جزءاً من ضعف تسيير الخدمات في القطاع الحكومي.كما تعكس أيضاً وضعية العقار من حيث التشريع وموقف الحكومة من الترقية العقارية، بالإضافة إلى سياسة الحكومات السابقة في توطين الخدمات الكبرى ضمن نسيج المدن.ويضيف بشير مصيطفى أن الأزمة سببها أيضاً أخلاقيات الإدارة المحلية في أسلوب توزيع السكن؛ إذ تسود المحسوبية ويستشري الفساد، إضافة إلى وجود مساكن مسجلة بأسماء وهمية.يؤكِّد مصيطفى أن التوزيع يجري بأسلوب لا يراعي الحاجات الاجتماعية، مما أدى إلى الاحتجاجات التي نراها الآن، كما يوضح بأن المساكن الاجتماعية تحوَّلت إلى ورقة حزبية لتحقيق منافع سياسية، خاصةً عند الاستحقاقات الانتخابية؛ معتبراً أنه توجد برامج وطنية ضخمة بالفعل لبناء المساكن المدعومة حكوميا، وأن الدولة خصصت ميزانيات هائلة لهذا الغرض.[1]

أولا:بداية أزمة السكن:

شهدت الجزائر تفاقماً في أزمة السكن خلال الثلاثين سنة الأخيرة،أزمة متولِّدة في واقع الحال من تداخل جملةٍ من الأسباب في آن واحد على المجتمع والاقتصاد الوطني ،تتمثل فيما يلي: [2]

1-النمو الديمغرافي:

الذي يعتبر معطى قاعدياً تسبَّب في تسارع وتيرة العمران و التمدُّن،كما أن آثاره الأخرى على التنمية متعدِّدة و معقدة لاسيما على مستوى النفقات الاجتماعية كالسكن و التشغيل، فعناصر

[1]جمال معتوق،إبراهيم عطاري،أسباب أزمة السكن في الجزائر وأهم البرامج السكنية المقترحة من طرف الدولة، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية،ص24.

[2]محمد عمران، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 2011/06، ص3.

التقدير الحالية تشير إلى ضرورة انجاز 300 ألف مسكن سنوياً و ذلك للحفاظ فقط على الوضع في حدود مقبولة،وعلى مستوى التشغيل؛ فالأمر يتطلب إنشاء ما يقرب من 100000 منصب عمل جديد للاستجابة فقط للضغط على الشغل و دون الأخذ في الاعتبار ل 1.7 مليون عاطل عن العمل المسجلة في سنة 2004.

2-التمويل السكني:

تُجمِع الكثير من الدراسات على أنه ساهم بشكلٍ كبير فيما بلغته الأزمة السكنية في الجزائر من تعقيد، بسبب غياب المرونة و التخصُّص في سلوك وتصرُّف مختلف الهيئات و المؤسسات المالية، و بسبب اقتصار التمويل في كثيرٍ من الأحيان على المساعدات الحكومية خاصةً للأصناف السكنية الاجتماعية سواء الموجهة منها للبيع أو الموجهة للكراء.

ثانيا: استمرار أزمة السكن في الجزائر:

عرف قطاع السكن في العشرية المنصرمة مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيداً، و جعلت المواطن الجزائري يتخبَّط فيها ، على الرغم من جهود الدولة خاصةً بعد قيامها بإصلاحات على مختلف قطاعاتها منذ التسعينات، و بالأخص على قطاع السكن وتتجلى مظاهرها فيما يلي:[1]

1-اختلال بنية قطاع البناء:

إنَّ الأوضاع الاقتصادية التي عرفتها البلاد منذ بداية التسعينات (تبني نظام اقتصاد السوق)، جعلت العديد من المؤسسات التي تنشط في قطاع البناء تعرف مساراً آخر اختلف عن سابقه ،

[1] محمد زيدان، عودة لعريفي ، دراسة الوضعية الحالية والآفاق المستقبلية لقطاع السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية،ص ص3-6.

حيث أفرزت إعادة الهيكلة للمؤسسات العمومية كثيرا من التنظيمات ، فمن بين 500 مؤسسة تم هيكلتها لم تستند لأي دراسة مسبقة للمردودية و لا حتى في كثير من الأحيان لرأسمالٍ معتبر ؛ ما نتج عنه سوء تسيير نتيجة لتسرُّب العديد من الإطارات العليا التي اكتسبت تجربة في هذا القطاع .كلُّ هذا انعكس سلبا على مردود يته مما جعله يعرف ظاهرة انخفاض الإنتاجية على مدار السنوات و نقص تموينه بمواد البناء لصالح إنجاز السكنات الذي يعرف بدوره تراجعاً ،و هذا ما عكسته الحصيلة الرقمية للسداسي الأول لسنة 2002؛حيث أظهرت غياب تحسُّن في مستوى انطلاق عملية إنجاز المساكن بنسبة 4.68 % و انخفاض حجم التسليم ب 13.15%.

2-عدم وجود مراقبة فعلية على عملية إنجاز السكنات:

لقد كشفت الكارثة الطبيعية التي تعرضت إليها الجزائر إثر زلزال عين تيموشنت و زلزال بومرداس، على وجود عيوبٍ خطيرة على مستوى بعض البناءات ،خاصةً تلك التي بُنِيت في إطار التعاونيات العقارية حيث عرف معظمها انهياراتٍ، و كلَّف ذلك العديد من أرواح المواطنين ، و هذا ما يؤكد على عدم وجود مراقبة ميدانية ؛مما جعل العديد من المشاريع السكنية تنطلق بدون أي مصادقة أو رأي من المصالح المعنية،و يبدو أن هذه النقائص التي اكتُشِفت في حينها لا تقتصر على منطقة عين تيموشنت أو بومرداس ، بل هناك نقائص مشابهة في معظم المناطق خاصةً ضمن السكنات التابعة للبناء الذاتي كما نلاحظ نفس النقائص في مراقبة مخططات العمران حيث تشيد أحياء كاملة مع عدم احترام قواعد التعمير الأساسية ،مما يشوِّه الجوانب الوظيفية و الجوانب المرتبطة بمحيط المعيشة .إن مسألة المراقبة التقنية و العمرانية تُطرح إجمالاً بحدَّة كبيرة، وقد أصبح من الضروري و العاجل فرض مراقبة مستمرة و أكثر فعالية، خاصةً و أن هذه الظاهرة تزيد من حدة أزمة السكن؛ فهي من جهة جعلت العديد

من المواطنين بعد هدم منازلهم يلجئون إلى الخيم كمأوى مؤقت لهم و من جهة أخرى جعلت السلطات تحمِل على عاتقها مشكل توفير سكنات اجتماعية لإيواء العدد الهائل منهم.

3- نقص الموارد المالية:

إن إنجاز السكنات في الآجال و بالأعداد و الحصص المقدَّرة في جميع البرامج كان دائماً يصطدم بنقصٍ في الموارد المالية المخصصة للبناء سواء تعلق الأمر بمقاول خاص أو عمومي أو في إطار البناء الذاتي . فعلى سبيل المثال نجد أن تمويل السكنات الاجتماعية يتطلب قروضاً كبيرة بسبب الطلب الاجتماعي المرتفع، هذا بالرغم من تطبيق صيغة جديدة للتمويل منذ سنة 1998 : 50 % تمويل الميزانية ، 40 % تمويل بنكي ، 10 % تمويل المستفيد ؛ غير أنه لم يتم التطبيق الفعلي لهذا النمط من التمويل في العديد من الحالات بسبب عدم القدرة على التسديد من طرف المستفيدين، و حتى السكنات الترقوية اصطدمت بنفس المشكل ، حيث أنه في كثيرٍ من الأحيان يتَّخذ الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إجراءات بإلغاء تمويل هذه البرامج نظراً لضعف موارده أو لعدم ملائمة شروط القرض المُقدَّمة لفائدة المستفيد.كثيرا ما يطرح المرقُّون العقاريون مشكل عدم توفُّر الأموال رغم المساعدات التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن والبنوك المختلفة، ويواجهون صعوبات كثيرة في الحصول على الأموال اللازمة لمباشرة برامج البناء.

4-نقص الأراضي المخصصة للبناء:

كثيراً ما نسجل تعطُّلاً في إنجاز البرامج السكنية نتيجة نقص في المساحات المخصصة للبناء ، خاصة في المدن أين يكون الطلب متزايداً ، و يُشكِّل ضعف تغطية مسح الأراضي أحد الأسباب الرئيسية لهذه الوضعية ، على الرغم من إقدام وزارة السكن بالاشتراك مع الوكالة الوطنية لمسح

الأراضي على عمليةٍ وطنية للتغطية الجوية وأعدت برنامجا أولياً عمليا لمسح الأراضي الحضرية ، ونلاحظ أن هذا المشكل يصادف بالخصوص إنجاز السكنات الاجتماعية و السكنات الريفية ؛حيث تقوم بعض البلديات بتعيين بعض المستفيدين الذين لا يملكون قطعا أرضية توجه لتشييد المساكن الريفية المبرمجة ، والبعض الآخر يعاني من حالات الملكية الشائعة ، ينتج عن ذلك عدم حصولهم على رخصة البناء لمباشرة الأشغال.

5- ارتفاع الاعتمادات المالية يقابله عجز في الإنجاز:

على الرغم من المشاكل التمويلية التي عرفتها مختلف البرامج السكنية في إطار إنجاز السكنات ، إلا أن الدولة عمدت بمختلف وسائلها على تحاشي هذا المشكل ، و هذا بدعمها لقطاع السكن بقروض مالية متفاوتة القيم على مختلف السنوات و هذا من أجل الحدِّ من أزمة السكن و تلبية حاجيات المواطنين منه ؛فعلى سبيل المثال، فإن دعم السكن من طرف الدولة تطلَّب حشد قروض مالية قدرها 430.5 مليون دينار في المعدَّل خلال سنوات السبعينات، و 12894 مليون دينار خلال سنوات الثمانينات، و 103085 مليون دينار خلال الفترة 2000- 2011.

و لإعطاء صورة أوضح أدرجنا الجدول الموالي :

الجدول رقم 01:تطور التحويلات الاجتماعية للدولة : الإعانات المخصصة للسكن خلال الفترة 1964- 2011:

المعدلات (مليون دج) / طبيعة السكن	المعدل خلال الستينات	المعدل خلال السبعينات	المعدل خلال الثمانينات	المعدل خلال التسعينات	المعدل خلال الفترة 2001-2011
السكن الريفي	0.03	0.00	0.00	9331.25	43633.33
السكن الحضري	13.25	430.50	1289.40	13500.00	72451.67

المصدر: المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي CNES، تقرير حول الظرف الاقتصادي و الاجتماعي للسداسي الأول من سنة 2011، دورة 21، ديسمبر 2011، ص 41.

نلاحظ من الجدول السابق أن حجم الإعانات المالية المخصصة لقطاع السكن ارتفع خلال كل عشرية من الزمن ، فبالنِّسبة لعملية إنجاز السكن الريفي ، نلاحظ أن هذا الدعم لم يُخصَّص إلا ابتدءا من سنوات التسعينات ، و يرجع السبب في ذلك إلى تغيير الدولة الجزائرية لسياستها السكنية في مجال إنجاز السكنات الريفية ، حيث أصبحت الدولة إبتداءا من التسعينات تقوم بتخصيص دعم مالي لفائدة المواطن الريفي وما عليه إلا أن يتم عملية إنجاز سكنه بنفسه ، أما بالنسبة للسكن الحضري ، فنلاحظ أنه عرف بدوره ارتفاع في قيمة الدعم المالي خلال كل عشرية ، خاصة بعد مرحلة الإصلاحات (عشرية التسعينات) و ما بعدها و يرجع سبب ذلك إلى التنوُّع في الأنماط السكنية الحضرية.

6- عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء سكن:

لعلَّ من بين الأسباب التي زادت من حدَّة أزمة السكن هو عدم مراعاة الدولة لتكلفة السكنات بما يتماشى مع قدرة المواطن، بغضِّ النظر عن السكن الاجتماعي الذي تخصصه الدولة إلى المواطنين ذوي الدخل الضعيف أو المنعدم بدون أي مقابل أو بتكلفة رمزية ، نجد أن نسبة توزيع هذه السكنات تبقى ضعيفة بسبب التلاعبات الإدارية و ظاهرة الرشوة المحسوبية من جهة ، إضافة إلى عجز الدولة عن تحقيق العرض الكافي نظرا لمشكل تمويل هذه السكنات و مشكل نقص الأراضي وغيرها من المشاكل من جهة أخرى،و هذا ما يُبرز تزايد ظاهرة الأحياء المزرية أو القصديرية و ارتفاع درجة التزاحم والاكتظاظ في البيوت.

أمَّا عن باقي الأنماط السكنية و بالذات الحضرية ، فنلاحظ أن هذه الأخيرة و على الرغم من جهود الدولة الرامية إلى تشجيعها من أجل امتصاص الطلب المتزايد على السكن و الحدِّ من الأزمة الخانقة التي يعاني منها المواطنين إلا أنها بقيت بعيدةً كل البُعد على تحقيق الأهداف المسطرة .

7-ضعف في تنظيم الحضر والتخطيط:

تَرجع أسباب أزمة السكن كذلك إلى السياسة التي تتبِعها الدولة،أي إلى أصحاب سلطة القرار باعتبارهم رجالاً سياسيين قادرين على التأثير في البيئة بواسطة قراراتهم وقوانينهم التي تغيِّر المجال الحضري بصفةٍ جذرية أو تُدخل عليه تعديلات، حيث أقرَّت الحكومة في هذا الإطار مجموعة من القرارات القانونية والتنظيمية ووسائله التخطيطية وفق المعايير التالية: [1]

[1] سهام وناسي، مرجع سابق، ص ص 163-164.

-المخطط الحضري الرئيسي(P.U.D) .

-المخططات المؤقتة الخاصة بالحضر (P.P.U) .

- مناطق الإسكان الحضري الجديدة(Z.H.U.N) .

- المناطق الصناعية (Z.I).

بحيث لا يستند تنظيم المدن بهذه الطريقة الإدارية لأي دراسة اجتماعية، اقتصادية، ديمغرافية، جغرافية خاصة بالحضر.

وتتصِف المخطَّطات بالعلاج فقط، فالدولة من جهة تشرَع في بناء مساكن بالجملة ،ومن جهة أخرى تُهمل الجانب النوعي أو الكيفي؛ بمعنى مساحة السكن والغرف التي يحويها والمجال الذي يغطيه وعدد الأفراد الذين يشغلون هذا المسكن.

عموماً يمكن القول إن المساكن الجديدة لا تتلاءم و لا تتوافق مع التشكيلة الأسرية من جهة، وخاصةً في المساكن من نوع F2 التي تم إلغاؤها في السياسة الحالية للبناء، ومن جهة أخرى لا تتوافق ولا تتلاءم مع التصوُّرات والمتطلبات الاجتماعية للعائلة الجزائرية، إضافة إلى أن كميات الإنتاج قليلة وموزعة على المجال توزيعاً سيئا، بالإضافة إلى شحِّ مواد البناء وفقدانها في بعض الأحيان، فقد سجل عجزٌ في وفرتها خاصة في السنوات القليلة الماضية؛ ما أدى إلى الارتفاع الهائل لأسعارها خاصة الاسمنت والحديد وهو ما انعكس سلباً على تكلفة المشاريع المختلفة خاصة السكن.

كما أن قلة العقار تُعدُّ سببا أساسيا في تأخر مشاريع البناء المسطرة من قبل الدولة، في الوقت الذي تعمل فيه السلطات العمومية على إيجاد حلٍّ مناسب لهذه الإشكالية، وقد ذكر وزير السكن

مؤخرا بأن الدولة تعمل على حل مشكل العقار مؤكداً أن عدة مراسيم تشريعية قد اتُّخِذت في هذا الجانب لتعيين الأراضي عبر ولايات الوطن. ويشتكي المقاولون العامُّون والخواص من الغلاء الكبير للعقار وندرته أيضاً،خاصة على مستوى المناطق العمرانية الكبرى حيث من الصعب إيجاد وعاء عقاري، ومن البديهي أن هذه الندرة تُترجم بغلاء الأراضي للبناء مما يفاقم من أزمة السكن.[1]

8 -ارتفاع عدد السكان:

حيث ازداد بأكثر من 06 ملايين نسمة خلال العشر سنوات الأخيرة كما يوضِّحه الجدول التالي:

[1]شعبان فرج، عثمان علام، محاولة تخفيف أزمة السكن في الجزائر من خلال برامج التنمية والإنعاش الاقتصادي 2001-2014، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية ،ص10.

الجدول رقم 02: تطوُّر معدل نمو السكان للفترة 2000-2010

السنوات	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
عدد السكان (بالمليون)	30.4	30.9	31.3	31.8	32.4	32.9	33.4	34.1	34.5	35.2	36.0
نسبة النمو الطبيعي	1.48	1.55	1.53	1.58	1.63	1.69	1.78	1.86	1.92	1.96	2.03

المصدر: شعبان فرج، عثمان علام، مرجع سابق، ص10.

9- استمرار النزوح الريفي نحو المدن:

ازدادت ظاهرة النزوح الريفي فترة العشرية السوداء، بحثاً عن الأمن، ثم بحثا عن فرص عمل أفضل، وقد كان لهذا الأمر الأثر البالغ في تفاقم أزمة السكن في المدن ؛رغم المجهودات الكبيرة التي تبذلها الدولة في توفير الظروف الملائمة للعيش في الأرياف (عودة الأمن والاستقرار، إنشاء المراكز الصحية، المدارس، الطرقات، منح الدعم لبناء المساكن الريفية...) إلا أنها تبقى غير كافية لتحفيز المواطن للبقاء في الريف.

10- زيادة نسب الزواج:

بعد عودة الأمن والاستقرار للبلاد في السنوات العشر الأخيرة، زاد عدد طالبي السكن.فحسب إحصائيات حديثة للديوان الوطني للإحصاء، تشهدُ الجزائر سنويا 150 ألف زيجة، 80 ٪ من هؤلاء الأزواج بدون مسكن.

11- حدوث الكوارث الطبيعية:

لقد عرفت الجزائر في العشر السنوات الأخيرة حدوث عددٍ من الزلازل والفيضانات، نذكر منها على سبيل الحصر فيضانات باب الواد، وزلزال بومرداس،وفياضات غرداية، وغيرها، والتي يفقد على إثرها المواطنين مساكنهم مما يزيد الأمر تعقيدا ، ناهيك عن ما تخلِّفه الأمطار الغزيرة والثلوج كل سنة من أضرار على البيوت خاصةً الهشة منها مما يعمق من الأزمة.

12- سوء التوزيع وعدم عدالته:

بالإضافة إلى انتشار الفساد في توزيع السكنات من رشوة ومحسوبية، غالباً ما يمارس بعض المحظوظين المستفيدين من مساكن اجتماعية عديدة المضاربة دون أي وازع، ودون أن يكون السِّجل الوطني للمستفيدين الذي أُنشئ رسمياً في عام 2001 من قبل وزارة السكن فعالاً[1].هذا الأمر زاد من عدد السكنات الشاغرة أو المغلقة التي لم تُستغل بتاتا فحسب إحصائيات للديوان الوطني للإحصاء لسنة 2008، هناك حوالي 871000 سكن غير مشغول. قدَّر خبراء اقتصاديون عدد السكنات الشاغرة نهاية 2011 بمليون شقة فارغة على المستوى الوطن، هذا إن

[1]الفيدرالية الدولية لحقوق الإنسان، تقرير عن حالة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في الجزائر، 2010 ،ص 20.

دلَّ على شيء فإنه يدل على عدم المساواة في التوزيع؛ بحيث هناك من يملك أكثر من مسكن في الوقت الذي يعاني فيه مواطنون من عدم وجود مأوى لهم.

13-غياب سياسة واضحة في قطاع السكن:

عدم وجود مراقبةٍ فعلية على عملية إنجاز السكنات لها تأثير كبير على تفاقُم أزمة السكن، حيث تؤدي إلى تأخير الأشغال لسنوات، وأحيانا تكون غير مطابقة لشروط البناء السليمة، ما يوجب تهديمها أو تحويلها إلى محلات بدلاً من سكنات، وبالتالي تقليص حظوظ الحصول على سكن،إضافة إلى تسرُّع السلطات العمومية في إعلان البرامج دون العودة إلى الميدان الذي يعاني من نقص العقار القابل للبناء، واستحالة انطلاق المشاريع في وقتها بسبب غياب الدراسات التقنية، ومعاناة فئة أخرى من المشاريع من مشكلات تحويل شبكات المياه والكهرباء والغاز.[1]

المطلب الثالث: أسباب أزمة السكن في الجزائر:

ظاهرياً يبدو أن أسباب أزمة السكن في الجزائر ناتجة عن العوامل السابق ذكرها، لكن يمكن القول أن الأسباب التي أدت فعلا لهذه الأزمة تكمن فيما يلي:

أولا: الأسباب الرئيسية لأزمة السكن:[2]

1-التدهور الذي عرفه قطاع السكن العمومي في منتصف التسعينات ، وتقهقره بعد الإجراءات الهيكلية التي مسَّت القطاع وتأخُّر المبادرات الخاصة ذات الكفاءات العالية في إحلالها محل

---

[1] شعبان فرج، عثمان علام، مرجع سابق، ص11.

[2] سمير يحياوي،خديجة حمادي،مرجع سابق،ص3.

القطاع العام ،وذلك لأسباب قد تعود إلى مشكلة العقار والتهيئة العمرانية،ضِف إلى ذلك ضعف الخدمات والتسهيلات المالية على مستوى القطاع المصرفي التي ترافق تحرُّك قطاع البناء.

2-لقد كشفت التجربة السابقة في العشريتين الماضيتين العديد من التلاعبات والتجاوزات مسَّت بالخصوص السكن الاجتماعي، مما أضفى على قطاع العقار والسكن الكثير من الغموض تحت تأثير المضاربة وتفشي العديد من ظواهر الفساد كالرَّشوة والوساطة والمحسوبية والسمسرة، و الأسعار المعتمدة في السكن والعقار غير مرتبطة بآليات العرض والطلب في الجزائر بقدر ما هي مرتبطة بنتائج غير موضوعية .ازدادت هذه الأزمة تعقيدا وذلك بسبب تزايد معدل النمو السكاني بدون ما يتبعه تزايد مشابه في عدد السكنات.

3- بقِي انجاز السكنات ذات الطابع الاجتماعي والترقوي منحصراً على القطاع العام ممثلاً في ديوان الترقية والتسيير العقاري (opgi) ،وبعض الخواص الذين يعدُّون على الأصابع الذين لا يشكِّلون في معظمهم القطاع الخاص الذي يُعرَف بالنزاهة والكفاءة والفاعلية كما هو متعارفٌ عليه في البلدان الأجنبية المتطورة.

4-إن السبب الرئيسي لأزمة السكن يرجع لعدم توفُّر معلوماتٍ دقيقة عن عدد السكنات الحالية، فالتباينات الموجودة من مختلف المصادر الإدارية تحرِمنا من التعرف على حقيقة الوضع في الجزائر بالنسبة لجميع المساكن الموجودة في الأرياف والمدن.[1]

5-بحسب دراسة تم إعدادُها سنة 1980،تُطرَح مسألة السكن بطابعيها الكمي والكيفي، فقد كان هناك حوالي 2.075.000 مسكن من البناء العادي وكان من المفروض أن يُطرَح منها ما

[1] جيلالي بن عمران، أزمة السكن آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر،1980،ص62.

يقرب عن مليون مسكن غير صالح للسكن ،ولا تتوفر فيه الشروط الضرورية لبقائه ؛ الشيء الذي يعطي مليونا من المساكن اللائقة، يضاف لذلك 600000 مسكن يتجاوز عمرها خمسين سنة ، وهذا التقادم في العمر يجعلها غير ملائمة للصحة و عرضة للانهيار.[1] في تحليل آخر، أن أسباب أزمة السكن في الجزائر لا تقتصر على الخلل بين الحاجيات الناتجة عن النمو الديمغرافي وحركات السكان من جهة ووفرة المساكن من جهة ثانية وحسب، بل هي كذلك ضعف الدراسات المخصصة لأزمة السكن في الجزائر بسبب سطحيتها وإغفالها للجوانب السوسيوثقافية من جهة، وأنها لا تُفسِّر مصدر الاختلال بالنسبة لقلة العرض ؛ مما يوجب تحليلا دقيقا لهذا العرض، خصوصاً في جانبه التكنولوجي باعتباره مجموعة معطيات للعديد من العناصر هي: الآلات، المعارف المهنية، تنظيم العمل والإنتاج المتعلق بالعرض.[2]

ثانيا:تدهور الحظيرة السكنية في الجزائر:

تُظهِر إحصائيات سنة 2008 الوضع المتأزم للحظيرة الوطنية للسكن كما يلي:[3]

1-على المستوى الكمي:

-يُقدَّر عدد السكان في الجزائرب3475000 نسمة،يتمركز 90 % منهم على شريطٍ ساحلي لا يتجاوز عرضه 100 كلم، وفي بعض المناطق الساحلية أقل من 70 كلم.

- معدّل النمو 1.91 %.

[1]Djilali BENAMRANE, Crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie, SNEP, Alger, 1980, p7.
[2] Sid Boubekeur, op.cit ,p 12.

[3]محمد عمران، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مرجع سابق،ص ص 4-5.

– تُقدَّر الفئة المعنية بالزواج وبالتالي إلزامية توفُّر مسكن للأسرة الجديدة ب 38 % من فئات المجتمع.

– تتميز الحظيرة السكنية بالقدم و التدهور فهناك:

850000 مسكن بني قبل 1945.

950000 مسكن بني بين 1954 و 1962.

– كثافة سكانية كبيرة، فهناك 8600000 شخص يسكنون 618000 مسكن، أي بكثافة تزيد عن 12 شخص في المسكن الواحد.

– لا تستجيب الكثير من مساكن هذه الحظيرة إلى المقاييس المقبولة دولياً للسكن، (قلة المياه الجارية، و غياب قنوات صرف المياه المستعملة...الخ)، مما يتطلب إعادة تأهيل مثل هذه السكنات.

– عرض السكنات الجديدة في تراجع ملموس ويظهر ذلك من خلال الأرقام التالية :

64.000 مسكن تم تسليمه في 1989.

42.500 مسكن تم تسليمه في 1993.

80.393 مسكن تم تسليمه في 1999 يقابل هذا العرض، طلب قوي مدعم بالنقص المسجل في هذا القطاع ليصل إلى 02 مليون وحدة سكنية.

2-على المستوى النوعي:

- نوعية حياة المواطنين سيِّئة للغاية بسبب التدهور المستمر والحالة التي آل إليها وضع المحيط العمراني، محيط لا توجد مؤسسة تتولى تسييره، ولذلك فهو يحتاج لجهدٍ هام لإعادة الاعتبار له. هذا الجهد يجب أن يشمل أكثر من 800.000 مسكن، فالحظيرة العقارية الموجودة لا يتولى تسييرها أحد بسبب غياب سياسة فعلية للصيانة و لحماية تراثنا.إضافة للكثافة المفرطة في المسكن الواحد، و هما عاملان إضافيان لتصدُّع المباني، فالمساحة المسكونة من قبل كل شخص اليوم لا تتجاوز 8 م²، بينما المعيار الدولي المقبول هو 14 م² لكل شخص، و المعيار المرفوض هو 10م² لكل شخص.

- نوعية الحياة الجماعية من خلال انجاز أحياء إيواء في غالب الأحيان هي أقرب للمحتشدات.

- التركيبة السوسيولوجية للعائلة الجزائرية ونمط معيشتها.

- الطابع النوعي للبناء في تصوُّره (النوعية والنماذج الهندسية) ،و في التنفيذ (استكمال الأشغال).

- عدم مراعاة الخصوصيات الجهوية والمحلية والمناخية ،من خلال تطبيق مخططات نموذجية موحدة عبر كامل التراب الوطني.

- تنوُّع الطلب و مستوى الدخل مقابل العرض الموُّحد.

- التطوُّر غير المنسجِم وحتى الفوضوي للضواحي بسبب غياب تسيير حضري، وبسبب وجود معدَّل نموٍّ عالي للعمران ،يضاف لهذا سياسة الكراء و هي مُطبقة بشكل إداري و تُكلِّف خزينة

الدولة 6 مليار دينار سنوياً في شكل مساعدة ضمنية لمجموع السكان مهما كان دخلهم؛رغم بساطة أسعار الكراء فإن نسبة تحصيلها لا تتجاوز 38 % لغاية نهاية سنة 1999.

3-على الصعيد المالي:

يُترجم الطلب الكثيف على السكن (2مليون وحدة سكنية)، إلى الحاجة لتمويل إنجازه التي قُدِّرت ب 2000 مليار دج،هذا المبلغ الوارد أعلاه يُمثِّل ضعفي ونصف مبلغ الالتزامات الآجلة لستة بنوك عمومية هي:

البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، بنك التنمية المحلية،القرض الشعبي الجزائري، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وهي الحالة الملاحظة خلال العمليات المالية المُخصصة لهذا الغرض سنة 1997 والتي قدرت ب 800 مليار دينار.

أدى اختلال توازن العرض والطلب في هذا السوق إلى ما يسمى بأزمة السكن، إلا أن الحقيقة تُنبئ بأزمة أشدَّ عمقاً تظهر آثارها على المستويات الاجتماعية،السياسية والاقتصادية.

ثالثا:تقرير هيئة الأمم المتحدة حول السكن في الجزائر :

دعت المُقرِّرة الأممية حول الحق في السكن اللائق "راكيل رولنك" الحكومة الجزائرية إلى مراجعة سياستها المتعلِّقة بإنجاز وتوزيع السكن، مؤكدةً وجود أزمة مزمنة في هذا القطاع بالجزائر ،وشدَّدت المقررة الأممية على وجوب إشراك ممثلي المواطنين في رسم سياسة سكنيةٍ ناجعة، تقوم على الشفافية في الإنجاز والتوزيع مع تنويع العرض.

حيث وصفت "راكيل رولنك" المُقرِّرة الخاصة بالسكن اللائق على مستوى هيئة الأمم المتحدة، السياسة التي تتبعها الجزائر في التعامُل مع أزمة السكن بالعشوائية وغير المدروسة ،و تطرَّقت

راكيل في تقرير ضم 24 صفحة رفعته لهيئة الأمم المتحدة، بشكل دقيق لأزمة السكن في الجزائر ،وأنجزت دراسة عن الحظيرة السكنية بها، وتطرقت في تقريرها إلى النقاط التالية: [1]

1- الطلب على السكنات يتجاوز العرض بشكل كبير،وأن هناك مشاكل بالجملة تتخلَّل عمليات التوزيع، وأن الوضع أخذ أبعاداً خطيرة في ظل الارتفاع الفاحش في الأسعار والمضاربة فيها؛ حيث قالت أن عدم وجود إستراتيجية تنظيمية أدى إلى اشتداد المضاربة على سعر السكن وارتفاع أسعار الإيجار في القطاع الخاص إلى مستويات تتجاوز قدرة غالبية الجزائريين وتضاعفت خمس مرات مقارنة بسنة2005 .

2- غالبية الجزائريين مؤهلون للاستفادة من برامج السكن بمختلف أنواعه، خاصةً ما تعلق بالسكن العمومي الإيجاري والترقوي، و استشهدت في ذلك بولاية الجزائر التي بلغ عدد المُسجَّلين بها للاستفادة من البرامج في الفترة الممتدة بين عامي 1999 و2010 ثلث سكان العاصمة، لم يتمكنوا بعد مرور عشر سنوات من الحصول على سكن لأسباب تتعلق بالتوزيع خاصة المساكن العمومية الإيجارية،الوضعية التي حمَّلت مسؤوليتها للحكومة ولجان الدوائر الولائية، وقالت إنها تتمتع بهامشٍ من السلطة التقديرية التي تؤدي لفسح المجال أمام المحسوبية والفساد؛ترى المقرِّرة الخاصة أن ذلك ساهم في وجود بيئة يسودها الشك وعدم ثقة السكان في السلطات، الأمر الذي تعكسه الاحتجاجات العديدة التي لا تخلو من أي عملية توزيع أو إعلان عن قوائم المستفيدين،كما ذكرت ذات المقرّرة أن الحكومة والجهات المختصة لا تهتم بملفات الطعون وتكتفي باستلامها من أصحابها.

---

[1] الجزائر نيوز،بتاريخ 2012/02/29،على الموقع:
http://www.djazairnews.info/national/42-2009-03-26-18-31-37/35680-2012-02-29-19-29-22.html

3- استفحال ظاهرة الاتجار غير الشرعي بالمساكن الاجتماعية التساهمية والترقوية، ثمة مساكن تُمنح بالتحايل على الإجراءات المتبعة لأشخاص غير مؤهلين لتُؤجر أو يعاد بيعها بأسعار باهظة.

4- المشاكل المتعلِّقة بالحصول على السكن والقدرة على الدفع ظهرت بالموازاة مع ارتفاع معدل شغور المساكن المتاحة التي تُقدَّر نسبتها بـــ 14٪، ما يعادل حوالي مليون سكن، مضيفة أن صعوبة الحصول على السكن وارتفاع أسعاره دفع بنسبةٍ كبيرة من الجزائريين إلى العيش في ظروف مزرية داخل غرفة واحدة، مضيفة في حديثها عن المساكن المخصصة لحالات الطوارئ التي بُنيت أعقاب الزلزال الذي هز بومرداس سنة2003،أنها أصبحت مأوى دائما للمنكوبين بالرغم من الخطر الذي تشكله عليهم.

5- استفحال ظاهرة الطرد القسري، منذ اعتماد قانون الإجراءات المدنية الجديد الذي يمنح القاضي الحقَّ في استعجال الحكم في قضايا الطرد، وارتفاع عدد الأشخاص المطرودين الذين أصبحوا دون مأوى بعد أن تخلَّت عنهم الدولة ولم تتخِذ تدابير لإعادة إسكانهم أو تعويضهم.

6- بالنسبة لمعايير توزيع السكن، فإن 40٪من المساكن على اختلاف أنواعها تُمنح لطالبي السكن الذين تقل أعمارهم عن 30 سنة، في حين الأشخاص الذين تتراوح أعمارهم بين 35 إلى 50 سنة هم الأكثر حاجة للسكن، كما أن 46,14 ٪ منهم هم الأكثر طلبا للسكن، مقابل فقط 9,7 ٪ فقط من الذين تقل أعمارهم عن ذلك.

رابعا: إحصائيات وأرقام لأزمة السكن:

بعد عمل ميداني وإداري أنجزته وزارة السكن بالتنسيق مع مصالح وزارة الداخلية، تم التوصُل إلى أرقام نهائية لغاية أفريل 2013، ويُظهِر الإحصاء الجديد لأرقام خريطة أزمة السكن ما يلي:[1]

1-الجزائر بحاجة لأكثر من مليوني ونصف سكن:

DEMANDE DE LOGEMENTS	
LA DEMANDE TOUS SEGMENTS CONFONDUS	
DEMANDE INITIALE	**3 204 444**
NBRE DE DEMANDES MULTIPLES	**502 344**
NBRE DE DEMANDES CONTROLEES POSITIVES PAR LE FICHIER DES BENEFICIARES	**156 250**
TOTAL DEMANDE ANNULEES	**658 594**
DEMANDE FINALE	**2 545 850**
LA DEMANDE DE LOGEMENT PUBLIC LOCATIF	
DEMANDE INITIALE	**2 079 840**
NBRE DE DEMANDES MULTIPLES	**302 424**
NBRE DE DEMANDES CONTROLEES POSITIVES PAR LE FICHIER DES BENEFICIARES	**109 997**
TOTAL DEMANDE ANNULEES	**412 421**
DEMANDE FINALE	**1 667 419**
Offre de logements LPL	**938 472**
DEFICIT EN LOGEMENT PUBLIC LOCATIF	**728 947**

[1] الجزائر نيوز،بتاريخ 2013/06/08،على الموقع:
http://www.djazairnews.info/index.php?view=article&tmpl=component&id=56691

-حسب ما تُظهِره الوثيقة فإن الطلب الوطني من السكن كان إلى غاية أفريل 2013، يفوق 3.200.000 طلب ولكن بعد تصفية قانونية خضعت لها ملفات وأسماء أصحاب الطلبات، نزل الطلب الوطني بنسبة 20.5 ٪، أي إلى ما يُعادل 2.545.850 طلب، أي نزول بـــ 658.594 طلب مُلغى.

-اللافتُ في الوثيقة أن عددا كبيراً من طالبي السكن في الجزائر دأبوا على إيداع أكثر من ملف للفرد الواحد، والخلفية أن يُضاعف بذلك كل طالب سكن حظوظه لنيل شقة .رقمياً يبلغ عدد الطلبات المتكرِّرة لكل طالب سكن 502.344، أي أكثر من نصف مليون طلب ليُصبح بذلك الطلب الوطني الرسمي للسكن 2.545.850 طلب. يوجد عدد الذين خضعت أسماؤهم لرقابة البطاقِية الوطنية عند عتبة 156 250 شخص، للعلم أن هذه البطاقية لم تكن موحَّدة بين كافة الهيئات المعنية بالسكن، إلا بعد قدوم عبد المجيد تبون على رأس وزارة السكن في آخر تحديث للحكومة.

-أما عن الصيغة الأكثر استقطابا للطلبات بعد السكن الاجتماعي في الجزائر نجد صيغة السكن العمومي الإيجاري، فإن الطلب الوطني منه مبدئيا يتوقف عند 2.079.840 طلب حسب آخر تحديث منذ أفريل 2013. وتتضمن هذه الصيغة هي الأخرى ظاهرة تعدد الطلبات عند الفرد الواحد وقدرت بـــ 302.424 طلب، وأُلغي من إجمالي الطلبات على هذه الصيغة ما لا يقلُّ عن 412.421 طلب، ليُصبح العدد الحقيقي للطلب الوطني على السكن الإيجاري العمومي 1.667.419 طلب،ولتلبية هذا الطلب تحتاج السلطات العمومية لإنجاز ما لا يقل عن 728.947 وحدة سكنية بهذه الصيغة، وهو العدد الذي يحصِر العجز الحاصل على هذا المستوى.

2-خريطة السكن الجديدة تُظهر تراجع الطلب في العاصمة وسطيف تتقدم الطلب الوطني:

من أهم ما يُظهره الرصد الجديد لطلبات السكن ما يلي:

-العاصمة لم تعد تتقدم ولايات الوطن على هذا الصعيد، إذ زحزحتها ولاية سطيف عن المقدمة لكونها تعدُّ 144.319 طلب مقابل 123.426 طلب بالعاصمة،وتأتي ولاية تيارت في المركز الثالث بـــ 106.143 طلب، و باتنة بـــ 99.464 طلب ،تليها ولاية سكيكدة بـــ 98239 طلب، فالمسيلة بـــ 97935 طلب ،و قسنطينة بـــ 96282 طلب، وهي البؤر الجديدة لأزمة السكن، حيث أصبحت هذه الولايات مليونية أو قريبة من المليون نسمة.

-لا يقل الحدُّ الأدنى للطلبات على السكن عن 10 آلاف طلب في كامل الولايات، إذ تمثل ولاية إيليزي الحد الأدنى للطلبات بـــ 5515 طلب.

-في محور الولايات التي تعرف ظاهرة أكثر من ملفِ سكن للفرد الواحد، تتصدَّر بومرداس القائمة الوطنية بـــ 38401 طلب متعدد، ثم العاصمة بأكثر من 29000 طلب ،ثم باتنة بـــ 25529 طلب متعدد، حيث يُضطر طالبو السكن للعمل بازدواجية الملفات لمضاعفة حظوظهم في نيل بيت.

DEMANDE TOTALE DE LOGEMENTS PAR WILAYA

	Wilaya	Demande initiale	Demande Multiple	Contrôle fichier	Total demande a annulée	Demande Finale
1	Adrar	42 406	1 305	2 899	4 204	38 202
2	Chlef	88 013	20 268	5 078	25 346	62 667
3	Laghouat	45 519	3 931	1 234	5 165	40 354
4	Oum El Bouaghi	68 684	10 896	3 452	14 348	54 336
5	Batna	129 542	25 529	4 549	30 078	99 464
6	Bejaia	50 110	5 323	3 595	8 918	41 192
7	Biskra	19 994	5 344	641	5 985	14 009
8	Bechar	17 211	862	1 612	2 474	14 737
9	Blida	90 985	21 922	4 480	26 402	64 583
10	Bouira	50 211	4 761	3 092	7 853	42 358
11	Tamanrasset	15 940	588	420	1 008	14 932
12	Tebessa	98 300	21 306	12 125	33 431	64 869
13	Tlemcen	67 963	9 098	2 325	11 423	56 540
14	Tiaret	123 714	14 875	2 696	17 571	106 143
15	Tizi Ouzou	73 325	14 100	7 969	22 069	51 256
16	Alger	161 627	29 110	9 091	38 201	123 426
17	Djelfa	75 793	8 250	2 205	10 455	65 338
18	Jijel	45 849	1 795	2 052	3 847	42 002
19	Setif	161 173	8 275	8 579	16 854	144 319
20	Saida	36 750	2 937	3 755	6 692	30 058
21	Skikda	128 827	25 439	5 149	30 588	98 239
22	Sidi Belabbes	80 830	12 954	2 318	15 272	65 558
23	Annaba	72 577	11 029	5 254	16 283	56 294
24	Guelma	55 051	10 441	2 610	13 051	42 000
25	Constantine	115 850	14 417	5 151	19 568	96 282
26	Medea	86 497	7 368	5 708	13 076	73 421
27	Mostaganem	101 168	7 456	3 971	11 427	89 741
28	Msila	101 784	2 169	1 680	3 849	97 935
29	Mascara	90 734	15 019	2 622	17 641	73 093
30	Ourgla	35 722	4 186	922	5 108	30 614
31	Oran	57 831	4 125	2 101	6 226	51 605
32	El Bayadh	23 528	9 882	1 529	11 411	12 117
33	Illizi	6 937	1 004	418	1 422	5 515
34	Bordj Bou Arreridj	72 377	3 892	2 227	6 119	66 258
35	Boumerdes	95 412	38 401	9 055	47 456	47 956
36	El Tarf	21 876	1 788	651	2 439	19 437
37	Tindouf	12 053	1 263	475	1 738	10 315
38	Tissemsilt	48 519	18 317	1 682	19 999	28 520
39	El Oued	32 234	4 456	955	5 411	26 823
40	Khenchela	39 260	5 414	1 282	6 696	32 564
41	Souk Ahras	42 882	7 219	2 018	9 237	33 645
42	Tipaza	87 648	21 696	3 779	25 475	62 173
43	Mila	82 404	14 181	2 315	16 496	65 908
44	Ain Defla	82 699	9 882	3 188	13 070	69 629
45	Naama	32 200	4 531	2 012	6 543	25 657
46	Ain Temouchent	45 095	7 199	2 194	9 393	35 702
47	Ghardaia	38 565	9 310	1 938	11 248	27 317
48	Relizane	50 775	18 831	1 197	20 028	30 747
	Total	**3 204 444**	**502 344**	**156 250**	**658 594**	**2 545 850**

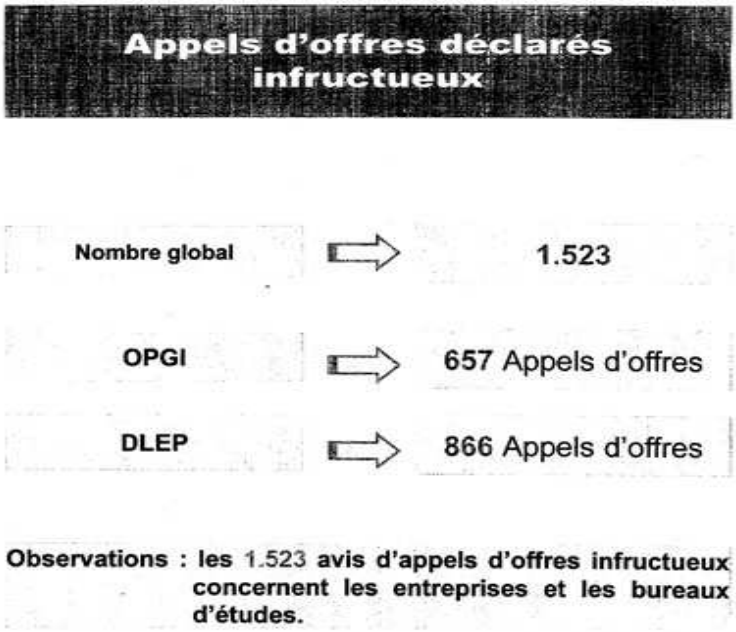
3-الطلب على صيغة السكن العمومي الإيجاري:

على صعيد صيغة السكن العمومي الإيجاري (lpl)،فينقص الدولة انجاز 728947 شقة لتلبية حاجة 1.667.419 طلب؛ إذ بإلغاء 412.421 طلب بشكل قانوني وإحصاء 302424 طلب متعدد لمودِع واحد يهوي معدل الطلب بشكل رهيب في هذه الصيغة ،حسب ماهو مبين في الوثيقة أدناه:

DEMANDE DE LOGEMENT PUBLIC LOCATIF PAR WILAYA

	Wilaya	Demande initiale	Demande Multiple	Contrôle fichier	Total demande a annulée	Demande Finale	offre de logements	déficit
1	Adrar	13 062	456	572	1 028	12 034	8 267	3 767
2	Chlef	39 695	10 705	2 484	13 189	26 506	17 565	8 941
3	Laghouat	36 863	3 523	1 133	4 656	34 207	13 183	21 024
4	Oum El Bouaghi	46 708	8 015	2 681	10 696	36 012	17 542	18 470
5	Batna	68 229	15 305	3 088	18 393	49 836	17 920	31 916
6	Bejaia	41 483	4 234	2 402	6 636	34 847	15 844	19 003
7	Biskra	14 957	933	151	1 084	13 873	15 884	-2 011
8	Bechar	7 316	159	365	524	6 792	10 710	-3 918
9	Blida	76 082	18 183	3 986	22 169	53 913	16 205	37 708
10	Bouira	44 969	4 482	2 968	7 450	37 519	15 446	22 073
11	Tamanrasset	13 726	385	366	751	12 975	8 194	4 781
12	Tebessa	43 928	8 098	2 916	11 014	32 914	16 780	16 134
13	Tlemcen	47 937	3 917	1 935	5 852	42 085	18 323	23 762
14	Tiaret	88 960	9 549	1 621	11 170	77 790	20 742	57 048
15	Tizi Ouzou	55 684	10 983	5 929	16 912	38 772	22 669	16 103
16	Alger	161 627	29 110	9 091	38 201	123 426	85 443	37 983
17	Djelfa	69 824	7 314	1 144	8 458	61 366	19 755	41 611
18	Jijel	36 756	1 221	1 939	3 160	33 596	10 287	23 309
19	Setif	75 667	4 167	6 397	10 564	65 103	24 246	40 857
20	Saida	34 673	1 224	3 679	4 903	29 770	13 347	16 423
21	Skikda	58 913	11 846	3 681	15 527	43 386	25 142	18 244
22	Sidi Belabbes	46 931	7 315	1 806	9 121	37 810	18 517	19 293
23	Annaba	62 206	8 507	4 914	13 421	48 785	27 738	21 047
24	Guelma	29 188	6 211	2 039	8 250	20 938	14 629	6 309
25	Constantine	56 475	8 687	4 274	12 961	43 514	51 930	-8 416
26	Medea	69 154	6 017	4 172	10 189	58 965	30 922	28 043
27	Mostaganem	42 032	4 722	2 295	7 017	35 015	16 978	18 037
28	Msila	77 309	1 657	1 175	2 832	74 477	24 392	50 085
29	Mascara	50 463	8 310	1 710	10 020	40 443	18 235	22 208
30	Ourgla	25 593	2 717	778	3 495	22 098	18 876	3 222
31	Oran	42 967	2 408	1 972	4 380	38 587	48 532	-9 945
32	El Bayadh	23 438	3 634	1 309	4 943	18 495	10 191	8 304
33	Illizi	6 497	956	408	1 364	5 133	4 475	658
34	Bordj Bou Arreridj	41 640	2 887	1 467	4 354	37 286	22 209	15 077
35	Boumerdes	73 836	29 926	6 923	36 849	36 987	25 038	11 949
36	El Tarf	8 187	650	485	1 135	7 052	19 150	-12 098
37	Tindouf	9 535	1 029	433	1 462	8 073	4 760	3 313
38	Tissemsilt	28 423	4 658	1 498	6 156	22 267	18 421	3 846
39	El Oued	21 687	2 438	788	3 226	18 461	13 790	4 671
40	Khenchela	39 260	5 414	1 282	6 696	32 564	17 095	15 469
41	Souk Ahras	31 519	2 141	1 753	3 894	27 625	12 894	14 731
42	Tipaza	46 297	7 409	2 208	9 617	36 680	22 716	13 964
43	Mila	43 031	7 931	1 481	9 412	33 619	14 393	19 226
44	Ain Defla	38 089	4 788	2 076	6 864	31 225	20 532	10 693
45	Naama	8 890	1 397	976	2 373	6 517	4 722	1 795
46	Ain Temouchent	31 422	4 133	1 911	6 044	25 378	10 088	15 290
47	Ghardaia	23 048	4 486	655	5 141	17 907	10 475	7 432
48	Relizane	23 664	8 187	681	8 868	14 796	23 280	-8 484
	Total	2 079 840	302 424	109 997	412 421	1 667 419	938 472	728 947

4-أزمة السكن ليست في التوزيع فقط بل في مناقصات بلا جدوى أيضا:



-لقد أظهرت الإحصاءات الرسمية التي تضمنتها الوثيقة، بأن أزمة السكن لا تكمن فقط في مسألة التوزيع ومشاكل الإجراءات مثلما تُترجمه كثير من الاحتجاجات عبر الوطن كلما تم الإعلان عن قائمة مستفيدين؛ إنما هناك عوامل يكاد لا يعلمها أحد من بينها أن هناك مشاريع سكنية لم تجد من يُنجزها، بدليل وجود 1523 مشروع أُعلِن عنه وفق مناقصات إلا أنها بقيت بلا جدوى بين 2012 و2013 ،منها 657 تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ومنها التابعة لمديريات السكن والمُقدَّرة بـــ 866 مناقصة.

-هذه المشاريع التي بقي يتقاذفها الزمن، من الأدلة الواضحة على ضعف وسائل الانجاز الوطنية، وعدم قدرتها على احتواء كافة المشاريع التي يتمُّ إطلاقها، وبالرغم من ذلك فقد شنت

أطراف من أرباب العمل هجوماً شرسا على السلطات على خلفية العمل بمبدأ المفاضلة بين المؤسسات العمومية والخاصة في منح المشاريع السكنية.

-كما أرادت أطراف أخرى من أرباب العمل التشويش والاعتراض على منح المشاريع لمؤسسات انجاز أجنبية، أعطاها مجلس الوزراء ، الضوء الأخضر لإنقاذ ما تبقى من برنامج الرئيس الخماسي، على اعتبار أن هذه الأخيرة تملك التكنولوجيات الحديثة لتسريع وتيرة الانجاز.

-يبقى من الصعوبة بما كان أن ترفع المؤسسات الوطنية حاليا مستوى الانجاز بتحديث وسائلها بشكل فردي، وهي المعضلة التي رأت الحكومة بأن انِتفاءها يكمن في استقطاب مؤسسات أجنبية تقوم بانجاز مشاريع سكنية بصيغة الشراكة مع مؤسسات وطنية عمومية وخاصة، لتقوية وسائل انجازها والرفع من مستوى الانجاز كمًّا ونوعا من خلال تكوين اليد العاملة المتخصصة وتمرينها على وسائل الانجاز والتكنولوجيات الجديدة في مجال البناء.

خلاصة الفصل:

إن عددا كبيرا من الجزائريين يفتقد إلى سكن لائق، علاوةً على الاكتظاظ مع وجود المضاربة في أسعار الإيجار،حيث أن السكن المؤقت بات سكناً مدى الحياة، على غرار الوضع في الشاليهات، إضافة إلى أن السلطات العمومية ساهمت بشكل أو بآخر في حدوث هذا العجز؛ كون أن الاستثمارات العمومية في القطاع مرهونة بتوفُّر الأراضي التابعة للدولة بدلا من أن تكون بناءا على الطلب والاحتياجات. ولا تزال الجزائر تعاني أزمة سكن خانقة ومزمنة تهدِّد بالتحوُّل إلى انتفاضة اجتماعية، خاصةً من قبل سكان بيوت الصفيح والشقق الضيقة، والتي تعتبر من أعقد الملفات التي عجزت الحكومة الجزائرية عن حلها بصفة نهائية، بسبب تفشي الفساد والمحسوبية في سياسة التوزيع و إغفال الجانب الإعلامي في قطاع السكن، والتركيز على الكم؛ ما يحجب الشفافية بالنسبة للمواطنين لتحل محلَّها السِّرية في توزيع السكن، مما أدى إلى فقدان ثقة المواطن في المؤسسات العمومية، ومن ثمة اللجوء إلى الاحتجاجات.

لقد حاولت الدولة جاهدةً حلَّ مشكل السكن، وذلك باتخاذها عدَّة إجراءات بدايةً من المخططات والبرامج التنموية وانتهاء بالمشاريع الإسكانية الحكومية الضخمة عبر البرامج الخماسية، وهو ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: تطوُّر قطاع السكن في الجزائر (1962–2014)

تمهيد: تزايد الاهتمام بسياسة السكن في الجزائر مع العجز المزمن في توفير السكن، الأمر الذي حتَّم على الدولة العمل على إيجاد الحلول المناسبة باتِّخاذ عدة سياسات،والتي أخذت بُعدا خاصا منذ سنة 1998، تاريخ بداية ما عُرف بسياسة التعديل الهيكلي التي وقَّعتها الحكومة الجزائرية مع البنك العالمي، و ينصُّ الاتفاق على ضرورة تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في قطاع السكن وتنظيم سوق السكن من طرف الدولة وذلك بإيجاد الآليات القانونية التي تُسهِّل ماليا وإداريا البدء في سياسة السكن الجديدة؛ إذ تمثَّلت أساساً في ضرورة المبادرة بسياسة أكثر فعالية من أجل تسيير القطاع وذلك بتحريره ماليا وترشيد مجال تدخُّل الدولة.

تم تقسيم الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: مفهوم السياسة السكنية.

المبحث الثاني: السياسة السكنية من خلال المخططات التنموية.

المبحث الثالث: السياسة السكنية مع الإنفتاح على اقتصاد السوق.

المبحث الأول: مفهوم السياسة السكنية:

يتمُّ وضع السياسة السكنية لمحاولة تشخيص مشكل السكن، من خلال مواكبة مختلف التغيُّرات التي تطرأ على قطاع السكن ،ومن ثم العمل على إيجاد الحلول الممكنة بانتهاج سياسة مناسبة تتلاءم وطبيعة البلد؛فهي تتضمن الأُطر القانونية والتشريعية ،وتوزيع المهام والمسؤوليات ،والهيئات المتدخلة، لبلوغ الغايات المنشودة التي تتمثَّل أساسا في الحدِّ من أزمة السكن.

المطلب الأول: تعريف السياسة السكنية:

تُعرَّف سياسة السكن بأنها تعني إرادة وتوجُّهات الفعل في ميدان السكن، عبر تشريعات وآليات متبنَّاة من طرف الدولة التي تُسخِّر الوسائل وآليات التدخل، كالمؤسسات والجمعيات التعاونية وغيرها، بُغية تحديد الأهداف الوطنية السياسية منها، والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية المنشودة، وبُغية التجاوب أيضا مع الطلب الاجتماعي بنوعية ووتيرة عرض السكن، دون أن تتعرضَّ بقية القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى بفعل هذا الاهتمام للتجاهل أو الإهمال.[1] إذا على السياسة السكنية أن تُحدِّد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن ،و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و مدى توفُّره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات،كما تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتَّبع من طرف الدولة سواء أكان نظاما اشتراكيا أو نظام اقتصاد السوق.

[1]عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي، الإسكان في الكويت، منشورات شركة كاظمة، الكويت، 1978،ص 11.

أولا:خصائص السياسة السكنية:

نذكر جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية كما يلي:[1]

1- تكتسي السياسة السكنية طابعا هاما و استراتيجيا لتطوُّر بلد ما، حيث أنها ترتبط و في نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.

2- تُوجَّه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تُترجِم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

3- تُوجَّه السياسة السكنية من أجل الحدِّ من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد، عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جلِّ السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، ممَّا خلق ظاهرة النزوح الريفي.

4- تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، و زيادة الحاجات من جهة أخرى؛ حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

---

[1] محمد مداحي،هشام غربي،السياسة السكنية المشاكل والحلول، مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية،09-10 ماي 2012،جامعة المدية،ص9.

ثانيا: آليات السياسة السكنية:

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولةٍ إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المُتبع من جهة، و إلى درجة تطوُّر أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطوُّرة أو متخلِّفة) من جهة أخرى، إضافة إلى سبب هام يكمن في مدى تحكُّم و توجيه سياستها السكنية حسب الأهداف المسطرة، وتتمثل هذه الآليات أو الوسائل الرئيسية للتحكُّم في السياسة السكنية فيما يلي:[1]

1- الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة:

أ- الضرائب: من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الاقتصاد من جهة، و كذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى،إضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تُستعمل هذه الأخيرة كأداةٍ من أدوات السياسية السكنية، عن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثل مواد البناء؛ ما من شأنه أن يقلِّل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة و زيادة عرض السكنات في السوق السكني.

ب-الإعانات: تُعدُّ الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخُّل في السوق السكني ،و ذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد و تأخذ هذه الإعانات شكلين:

-إعانة مالية مباشِرة: المقصود بالمباشرة أنها تُقدَّم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تُقدَّر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، و تُقدَّم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه إلاَّ أن

[1] محمد مداحي،هشام غربي،مرجع سابق،ص ص10-11.

يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن؛ ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات (أي الإعانات المباشرة) و المتمثلة في الصندوق الوطني للسكن(CNL) ، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معيَّن و ذلك وفق شروط موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن...الخ).

– إعانة مالية غير مباشرة: نقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجَّهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجَّهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية، و من شأن هؤلاء أن يخصِّصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

مما 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 تطوُّره أو نموُّه.

2– خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يُعدُّ خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي طريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية، حيث أنها تُشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية..الخ، و حتى تتكفلَّ كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها...إلخ، و من ثم تخفِّف العبء على الدولة من جهة و تنظِّم سوق السكن من جهة أخرى، كأمثلة على ذلك نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات

المتخصصة مثل:ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI)،وكالة تطوير و تحسين السكن (AADL)، مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF).

3- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدِّد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلِّقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به، من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن...إلخ، و عليه تُعتبر القوانين و المراسيم المتعلِّقة بالسكن كأداة توجيه هامَّة للسياسة السكنية خاصةً إذا أخذت بعين الاعتبار و راعت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلد المعني، و كذا مدى تطوُّره و مدى توفُّره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مُرضية و هي القضاء حتى إن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

المطلب الثاني: أهداف السياسة السكنية:

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إذ أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات و الحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، و الملاحظ أن هذه الأهداف تتدرج في الأهمِّية التي يكتسبها قطاع السكن و آثاره على الحياة الاقتصادية و الاجتماعية؛ غير أننا يمكن أن نميِّز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية تتمثل فيما يلي:[1]

[1]صلاح الدين عمراوي،السياسة السكنية في الجزائر،مذكرة ماجستير تخصص الديمغرافيا،كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية،جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009،ص ص 18-20.

1-الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يُعتبر هذا الأخير حاجة أساسية و ملكا مقيَّدا نظراً للشروط التي يُفترض أن تتوفَّر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته (ثمنه) اللذان من الممكن أن يُساء تقديرها من طرف المستهلك، و عليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفِّر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق، هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول و المُتمثِّل في أزمة السكن ؛ كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، و تكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة و مبسَّطة في نظر المستهلك.

2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:

بالنَّظر إلى الدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن ،فهو مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية، ضريبية و اقتصادية، و أن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثَّل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثَّل في النِّسب الضريبة المفروضة و الإعفاءات المقدمة. وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابُط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها وآلياتها (القوانين و المراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة،الضرائب والإعانات)، والتي تنبثِق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض و فرض الضرائب والرسوم الجمركية، و كذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية..الخ ، كلُّها عوامل تؤثر بشكلٍ مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، و انتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من بطالة و الارتفاع في الدخل القومي... الخ.

3-الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:

نظراً للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن و التي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوكا يوميا يؤثر سلبا على كلِّ الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به، فالسياسة السكنية يجب أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه بالحسبان، و يتجلى ذلك من خلال الوسائل و الآليات المتعلقة بها ،و التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و مدى توفُّره للإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن، و كدليل على ذلك الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تُقدَّم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيازة على ملكية سكن.

المطلب الثالث: صعوبات السياسة السكنية:

على الرغم من الدور الكبير و الفعال الذي تقوم به السياسة السكنية، غير أنها تبقى عرضةً لمجموعة من المشاكل أو العوائق تعيق مسارها و تحول دون تحقيق أهدافها، تعاني منها الدول النامية بصفة كبيرة و حادة مقارنة بالدول المتقدمة ،التي قلَّما تصادف مشكلا في مسار سياستها السكنية، أهمُّ هذه المشاكل و أبرزُها تتمثل فيما يلي:[1]

[1] صلاح الدين عمراوي،مرجع سابق،ص ص20-21.

1- مشكل الاحتياطات العقارية:

تواجِه مجمل أو مختلف المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية، حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:

-النزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية (أو إنجاز السكنات بعبارة أبسط) بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.

-عائق تحديد قواعد نزع الملكية ،من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للمُلاك من جهة، و إجراءات التحكيم من جهة أخرى، و المُلاحظ أن هذه الأراضي المتحصَّل عليها أو المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها لإنجاز السكنات و إعطاء الأولوية للبنايات العمومية الموجَّهة للكراء،البنايات العمومية الموجهة للبيع،والبنايات الفردية المجمَّعة تحت شكل عمارات.

-مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدَّة في مختلف المناطق خاصةً الحضرية منها، و مع تزايد عدد السكان و الاكتظاظ و تمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيداً.

2- مشكل التمويل:

إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملةٍ من المبادئ والمعايير نظراً للأهمية الكبيرة والدور الفعَّال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تَطرح نفسها كمشكلٍ يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها؛فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة من شأنه أن يخلُق مشكل تمويل السكنات ،و هذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية اللازمة و الضرورية لإنجاز السكنات.

3- مشكل ندرة مواد البناء:

من المتعارف عليه أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء، غير أن إيجاد هذه المواد وبالمقادير المطلوبة و بالأسعار الملائمة يُعتبر من المهام الأساسية التي ترتكز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصَّل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم و لإرضاء طلبات الأفراد، غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنةً بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

4- مشكل تنظيم المهن أو الوظائف:

تكتسِب السياسة السكنية أهميةً كبيرة ،و يتجلى ذلك من خلال الأدوار والمهام التي تشرف عليها، و عليه فإنه من الطبيعي أن يُصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعاً استراتجيا؛ غير أنه قد يكون عرضة لعدَّة تلاعبات خاصةً من بعض المهن الأخرى التي لها علاقة القطاع الحساس، و نذكر على سبيل المثال: مكاتب الدراسات، المقاولين الخواص، المهندسين المعماريين...الخ.

5- مشكل الإجراءات الإدارية:

يُعتبر مشكل السكن مشكلاً حسَّاسا، و يختلف في حدِّ ذاته في كيفية تدخُّل الدولة أو السلطات العمومية، فمن جهة الحاجة و زيادة الطلب عليه يستلزِم الحاجة إلى البناء و إنجاز السكنات بكثرة، و لهذا يجب تفادي المعرقلات الإدارية و تسهيل الإجراءات اللازمة ، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك ،وتوفير الموارد المالية الضرورية...الخ. من جهة أخرى، يجب وضع مراقبة صارمة(لتفادي المضاربة) على المقاولين أو المتعامِلين العقاريين، لأن عمليات إنجاز

السكنات عملية صعبة و تخضع للمضاربة و عليه يجب على الدولة سنُّ قوانين من شأنها تجنُّب مثل هذه التجاوزات. غير أن مراقبة البناء (الإنجاز) و ضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية ،و ذلك يرجع لضخامة حجم المشاريع و من الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك، و نستخلص مما سبق ذكره أنه كلما اتسعت السياسة السكنية، كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جميع العواقب أو المشاكل التي تعيق مسارها، و كان تجاوُبها مع المستجدَّات الاقتصادية ممكناً و مرغوبا فيه.

المبحث الثاني: السياسة السكنية من خلال المخططات التنموية:

لقد كانت الحظيرة السكنية في الجزائر متدهورة في بداية الاستقلال بسبب مخلَّفات الاستعمار،مع تزايد الحاجة إلى السكن في ظلِّ العجز المسجل وما رافقه من تزايد لتعداد السكان، إضافة لاعتماد الجزائر على نظام الاقتصاد الموجَّه (المخطط) ، حاولت الدولة أن تحلَّ مشكل السكن من خلال المخططات التنموية.

المطلب الأول: قطاع السكن خلال فترة (1962-1969):

تُمثِّل هذه الفترة حالة قطاع السكن بعد فترة الاستعمار و بدايات الاستقلال، حيث تأثَّرت الحظيرة السكنية كثيراً من مخلَّفات الاستعمار، ثم الانطلاق في العمل بأول مُخطط تنموي.

أولا: حالة قطاع السكن للفترة (1962–1966):

بعد الاستقلال كانت الجزائر تتوفَّر على حظيرةٍ سكنية مقدارها 1980000 وحدة سكنية، هذا العدد لم يكن كافياً لتغطية عجز السكن في الجزائر آنذاك ،حيث أنها كانت تحضى بعدَّة مميزات خلَّفها الاستعمار خاصةً في المناطق التي كان المُعمِّر فيها بنسبة ضعيفة كما يلي :[1]

–نسبة 25 % من المساكن كانت مساكن هشَّة أو عبارة عن أكواخ.

–نقص التجهيزات المرتبطة بالسكن كالماء و الكهرباء و الغاز.

–يتجاوز عمر السكنات 30 سنة، الأمر الذي جعلها تحتاج إلى إعادة ترميم.

–أكثر من 80 % من السكنات بمقياس 03 قطع ،التي لا تتلاءم مع نسبة عدد السكان إلى عدد السكنات المُقدر ب 6.1 أو ما يُسمى ب "tol" (معدل شغل السكنات)،الذي يتعارض مع وصايا المنظمة العالمية للصحة التي تنادي بضرورة أن لا يتجاوز هذا المعدل tol=4.

–غداة الاستقلال استقرَّ الجزائريون في المساكن الفارغة التي تركها المعمِّرون، لكن لوحظ أن هذه السكنات غير كافية و أن الدولة مطالبة بإنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن، و أكثر من 35000 سكن في الريف .

إن فترة 1962–1966، هي الفترة التي سبقت المخططات التنموية بعد الاستقلال حيث أسفرت عن إنجاز 3400 سكن في المدن و 16000 سكن ريفي.

---

[1] محمد الطاهر العمودي، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر1999–2009، مذكرة ماجستير، تخصص علوم اقتصادية، جامعة الجزائر3، 2012، ص ص127–128.

ثانيا: قطاع السكن في مرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969):

لقد شمل المُخطط الثلاثي برنامجين أساسيين هما: برنامج السكن الحضري المتمثل في السكن الاجتماعي ،وبرنامج السكن الريفي[1]. مع العلمِ أن الدولة كانت تتحمَّل عبئ تمويل هذه السكنات من الخزينة العمومية لوحدها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة بنسبة 100 % من طرف الدولة.

فيما يلي عرض لأهم الانجازات و الاعتمادات المالية المُخصصة لبرامج السكن الحضري:

الجدول رقم 03: السكنات المنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكن الحضري للفترة(1967-1969):

السكنات المنجزة					السكنات في طور الإنجاز إلى غاية 1969	
1967	1968	1969	مجموع السكنات	مجموع الأموال المستهلكة (مليون دج)	السكن في طور الإنجاز	السكنات التي لم ينطلق في إنجازها
2.292	2.201	5.055	9.548	160	10.608	13.943

المصدر: ابتسام حاوشين،مرجع سابق،ص50.

سُجِّل في نهاية هذه المرحلة أي سنة 1969،إنجاز 9548 سكن حضري من مجموع 34098 وحدة سكنية حضرية أي نسبة انجاز 28% و بتكلفةٍ قُدِّرت بـــ 160 مليون دج،وهي نسبة

[1] عيسى دراجي،منية خليفة،تمويل قطاع السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية،ص8.

ضعيفة إذا ما قورنت بمجموع عدد السكنات الحضرية المُبرمجة خلال هذا المخطط والمُقدرة ب 34098 سكن ، و تعود أسباب هذا العجز إلى :

-إعطاء الأولوية للقطاعات الإستراتيجية كالصناعة والفلاحة.

-وضع اقتصادي واجتماعي متدهور.

-نقص الخبرة والتجربة في القطاع.

-قلة المؤسسات المنجزة.

الجدول التالي يوضِّح انجازات الدولة لبرنامج السكن الريفي للفترة 1967-1969.

الجدول رقم04: السكنات المنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكن الريفي(1967-1969):

السكنات المنجزة					السكنات في طور الإنجاز إلى غاية 1969	
1967	1968	1969	مجموع السكنات	مجموع الأموال المستهلكة (مليون دج)	السكن في طور الإنجاز	السكنات التي لم ينطلق في إنجازها
3.125	4.141	4.846	12.112	87	5.273	4.810

المصدر: ابتسام حاوشين،مرجع سابق،ص52.

نلاحظ من الجدول أعلاه ما يلي:

– تحقَّق انجاز 12112 وحدة سكنية من مجموع 22.195 وحدة سكنية ريفية ،أي بنسبة انجاز قدرت ب 54 % بتكلفة 87 مليون دج، فالنتائج التي تحققت اعتُبِرت متوسِّطة ومشجعةً آنذاك.

–إن عملية انجاز هذه السكنات عرفت تحسناً ملحوظاً ،حيث سجلَّت جهوداً وتدخلا من طرف الدولة لهذا النوع من السكنات نظراً لارتباطها بالإرادة السياسية لتنمية قطاع الفلاحة ،والحدِّ من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن وذلك في إطار ما يُسمى بمشاريع القرى الفلاحية الاشتراكية.

المطلب الثاني:قطاع السكن خلال فترة المخططين الرباعيين (1970–1977):

انطلاقاً من المخطط الرباعي الأول لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا،و عليه فقد اتَّخذت إجراءات أهمُّها صدور تعليمة وزارية سنة 1971 بموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية، و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على النحو التالي:[1]

– الخزينة العمومية: بنسبة 50 % على مدَّة 30 سنة ،و بمعدَّل فائدة 1 %.

– الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP): بنسبة 50 % على مدَّة 20 سنة ،و بمعدل فائدة 4,75 %.

فيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية الحضرية و الريفية المقدرة و المنجزة خلال الفترة 1970–1973.

[1] وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962–1998.

الجدول رقم05:البرامج السكنية الحضرية و الريفية خلال المخطط الرباعي الأول للفترة(1970-1973):

البرامج السكنية	عدد السكنـــات				الأموال المستهلكـــة		
	المقدرة	المنجزة	الفرق	نسبة الإنجاز	المبرمجة	المستهلكة	نسبة الاستهلاك
السكنات الحضرية	45000	18000	(27000)	% 40	1200	1500	%125
السكنات الريفية	40000	24000	(16000)	%60	305	994	%325

المصدر: ابتسام حاوشين،مرجع سابق،ص56.

لقد عرفت بداية مرحلة المُخطط الرباعي الثاني أي بداية سنة 1974، تغييراً في نمط تمويل السكنات على النحو التالي:[1]

- 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 %.

أما عدد السكنات المنجزة والمبالغ المالية المستهلكة في فترة هذا المخطط فهي كالتالي:

[1] محمد بقاسم بهلول،سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر،الجزء الثاني،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،1999،ص60.

الجدول رقم 06:البرامج السكنية الحضرية و الريفية خلال المخطط الرباعي الثاني

الفترة (1974–1977):

البرامج السكنية	عدد السكنات		الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	المبالغ المالية المعتمدة (م.دج)	الاستهلاكات المالية	الفرق بينهما	نسبة الاستهلاك
	المقدرة	المنجزة						
السكن الاجتماعي المخطط	100000	45000	(55000)	% 45	5670	5200	470	%91
السكن الريفي	100000	75000	(25000)	% 75	2630	4300	(1670)	%163

Source: Rachid HAMIDOU, Le logement un défit, OPU, Alger,1988, P42.

–نلاحظ من الجدول أعلاه تطوُّر انجاز السكنات الريفية، حيث أُنجز أكثر من 75000 سكن ،و هو ما يمثل 75 % من الإنجازات خلال هذه المرحلة، بينما أُنجز ما يقارب 45000 سكن اجتماعي أي نسبة 45 %.

–من خلال هذه النتائج يَظهر جلياً الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف ،و هذا في إطار الحدِّ من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن ،و بالتالي خلق نوعٍ من التوازن الجهوي.

– نلاحظ أن نسبة الإستهلاكات للمبالغ المُخصصة لهذا النوع من الاستثمارات في المخطط الرباعي الثاني قد تضاعفت مقارنةً مع مجموع التمويلات المُخصصة للسكنات الحضرية و

الريفية خلال المخطط الرباعي الأول،و يرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع حجم الإنجازات في هذه الفترة إضافة إلى ارتفاع تكاليف الإنجاز.

المطلب الثالث: قطاع السكن خلال فترة المخططين الخماسيين (1980 –1989):

ابتداء من المُخطط الخماسي الأول(1980 –1984)، تمَّ اعتبار قطاع السكن قطاعاً أوليا حيث تمحورت تصوُّرات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاث محاور أساسية كما يلي:[1]

1- تنظيم المدن القديمة و توسيعها.

2- تطوِير الحياة السكنية في الريف ،و تحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر و البلديات.

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

الجدول التالي يبين لنا أهم البرامج السكنية خلال مرحلة المخططين الخماسيين.

[1] محمد بقاسم بهلول،مرجع سابق،ص60.

الجدول رقم 07: البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين(1980 –1989):

الفتـــرة	حجـــم البرنامـــج (اجتماعي و ريفي)	السكنات في طور الإنجاز	السكنات غير المنجزة	نسبـــة الإنجاز
1984-1980	217444	171476	45968	% 78
1989-1985	353123	231236	121887	% 65

المصدر:عيسى دراجي،منية خليفة،مرجع سابق،ص10.

نلاحظ من الجدول السابق مايلي:

خلال مرحلة المخطط الخماسي الأول، كانت نسبة الإنجاز معتبرةً على حسب ما بُرمِج ،إذ قدِّرت بـــ 78 %،وفيما يخص مرحلة المخطط الخماسي الثاني، فلاحظنا تراجعاً في نسبة الإنجاز إلى 68 %، على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن؛ يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفتها الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، وهو ما أثَّر على جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس أن قطاع المحروقات يُعتبر المورد الرئيسي في تمويل خزينة الدولة.

المطلب الرابع: وضعية قطاع السكن نهاية سنة 1989:

-لعلَّ أهمَّ ما ميز فترة المخططات التنموية هو احتكارُ الهيئات العمومية للسوق السكنية، باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال، حيث كانت الدولة المتعهِّد الوحيد من الناحية العملية في بناء المساكن،كما مُنع قانونياً القطاع الخاص من الدخول إلى السوق العقارية حتى

سنة 1987، حيث كانت الوسيلة الوحيدة لاقتناء مسكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية، وهو ما أدى إلى تقليص العرض.

-إضافة إلى غياب إستراتجية على المدى المتوسط و الطويل بالنسبة لحلٍّ مشكلة السكن في الجزائر،فلقد كانت أغلب سياسات الحكومات التي تعاقبت على الحُكم في هذه الفترة تتسِم أغلبُها بالغموض والضبابية ؛فمنذ سنة 1989لجأت أغلب الحكومات التي تعاقبت على إدارة شؤون البلاد إلى الحلول الانتقالية فيما يخصُّ مشكلة تمويل السكن. في سنة 1989، لجأت الحكومة إلى توقيع مرسوم رقم 98 – 89 المؤرخ في 20 جوان 1989، الذي يقضي بأن يكون مستوى إيجار السكنات الاجتماعية قادراً على تحقيق التوازن في الميزانيات التسيير التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI) الخاضعة لوزارة السكن، ثُم إنشاء نظام إيجار يمكن بواسطته مساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادرة على تحمل مستوى الإيجار المطلوب، غير أن الواقع أثبت غير ذلك لأن المرسوم بقي حبراً على ورق ولم يتم تطبيقه في الميدان.[1]

– ساهم ارتفاع عدد السكان سنوات السبعينات في خلق ارتباك في الأهداف المسطرة للقطاع، بسبب تحسُّن الوضع الصحي والهجرة الريفية نحو المدن، مما أدى إلى فوارق بين الريف والمدينة ، حيث كان سكان المدن في سنة 1954 لا يتجاوزون 17 % من نسبة السكان ، لتُصبح النسبة 50 % فظهرت أحياء بل مدن بأكملها من القصدير وتفتقد الحدَّ الأدنى من

[1] عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي(السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2001،ص 36.

شروط الحياة الحضرية(مياه،كهرباء،قنوات صرف المياه...الخ)[1]، وهو ما أثَّر على تقليص العجز الشامل الذي شهده قطاع السكن خاصةً مع نهاية سنوات الثمانيات، و الدليل على ذلك ارتفاع معدَّل شُغل السكن عبر السنوات التي تلت الاستقلال،و الجدول التالي يعطي صورة واضحة عن ذلك.

الجدول رقم 08 : تطور معدلات شغل السكن للسنوات: 1966-1977-1987

السنـــوات / البيـــــان	سنة 1966	سنـــة 1977	سنة 1987
عدد السكان (بالآلاف)	12316	17200	23477
عدد الوحدات السكنية (وحدة)	2002	2201	3029
عدد المساكن لكل 1000نسمة	162,5	125,77	129
معدل شغل السكن(TOL)	6,15	7,95	7,75

المصـــدر: ابتسام حاوشين،مرجع سابق،ص 70.

[1]محمد بن يحي،واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله،رسالة دكتوراه،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان،2011-2012،ص71.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه، أنَّ معدل شغل السكن عرف تدهوراً عبر السنوات 1966،1977 ،1987، إذ ارتفع من TOL = 6,15 لسنة 1966 ،إلى TOL = 7,75 سنة 1987، مع العِلم أن المعدل المقبول دولياً هو TOL=6، ما يبين ضخامة العجز الذي عرفه قطاع السكن في هذه الفترة.

-يمكن عرض نتائج برامج السكن لهاته الفترة كما يلي:[1]

1-بعد الاستقلال، ورثت الجزائر وضعاً صعبا في هذا القطاع الذي سجَّل عدم استكمال 42000 سكن من بينها 38000 متواجدة في المدن، فضلاً عن رحيل معظم مؤسسات الإنجاز والمهندسين والتقنيين الأجانب الذين كانوا يشرفون على القطاع، مع توقف إنتاج مواد البناء ونفاد مصادر التمويل وتدمير عدد كبيرٍ من القرى، وعودة أكثر من مليون شخص كانوا في الملاجئ. ولمواجهة هذا الوضع، أُعدَّ برنامج لبناء السكنات لاسيما في الأرياف، غير أن العملية لقيت صعوبات في التنظيم ونقص التمويل، علماً أن الغلاف المالي الذي خُصص لها لم يتجاوز 3 ملايين دج.وقصد الاستجابة للطلب الوطني الذي ما فتئ يتزايد، سطَّرت الحكومة برنامجاً لإنجاز 75 ألف وحدة سكنية سنويا في المدن، وأكثر من 65 ألف وحدة في الأرياف.

2- انطلاقا من سنة 1966،تمت الموافقة على آليات جديدة تُسهِّل تمويل إنجاز السكنات، كما استفاد سكان ستِّ ولايات من شمال الوطن من عملية توزيع أدوات البناء، علاوة على برنامج عام لإعادة توطين العائلات في الأرياف لفائدة المستثمرات الفلاحية.

3-ما بين سنوات 1970 و1973، أُطلق أولُّ مخطط رباعي لإنجاز45 ألف سكن حضري ومختلف التجهيزات العمومية الضرورية، غير أنه لم يُسجَّل تسليم إلا 18 ألف وحدة فقط، بسبب

[1] جريدة المساء، بتاريخ 2013/07/03، على الموقع:http://www.el-massa.com/ar/content/view/73493/96 /

بطء أشغال الإنجاز وضعف الميزانية المخصصة للقطاع. أما المخطط الرباعي الثاني (1974–1979)، فقد أعطى حركية جديدة في القطاع بعد رفع الميزانية المخصصة لإنجاز السكنات، مما سمح ببرمجة 100 ألف وحدة سكنية جديدة في الوسط الحضري، تم تسليم 90 ألف وحدة منها، وللحدِّ من الزَّحف الريفي، تقرَّر إنجاز 300 قرية اشتراكية فلاحية في الأرياف وتشجيع البناء الذاتي، وعند انتهاء المخطط الرباعي الثاني، تمَّ الاهتمام بتهيئة المناطق الصناعية على مساحة إجمالية قدرُها 15 ألف هكتار وذلك في غياب أية سياسة لتهيئة الإقليم.

4–مع بداية سنوات الثمانينات، تم إطلاق المخطط الخماسي الذي امتد من 1980 إلى 1985،وخُصِّص له ميزانية تقدر بـــ60 مليار دج، بعد أن تم تحديد رهانات أزمة السكن بالجزائر التي بدأت تظهر جلياً، وهو المخطط الذي تضمن إنجاز 450 ألف وحدة سكنية منها 300 ألف وحدة في المدن، وخُصِّص لها غلاف مالي قدره45 مليار دج، و150 ألف في الأرياف، كما بُرمِج إنجاز 300 مخطط عمراني و350 منطقة عمرانية مؤقتة و 200 منطقة للسكنات الحضرية، فضلاً عن 47 منطقة صناعية،ومع نهاية 1985 تمَّ إطلاق المخطط الخماسي الثاني الذي امتدَّ إلى غاية 1989، وهو المخطط الذي صادف الأزمة العالمية التي مسَّت قطاع المحروقات؛ لتدخل الجزائر في فترة ركود اقتصادي إنجرَّ عنه تقليص ميزانية عدة قطاعات، وهي الأزمة التي دامت لسنوات وتسبَّبت في تغيير جذري لتطوُّر قطاع السكن .

المبحث الثالث:السياسة السكنية مع الإنفتاح على اقتصاد السوق:

تزامنت هذه الفترة مع ظهور بوادر التخلِّي عن النظام الاشتراكي و الدخول إلى نظام اقتصاد السوق ، ما مسَّ أيضاً قطاع السكن حيث شهد في هذه الفترة العديد من التطوُّرات، بإصدار القانون 86–07 الصادر في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ،الذي سمح أو صرَّح

بمساهمة القطاع الخاص بالاستثمار في مجال السكن؛مما أدَّى إلى تحرير القطاع من احتكار الدولة قصد مواجهة الطلب المتزايد على السكن وتخفيض العجز المُسجَّل الناتج عن النمو الديمغرافي.

المطلب الأول: حالة قطاع السكن للفترة (1990-2003):

شهدت هذه الفترة عدَّة تغييرات مست قطاع السكن، من خلال تعديلات في القوانين وطرق التمويل إضافة إلى استحداث صيغٍ سكنية جديدة قصد تمكين مختلف فئات المجتمع من الحصول على سكن يناسب قدراتهم المالية.

أولا: قطاع السكن في الفترة (1990-1994):

تفاقمت أزمة السكن في هاته الفترة بسبب الوضع الأمني السيئ الذي مرت به الجزائر،وهو ما أدى إلى ازدياد ظاهرة النُّزوح الريفي نحو المدن وانتشار البيوت القصديرية ،ومن ثم تزايد عدد طالبي السكن .

قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات على تبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات ،بُنيت هذه الأخيرة على الأسس التالية:[1]

- إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات ، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز ، المِعمار ، التحسين الحضري و الإنجاز .

- تخلِّي الدولة عن دورها في مجال إنجاز السكنات، عن طريق خوصصة مؤسساتها العمومية للإنجاز ،و ترك المجال أمام مؤسسات القطاع الخاص .

---

[1] محمد بن يحي،مرجع سابق،ص 73.

– خلق سوق عقارية منتظمة (غياب فادح في الفترات السابقة)، أين يكون بمقدور الدولة التدخُّل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحيازة على ملكية سكن، و كلُّ هذا في إطار الشفافية خاصة في مجال تقديم المساعدات.

–إعادة الاعتبار أو خلق سوق رهن تمويلي للسكنات (عن طريق القروض العقارية)، و ذلك من أجل تطوير ميكانيزمات و أدوات تمويل السكنات، آخذين بعين الاعتبار مداخيل و حاجيات العائلات .

– تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته ، وكذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحيازة عن سكن .

– تنظيم تسييرٍ خاص للحظيرة العقارية.

– القضاء على السكنات القصديرية أو المزرية مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكن .

– العمل على خلق و تطوير دعم تقني لقطاع السكن ،و ذلك من أجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخصُّ عملية إنجاز السكنات ، حجم الطلب عليها ... الخ.

–عرفت هذه المرحلة إعادة الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 – 03 الصادر في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، وقد ظهر السكن التَّرقوي كصيغة سكنية جديدة حدَّدها المرسوم رقم 86 –07 الصادر في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، و هي سكنات مُوجَّهة للطبقات ذات الدخل المرتفع نوعا ما ، نظراً

لارتفاع تكلفتها بسبب ارتفاع تكاليف الإنجاز ،إضافة إلى كون المتعاملين أو المرقِّين العقاريِّين سواء كانوا خواص أو عموميين يتعهَّدون بعملية إنجاز السكنات الترقوية كنشاطٍ تجاري و عليه هامش ربح يعود إليهم ، إضافة لعدم تدخُّل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحيازة على سكن ؛وعليه فحجم الطلب على السكنات الترقوية مقارنة بباقي الأنماط منخفض نوعاً ما .

نظراً لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمُّل عبء تمويل السكنات الاجتماعية لمدة طويلة ، أُسنِد عبء تمويلها إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ،و ذلك باستعمال المدَّخرات و الودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية .[1]

تغيَّرت معايير تمويل السكن الاجتماعي و أصبحت على النحو التالي:[2]

-مدَّة الاسترجاع: 25 سنة.

-معدَّل الفائدة : 6 % ،حيث 2 % تتحمَّلها الخزينة (أي مغطاة من طرف الخزينة العمومية) .

-ضمان القرض من قبل الخزينة العمومية .

عمدت السلطات الجزائرية على تقديم إعانة مالية للمواطن الريفي كمساعدة من أجل إنجاز سكنه بنفسه ، ولقد حدَّدت حجم الإعانة المقدَّمة من طرف الدولة ب 120000 دج لإنجاز مسكنٍ واحد ، نظراً لانخفاض القدرة الشرائية للمواطن و ارتفاع تكاليف إنجاز السكنات أخذت الدولة على عاتقها هذا المشكل ، وأعادت النَّظر في حجم الإعانة المالية المُقدَّمة في إطار إنجاز السكنات الريفية ،تم تحديد قيمتها ب 200000 دج بدلاً من 120000 دج، هادفةً من وراءه إلى تشجيع

---

[1] عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي(السياسات الحديثة في تمويل السكن) ،مرجع سابق،ص38.

[2] ابتسام حاوشين،مرجع سابق،ص86 .

الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي ،و كبح النزوح نحو المدن ، بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي و جعل المستفيد يتحمَّل مسؤولية إنجاز مسكنه بنفسه.[1]

الجدول الموالي يعطي حوصلة أهم إنجازات قطاع السكن للفترة (1990 – 1994).

الجدول رقم 09: برنامج السكنات الحضرية و الريفية (1990 – 1994):

السنوات	السكن الاجتماعي	السكن الترقوي	السكنات الريفية
1990	18955	6293	12230
1991	11893	6566	5530
1992	23105	12212	13738
1993	15761	16845	8516
1994	17268	17397	43999
المجمـــــــوع	86982	59313	84013

المصدر: عيسى دراجي،منية خليفة،مرجع سابق،ص11.

نلاحظ من الجدول أعلاه أنَّ حصة السكنات الاجتماعية تبقى كأكبر حصة مقارنةً بالسكنات الأخرى، و هذا حتى سنة 1992 ،غير أنه ابتداء من سنة 1993 ، أصبحت حصة السكنات الترقوية تفوق السكنات الحضرية ، ويرجع السبب في ذلك إلى تدعيم الدولة لمجال الترقية العقارية، و فتح زمام المبادرة خاصةً بعد صدور المرسوم رقم 93 – 03 الصادر في 1 مارس 1993 المتعلق بالترقية العقارية لسنة 1993 .

[1] محمد بن يحي، مرجع سابق، ص76.

أمَّا عن جانب السكنات الريفية ، فنلاحظ أنها بدورها عرفت تطوُّرات ملحوظة طوال هاته الفترة ، و هذا دليل على مواصلة استراتيجيه الدولة لدعم عملية إنجاز هذا النوع من السكنات .

ثانيا: قطاع السكن في الفترة (1995–2000):

أهمُّ ما ميَّز هذه الفترة ظهور نمطٍ جديد ابتداء من سنة 1995، تحت اسم السكنات التطوِّرية(التساهمية)، و هذا بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 94 – 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 ،المتعلِّق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن.

مع التدهور المستمِر للقدرة الشرائية للمواطن ،نتيجة ثبات مستوى دخله و ارتفاع تكاليف إنجاز السكنات ،صدرت تعليمة وزارية بتاريخ 15 مارس 1998 متعلِّقة بتعديل المرسوم التنفيذي رقم 94 – 308 الصادر سنة 1994 فيما يخص حجم الإعانة[1] ،و قد نصَّت على ما يلي :

الجدول رقم 10: حجم الإعانة المالية المقدَّمة من طرف الصندوق الوطني للسكن(CNL)

لسنة 1998:

الفئة	الـــــــدخل	حجم الإعانة
1	1 مرة الحد الأدنى للأجور≥ الدخل < 2 مرة الحد الأدنى للأجور	350.000 دج
2	2 مرة الحد الأدنى للأجور≥ الدخل < 3 مرة الحد الأدنى للأجور	300.000 دج
3	3 مرة الحد الأدنى للأجور≥ الدخل < 4 مرة الحد الأدنى للأجور	250.000 دج

المصدر: الجريدة الرسمية رقم 41 لــ 10 جوان 1998،ص16.

[1] الجريدة الرسمية رقم 41 لــ 10 جوان 1998،ص16.

أصبحت صيغة السكن التساهمي ابتداء من سنة 1998 أكثر إيضاحاً ،من حيث تعريفها و شروط حيازتها،حيث أن السكن التساهمي موجَّه للأشخاص ذوي الدخل المتوسط من أجل الحصول على ملكية سكن ،و بموجبها يتحصَّل المستفيد على إعانة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن غير ملزم بإرجاعها ، و تُحدَّد قيمة الإعانة على حسب مستوى دخله .

أعادت الدولة الجزائرية النظر مرةً أخرى في مقدار الإعانة المُقدَّمة للفرد المستفيد من السكن التساهمي، و هذا سنة 2000 بموجب التعليمة الوزارية الصادرة في 15 نوفمبر 2000[1]،حيث أصبح حجم الإعانة كما يلي :

الجدول رقم 11: حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL) لسنة 2000:

الفئة	الـــــــدخل	حجم الإعانة
1	الدخل ≥ 2.5 مرة الحد الأدنى للأجور	400000 دج
2	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 4 مرة الحد الأدنى للأجور	350000 دج
3	4 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 5 مرة الحد الأدنى للأجور	300000 دج

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

لإعطاء صورةٍ شاملة وواضحة عن أهمِّ الإنجازات السكنية الحضرية التي تتفرَّع إلى: سكنات اجتماعية،ترقوية، تساهمية ،بالإضافة إلى برامج السكنات الريفية ، أدرجنا الجدول الموالي الذي يعطي حوصلةً عمَّا ذكرناه سابقا للفترة 1995 – 2000 .

[1] الجريدة الرسمية رقم 16، مارس 2001 ،ص 11.

الجدول رقم 12 : برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة(1995 – 2000)

السنوات	السكن الاجتماعي	السكن التساهمي	السكن الترقوي	السكنات الريفية
1995	42208	9060	26271	48087
1996	39819	21092	15724	32523
1997	46513	18482	15959	26751
1998	51588	22366	9299	33946
1999	41984	32445	7389	39209
2000	60484	23535	9561	34493
المجموع	282596	127180	84203	215009

المصدر: عيسى دراجي ،منية خليفة،مرجع سابق،ص11.

نلاحظ من الجدول أعلاه ما يلي:

– نسبة السكن الاجتماعي مقارنةً إلى إجمالي السكنات الحضرية أخذت أكبر حصة ، وهذا دليل على مواصلة الدولة الجزائرية لدعم الطبقات الاجتماعية الفقيرة ذات الدخل الضعيف، على الرَّغم من الصعوبات التي يتلقاها هذا النَّمط السكني ،كعدم استقرار نمط تمويله و غيرها من المشاكل .بالنِّسبة للسكن التساهمي (التطوُّري) ،فقد عرف ارتفاعاً مستمرا و هذا راجع للنصوص القانونية التي عالجت على مدار هذه المرحلة الإختلالات التي عرفها هذا النمط السكني.عرفت نسبة السكنات الترقوية تقهقراً مستمرا،حيث انخفضت نسبتها الإجمالية إلى ما

دون النصف مقارنة بسنة 1995 ، ويرجع السبب في ذلك إلى توقُّف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن تمويل هذا النوع من السكنات بسبب ضعف موارده المالية و هذا ابتدءا من سنة 1996 .

-السكنات الريفية لم تعرف تطوُّرات ملحوظة على طول الفترة المدروسة.

ثالثا: قطاع السكن في الفترة (2001-2003):

أ-عرفت هاته الفترة ظهور صيغة سكنية جديدة بالإضافة إلى الصيغ السابقة هي برنامج سكنات البيع بالإيجار، بمقتضى المرسوم رقم 01- 105 لــ 23 أفريل 2001 الذي يحدِّد شروط و كيفيات اقتناء السكنات المُنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار[1]، الذي ينصُّ على أن صيغة البيع بالايجار هي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكيةٍ تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، ويُحدَّد سعر السكن بصيغة البيع بالإيجار على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على القطعة الأرضية، إضافة الى تكاليف التسيير التقني والإداري التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية.

قصد تسيير عملية البيع عن طريق الإيجار، تمَّ عام 1991 إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL)، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 – 148 لــ 12 ماي 1991 في شكل

[1] الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة في 29 أفريل 2001،ص18.

مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي اقتصادي تجاري تحت وصاية وزارة السكن و العمران ،و يتمثَّل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يلي:[1]

-ترويج السوق العقارية و تطوريها.

-القضاء على السكن غير الصحي.

-تحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها.

-تغيير البنية الحضرية.

-إنشاء مدن جديدة.

-إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها و تعميمها قصد تطويرها.

ب-شهدت هاته الفترة كذلك تغييرات على برنامج السكنات الاجتماعية ، هذه السكنات ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة ، حيث صدر سنة 2003 المرسوم رقم 03 - 269 المؤرَّخ في 07 أوت 2003 المتعلِّق بشروط الحصول على ملكيةٍ عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 01 جانفي 2004 ، ابتداء من هذا التاريخ سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها،وبالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابلاً للبيع لفائدة المستفيد منه وفق الشروط التالية :[2]

---

[1] وزارة السكن على الموقع: http://www.mhuv.gov.dz/ar/aadl_ar.asp

[2] الجريدة الرسمية رقم 48 ،الصادرة في13 أوت 2003 ،ص15 .

-يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء أن يتحصَّلوا على سكناهم بصفة الشراء من قبل الدولة، آخذاً بعين الاعتبار أقساط الكراء المدفوعة في تكلفة السكن الاجتماعي .

-يمكن للمستفيد من السكن الاجتماعي أن يدفع مبلغ السكن الاجتماعي دفعةً واحدة أو على شكل أقساط، إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن دفعة واحدة، يتحصَّل على تخفيض بقيمة 10% من مبلغ شراء المسكن .

-إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن على شكل أقساط، فتُمنح له مدة 20 سنة كأقصى حدٍّ لدفع المبلغ ، و يجب على المستفيد دفع قيمة أولية تقدر ب 5% من المبلغ ،أما الباقي فيدفع زيادة عن الأقساط معدَّل فائدة سنوي يقدر ب 1% .

والجدول الموالي يبين السكنات المنجزة لهاته الفترة:

الجدول رقم 13: برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية لفترة (2001 – 2002)

السنوات	السكنات الاجتماعية		السكنات التساهمية		السكنات الترقوية		السكنات البيع عن طريق الإيجار		السكنات الريفية	
	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة
2001	64355	48941	24680	17099	1610	5989	20000	0	26989	29933
2002	36984	54310	22774	19048	5199	8634	35000	0	10941	22283

المصدر: وزارة السكن، مجلة الصندوق الوطني للسكن (CNL)، 2003، ص6.

نلاحظ من الجدول أعلاه:

– نسبة السكنات الاجتماعية دائماً تحقِّق أكبر نسبة، و هذا دليل على مواصلة الدولة لدعم مثل هذه السكنات لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف، و التي لا تسمح لها مواردها بالحصول على ملكية سكن.

–ارتفاع نسبة السكنات التساهمية خاصةً سنة 2002 ، ويرجع السبب في ذلك إلى رفع قيمة الإعانة المالية المُقدَّمة في إطار الحصول على هذا النمط السكني، و هذا ما يتماشى مع قدرة المواطن للحصول على سكن.

– السكنات الترقوية سجَّلت أقلَّ نسبة نظراً لانعدام الموارد التمويلية الخاصة بها، و عدم تشجيع الدولة للترقية العقارية بالإضافة إلى طبيعة السكنات الترقوية؛ كونها مُوجَّهة للطبقات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع نظراً لارتفاع تكلفة هذه السكنات، و عدم مقدرة حصول المستفيد على إعانة مالية من طرف الدولة.

– سكنات الصيغة الجديدة و المتمثِّلة في صيغة البيع عن طريق الإيجار لم تسجل أي سكنات جاهزة ،و هذا خلال سنة 2001 و 2002 ،كون أن البرنامج حدَّد أول تسليم انطلاقاً من مارس 2003 ، على الرَّغم من أنه انطلِق في إنجاز هذه السكنات كما بُرمِج له ، إلا أنه واجهت وكالة تحسين السكن و تطويره (عدل)جملة من الصعوبات و المشاكل أدت إلى تأخُّر مشاريعها.

– بالنسبة لبرنامج السكن الريفي، فنلاحظ أنه إذا ما قارنا بين نسبة الإنجاز في سنة 2001 مع سنة 2002 ، لوجدنا أنها ارتفعت ، حيث يرجع السبب في ذلك إلى رفع قيمة الدعم المالي لمثلِ هذه السكنات و تدخُّل الصندوق الوطني للسكن للسهر على هذه العملية.

المطلب الثاني: تطوُّر قطاع السكن خلال المخطط الخماسي (2004- 2009):

خصَّصت الدولة في هذا البرنامج غلافاً ماليا ضخما يفوق مبلغ 1550 مليار دينار أي ما يزيد عن 18 مليار دولار، و بذلك يُعتبر أضخم غلافٍ مالي يستفيد منه قطاع السكن و العمران منذ الاستقلال ، هذا الغلاف المالي مُوزع على حصتين منها 850 مليار دينار لتمويل برامج إنجاز سكنات مشروع المليون سكن، و نحو 700 مليار دينار للتهيئة و تحسين المحيط العمراني[1]،كما عملت على إصدار قوانين جديدة لتحسين الإطار التشريعي الذي يُسيِّر المنظومة العمرانية بفعل البناءات غير المكتملة الفوضوية من جهة، و تنامي ظاهرة بيوت الصفيح و السكنات الهشَّة غير اللائقة من جهة أخرى.

1-البرنامج التكميلي لدعم النمو:

جاء البرنامج التكميلي لدعم النُّمو في الجزائر في إطار مواصلة وتيرة البرامج و المشاريع التي سبق إقرارها و تنفيذها في إطار مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي للفترة 2001-2004، وذلك بعد تحسُّن الوضعية المالية للجزائر بعد الارتفاع الذي سجله سعر النفط الجزائري،حيث أقرَّت الدولة هذا البرنامج الذي من شأنه تحريك عجلة الاقتصاد و خلق ديناميكية اقتصادية تسمح بازدهار الاقتصاد الجزائري.

2-محتوى البرنامج الخاص بقطاع السكن:

لقد سجَّلت الجزائر خلال الفترة 1999-2004، تقدُّماً معتبراً في مجال تلبية الطلب على السكن، وقد تم الإبقاء على هذه الوتيرة في الإنجاز من خلال البرنامج التكميلي لدعم النمو ،حيث تقرَّر

[1] سهام وناسي، مرجع سابق، ص155.

التزام الدولة تسليم مليون مسكن جديد خلال السنوات الخمس القادمة. و هو الهدف الذي عزمت الحكومة على بلوغه بإدخال بعض التحسينات على سياسة الإسكان الوطنية في مجال إعداد المشاريع و إنضاجها، أنماط التمويل، تقنيات البناء مع مراعاة أخطار الزلازل وتخفيض أسعار السكن، وتحسين سياسة تسيير المدن، بالإضافة إلى محاولة التحكُّم في مشكل وفرة عقار البناء الذي يتسبب في تأخُّر البرامج وارتفاع تكاليفها بتمويل تشارك فيه البنوك ؛علاوةً على ذلك فإن الحكومة عزمت على

توسيع هذه الصيغة بمساهمة الخزينة العمومية ،وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية والخاصة في هذه الأنشطة.[1]

–في مجال السكن الاجتماعي التساهمي، عملت الحكومة على مواصلة العمل ببرنامج المساكن الاجتماعية التساهمية المُوجَّهة للفئات الاجتماعية المتوسِّطة الدَّخل ،من خلال إشراك المؤسسات المالية أكثر فأكثر، والرَّفع من المساهمة الحاسمة للسلطات المحلية لتطوير صيغة عرض هذه المساكن ، ورصد الموارد المالية الضرورية في الميزانية العمومية لتغطية الإعانات بعنوان مساهمة الدولة.

–بالنسبة للسكن الاجتماعي،عزَّزت الحكومة التعاون الوثيق بين مختلف الدوائر الوزارية المعنية في مجال السكن الاجتماعي، قصد تفعيل إنجاز برامج السكنات الاجتماعية، و دعم السياسة المُنتهجة في مجال السكن الاجتماعي لصالح الفئات المحرومة ،و تحفيز الجهات المُكلَّفة بالتَّوزيع على اعتماد الشفافية،إضافة إلى تحسين نوعية السكن التابع للممتلكات الاجتماعية الإيجارية

[1] شعبان فرج، عثمان علام، مرجع سابق، ص5.

،سواء على مستوى المساحات أو الأداءات من أجل نوعيةٍ تتماشى مع حجم الأُسر و أسلوب معيشتها، وتنشيط الأجهزة المكلفة بمنح المساكن الاجتماعية.أمَّا في مجال السكن الريفي فالحكومة قد بادرت بمراجعة الإعانات التي تمنحها الدولة للسكن الريفي، من خلال توحيد هذه المساهمة وتبسيط إجراءات تسييرها ومنحها،وقد نصَّ البرنامج التكميلي لدعم النُّمو الاقتصادي على انجاز 1.010.000 مسكن رُصِد له مبلغ 550 مليار دج ،ويتوزَّع حسب الجدول التالي:

الجدول رقم 14: مشاريع السكن المُبرمجة خلال الفترة 2005–2009

صيغ السكن	الوحدات المقرر انجازها
السكن الاجتماعي الايجاري	120.000
سكن البيع بالإيجار	80.000
السكن الاجتماعي التساهمي	215.000
السكن الريفي (الإعانات)	275.000
السكن الترقوي	175.000
البناء الذاتي	145.000
المجموع	1.010.000

المصدر: البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005–2009،ص 20،

على الموقع : www.premier-ministre.gov.dz

من جهةٍ أخرى فإن حجم و توزيع السكان له تأثير على سوق السكنات ، لأن الجزائر تتوفَّر على نوعين من السكنات في التقسيم العام و هي سكنات حضرية و سكنات ريفية ،حسب مناطق السكن التي يتوزَّع فيها السكان في الجزائر ، كَشفت الإحصائيات الأخيرة سنة 2008 عن

الديوان الوطني للإحصاء بالجزائر إلى أن ما نسبته 70 %من مجمل السكان يعيشون في الحضر، وأن 71 %منها يعيشون في المدن الحضرية الكبرى و 19 %في التجمعات الحضرية الثانوية ،أمَّا في الأرياف فقد وصل معدَّل أفراد الأسرة في السكن الواحد 4,4 =tol،خلال إحصائيات 2008.[1]

الجدول التالي يبين توزيع السكان و الحظيرة السكنية سنة 2008.

جدول رقم 15:نسبة توزيع السكن و السكان على المناطق سنة 2008

السكان و السكنات / السنوات	السكنات (مليون)	النسبة %	السكان (مليون نسمة)
الشمال	4.53	64.5	21
الهضاب العليا	1.74	25.9	9.3
الجنوب	0.65	0.6	3.3
المجموع	6.75	100	34.1

المصدر: محمد الطاهر العمودي، مرجع سابق، ص 141.

نلاحظ من الجدول أعلاه أن نسبة السكن متمركِزة في الشَّمال بنسبة 64.5 %، ممَّا يفسِّر الضغط السكاني الذي يزيد من الطلب على السكن في هذه المنطقة ،كما أن منطقة الهضاب العليا تحتوي على ما نسبته 25.9 %من السكن ،ويرجع ذلك إلى أن نسبة السكان تكاد

[1]محمد الطاهر العمودي،مرجع سابق،ص 134.

تقارب 30 %من المجموع السكاني الإجمالي، و كذلك برامج التنمية الفلاحية التي ساعدت على إستقرار السكان في هذه المناطق ،وتحتلُّ مناطق الجنوب النسبة الأقل نتيجة وجود البدو الرُّحل بنسبة معتبرة فيها.

3- برنامج المخطط الخماسي (2004- 2009):

تم خلال هذا المخطط برمجة مليون وحدة سكنية أي بمعدل 250 ألف وحدة سنويا ،ويُقدَّر العجز في السكنات في الجزائر بمليون وحدة سكنية نتيجة لزيادة النمو السكاني ، و تعطُّل المشاريع سنوات الثمانينات و التسعينات ،التي لم يُنجز منها إلا مليون و 54 ألف وحدة سكنية تم خلالها انجاز 215315 وحدة سكنية إيجارية و 151213 وحدة سكينة اجتماعية مُدعمَّة، أما السكن الريفي فقُدِّرت الانجازات ببناء حوالي 428035 وحدة سكنية .

الجدولان التاليان يبينان السكنات المقرر انجازها، و السكنات التي تم انجازها فعليا.

الجدول رقم 16:السكنات المبرمجة والمتوقع انجازها للفترة 2004 – 2009.

années	lpl	lsp	Loc vente	promotionnel	Auto const	s/total urbain	Rural	Total géneral
2004	72 850	25 028	49 115	38 068	---	185 061	49 607	234 668
2005	112 053	84 184	0	3 837	-	200 074	132 765	332 839
2006	38 689	57 538	2 696	5 558	39 160	143 641	137 017	280 658
2007	35 145	32 288	8 941	5 588	28 647	110 609	78 852	189 461
2008	67 053	43 736	837	7 956	26 637	146 219	79 595	225 814
2009	130 240	23 607	0	10 808	33 739	198 394	70 853	269 247
total	456030	266381	61589	71815	128183	983998	548689	1532687

المصدر:وزارة السكن والعمران،على الموقع: www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/33.pdf

نلاحظ من الجدول مايلي:

– نسبة الطلب على السكن الريفي(Rural) مرتفعة سنة 2005، نظرا لتبعات المُخطط الوطني للتنمية الريفية الذي يمنح حقَّ الحصول على دعم مالي في إطار بناء السكن وكذلك منح الملكية العقارية للأراضي الفلاحية.

–من جهة أخرى نرى أن نسبة الطلب على السكن الحضري تكمن في السكن التساهمي (lsp)، و الإيجاري (Loc vente)، نظرا لتوسُّع شريحة الدخل المحدود التي تستوفي شروط الاستفادة ، وتزايد نشاط الإقراض و دعم الدولة المالي مما أدى إلى الزيادة من الطلب على السكن التساهمي خلال هاته الفترة، وفي محاولة من الدولة مواجهة ظروف الطلب على السكن فقد تم فتح الإعتمادات المالية للتمويل السكني للمؤسسات الأجنبية خاصةً في مجال السكن الإيجاري أو البيع بالإيجار لما تتمتَّع به هذه السكنات من طلب متزايدٍ من قبل فئة محدودي الدخل.

–كانت سنة 2005 أكثر السنوات برمجةً للمشاريع السكنية في إطار السياسة الجديدة للسكن في محاولة للقضاء على مشكل السكن، لكن تمَّ تسجيل تراجع في المشاريع المسجلة حتى سنة 2009، التي عرفت عودة ارتفاع في المشاريع السكنية ولكن ليس بنفس الوتيرة السابقة.

– أما عن الصيغ السكنية الأكثر تسجيلاً للمشاريع، نجد أن صيغة السكن الريفي في المقدمة وهذا في إطار توصيات الإستراتجية الجديدة للسكن في محاولة لردِّ الاعتبار لهذه الصيغة ،وبالتالي فك الحصار على المدينة وإعادة الاعتبار للمناطق الريفية لدورها الفعال في تحقيق التنمية المستدامة،ثم تليها صيغة السكن الاجتماعي الايجاري(lpl)، في المرتبة الثانية من حيث المشاريع المُسجَّلة ،وهذا نظراً لأهمية هذه الصيغة التي هي مُوجَّهة لفئة عريضة من السكان

ذوي الدُّخول الضعيفة والمتوسطة، ثم تليها صيغة السكن الاجتماعي التساهمي (lsp) ،والتي هي مُوجَّهة بالدرجة الأولى إلى فئة الموظفين.

غير أن باقي الصيغ المتمثِّلة في سكنات البيع بالإيجار (Loc vente)،والترقوي (promotionnel)،لم تعرف تسجيل برامج كبيرة، وهذا راجع بالدرجة الأولى إلى غلاء هاتين الصيغتين خاصةً السكن الترقوي الذي هو بالأساس موجه لأصحاب الدخول المرتفعة.

الجدول رقم 17:السكنات المستلمة حسب مختلف الصيغ للفترة 2004-2009

années	lpl	lsp	Loc-vente	Promoti o-nnel	Auto const	s/total urbain	Rural	Total géneral
2004	24 668	17 285	5 885	9 292	35 293	92 423	24 045	116 468
2005	25 834	15 787	12 350	8 027	27 574	89 572	42 907	132 479
2006	43 527	23 769	7 128	8 435	18 630	101 489	76 287	177 776
2007	44 079	19 325	8 491	5 028	14 671	91594	88336	179 930
2008	57 657	37123	1827	4070	15176	115853	104968	220821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	126303	91492	217795
total	215315	151213	44724	40496	129486	617234	428035	1045269

المصدر:وزارة السكن والعمران،على الموقع www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/32.pdf

نلاحظ من الجدول أعلاه:

-أن نسبة الانجاز في السكن الحضري أكبر من نسبة الانجاز للسكن الريفي ،وهذا راجع إلى نسبة تمركُز السكان في المدن التي قاربت 70 % لسنة 2008،فقد عانت الجزائر من نزوح ريفيٍ كبير خاصةً في فترة الاقتصاد المُوجَّه إلى ما بعد فترة الإصلاحات ،حيث حلَّت الآلة في الزراعة محلَّ اليد العاملة، مما أدى بالسكان الى النزوح نحوى المدن بحثا عن العمل و الاستقرار ،من جهة أخرى السنوات التي عرفتها الجزائر أو ما يُعرف بالعشرية السوداء أدى

بالظاهرة إلى توسعها ،ومع تزايد النمو الديمغرافي مقارنةً بنمو الأشغال في قطاع السكن زادت حدَّة مشكل السكن؛ حيث وصلت نسبة النمو الديمغرافي إلى 3% مقارنة ب 2 % نمو في الانجاز ،حيث أن ما نسبته 80 % من مجمل السكنات المنجزة من النوع الحضري .

– عدد السكنات الحضرية المُنجَزة قدِّر ب 617234 سكن، حيث كان مقرَّرا إنجاز 853998 وحدة سكنية،كانت أغلبها من نصيب السكن الاجتماعي الإيجاري ،هذا ما يفسِّر طبيعة الطلب لدى المجتمع الجزائري ذي الدخل الضعيف ،أما على صعيد السكن الترقوي فنسبة الانجاز فيه لم تتجاوز 50 %،مما كان مقررا انجازه لضعف الشريحة ذات الدخل المرتفع مقارنة بالشريحة الضعيفة الدخل ؛لكن المفارقة سجَّلها البناء الذاتي الذي فاقت نسبة الانجاز فيه 100 % ،وذالك راجع إلى تعدُّد أساليب التمويل المطروحة على الصعيد العقاري في الجزائر ، وتعديل نسب الفائدة التي قد تصل إلى 1 %من الخزينة العمومية مباشَرة، أو من تدعيم الدولة بواسطة البنوك بدفع الفارق لأسعار الفائدة السائدة في السوق.

– من ناحية أخرى فإن اعتبارات الدخل الفردي في الجزائر تؤثِّر على عملية الطلب على السكن حسب نوعه،حيث شهد الدخل الفردي في الجزائر ارتفاعاً معتبرا من الفترة ما بين 1995 و 2005 ،بفضل برنامج الإنعاش الاقتصادي و ارتفاع الإيرادات البترولية بنسبة تجاوزت % 7.6 سنوياً، إذ أنه في سنة 1995 كان متوسط الدخل الفردي السنوي يقدر ب 1496.8 دولار ،حيث ارتفع إلى 3116.7 دولار سنة 2005 بفارق قدره 20 %بين نسبة المداخيل في المناطق الحضرية و المناطق الريفية ،هذا ما يعكس نسبة الطلب المتفاوتة على السكن في المناطق الحضرية و المناطق الريفية.[1]

[1] محمد الطاهر لعمودي، مرجع سابق، ص136.

-نلاحظ من الجدول أن سنة 2008 شهدت أكبر نسبة من توزيع السكنات مقارنةً بباقي السنوات الأخرى.

-سجَّلت صيغة السكن الريفي الريادة من حيث توزيع السكنات المنجَزة.

من خلال الجدولين السابقين يمكن استخراج الفارق بين السكنات المُبَرمجة والمُستلَمة فعلا:

- مجموع السكنات المبرمجة: 1532687.

-مجموع السكنات المستلمة: 1045269.

- الفـــــــرق: 487418.

بلغت نسبة توزيع السكنات مقارنةً بالسكنات المنجزة فعلا ب 68 % ،هذا ما يؤكد الخلل الموجود من حيث إدارة هذه السكنات المنجزة، وبالتالي التعميق من أزمة السكن.

المطلب الثالث: تطوُّر قطاع السكن خلال المخطط الخماسي (2010- 2014):

يشمل البرنامج المُسطَّر لقطاع السكن و العمران في الفترة ما بين 2010 - 2014 ، بناء و توزيع أزيد من مليوني وحدة سكنية ،حيث يتم المباشرة بانجاز 1,2 مليون وحدة سكنية مع بداية هذا الخماسي، و بعد عامين يُستكمل البرنامج بانجاز 800 ألف وحدة المتبقية .

إن بلوغ هذه الأهداف يصاحبه عدَّة إجراءات خاصة بالتهيئة العمرانية و قوانين البناء المتعلقة بقطاع السكن ،إذ زادت حدَّة مشكل السكن في الجزائر منذ سنوات الأزمة التي عصفت بأسعار البترول سنة 1986،التي أدت إلى زيادة فجوة الطلب و العرض على السكن ،ما أدى إلى تراجع مكانة الجزائر دولياً من حيث التزاماتها في مجال الأمن الاجتماعي و الرفاهية للمواطن؛ لذلك

فإن الجزائر قامت بدعم الاستثمارات في مجال العقار و السكن خاصةً قوانين شغل الأراضي وقوانين المتعامل العقاري خلال المخططات السابقة، أما في فترة الخماسي الحالي فإن الأهداف المسطَّرة فيما يخص السكن و العمران تتلخص فيما يلي:[1]

أولا:في مجال التهيئة العمرانية:

1-تكملة مُخططات شُغل الأراضي، و تنمية و تهيئة العمران لمختلف المناطق و المدن، على أساس احترام دفتر الشروط الموضوع و المُحدَّد من طرف السلطات و الهيئات المعنية.

2-إعادة تأهيل المناطق المحرومة و النائية في مجال العمران ،لتعميم التنمية على كافَّة مناطق الوطن.

3-القضاء على البناء الهش و الفوضوي ،وذلك من خلال استكمال البرامج السكنية المُوجَّهة لهذه الأصناف من التجمُّعات العمرانية وتحويلها إلى تجمُّعات إقامة اجتماعية حضرية.

4-احترام المعايير العمرانية و النسيج العمراني في بناء السكن خاصةً السكن الخاص.

5-احترام معايير الجودة و النوعية في البناء، وذلك من خلال فعالية المراقبة التقنية للبناء ،و تدعيم و تأهيل المتعاملين المتخصِّصين في المراقبة.

6- الإسراع في إعادة ترميم البناءات الهشَّة، بما يتلاءم مع التهيئة العمرانية للمدن.

---

[1] محمد الطاهر لعمودي،مرجع سابق،ص 144 .

ثانيا:في مجال مواجهة الطلب على السكن:

تريد الحكومة في إطار هذا المُخطط القضاء على مشكل السكن ،على هذا الأساس فقد تم تسجيل البدء في انجاز 500 ألف وحدة سكنية بمختلف أنواعها في نهاية عام 2009 ،في إطار انجاز المليوني وحدة سكنية وفق الأهداف المسطرة التي تتلخَّص فيما يلي:

1- إعادة متابعة إنجاز السكنات الحضرية الإيجارية المُوجَّهة للشريحة الأقل دخلاً وطنياً، وذلك من خلال تدعيم المُرقِّي العقاري ،و تحفيزه على انجاز هذه السكنات أو السكنات التساهمية الاجتماعية ؛عن طريق قروض بنكية ميسَّرة الفائدة و مشجِّعة على الاستثمارات .

2-التنسيق بين إنجاز السكن الريفي و السكن الحضري بالأخذ بعين الاعتبار الإحصائيات السكانية الأخيرة ،و إتمام انجاز السكن الحضري لمواجهة زيادة الضغط على النزوح الريفي للأرياف نحو المدن ،والهدف منه محاربة ظاهرة النزوح الريفي ،و إعادة تحفيز السكان على الاستقرار في الأرياف للسكان الأصليِّين ،الذي يأتي في إطار إستراتيجية الدولة في تنمية مناطق الجنوب و الهضاب العليا .

3-تدعيم و ترقية الإمكانيات و الوسائل الوطنية في إطار بناء السكنات ،عن طريق تشجيع المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ،و إعادة تأهيل وهيكلة المؤسسات الوطنية المتعلِّقة بقطاع السكن.

4-كما خُصِّص غلاف مالي قدِّرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دج،أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من أجل انجاز مليوني وحدة سكنية ،وإعادة الاعتبار للنسيج العمراني للفترة 2010-2014.

5-من مجموع الالتزامات المالية المُقدَّرة قيمتها ب 21.214 مليار دج (حوالي 286 مليار دولار)،التي تمَّت تعبئتها من طرف البرنامج الخماسي الجديد الخاص بالاستثمارات العمومية،تمَّ تخصيص حصة نسبتها 17.4 %؛ بهدف امتصاص العجز المسجّل في هذا القطاع على المستوى الوطني.[1]

يتعلق الأمر أيضاً بانجاز عدد معتبرٍ من السكنات حسب ما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم 18: السكنات المبرمجة للفترة 2010 -2014

صيغ السكن	الوحدات المقرر انجازها
سكن البيع بالإيجار	500.000
السكن الموجَّه لامتصاص السكن الهش	300.000
السكن الريفي (الإعانات)	770.000
السكن الترقوي	500.000
المجموع	2.070.000

المصدر: برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، ص17.

للإشارة فإنه من المُقرَّر تسليم مجموع مليون ومائتي وحدة سكنية خلال البرنامج الخماسي 2010 – 2014، فيما سيتمُّ استكمال 800.000 وحدة سكنية المتبقية بين 2015 – 2017.

[1] برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، ص17.

لقد تم رفع البرنامج الخماسي2010–2014 في مجال السكن إلى 2450000 مسكن موزع كما يلي:[1]

1000000 وحدة سكنية بالنسبة للسكن العمومي الايجاري ذات الطابع الاجتماعي، منها حوالي 400000 مخصَّصة للقضاء على حظيرة السكنات الهشَّة التي تم إحصاؤها سنة 2007.

550000 وحدة سكنية بالنسبة للسكن الترقوي المدعم.

900000 وحدة سكنية بالنسبة للسكن الريفي .

ثالثا:آليات تطوير الصيغ السكنية في إطار المخطط الخماسي للتنمية (2010–2014):

قرَّرت الحكومة الاعتماد مجدداً على صيغة البيع بالإيجار كآلية من آليات تطوير وتحسين الصيغ السكنية، وهذا ضمن حصة المليون سكن للخماسي القادم، على أن يتم إشراك هيئات جديدة في العملية مثل شركة التَّرقية العقارية للتأمين وبعض المرقِّين العقاريين إلى جانب الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن(عدل)، فيما تقرَّر تكييف المساعدات المادية التي تقدمها الدولة لطالبي السكن بحسب قيمة أجورهم الحقيقية. تم في هذا الإطار إخضاع صيغ السكن الخمس إلى عملية تقييم أفضت إلى ما يلي:[2]

1– اتخاذ قرار يقضي بتوسيع الشريحة التي يمكنها الاستفادة من صيغة السكن التساهمي الاجتماعي، وذلك لتضُم الفئة التي يصل دخل الزوج فيها إلى 72 ألف دينار، إنَّ مراجعة بعض الصيغ صاحبه قرار بتكييف إعانات الدولة المُوجَّهة لطالبي السكنات التساهمية؛إذ من المُرتقب

[1]شعبان فرج، عثمان علام، مرجع سابق، ص7.

[2]يوسف شرع،سمير بوختالة،عرض وتقييم آليات السياسة السكنية في الجزائر ومحاولة تطويرها في ظل المخطط الخماسي للتنمية،مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية،ص14.

أن تمَسَّ مساعدة الدولة المقدرة ب 70 مليون سنتيم الفئة التي تتقاضى أجراً يتراوح ما مقداره 1 الى 4 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، على اعتبار أن نسبة الفائدة على القروض العقارية لهذه الفئة مُقدَّرة ب 1 ٪ ،فيما تلتزم الحكومة دفع الفارق في النقاط ما بين النسبة التي يدفعها المواطن وما بين النسبة الرسمية للمؤسسة المالية.

2- أما الفئة التي يُقدَّر دخلها الفردي أو الزوجي 4 إلى 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، فقرَّرت الحكومة أن تُقلِّص الإعانة الموجهة إليهم من 70 مليون سنتيم إلى 40 مليون سنتيم؛ كما أن نسبة الفائدة على القرض العقاري لهذه الفئة تقررت ب 3 ٪ ،فيما يصبح كل شخص يتجاوز دخله 72 ألف دينار ممنوعاً من الإستفادة من الإعانة المادية للدولة.

3-من بين آليات إنجاح السياسة السكنية، نجد مجموع الإجراءات التحفيزية التي اتُخِذت لصالح المرقِّين العقاريِّين، كتخفيض أسعار العقار والتنازل عنه لصالح هؤلاء عند دفع نسبة 20 ٪ من السعر الرسمي للعقار.

4-فيما يخص صيغة البيع بالإيجار، فقد تقرَّر تفعيلها والاعتماد عليها كصيغة من صيغ الإستفادة من برنامج المليون سكن للخماسي القادم، إن العودة للإعتماد عليها يأتي في سياق تنويع آليات وصيغ السكن، غير أن الجديد هذه المرة هو إشراكُ مؤسساتٍ جديدة إلى جانب الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن التي سبق لها وأن استفادت من برنامج ب 55 ألف وحدة سكنية.

5- أيضا من بين آليات تطوير الصيغ السكنية ، إزالة كلُّ الشاليهات التي أصبحت وضعيتها غير لائقة، فيما قُدِّر البرنامج السكني الذي ستستفيد منه العاصمة مستقبلاً ب 70 ألف وحدة

سكنية، في وقت قُدِّر إجمالي البرنامج الوطني المُوجَّه للقضاء على السكنات الهشَّة 270 ألف وحدة سكنية.

6-تفعيل القروض العقارية، إذ يعني القرض العقاري كل الفئات العمالية دون استثناء سواء الموظفين التابعين في وصايتهم لقطاع الوظيف العمومي،أو باقي فئات المواطنين ،حيث يمكن للقروض العقارية أن تكون سنداً داعما لمختلف الصيغ السكنية المعتمدة من قبل الحكومة كالسكن التساهمي والريفي والترقوي، وتنعكس عليها بالإيجاب من حيث آجال المشاريع وتسليم السكنات للمستفيدين منها،حيث يُحدِّد تفاصيل هذه القروض مرسومان تنفيذيان، و يحقُّ لكل مواطن جزائري الاستفادة من القروض العقارية، وذلك وفقاً للشروط التي وُضِعت للفئة التي ينتمي إليها، والتي جاءت في المرسوم الأول المتعلق بكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء، بناء أو توسيع السكن، وهو المرسوم المُوجَّه للموظفين التابعين لقطاع الوظيف العمومي. أما المرسوم الثاني يحدِّد مستوى و كيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، وهذا بقروض بنكية بنسبة فائدة مخفَّضة تتراوح بين 1 ٪و 3 ٪ ،وبقيمة تتراوح ما بين 400 مليون و 700 مليون، والتي تُعتبر كفيلةً بإنهاء مشكل السكن لشريحةٍ واسعة من المجتمع، وقد اتَّخذت وزارة المالية خلال دراستها لنجاعة القروض العقارية بنسبة فائدة مخفضة كلَّ التدابير التي تجعل المؤسسات المالية ملزمة على السير في فلك سياسة الحكومة، وتوفُّر المنتوج أي القرض لزبائنها دون عناء، على اعتبار أن الخزينة العمومية تتكفلُّ بدفع الفارق في نقاط الفائدة بين الفوائد المعتمدة من قبل البنوك التجارية، وبين نسبة الفائدة التي حددها المرسومان التنفيذيان.من المتوقع نجاح القروض العقارية ومساهمتها في تحريك ورشات بناء السكن، على اعتبار أن القروض العقارية من شأنها أن توفِّر السيولة المالية للمستفيدين

من برنامج السكن، وهي السيولة التي عادة ما يعجز عن توفيرها المستفيدون من السكنات التساهمية أو الترقوية وتؤثر سلباً على سير المشاريع.

الجدولان الآتيان يبينان المقرر انجازه و الذي تم انجازه للسكن وذلك في حدود الفترة 2010– 2012:

الجدول رقم 19: السكنات المبرمجة والمتوقع انجازها للفترة 2010 –2012

années	lpl	lsp	Loc-vente	Promot-ionnel	Auto const	s/total urbain	Rural	Total géneral
2010	61 316	10 737	2 080	8 159	27 262	107 129	52 878	160 007
2011	74 317	24 962	2 749	11 040	32 010	226 400	130 012	356 412
2012	175 044	48 464	1 895	12 439	32 479	270 321	213 740	484 061

المصدر: وزارة السكن والعمران، على الموقع: www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/37.pdf

من الجدول أعلاه نلاحظ:

–التزايد المرتفع لمشاريع السكنات الريفية من 52878 وحدة سكنية سنة 2010 ،إلى 213740 وحدة سكنية سنة 2012 ، وهو ما يُبيِّن استمرار الدولة وعزمها على دعم هذه الصيغة والتي تعتبر من أنجح الصيغ السكنية ، حيث أنها تضمن للدولة الحدَّ من النزوح الريفي ، وفي نفس الوقت تنمية قطاع الفلاحة.

–تأتي صيغة السكن الاجتماعي في المرتبة الثانية، وذلك في إطار قيام الدولة بمساعدة الفئات ذات الدخل الضعيف.

الجدول رقم 20: السكنات المنجزة للفترة 2010 –2012

années	lpl	lsp	Loc vente	promotionnel	Auto const	s/total urbain	Rural	Total géneral
2010	61 316	28 889	7 777	4 891	11 761	114 634	76 239	190 873
2011	74 317	28 114	6 816	6 061	30 836	146 144	66 521	212 665
2012	66 259	24 732	2 422	5 454	14 750	113 617	85 562	199 179

المصدر: وزارة السكن والعمران، على الموقع: www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/36.pdf

من خلال الجدولين السابقين يمكن استخراج الفارق بين السكنات المبرمجة والمستلمة فعلا:

– مجموع السكنات المبرمجة إلى غاية 2012: 1000480.

–مجموع السكنات المستلمة إلى غاية 2012: 602717.

– الفـــــــرق:397763.

بلغت نسبة توزيع السكنات مقارنة بالسكنات المُنجَزة فعلا ب 60 % ، ما يبيِّن استمرار التأخُّر الحاصل في عملية الانجاز وذلك لأسباب مختلفة وعديدة، لعلَّ أبرزها غياب سياسة واضحة المعالم وعدم وجود إستراتيجية على المدى البعيد للقضاء على مشكل السكن.

المطلب الرابع: الوضعية الحالية لقطاع السكن:

صُنِّف قطاع السكن من بين الملفات الحساسة التي خُصِّصت لها عدة برامج منذ الاستقلال، وبعد مرور 50 سنة من مسيرة البناء والتشييد، تسجِّل الجزائر اليوم إنجاز أكثر من 7.5 ملايين وحدة سكنية وتطمح لبلوغ 8 ملايين وحدة سكنية في آفاق 2014،بهدف توفير سكنات تتلاءم مع

مختلف الفئات الاجتماعية تقرَّر اقتراح عدة صيغ مع مواصلة دعم الدولة للمواطنين عبر الصندوق الوطني للسكن،وما ميَّز قطاع السكن خلال السنوات الأخيرة هو إعادة إطلاق سكنات البيع عن طريق الإيجار الأمر الذي استحسنه المواطنون.

لقد سعت الدولة إلى الاستجابة للطلب الوطني في مجال السكنات،من خلال اقتراح العديد من برامج بناء السكنات، غير أن هذه السياسة لم تعطي دوماً النتائج المرجوة، بالنظر إلى التحديات العديدة التي واجهتها الدولة على جبهات عِدة،يمكن عرض تطوُّر قطاع السكن لهذه المرحلة كما يلي:[1]

1–في سنة 1990، شهد البلد مرحلة عدم استقرار سياسي واقتصادي، وتسبَّب الركود الاقتصادي في ضعف التمويل لمختلف المخططات التنموية،كما سُجِّل تدمير 60 ٪ من التجهيزات العمومية والمنشآت القاعدية. رغم هذه الصعوبات، تمكَّنت الحكومة من إطلاق مشاريع بناء بمشاركة مواطنين في التمويل، من خلال ادِّخارهم، ليُسجَّل بين 1990 و 1997 إنجاز 800 ألف وحدة.

2– شهد قطاع السكن والعمران خلال الفترة الممتدة من1999إلى 2011،تطوُّرات هامة في مجال تجسيد البرامج السكنية وتوزيعها، وفقاً لمختلف صيغ الاستفادة، مع اقتراح تجسيد مليوني وحدة سكنية في آفاق 2014 حسب البرنامج الحكومي المُسطَّر ،تمَّ تخصيص 72 ٪ من السكنات الجديدة للمدن الكبرى بهدف القضاء على السكنات الهشَّة،وهو ما تزامن مع توفير كلِّ الإمكانيات المالية والمادية ؛ما سمح بفتح عدَّة ورشات للبناء على المستوى الوطني. وللاستفادة من الخبرة

[1] جريدة المساء،بتاريخ 2013/07/03،على الموقع:http://www.el-massa.com/ar/content/view/73493/96 /

العالمية في مجال البناء، تمَّ إسهام شركات أجنبية في تجسيد المشروع، وذلك بنسبة 8 ٪ مقابل تخصيص92 ٪ من المشاريع لشركات جزائرية، ولضمان توفير السكنات لكلِّ فئات المجتمع، تمَّ اقتراح مجموعة من الصيغ على غرار السكن الاجتماعي الإيجاري والسكن الترقوي التساهمي، ولتحديد شروط الاستفادة من السكن، صدر المرسوم التنفيذي رقم 08–142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي حدَّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

3–كُلِّفت الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (عدل) بإنجاز 55 ألف وحدة سكنية على التراب الوطني، فيما سيتكفلُّ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتجسيد البرنامج الثاني المتضمن إنجاز 65 ألف وحدة سكنية ،وفي هذا الشَّأن، تم إنجاز أزيد من 44 ألف وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار، ونظراً لاضطرابات سوق مواد البناء، تأخَّرت عدة مشاريع على مستوى الوكالة، ليتم مع مطلع سنة 2012 إعادة إطلاق مجموعةٍ من المشاريع المتأخِّرة، مع دعوة المكتتبين لسنتي 2001 و 2002 إلى تحيين ملفاتهم، وهي العملية التي شارفت على الانتهاء .

4– يطمح قطاع السكن إلى إنجاز أزيد من مليوني وحدة سكنية في آفاق سنة 2014، بعد تجسيد مخطَّط السكن المندرج في إطار البرنامج الخماسي 2010–2014، ولهذا الشأن تم تخصيص أزيد من 4300 مليار دينار جزائري لتمويل هذا البرنامج الضخم، الذي خُصِّص 75 ٪ منه لتمويل السكن الاجتماعي الإيجاري.حيث يعتزم مسئولو القطاع تسليم 1.2 مليون وحدة قبل نهاية سنة 2014، لهذا الغرض ينبغي عليهم الانتقال إلى وتيرة انجاز تُقدَّر بحوالي 270.000 وحدة سنويا ابتداء من هذه السنة.

5–انتهى عام 2013 حسب وزارة السكن والعمران والمدينة بنسبة تقدُّم في البرنامج الخماسي للسكن تُقدَّر بـــ85 ٪،أي ما يربو عن إنجاز 547 ألف سكن:[1]

–حيث تفيد الإحصائيات الدقيقة أنه تمَّ انجاز 547093 سكن خلال 2013، ليرتفع عدد السكنات التي تمَّ إطلاقها إلى مليون و898.394 سكن من إجمالي مليونين و228.361 سكن مقرَّر في إطار البرنامج الخماسي، أي منها 86 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار (عدل)،و16 ألف سكن ترقوي عمومي ،كما تمَّ في 2013 تسليم 248 ألف سكن ليرتفع عدد السكنات المسلَّمة في القطاع إلى 759.394 سكن؛مع العلم أن المخطط الخماسي يهدف إلى تسليم 1.2 مليون سكن، وكان "عبد المجيد تبون" وزير السكن والعمران والمدينة قد التزم بتسليم 300 ألف وحدة سكنية أخرى خلال 2014، معتبراً أن حصيلة القطاع في العام الماضي سجلت أرقاماً قياسية في تاريخ الجزائر بالرغم من تفاوت نسبة تقدُّم الانجاز بين مختلف الولايات، واستطاع القطاع لأول مرة أن يقارب انجازا بمعدل 250 ألف وحدة في العام ،وبخصوص مشاريع السكن الاجتماعي، فقد سجلت سنة 2013 تسليم 77 ألف وحدة وإطلاق مشاريع لإنجاز حوالي 23 ألف وحدة أخرى من إنجاز شركات عمومية وخاصة، حيث تتكفَّل الأخيرة بحوالي 58٪ من البرنامج مقابل 38٪ للشركات الأجنبية و4٪ للشركات الجزائرية العمومية، وهو ما يُكذِّب إقصاء الخواص على حساب الأجانب،وأشار الوزير "عبد المجيد تبون" إلى المساهمة الضئيلة للقطاع العام الذي سيعرف قريباً إعادة هيكلة شاملة للرفع من فاعليته، وتم منح صفقات هذه المشاريع الخاصة بالبرنامج الخماسي عن طريق مناقصات بنسبة 57٪ مقابل 37٪ بصيغة التراضي ،و6٪ عبر القائمة القصيرة .

---

[1] الجزائر نيوز،بتاريخ2014/01/12على الموقع:
http://www.djazairnews.info/national/42-2009-03-26-18-31-37/67286-------85------.html.

–تم استدراك ما تأخَّر من مشاريع سكنية ومرافق عمومية في البرنامج الخماسي،فقد عرفت 2013 أيضا تعديل و إصدار 55 نصًّا قانونيا لتبسيط الإجراءات الإدارية وتنظيم القطاع بشكل أكثر فعالية.وحول عملية بيع السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري التي تم إطلاقها في 2013، اعتبر الوزير أنها لم تسجِّل بعد الإقبال المطلوب بالنظر إلى ثقل الإجراءات البيروقراطية؛كما أنه سيتم قريبا إصدار تعليمة تقضي بإلغاء شهادة السلبية من ملف الشراء قصد تسهيل الإجراءات ومعالجة الصعوبات.

6–عرف قطاع السكن إطلاق أشغال إنجاز أكثر من مليوني وحدة سكنية بنهاية مارس المنصرم ليحقِّق البرنامج الخماسي 2010–2014 للقطاع نسبة تقدم تتجاوز 91%، حسبما كشفت عنه حصيلة عرضتها وزارة السكن والعمران والمدينة كما يلي:[1]

–أوضحت بيانات الوزارة أنه تمَّ بين مطلع 2010 ونهاية مارس المنصرم إطلاق مشاريع لانجاز 2.003.992 وحدة أي ما يمثل 91% من البرنامج الخماسي ،الذي يهدف لإطلاق ما مجموعه 2.223.403 وحدة سكنية من مختلف الصيغ.تتضمَّن هذه المشاريع التي تم إطلاقها 827.281 سكن اجتماعي، و 258.743 سكن تساهمي مدعم، و792.976 سكن ريفي، كما تتضمن 105.249 سكن بصيغة البيع بالإيجار "عدل" (الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره)، وكذا 19.743 ألف مسكنا ترقويا عموميا حسب نفس المصدر.

–يتوقع وزير السكن والعمران والمدينة "عبد المجيد تبون" أن تنطلق جميع المشاريع المتبقية قبل نهاية السداسي الأول 2014،وتم بنهاية مارس المنصرم تسليم 826.668 وحدة أي بنسبة تقارب 69% من البرنامج الخماسي الذي يهدف إلى تسليم 1.2 مليون سكن،تتوزَّع حصيلة السكنات

[1] وكالة الأنباء الجزائرية،بتاريخ 2014/01/06،على الموقع:http://www.aps.dz/ar/economie/2904

المُسلَّمة على 277.312 مسكنا اجتماعيا، و 101.046 مسكنا تساهميا مدعما ،و 10.444 مسكنا بصيغة البيع بالإيجار ،و437.863 مسكنا ريفيا.

-تتوقع الوزارة أن ترتفع حصيلة السكنات التي يتم استلامها إلى 88% من أهداف القطاع للخماسي (2010-2014)،وبخصوص حصيلة الثلاثي الأول 2014 عرف قطاع السكن إطلاق 145 ألف وحدة واستلام 57 ألف وحدة خلال هذه الفترة ،وتم خلال هذا الثلاثي استهلاك اعتمادات مالية تفوق 129,7 مليار دج ،لترتفع بذلك القيمة الإجمالية للاعتمادات المستَهلكة بالقطاع إلى أكثر من 1.335,27 مليار دينار منذ إطلاق البرنامج الخماسي (2010-2014).

خلاصة الفصل:

انطلاقاً من سنة 1990،تمَّت مباشرة مراجعةٍ عميقة لسياسة السكن لتقليص العجز بين العرض و الطلب على السكن ،من خلال المعالجة الموحَّدة و المستهدفة للطلب الموجَّه من قبل مختلف الفئات الاجتماعية ،و تحرير قطاع السكن من احتكار الدولة بفتح المجال لمساهمة الخواص ،لقد منَح هذا التصوُّر الجديد للأمور إمكانية تخصيص مساعدات الدولة حسب اختلاف أصناف المجتمع بواسطة صيغ سكنية جديدة، حيث خصصت للطبقات الاجتماعية الأكثر عوزا سكناتٍ اجتماعية تُموَّل في مجملها من ميزانية الدولة ممثَّلة في السكن الاجتماعي الايجاري، أمَّا الفئات الأخرى الوسيطة وأصحاب الدخل المرتفع فيتم انجاز سكنات تموِّلها جزئيا الدولة على أساس مساعدة مالية غير قابلة للتسديد،وتُسيَّر المساعدة المالية للدولة لاقتناء سكن جديد أو انجاز سكن ريفي من قبل الصندوق الوطني للسكن، إلا أنه رغم المجهودات التي قامت بها الدولة والبرامج السكنية الضخمة، يُلاحَظ المشاركة الضعيفة للبنوك التجارية في هاته البرامج ممَّا أدى إلى قلَّة قنوات التمويل واقتصارها في أغلبها على مؤسسات محدَّدة بعينها،حيث إنَّ تدخُّل البنوك أكثر في تمويل مشاريع السكن سواء للإفراد أو المؤسسات الخاصة من شأنه تقديم إضافة كبيرة لقطاع السكن.وسنتطرق في الفصل الثالث إلى نظام تمويل السكن في الجزائر و سُبل تطويره.

الفصل الثالث

الفصل الثالث: نظام تمويل السكن في الجزائر

تمهيد: يُعتبر التمويل عنصرا أساسياً في أية إستراتيجية إسكانية ،وهو ما يتطلب وجود نظام فعَّال لتمويل السكن لتوفير الوسائل و الأموال اللازمة للأفراد والمؤسسات المعنية ببناء الوحدات السكنية، ويختلف نظام التمويل من دولة لأخرى حسب خصوصيَّتها السياسية والاقتصادية والمالية، كذلك تختلف شروط التمويل وأشكال الإقراض وأنواعه، تبعاً لإمكانيات الدولة ومؤسساتها والبنوك العاملة فيها ؛لذلك تم تقسيم الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول:تطوُّر التمويل البنكي للسكن في الجزائر.

المبحث الثاني: التجارب الناجحة لبعض الدول في تمويل السكن.

المبحث الثالث: حلول مقترحة لتفعيل نظام التمويل السكن في الجزائر.

المبحث الأول:تطوُّر التمويل البنكي للسكن في الجزائر:

تميَّز نظام التمويل في الجزائر إلى غاية منتصف التسعينيات بالاحتكار من طرف الدولة، وذلك بالاعتماد على جزء من موارد الخزينة العمومية مضافاً إليها المدَّخرات المجمَّعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إلا أن هذا النظام أثبت فشله نتيجة لعدم قدرته على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن.

المطلب الأول: التمويل البنكي للسكن:

إن لتمويل المشاريع السكنية أهميةً كبيرة لحلِّ مشكل السكن في الجزائر، وللبنوك دور في تمويل قطاع السكن عن طريق تقديم قروضٍ مختلفة الآجال،و التي تُمنح وفقاً لمقاييس ومعايير يُحدِّد بعضها البنك المقرِض، والبعض الآخر تحدِّدها القوانين المعمول بها.

أولا: البنوك والقروض العقارية:

تُمنح القروض العقارية للأفراد والمشروعات لتمويل شراء أرض أو بناءها أو شراء مبنى ، وتكون مدَّة هذا النوع من القروض عادةً لفترة طويلة قد تصل إلى أكثر من 15سنة ، وغالباً ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تمَّ شراءه أو بناءه ، وتقوم البنوك المتخصِّصة (البنك العقاري) بتقديم هذا النوع من القروض.

1-البنوك العقارية:

هي البنوك التي تهتمُّ بتقديم القروض اللازمة لشراء العقارات في شكل أراضي وعقارات مبنيَّة، وتعتمد هذه المصارف في تمويل نشاطاتها على رؤوس أموالها وعقد القروض طويلة الأجل

،ولا يقتصر دور هذه البنوك على مجرَّد الإقراض، وإنما الرقابة المصرفية الكاملة على الإنفاق وربطه بعمليات الإنجاز، كما يأخذ المصرف العقاري على عاتقه أيضاً الإدارة الاقتصادية للمشروع، والقيام بخدمة أجهزة التعمير والإسكان وإعطائها المشورة الفنِّية اللازمة بخصوص العمليات المختلفة، وتتعاون المصارف العقارية مع هيئة التعاونيات للإسكان فضلاً عن تشجيع مشروعات الإسكان الفردي[1].إذن البنوك العقارية هي:"تلك التي تقوم بمنح، بيع وإدارة القروض العقارية، التي تكون مضمونة عادة برهونات عقارية من الصنف الأول في شكل بناءات سكنية أو تجارية"[2]، وهي تنتمي إلى مجموعة المؤسسات المالية التي تلعب دور الوسيط المالي وتقديمها في شكل قروض طويلة الأجل إلى الخواص الذين هم في حاجة إلى هذه الأموال بغرض امتلاك السكن،نجد في الجزائر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط،كبنكٍ للعقار والسكن منذ سنة 1997،عكس البنوك التجارية التي هي: " مؤسسات ائتمانية غير متخصِّصة، تقوم بتلقِّي ودائع الأفراد القابلة للسَّحب لدى الطلب، أو بعد أجل قصير والتعامل بصفة أساسية في الائتمان قصير الأجل"[3].

2-القروض العقارية:

تُستَخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل ،أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتدُّ تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة يُسدَّد خلالها القرض على أقساط، أو يُسدَّد دفعةً واحدة عندما يحين الأجل، وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شرائه أو إقامته،

---

[1]عقيل جاسم عبد الله، النقود والبنوك، دار الحامد للنشر (الطبعة الأولى) 1999،ص 276.

[2]عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي(السياسات الحديثة في تمويل السكن)،مرجع سابق،ص 120.

[3]محمد زكي الشافعي، مقدمة في النقود والبنوك، دار النهضة العربية، بيروت، 1970، ص178.

ونظراً لحجم هذه القروض وطول الفترة التي يُستحقُّ بعدها القرض للتمويل؛ فإنها عادةً ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة.[1]

أ- خصائص القرض العقاري:

من أهمِّ خصائص القرض العقاري أنه مخصص للأشخاص فقط ،و يموِّلهم بالقرض للقيام بأي مشاريع سكنية،وتتمثَّل هذه المشاريع في:[2]

-شراء مساكن جديدة وتامَّة البناء.

-تحقيق عدد أكبر من السكنات الفردية (بناء ذاتي، توسيع جديد للبناء...الخ).

-إعادة الاعتبار لتنظيم السكنات الاجتماعية.

ب-ضمانات القروض العقارية:

باعتبار أن المخطر عنصر ملازم للقرض لا يمكن تجنُّبه، يلجأ البنك فضلاً عن كلِّ الدراسات السابقة حول الزبون و وضعيته إلى طلب ضمانات كافية من هذا الأخير ،و المُلاحظ أن هذه الضمانات ذات أهمِّية كبرى بالنسبة للبنك خاصةً عندما يتعلَّق الأمر بالقروض طويلة الأجل ،و الضمانات البنكية تتمثَّل في طلب أشياء ملموسة و ذات قيمة، و يكون ذلك قبل منح القرض.[3]

---

[1] منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الإسكندرية، المكتب العربي الحديث، ط3، 1996، ص72.

[2] عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي،(السياسات الحديثة في تمويل السكن)،مرجع سابق،ص217 .

[3] الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2004، ص 163.

الضمانات المقبولة لدى البنك بصفةٍ عامة هي:[1]

-الأوراق المالية، الأسهم و السندات.

-العقارات و الأراضي.

-الضمانات الشخصية (كفالة فريق ثالث).

-تجميد رصيد دائن بالعملة الأجنبية أو المحلية.

-ضمان كفالة مصرفية.

ج-إتفاق القرض:

يكون الإقراض العقاري لغرض شراء مسكن خاص بموجب اتفاق بين المُقرِض والمقترض وبائع العقار، طبقاً للنموذج الذي يصدر به قرار الوزير المختص ويجب أن يتضمَّن الشروط التالية:[2]

-التزام المقرض بسداد قيمة القرض مباشرة إلى البائع.

-التزام البائع تسجيل العقار باسم المقرض خاليا من أي حقوق عينية للغير.

-الالتزام برهن العقار لصالح المقترض رهنا رسميا للوفاء وملحقاته وعائده.

---

[1]عبد المعطي أرشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للطباعة و النشر، عمان طبعة 1997، ص70.

[2]عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي،(السياسات الحديثة في تمويل السكن)،مرجع سابق،ص58.

تُمثِّل كلٌّ هذه البرامج بدائل بالنسبة للزبون، بشرط أن تكون قابلةً للتطبيق من طرف البنك ،و حتى يتمكن الزبون من اختيار البرنامج الأنسب له يجب أن يكون أمام موظفٍ قادر على شرح كلٌّ هذه البرامج مع إبراز خصائص كل واحد منها.

ثانيا:مفهوم التمويل الإسكاني:

يمكن تعريف مفهوم التمويل الإسكاني من خلال تعريف مفهوم التمويل العقاري، الذي هو عبارة عن الأموال الممنوحة لغايات إقامة أو شراء الأبنية السكنية والتجارية والصناعية، مقابل الحصول على ضمانة متمثِّلة برهن العقار إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترِض على خدمة الدَّين من مصدرٍ مؤكد.[1]

1-مصادر التمويل الإسكاني:

يمكن للأفراد والمؤسسات الحصول على التمويل العقاري والإسكاني من خلال مصدرين رئيسيَّين هما: المصادر الداخلية، والمصادر الخارجية.

أ-المصادر الداخلية:

هي المؤسسات التي تُقدِّم التمويل العقاري بمختلف أشكاله إلى الأفراد والمؤسسات الراغبة في الاستثمار العقاري سواء أكان لغاياتٍ سكنية أو تجارية، أو إنشاءات أخرى داخل حدود الدولة،

---

[1]سلطان سالم حمد الله الدبعي، تطوير إستراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية و تطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، دكتوراه فلسفة في التمويل،كلية الدراسات الادارية والمالية العليا ،جامعة عمان العربية للدراسات العليا،2005،ص23.

وتُعدُّ هذه المؤسسات المصدر الرئيسي للتمويل العقاري؛ بسبب سهولة الوصول إليها واليُسر في الإجراءات المتَّبعة مقارنةً مع المصادر الخارجية، وتشمل ما يلي:[1]

– الجهاز المصرفي بما فيه البنوك التجارية، والاستثمارية، والمؤسسات المالية المتخصِّصة بالتمويل العقاري.

– المؤسسات المالية الأخرى غير المصرفية، والتي تقوم بتجميع الأموال من المُدَّخرين عن طريق إصدار أوراق مالية بقيمٍ مناسبة لهم، وتقوم باستثمار هذه الأموال في مشاريع اقتصادية مباشرة ،أو المشاركة في تمويل هذه المشاريع، وتتمثَّل هذه المؤسسات في: شركات التأمين ،و صناديق التقاعد ،و الضمان الاجتماعي ،والمؤسسات العقارية الخاصة.

ب–المصادر الخارجية:

تتمثَّل في جميع المصارف والمؤسسات المالية والحكومات الأجنبية التي تُقدِّم الأموال، لغايات إقامة المشاريع العقارية والإسكانية، وتُقدَّم هذه الأموال على شكل قروض طويلة الأجل ،أو على شكل المشاركة في ملكِية المشروع العقاري المطلوب تمويله، تُقدِّم القروض غالباً من طرف: [2]

– المؤسسات الدولية المتخصِّصة في تمويل المشروعات الاقتصادية الاستثمارية والإنمائية، و من الأمثلة عليها البنك الدولي للإنشاء والتعمير الذي يقدم القروض للحكومات لتطوير قطاعاتها المختلفة، ومن ضمنها الإنشاءات والإسكان.

– الحكومات التي تساعد الدول النامية على النهوض باقتصاديتها.

---

[1]ابراهيم مزيود ، السوق المالي العقاري ودوره في إرساء نظام تمويل السكن،مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية،ص 8.

[2]سلطان سالم حمد الله الدبعي،مرجع سابق،ص40.

2-أشكال التمويل العقاري:

أشكال التمويل العقاري هي الطرق المتَّبعة قي تسعير وهيكلة القروض العقارية ،والمتمثِّلة فيما يلي:

أ-القروض العقارية بسعر فائدة ثابت:

عند النظر إلى محدِّدات سعر الفائدة على القروض العقارية المُستَخدمة في تمويل المساكن للأسر، فإنه يجب الأخذ بالاعتبار جانبي الطلب والعرض للتمويل العقاري؛حيث أن معظم المقرضين العقاريين هم وسطاء ،أو مؤسسات تعمل على إيصال التدفُّقات النقدية من المدَّخرين إلى المقترضين (المستثمرين) على شكل قروض عقارية.يتحدَّد سعر الفائدة السوقي على القروض العقارية بالاعتماد على سعر الفائدة الذي يكون المقترض مستعداً لدفعه خلال عمر القرض ،وعلى سعر الفائدة الذي يكون المُقرِض مستعدا لقبوله لتقديم هذا القرض.

ب-تمويل البيع بالأقساط:

تُعدُّ عملية البيع بالأقساط من أشكال التمويل العقاري المباشر بين البائع والمشتري،دون الحاجة إلى وجود طرف ثالث، ويتمثَّل هذا الشكل بقيام المشتري بتسديد مجموعة من الدُّفعات بدلاً من الدفع مرة واحدة للبائع، ويتطلَّب هذا الشكل قيام المقترض بدفع نسبة من قيمة العقار مقدَّماً، وتُحقِّق هذه الطريقة مجموعة من المزايا للطرفين؛ فبالنسبة للمشتري فإنها تكون مفضَّلة بسبب عدم وجود طرف ثالث مما يقلِّل من كُلفة التمويل ،إضافة إلى كونها أداة لزيادة نسبة الدَّين إلى قيمة العقار أو ما يسمى بالرفع المالي في حال كون المشتري يُمثِّل شركة أو مؤسسة. أما البائع فإن المزايا المحقَّقة تتمثَّل بتوزيع الضريبة على كامل فترة السداد بحيث لا يكون البائع ملزما

بدفع الضريبة على الدخل الذي لم يتحقَّق بعد، يجب ملاحظة أنه باستخدام هذا الشكل يتم نقل الملكية بالكامل من البائع إلى المشتري عند توقيعه العقد ،مع تأجيل الثمن فقط على دفعات.[1]

ج-التمويل الإسلامي:

إن نظام التمويل الإسلامي يقوم على أساس تحريم الفائدة (الربا) في جميع المعاملات المالية من تمويل واستثمار، وممارسة أي عمل محرَّم حسب نصوص الشريعة الإسلامية، من أهمِّ صور التمويل الإسلامي المُستخدمة في تمويل العقارات بشكلٍ عام: التمويل بالمشاركة، المُرابحة، التأجير.[2]

3-أنظمة تمويل القروض العقارية:

إن تمويل السكن من خلال اللجوء إلى السوق المالية في السنوات الأخيرة أصبح بالنسبة لبعض الدول من أهمِّ موارد التمويل، ولكن الحصول على هذه الموارد يتطلَّب خلق وتطوير بعض الميكانيزمات التي تلعب فيها

الدولة دورا أساسياً،و تتمثَّل فيما يلي:[3]

أ-نظام البنوك العقارية:

تلجأ البنوك في هذا النظام إلى السوق المالية بهدف إعادة تمويل هذه القروض، عن طريق إصدار سندات أو أوراق مالية أخرى، يقوم بشراء هذه القروض عادةً المؤسسات المالية (شركات التأمين) التي تستثمر على المدى الطويل.

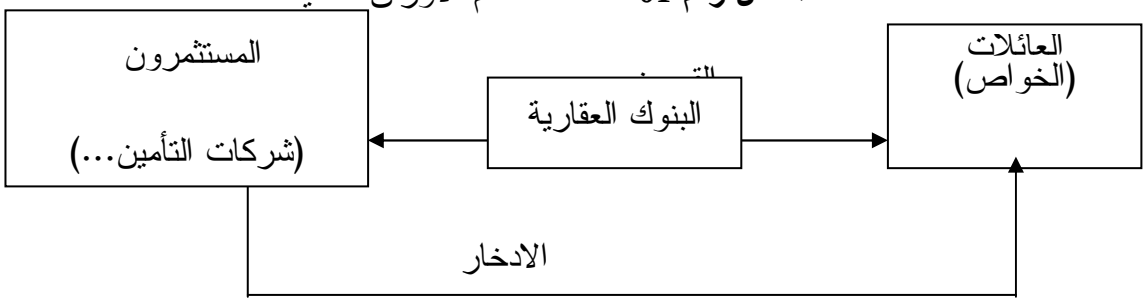
---

[1]ابراهيم مزيود،مرجع سابق،ص5.

[2]سلطان سالم حمد الله الدبعي،مرجع سابق،ص38.

[3]عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي،(السياسات الحديثة في تمويل السكن)،مرجع سابق، ص ص 67-71.

الشكل رقم 01: مخطط نظام الأوراق المالية.

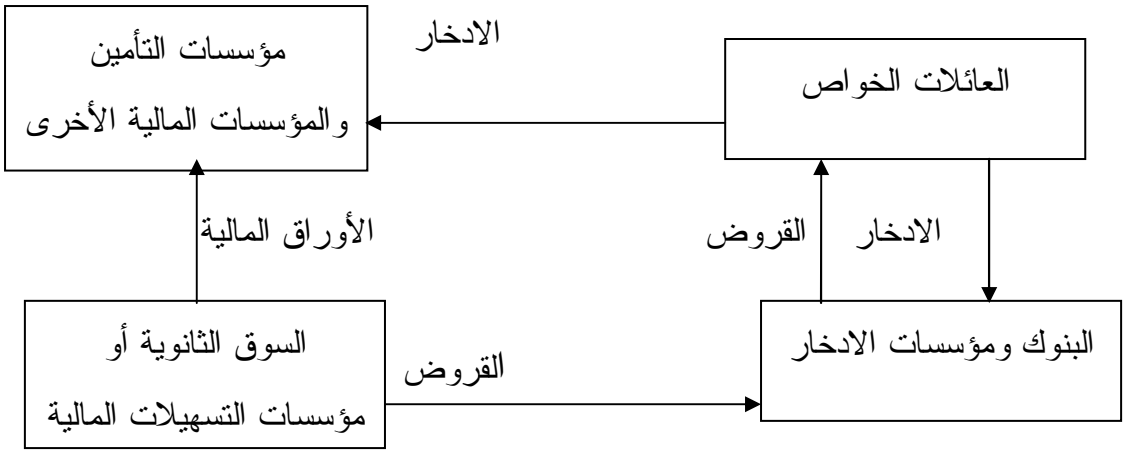


المصدر: عبد القادر بلطاس ،الاقتصاد المالي والمصرفي،مرجع سابق،ص67.

ب-نظام التسهيلات المالية:

يقوم هذا النظام على أساس توفير الأموال اللازمة، ووضعها تحت تصرُّف السوق العقارية الابتدائية عن طريق خلق مؤسسات مالية متخصِّصة؛ إذ تقوم هذه المؤسسات بإصدار سندات في السوق المالية ،واستعمال المبالغ المحصَّل عليها في إعادة تمويل الحافظات المالية المقدَّمة من البنوك العقارية أو البنوك التجارية،و بذلك أمكن التَّفرقة بين المموِّل الرئيسي للقرض (البنك) ،والمموِّل الثانوي للحافظات المالية (المؤسسات المالية المتخصِّصة).

الشكل رقم 02: مخطَّط التسهيلات المالية.

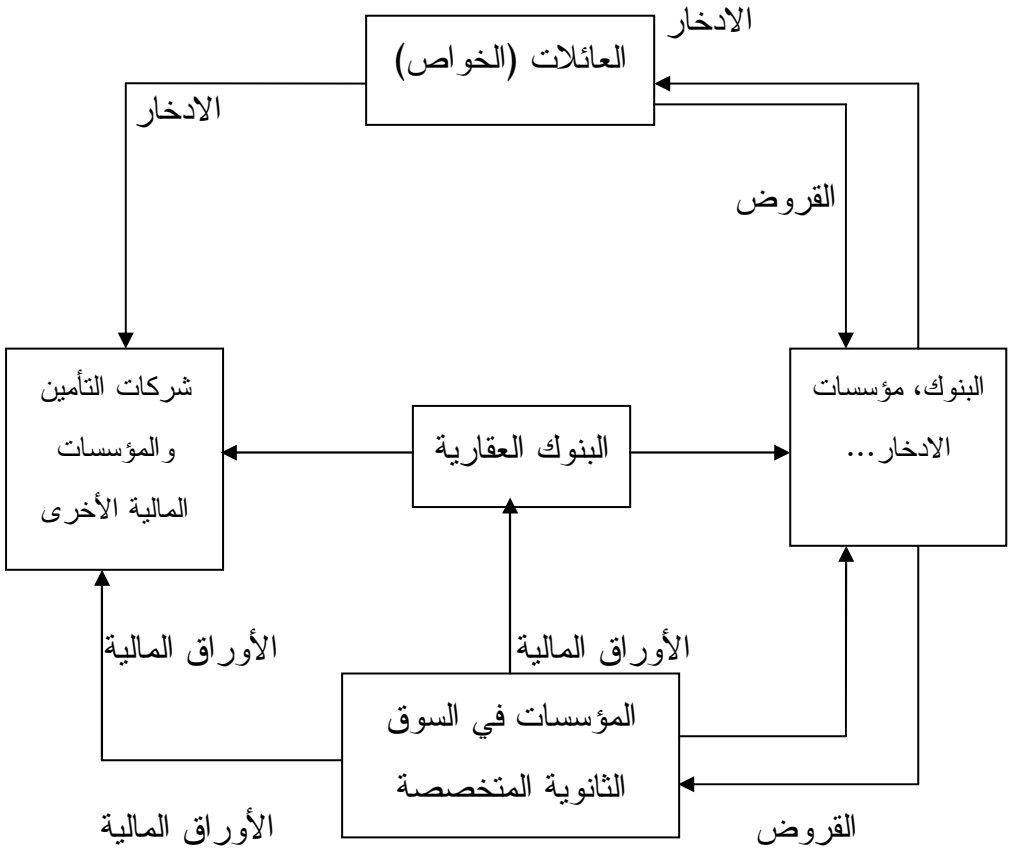


المصدر: عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي،مرجع سابق،ص 69.

ج-نظام السوق العقارية:

يتطلَّب نظام السوق العقارية الثانوية التعامل مع مجموعة من القروض العقارية المتجانسة المكوَّنة في شكل محافظ مالية، فالبنوك أو المؤسسات المالية التي تتعامل مع القروض العقارية تقوم بجمع عددٍ كبير من القروض التي مُنِحت للمواطن في شكل محفظة مالية ،ثم تقوم ببيعها في السوق الثانوي؛ وبذلك يمكن تحويل جزء من المخاطرة من البنوك العقارية إلى المؤسسات المالية التي تشتري هذه القروض،ثم تقوم هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية مدعَّمة بقروض عقارية في السوق الثانوية (MBS)،وهناك عدة دول أنشأت السوق الثانوية العقارية ،وأصبح التداول فيها ممكنا من بين هذه الدول منها : الولايات المتحدة، بريطانيا، فرنسا.

الشكل رقم 03: مخطط نظام السوق العقارية الثانوي.



المصدر: عبد القادر بلطاس،الاقتصاد المالي والمصرفي،مرجع سابق،ص71.

المطلب الثاني: نظام تمويل السكن في الجزائر (1962-1994):

ارتكزت الإستراتيجية الوطنية في ميدان السكن في هذه الفترة على الثلاثية التالية: الدولة تُبرمج وتموّل، الدولة تنجز، الدولة توزِّع وتسيِّر.

أولا: تمويل السكن في الفترة (1962-1979):

قامت الخزينة العمومية بلعب الدور الرئيسي في تمويل السكن، كما أن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط شارك هو الآخر في هذا التمويل كما يلي:

1- تمويل السكن في المرحلة (1962-1970):

بعد الاستقلال تكفَّلت الخزينة الفرنسية باستكمال البرامج السكنية التي شُرع في إنجازها على أن تستبدل أدوارها مع الدولة الجزائرية التي قامت بتسديد المستحقات للخزينة الفرنسية في أجل 4 سنوات، و بمعدَّل فائدة سنوية 1 %، وبالفعل فقد تم وضع اتفاق جديد بين الدولتين في نهاية 1965؛حيث أن الخزينة الجزائرية أخذت على عاتقها تمويل البرامج التي هي في طريق الإنجاز بعد توقف العمل بالاتفاق الثاني الذي أبرمته الجزائر مع فرنسا.[1] أما بالنسبة لصندوق التوفير و الاحتياط (CNEP) فلقد اقتصر نشاطه على منح القروض الفردية ابتداءا من سنة 1966 ، حيث تُوجَّه هذه الأخيرة لإنجاز السكنات الجديدة أو إتمام السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها، و ذلك وفق شروط يتعين توفُّرها في المستفيد.قامت الخزينة بتمويل المشاريع بنسبة 100 % على شكل قروض طويلة الأجل و بمعدلات فائدة منخفضة بنسبة 1 % سنويا.

[1] Nadir Abdellah benmatti, L'habitat du tiers monde -cas de l'Algérie- S.N.E.D,Alger 1982, p206.

2- تمويل السكن في المرحلة (1971-1973):

انطلاقاً من المخطط الرباعي الأول، لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمَّل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، و عليه فقد اتَّخذت إجراءات من بينها:[1]

أ-تحويل ادِّخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى" ادخار- سكنات".

ب- 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 مدة 30 سنة ،و بمعدل فائدة 1%.

-الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط: بنسبة 50 % على مدة 20 سنة ،وبمعدل فائدة 4,75%.

3- تمويل السكن في المرحلة (1974-1979):

بداية من سنة 1974، تم تغيير نمط تمويل السكنات،حيث أصبح تمويل السكنات على النحو التالي:[2]

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

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

---

[1]وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 -1998،مرجع سابق.

[2]وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 -1998،المرجع نفسه .

ثانيا: تمويل السكن في فترة الثمانينات (1980-1989):

ابتدءا من سنة 1979 أخذت الدولة مرة أخرى علي عاتقها تمويل السكن الاجتماعي الايجاري بنسبة 100%، و ذلك في شكل قروض طويلة الأجل ،و بمعدَّلات فائدة منخفضة بنسبة 1% سنويا مع فترة تسديد تصل إلى40 سنة لاستدراك الوضع القائم؛كما ظهرت سياسة جديدة تهدف إلى التخفيف من عبء الدولة في بداية الثمانينات تمثلت فيما يلي:[1]

-منح قروض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية ،أو في إطار تعاونيات بالنسبة للمدَّخرين وغير المدَّخرين مع الأخذ بعين الاعتبار فرق معدَّل الفائدة .

-تمويل مشاريع الترقية العقارية بالنسبة للمدَّخرين فقط ،وذلك لتحفيز المواطنين على الادِّخار في الصندوق.

تمَّ في هذه الفترة تغيير نمط تمويل السكنات الاجتماعية ، فبعدما كان عبء تمويل السكنات يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، صدرت تعليمة وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 أوكلت مرَّة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية و لوحدها أي نسبة 100 %، و ذلك بمعدَّل فائدة 1 % على مدة 40 سنة.

بالنسبة للسكن الريفي، فقد شهد تمويله عدَّة تغييرات على النحو التالي:[2]

-قبل سنة 1987، كان يتمُّ تمويله من طرف الدولة كليةً في صورة القرى الاشتراكية ،التي كان من المفروض إنجاز 1000 قرية منها.

---

[1] عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي،(السياسات الحديثة في تمويل السكن)، مرجع سابق،ص34.

[2] محمد عمران، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر،مرجع سابق،ص6.

-بين سنتي 1987و 1989، كان تمويل السكن الريفي مختلطاً ومضمونا في حدود 11000دج كمساعدة نهائية، و 56000 دج مساعدة مؤقتة.

ثالثا: تمويل السكن في الفترة (1990-1994):

خلَّفت الفترة السابقة أزمة خانقة للسكن رغم كل الجهود المبذولة ،ومع بداية التسعينات وجدت الدولة نفسها مضطرة إلى الاهتمام أكثر بالسكن ،و تفعيل هذا القطاع الحساس الذي أصبح عبارة عن بؤرة توتُّر و غضب شعبي كبيرين، و أمام هذه الأوضاع اتخذت الدولة عدة إجراءات تمثَّلت فيما يلي:

-في سنة 1990 تخلَّت الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية،وأسندت مهمة تمويل السكنات الاجتماعية إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط كحلٍّ مؤقت دام أكثر من 06 سنوات.[1]

-في سنة 1991 تم اتِّخاذ قرار يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها فيما يخص تمويل وبناء السكن ،ولكنها عوضا عن ذلك تستمر في تقديم الدعم للعائلات التي ترغب في بناء سكن ذاتي،وعلى إثرها تقرَّر إنشاء الصندوق الوطني للسكن(cnl) وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 91-144 الصادر بتاريخ 12 ماي1991[2]، وسُطِّر له كهدفٍ رئيسي تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن ،وعليه تغيَّرت معايير تمويل السكن الاجتماعي، و أصبحت على النحو التالي:

-مدَّة الاسترجاع: 25 سنة.

---

[1] عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي،(السياسات الحديثة في تمويل السكن)،مرجع سابق،ص34.

[2] الجريدة الرسمية رقم 25،الصادرة بتاريخ 29ماي1991،ص8.

-معدل الفائدة: 6 %، منها 2 % تتحملها الخزينة (أي مغطاة من طرف الخزينة العمومية).

-ضمان القرض من قبل الخزينة العمومية .

بالنسبة للسكن الريفي عمدت السلطات الجزائرية إلى تقديم إعانة مالية للمواطن الريفي كمساعدة من أجل إنجاز سكنه بنفسه ،ابتداء من سنة 1990تمَّ تعديل إعانة السكن الريفي عدَّة مرات ما بين: 120000دج، و 150000 دج، و 200000 دج، وهي مساعدة نهائية تُقدَّم للمستفيد على دفعات.

رابعا:تقييم نظام تمويل السكن للفترة(1962-1994):

تميَّز نظام تمويل السكن في الجزائر حتى نهاية سنة 1994 بما يلي:[1]

1-ضعف نظام تمويل السكن في الجزائر،حيث تميَّز نظام التمويل في الجزائر بغياب بنوك عقارية متخصصة، ومن ثم انعدام المنافسة في هذا المجال، والبنك الوحيد المتخصص في تمويل السكن هو بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ،بينما مساهمة البنوك العمومية الأخرى محدودة جداً.

2-إحتكار الدولة لقطاع السكن تمويلاً، إنتاجا ،وتسييرا لمدَّة تزيد عن ثلاثة عقود؛ماساهم في تهميش القطاع الخاص فلم يسمح لهذا الأخير المساهمة في هذا المجال ،إلا مع مطلع تسعينات القرن الماضي ،ومن نتائج سياسة الإحتكار ما يلي:

- النقص الكبير في العرض مقابل الطلب في سوق السكن، وكذلك إرهاق كاهل الخزينة العمومية من خلال مؤسسات عمومية تفتقد إلى الفعالية في الإنجاز.

---

[1]جمال جعيل،صونية كيلاني، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية- واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية،ص ص 10-14.

– تكرار ظاهرة تأخُّر إنجاز برامج السكن المعتمدة من طرف الحكومة،حيث لا تتعدَّى نسبة الإنجاز 50 % من البرنامج ، مما يشير إلى الخلل في السياسات المتبَّعة،لأن التأخُّر في إنجاز البرامج يؤدي إلى تراكم العجز من سنة لأخرى مما يؤدي إلى تفاقم الأزمة ؛هذا يعني أن القائمين على وضع الخطط والبرامج بعيدون عن الواقع، وتصبح السياسات لا معنى لها إذا لم تحقِّق أهدافها في الواقع.

– ضعف إنتاجية المؤسسات العمومية القائمة على الإنجاز مما يرفع تكاليف الإنتاج، ولذلك فإن تكاليف إنتاج السكن مرتفعة مقارنةً بالدول المتقدمة، وبعض الدول العربية.

المطلب الثالث: النظام الجديد لتمويل السكن في الجزائر:

سعت الدولة إلى البحث عن نظام جديد لتمويل السكن دون الاعتماد كثيرا على موارد الدولة، باللجوء إلى البنوك التجارية عن طريق القروض العقارية التي تُستخدم في تمويل سوق السكن، سواء بالنسبة للعرض أي قروض الترقية العقارية ،أو بالنسبة للطلب أي القروض السكنية الموجَّهة للأفراد والعائلات

أولا: إصلاحات نظام تمويل السكن:

لقد قررت الحكومة منذ بداية سنة 1995 الشروع في إصلاح حذر لنظام تمويل السكن على النحو التالي:[1]

[1]محمد عمران، تطور نظام تمويل السكن في الجزائر في مرحلة الإصلاحات السياسية و الاقتصادية الشاملة، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية،ص17.

1-التمييز بين قناتين للتمويل:

-القناة الأولى خاصَّة اجتماعية موجَّهة لفئات معنيَّة،حيث يمكن لهذا الصنف من البرامج السكنية أن يكون موضوع تمويل من ميزانية الدولة،غير أن حجم انجاز هذه المساكن يتقلَّص بالضرورة ،ولا يمكن بأي حال أن يمثِّل برنامج دعم لتقويض أزمة السكن.

- القناة الثانية، فتقوم في ظل نظام تنافسي يتوجَّه أساسا للأشكال الأخرى،وفي مقدَّمتها السكن الترقوي الذي لا يُموَّل إلا تجاريا،والذي يُنتظر من حجم انجازاته أن يكون أكثر أهمِّية من الأول،وبالتالي يساهم أساسا في تلبية الطلب المُعبَّر عنه من المساكن، هذا الصنف من البرامج بقيت حصته سواء كان عموميا أو خاصا مهمَّشة.

2-تسهيل الحصول على القرض العقاري:

يصبح القرض العقاري منتجاً بنكيا يمكن تسويقه حسب ما يلائم طالبيه،وما يتماشى مع مصالح الزبائن ،وهو ما تعرضه عليهم كلُّ البنوك التجارية، حيث تخلَّت الدولة عن احتكارها لهذا المجال لصالح أطراف أخرى؛ تمثَّلت أساساً في مجموع البنوك التجارية مضافا إليها بعض الهيئات والمؤسسات المالية، و تم توسيع القرض العقاري ليأخذ الشكلين التاليين:

أ-قروض مُوجَّهة للمؤسسات التي تموِّل العرض، هذا القرض يعتبر كلاسيكيا، كما أن هذا النوع من القروض سيكون قابلاً لإعادة تمويل البنوك التجارية.

ب-قروض مُوجَّهة للمؤسسات التي تموِّل الطلب،يكون نمو مثل هذه القروض أكثر بطئا،والخطر البنكي النَّاجم عنها أكثر أهمية ،وهي غير قابلة لإعادة تمويل البنوك؛هذا الشكل يطرح مجموعة من المصاعب منها:

-عدم الملائمة بين الموارد القصيرة الأجل مع توظيف الأموال الطويل الأجل،وبالتالي فإن خطر التمويل سيقلِّص كثيراً ،وحتما من سيولة الموارد البنكية.

-إن النمو البطيء لهذا النوع من القروض، و طبيعة الزبائن، هما عاملان قد يعرِّضانه لعدم سداد الديون.

- إن مثل هذا القرض المعروض على الخواص،يؤثِّر بقدرٍ كبير على القرض الموجَّه إلى المؤسسات،وذلك في حالة ما إذا كان ضعف الطلب القادر أصحابه على تسديد ديونهم يقوِّض العرض،وهو ما يرجع ضدَّ أهداف إعادة بعث هذا النمط من التمويل.

3-إنشاء المؤسسات المالية المتخصِّصة:

تمتاز القروض العقارية بطول الأجل ،وزيادة عنصر المخاطرة، لذلك لجأت الدولة إلى إنشاء المؤسسات المالية المتخصصة ،والتي أوكلت إليها المهام التالية:

أ- للاحتراز من أخطار تجميد الديون:

تمَّ إنشاء شركة إعادة تمويل الرهن العقارية(SRH-société de refinancement hypothécaire)

،وهي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص و لقانون النَّقد و القرض، اعتُمِدت كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر في السداسي الأول من سنة 1998، بمساهمة: الخزينة العمومية، البنوك ،وشركات التأمين، و تتمثَّل أهدافها الرئيسية فيما يلي:[1]

-ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل.

[1]عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي،(السياسات الحديثة في تمويل السكن)،مرجع سابق ،ص67.

– تشجيع المنافسة بين البنوك و المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

– تمديد الاستحقاقات المتعلِّقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض.

– أُعطيت لها صلاحية إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المُقدَّمة من طرف البنوك التجارية، بنشاطها في منح القروض السكنية للمواطنين في ظروف مالية ملائمة تتميَّز بالمنافسة الحرة.

ب– **لمواجهة أخطار تسديد الديون:**

من أجل ضمان و طمأنة البنوك ،و كل المؤسسات المالية المهيَّأة للتمويل العقاري حتى تشجعها في اتخاذ قراراتها و منح القروض لغرض التمويل العقاري، أنشئت شركة تأمين القروض العقارية (SGCI)،و هي شركة ذات أسهم رأسمالها يقدر ب 1000000000دج، و تُعتبر مؤسسة اقتصادية عمومية أنشئت في 5 أكتوبر 1997، و بدأت نشاطها في 1 جويلية 1998 بموجب القرار الوزاري رقم 95–07 المؤرَّخ في 25 جانفي 1995 ، تتمثَّل مهامها الرئيسية فيما يلي:[1]

– منح ضمانات للمؤسسات المالية المقرضة.

– تسيير شركة القرض العقاري.

– مراقبة سير المؤسسات المقرِضة، وشمولية و متابعة عملية القرض.

– معالجة كل عمليات القرض الممنوحة للمقاولين، و بصفة عامة كل العمليات المالية العقارية.

[1]محمد عمران، تطور نظام تمويل السكن في الجزائر في مرحلة الإصلاحات السياسية و الاقتصادية الشاملة،مرجع سابق،ص19.

ج- آلية التأمين التعاضدي:

تأسَّس صندوق الضمان و الكفالة المُتبادلة في الترقية العقارية(FGCMPI)، بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرَّخ في 01 مارس 1993 المتضمِّن الترقية العقارية (في مادته 13)،أما فيما يخصُّ إحداثه الرسمي، فقد تم إصداره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرَّخ في 03 نوفمبر1997،للصندوق طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح،يوضع تحت وصاية الوزير المكلَّف بالسكن والعمران، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يتمثل الهدف من هذا الصندوق فيما يلي:[1]

-ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون، والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في التَّرقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم (vsp).

-يخوِّل الشكل التنظيمي للصندوق الاستقلالية بالنسبة للدولة، خاصةً في مجال التضامن والمشاركة المباشرة والفعَّالة للفاعلين الأساسيين، المتمثِّلين في المرقِّين العقاريين والمشتركين، وهذا عبر أجهزة التسيير المخصَّصة قانونياً لهذا الغرض.

-يَدعم الصندوق لجنةُ ضمان مشكلةٌ من 04 أعضاء يرأسها المدير العام، وتكون اللجنة الوحيدة المؤهَّلة لاتخاذ قرار منح ضمان الصندوق، وهذا بعد دراسة الطلبات بما يطابق القواعد التي حدَّدها الصندوق، وبموافقة وزارة السكن والعمران.

---

[1] وزارة السكن والعمران، بتاريخ 2014/05/25،على الموقع:
http://www.mhuv.gov.dz/ar/fond_ar.asp

-يحوز الصندوق حالياً على عدَّة فروع، متمركزة على وجه الخصوص بوهران، عنابة ، برج بوعريريج و بسكرة.

-للصندوق: 482 متعامِل في الترقية العقارية منخرِط فيه، 53497مسكن، و مساحة 104503.47 متر مربَّع من البناء ذات الاستعمال السكني مُباعة بصيغة البيع على المخطَّط (VSP).

د-الصندوق الوطني للسكن:

أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-114 المؤرخ في 12 ماي 1991 ،على شكل مؤسسة عمومية تحت وصاية وزارة السكن والعمران، وذلك من أجل المساعدة على الحصول على ملكية سكن، وترقية كل أشكال التمويل المتعلِّقة بالسكن خاصةً ذات الطابع الاجتماعي منه بتدبير موارد مالية غير مرتبطة بالضرورة بالميزانية،و حتى يتماشى مع مضمون الإصلاحات التي بدأ الحديث عنها، فإنه و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرَّخ في 18 ماي 1994 المعدِّل والمتمِّم للمرسوم الأول ،و المتضمن المهام الجديدة التي أُسنِدت إلى الصندوق الوطني للسكن في المادة الخامسة، والتي حُدِّدت كما يلي:[1]

-النهوض بتمويل السكن الاجتماعي، عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية.

-المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.

- إدارة الأسهم والمساهمات التي تُقدِّمها الدولة لفائدة السكن.

[1]الجريدة الرسمية رقم 32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994،ص23.

– القيام بتدبير التمويلات متوسِّطة الأجل،عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية.

– التكفُّل بكافَّة العمليات و الأعمال الخاصة ذات الصلة لمهامه،والتي تسندها الخزينة إليه.

ثانيا: تطوير القرض العقاري:

إن هذا التنظيم الجديد لتمويل السكن يتمثَّل بمجال تطبيق أوسع، حيث يمتدُّ التمويل في إطاره ليس فقط إلى إنجاز السكنات الجديدة كما كان سابقاً؛بل يشمل كذلك تسهيلاتٍ للحصول على القروض العقارية للأفراد والمؤسسات.

1–القرض العقاري المدَعَّم:

ظهرت منذ سنوات قروض مدَعَّمة تسمح للأشخاص المعنيِّين خاصةً ذوي الدخل الضعيف، باكتساب ملكية بنسبة فائدة مغرية ،وهي عبارة عن قرض طويل المدى، موجَّه لتمويل: شراء أو بناء سكن أو تمويل أعمال التهيئة الكبرى أو توسيع السكن،يندرج هذا النوع من القرض ضمن القروض القابلة للاستهلاك؛ أي إن النسبة تحدَّد منذ البداية، بحيث أن المقترض يسدِد شهرياً رأس المال المقتَرض و الفوائد في مدَّة القرض،حيث يطبَّق على القرض العقاري كما يلي:[1]

–يستلم المستفيد عند الاكتتاب مخطَّط استهلاك، متمثلاً في جدول يبيِّن مبلغ ومدَّة الرواتب الشهرية ،لأنه سيستعين به لمعرفة تطوُّر تسديداته.

– يستطيع المستفيد مراجعة ما دفعه و في أي تاريخ.

---

[1]بوابة المواطن،على الموقع:
http://www.elmouwatin.dz/spip.php?page=imprimer&id_article=4972

–إن تركيبة الرواتب ليست نفسها على امتداد مدَّة القرض، في بداية القرض يسدِّد المقترض أساساً الفوائد، و تدريجيا تنخفض نسبة الفوائد لحساب حصة رأس المال، و هذه الآلية التقليدية لمخطَّط الاستهلاك.

–يمكن أن تصل مدة القرض العقاري إلى 30 سنة ،حسب قدرات التسديد (تصل إلى 40 سنة بالنسبة للأقل سنًّا)، و حسب عمر المقترِض (بصفة عامة 70 سنة)، و كذا مبلغ القرض.

–تحدَّد النسبة بكل حرية من طرف البنك أو المؤسسة المالية، لكن يجب أن لا تتجاوز نسبة عليا يحدِّدها و يحيِّنها بنك الجزائر، و تُقدَّر حالياً ما بين 6,5 % و 7,5 %.

–تُعقَد شراكات مع شركات التأمين العمومية أو الخاصة، الجزائرية أو الأجنبية، من أجل اقتراح القرض و التأمين، والمقترِض في آن واحد.

–المبلغ الأقصى للقرض 90 %، أي يجب على المقترض أن يجلب 10 % المكمِّلة.

–نسبة الاستفادة محدَّدة، يجب أن لا تتعدَّى متوسط 30% إلى 40 % من دخل المقترض.

–يجب توقُّع مصاريف إضافية للتسديد الشهري، تستطيع بعضها كتأمين المقترِض أن تدخل في معدَّل الفائدة، و هناك معدَّلات أخرى يجب أن تُدفع في الاكتتاب مثل مصاريف الملف.

– المدَّخرون الذين يملكون دفتر ادخار سكني، أو حسابا جارياً في بنك، يستفيدون من شروط تسهيليَّة.

– القدرة على تسديد الدَّين :إذا كان المقترِض غير قادر على الدفع، يمكن أن يطلب مساعدة شريك أو كفالة تضامنية (عائلية فقط)،لمَّا تكون الكفالة تضامنية تلزِم صاحبها بنفس شروط المقترِض الأساسي .

–تقديم وثائق إثبات مشروع الاقتناء أو البناء أو الأشغال،و تختلف حسب المشروع و نوع العمليات.

2–موقع البنوك التجارية من القرض العقاري المدَعَّم:

جاء قرار الحكومة لفتح مجال أوسع أمام القروض، وتسخير الإمكانيات المالية للبنوك لفائدة المواطنين، في مقدِّمتها القانون رقم 06–05 الصادر في 20فيفري 2006 المتضمِّن توريق القروض الرهنية[1]، والذي من خلاله تمَّ تحديد التمويل العقاري على البنوك التجارية من خلال توجيه الفوائض المالية لديها للأفراد من أجل الحصول على سكنات أو من أجل عمليات البناء والتوسعة؛ كلُّ هذا في إطار تفعيل دور البنوك التجارية، حيث تنصُّ المادة 75 من قانون المالية التكميلي الصادر سنة 2009 ، على أنه: "لا يُرخَّص للبنوك بمنح القروض للأفراد، إلا في إطار القروض العقارية، على أن تُحدَّد كيفيات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم".[2] ذلك ما يمكِّن الحكومة من خفض الضغط على الخزينة العمومية ،التي تخصِّص سنوياً ما يقارب مليار دولار لدعم السكن الاجتماعي.

قُدِّرت مساهمة القطاع المصرفي في الإقراض السكني بنحو 10 %من الاحتياجات الإجمالية السنوية الحقيقية، والبالغة 250 ألف وحدة سكنية، و يُقدَّر مجموع البنوك التجارية العاملة في تمويل قطاع السكن بحوالي العشرة بنوك كما يلي:[3]

---

[1]الجريدة الرسمية، العدد15، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006، ص 14.

[2]الجريدة الرسمية،العدد44،الصادرة بتاريخ 26 جويلية 2009،ص 04.

[3]مختار معزوز، سليمان بن بوزيد، توريق القروض الرهنية كإستراتيجية لتفعيل دور البنوك التجارية في مواجهة أزمة السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية،ص7.

أ- أهم البنوك العمومية المانحة للقروض العقارية:

-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

-القرض الشعبي الجزائري.

-بنك التنمية المحلية.

-بنك الجزائر الخارجي.

-البنك الوطني الجزائري.

ب- أهم البنوك التجارية الخاصة العاملة في القطاع العقاري:

-بنك البركة الجزائري.

-بنك سوسيتي جنرال.

-بنك بي أن بي باريبا.

-هاوسينغ بنك.

-بنك الخليج.

3-التخفيض في نسبة الفائدة على القروض الممنوحة:

لقد دخل نظام القروض العقارية حيِّز التطبيق الفعلي بعد إصدار الحكومة للمرسوم التنفيذي رقم 10 - 78 المؤرَّخ في 10 مارس 2010،الذي يهدف إلى تحديد مستويات وكيفيَّات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية، لاقتناء سكن جماعي وبناء

سكن ريفي من قبل المستفيدين،وكان تحديد نسبة تخفيض الفائدة بين 1%و 3% ،وبهذا سيكون للخزينة العامة دور هائل في تسيير منح القروض العقارية؛حيث تمَّ تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية كما يلي:[1]

أ-نسب الفوائد المدَعَّمة المُستعمَلة :

-نسب مدَعَّمة 1% : للمداخيل الشهرية الأقل أو المعادِلة 6 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون.

-نسب مدَعَّمة 3% : للمداخيل الشهرية أكثر من 6 مرات و أقل 12 مرة من الأجر الوطني الأدنى المضمون.

-نسبة الفائدة التي تتحمَّلها الخزينة هي: حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبِّقها البنوك والمؤسسات المالية، ونسبة الفائدة التي يتحمَّلها المستفيد، وذلك حسب نوع السكن وحصص المداخيل المحدَّدة أعلاه.

-تضبط البنوك والمؤسسات المالية بالاتصال مع المديرية العامة للخزينة نسبة تفضيلية، لتحديد نسبة هذا التخفيض في الفائدة، وذلك حسب نوع كل سكن.

ب- تقديم القروض المدَعَّمة:

-من البنوك للخواص:

هي قروض بنكية ممنوحة من طرف البنوك العمومية أو الخاصة لأجل ما يلي :

---

[1] الجريدة الرسمية،العدد17،الصادرة بتاريخ 14 مارس 2010،ص ص 4-5.

-شراء سكن جديد جماعي مكتمل، من طرف مرقي عقاري عام أو خاص.

-شراء سكن جديد جماعي على مخطَّط، من طرف مرقي عقاري عام أو خاص.

-شراء سكن ترقوي مدعَم جماعي مكتمل، من طرف مرقي عقاري عام أو خاص.

- شراء سكن ترقوي مدعَم جماعي على خطَّط، من طرف مرقي عقاري عام أو خاص.

-بناء مسكن ريفي.

-قروض من الخزينة للموظفين:

هي قروض مدَعَّمة بنسبة 1 % للموظفين الذين يبلغ عمرهم 60 سنة و أقل، يُرسَل طلب القرض إلى المديرية العامة للخزينة، حيث إن مبلغ القرض مسقَّف؛ حسب المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرَّخ في 30 جوان 2010 الذي يحدِّد كيفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة، من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن كما يلي:[1]

-بالنسبة إلى اقتناء سكن جماعي :

- 7.000.000 دينار بالنسبة للوظائف السامية.
- 4.000.000 دينار بالنسبة للموظفين الآخرين.

-بالنسبة لتوسيع، تهيئة أو استكمال سكن:

- 4000.000 دينار بالنسبة للوظائف السامية.
- 2.000.000 دينار بالنسبة للموظفين الآخرين.

[1] الجريدة الرسمية،العدد41،الصادرة بتاريخ 04جويلية2010،ص 10.

–بالنسبة للموظفين القاطنين في ولايات الجنوب و الهضاب العليا، يمكن أن تُستعمل القروض أيضا لبناء سكن فردي في نفس الشروط.

ثالثا:تطوير نظام تمويل الترقية العقارية:

تميز نظام تمويل الترقية العقارية في الجزائر خلال ثلاثة عقود بوجود سياسة غير واضحة المعالم،و بنمط من التمويل ذو طابع إداري بحت، و باحتكار من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى غاية 1999.[1]

إنَّ طول مدَّة انجاز مشروع الترقية العقارية يتطلَّب تمويلاً طويل الأجل،لذا يجب توفير تمويلٍ خاص بالعرض ،و هو تمويل عملية الترقية العقارية من شراء الأرضية إلى غاية إتمام المشروع،أما تمويل الطلب فيكون بتقديم قروض للمشترين و هو تمويل طويل أو متوسط الأجل في حدود 15 سنة وقد يصل إلى 25 سنة؛ و هنا تظهر الحاجة الماسَّة لمؤسسة مالية أو مؤسسات مختصَّة في تمويل البناء بصفة عامة و السكن بصفة خاصة،حيث نجد:

1–المؤسسة الوطنية للترقية العقارية(enpi):

هي مؤسسة عمومية اقتصادية مملوكة 100%من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة (إنجاب)، تحت وصاية وزارة السكن والعمران، حيث عوَّضت مؤسسة ترقية السكن العائلي

[1]عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي،(السياسات الحديثة في تمويل السكن)،مرجع سابق،ص ص33–34.

(eplf).تأسَّست بتاريخ 6 ماي 2009 وفقاً للقرار رقم 92/05 المؤرَّخ في 22 يناير 2009، تتمثَّل مهامها الرئيسية فيما يلي:[1]

-اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أية عملية من شأنها المساهمة في: تصميم، تمويل وإنجاز مجموعات عقارية، مثل عقارات للسكن الجماعي، نصف الجماعي أو الفردي، أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري، أو منشآت سياحية أو عقارات مهما كانت طبيعتها بهدف بيعها كليا أو في شكل قطع عقارية.

- اقتناء أراضي الوعاء بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهَّزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع .

- اقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها أو إعادة هيكلتها على أن تكون مخصَّصة للبيع.

- تسيير مجموعات عقارية.

-تقديم الاستشارة والمساعدة في ميدان تسيير الأملاك العقارية .

-تنفيذ برنامج السكن الترقوي العمومي(LPP)، في جميع أنحاء البلاد للسكن الجماعي، نصف الجماعي أو الفردي.

[1]المؤسسة الوطنية للترقية العقارية،على الموقع:

http://www.enpi.dz/pr%C3%A9sentaton-de-l%27enpi

2-تمويل السكنات الترقوية لفائدة الخواص:

على الرغم من فتح المجال أمام المرقِّين العقاريين الخواص لممارسة النشاط العقاري، خاصَّة بعد صدور القانون رقم 93-03 الصادر في 04 مارس 1993 المتعلِّق بالترقية العقارية ، هذا النوع من الترقية (الترقية الخاصة) لم يعرف نشاطاً و تطوُّرا في مجال القطاع الخاص،إلا في الفترة الأخيرة حيث عرفت حركة ملحوظة ،ونذكر كمثالٍ ما يلي:

أ-إتفاق بين بنك التنمية المحلية ومؤسسة الترقية العقارية:

وقَّع بنك التنمية المحلية و المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، يوم الثلاثاء 28 فيفري 2012على اتفاق إطار، من أجل ترقية الاستثمار العقاري و تمويل السكنات الترقوية لفائدة الخواص الجزائريين، سواءً كانوا مقيمين بالجزائر أم لا حسب بيان للبنك. إن الاتفاق يهدف إلى السماح بوضع المرافقة المالية لانجاز برنامج الترقيات العقارية للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، وكذا تمويل السكنات الترقوية لفائدة الخواص الذين لديهم الجنسية الجزائرية المقيمين بالجزائر أو بالخارج،و أوضح البنك أنه خصَّص في نهاية سنة 2011 حوالي 25 مليار دج من القروض للمرقِّين العقاريِّين و 46 مليار دج للخواص من أجل الحصول على السكن؛ من جهتها توفِّر المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على حقيبة في طور الانجاز عبر التراب الوطني ل15.000 سكن بالإضافة إلى برنامج متوقع ب35.000 سكن ترقوي.[1]

---

[1]بوابة المواطن،على الموقع:
http://www.elmouwatin.dz/spip.php?page=imprimer&id_article=3882

ب-القرض المخصَّص للترقية العقارية من طرف بنك التنمية المحلية(bdl):

يهدف إلى تمويل مشاريع الترقية العقارية،للبيع،الإيجار،و أيضا يمكن استخدام القرض العقاري في قطاع الترقية العقارية ،لتمويل شراء قطعة أرض يتم تخصيصها حصرياً لبناء مساكن بصيغة الترقية العقارية مخصَّصة للإيجار أو البيع، و المؤهَّل للحصول على قرض مخصَّص للترقية العقارية كلُّ شخص أو شركة تلبي الشروط التالية:[1]

- امتلاك سجِل تجاري يُرخِّص لهم القيام بنشاط عقاري.

- البَرهنة على وجود مساهمة شخصية لا تقل عن 40٪ من التكلفة التقديرية للمشروع.

-مبلغ القرض هو 60% من التكلفة الإجمالية للمشروع.

- يتم تثبيت نسبة الفائدة على أساس الشروط العامة السارية المفعول حالياً الخاصَّة بالبنك.

-الضمانات: أول رهن عقاري على القطعة الأرضية ومشروع البناء،ودائع الشركاء للشركات،التأمين على المسؤولية المهنية خلال فترة التشييد.

3- تعديل إعانات الصندوق الوطني للسكن (cnl) :

هي إعانة مالية غير قابلة للتسديد تُدعى إعانة للحصول على ملكية ، مؤسَّسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرَّخ في 04 أكتوبر 1994، المحدِّد لقواعد تدخُّل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في مجال الدعم المالي للأسر،صدرت تعليمة وزارية في 15 مارس

[1] بنك التنمية المحلية،على الموقع:http://www.bdl.dz/arabe/promotion-arabe.html

1998 المتعلِّقة بتعديل للمرسوم التنفيذي رقم 94 – 308 الصادر سنة 1994 فيما يخص حجم الإعانة [1]،و قد نصَّت على ما يلي:

الجدول رقم 21: حجم الإعانة المالية المقدَّمة من طرف الصندوق الوطني للسكن سنة 1998:

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
1	1 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 2 مرة الحد الأدنى للأجور	350.000 دج
2	2 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 3 مرة الحد الأدنى للأجور	300.000 دج
3	3 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 4 مرة الحد الأدنى للأجور	250.000 دج

المصدر: الجريدة الرسمية العدد41،الصادرة بتاريخ 10 جوان 1998 ،ص 16.

–ابتداءً من سنة 2000، تم إعادة النظر مرة أخرى في حجم الإعانة المالية المقدَّمة من طرف الصندوق الوطني للسكن ، و هذا بفضل التعليمة الوزارية الصادرة في 15 نوفمبر 2000، المتعلِّقة بتعديل المرسوم رقم 94 – 308 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994 ،و المحدِّد لكيفية تدخُّل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات،حدَّدت هذه التعليمة شروط ،و ظروف ،و طرق منح الإعانة المالية لصالح المقاولين العقاريِّين لتحقيق برامج السكنات التساهمية، إضافة إلى إعادة النظر في قيمة الإعانة المقدَّمة [2]،حيث أصبحت على النحو التالي :

[1] الجريدة الرسمية العدد41،الصادرة بتاريخ 10 جوان 1998 ،ص 16.

[2] الجريدة الرسمية العدد 16، الصادرة بتاريخ11 مارس 2001 ، ص 11.

الجدول رقم 22: حجم الإعانة المالية المقدَّمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لسنة 2000:

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
1	الدخل ≥ 2.5 مرة الحد الأدنى للأجور	500000 دج
2	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 4 مرة الحد الأدنى للأجور	450000 دج
3	4 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 5 مرة الحد الأدنى للأجور	400000 دج

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 16، الصادرة بتاريخ11 مارس 2001 ، ص 11.

–عرفت سنة 2008 صدور القرار الوزاري لـــ13 سبتمبر 2008، المحدِّد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94–308 المؤرَّخ في 04 أكتوبر 1994، والمحدِّد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر كما يلي:[1]

– يُحدَّد مستوى الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن لشراء سكن لدى المرقِّي، أو بناء سكن، أو بناء سكن ريفي بـــ700.000 دج.

–الإعانة الموجَّهة لترميم أو توسيع سكن تُحدَّد على أساس دراسة أولية تقوم بها المصالح المختصة بالسكن، وذلك في حدود الموارد المالية الموجَّهة لذلك، ولا تتعدَّى 700.000 دج.

تكمن الفائدة من هذا التعديل في حجم الإعانة (الذي ارتفع عمَّا كان عليه) ، إلى التكيُّف أكثر مع الوضع في تلبية حاجيات العائلات ذات الدخل المتوسط بواسطة التحسينات المُدرجة مسبقاً لتعطي دفعا جديداً لعرض السكنات.

[1] الجريدة الرسمية العدد57،الصادرة بتاريخ 05 أكتوبر 2008 ،ص 26.

رابعا:آليات التمويل وفق الصيغ السكنية الجديدة:

تمَّ استحداث صيغٍ سكنية جديدة، موجَّهة عموماً لذوي الدخل المتوسط، وتميَّزت بتنوع طرق تمويلها عن السابق، وتتم عملية تمويل هذه الصيغ السكنية المختلفة كما يلي:

1-السكن العمومي الإيجاري (lpl):

هذه الصيغة تُموَّل كلية من طرف الدولة،حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرَّخ في 11 ماي 2008،و المحدِّد لشروط لقواعد الحصول على السكن العمومي الايجاري:" يُقصد بالسكن العمومي الإيجاري السكن المموَّل من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجَّه فقط للأشخاص الذين تمَّ تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا ،أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوفَّر لأدنى شروط النظافة ،و لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24000 دج،يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة ،وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري"[1].

2- السكن الاجتماعي التساهمي (lsp):

ظهرت هذه الصيغة ابتداء من سنة 1995 ،بناءً على المرسوم التنفيذي رقم 94- 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994،هذا النوع من السكن موجَّه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتَّع هذا النمط بكل المواصفات الأساسية للسكن، ويقوم الصندوق الوطني للسكن بالتدَّخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد ،وذلك حسب دخله.

---

[1]الجريدة الرسمية العدد 24، الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008،ص17.

أُعيد النظر فيما يتعلق بعدد الفئات المستفيدة نحو التقليص، وقيمة الإعانة نحو الارتفاع،و يمكن القول أن صيغة السكن التساهمي عرفت انتعاشاً كبيرا خاصة بعد سنة 2008 ، حيث حدِّد مستوى الإعانة المالية بمبلغ 700000دج حسب ما جاء القرار الوزاري لـــ13 سبتمبر 2008[1]،بالإضافة إلى تسهيل الحصول على القرض العقاري مما جعل بمقدور المواطن أن يستفيد من هذا النوع من السكنات بسهولة أكثر ،و من هنا أصبحت شروط الحيازة على سكن تساهمي أكثر ملائمة؛ إذ أنها تتماشى أكثر مع القدرة الشرائية للمواطن ذو الدخل المتوسط.

تمنح الدولة مزايا أخرى في شكل إعانات غير مباشرة لصالح المكتتبين للسكن من هذه الصيغة، ويتعلَّق الأمر بما يلي:[2]

-تخفيض 80 % من قيمة أراضي الدولة التي تُعدُّ لازمةً لإنجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 أفريل 2003).

-إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي(IRG) ، وعلى أرباح الشركات (IBS)، المطبَّقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز برامج السكن ،والتي تستوفي الشروط التنظيمية؛ من حيث كُلفة البيع و مساحة السكن (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 08 مارس 2006).

-إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل ورسم الإشهار.

---

[1] الجريدة الرسمية العدد57،الصادرة بتاريخ 05 أكتوبر 2008 ،ص 26.

[2] بوابة المواطن،على الموقع:
.http://www.elmouwatin.dz/spip.php?page=imprimer&id_article=815

3-برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار(loc- vente):

ظهرت هذه الصيغة بمقتضى المرسوم رقم 01-105 في 23 أفريل 2001 ،حيث عرّفها بأنها صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدَّدة في إطار عقد مكتوب، وبموجب هذه الصيغة أصبح للمستفيد دور هام في تمويل مسكنه، ولقد نالت هذه الصيغة إعجاب المواطنين بما أنها تسهِّل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة، يدفع المستفيد في هذه الصيغة على ستة مراحل ما قيمته 25 % من كلفة الإنجاز،أما 75 % الباقية ولكونها من مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن، يقوم المستفيد بدفعها بأقساط جدّ مريحة ،خلال 20 سنة كحد أقصى.[1]

4-السكن الترقوي العمومي (lpp):

تمتاز هذه الصيغة الجديدة من السكن العمومي بالخصائص التالية:[2]

-مُوجَّهة للمواطنين الذين يترواح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني، أي بين 108.000 دج و 216.000 دج، و يستطيعون أيضا الاستفادة من قرض بنكي مدعَّم بنسبة فائدة 3%.

- تودَع ملفات الاكتتاب من طرف المترشِّحين لدى الهياكل الجهوية و الولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI)،أو لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) ،أو في المديريات الولائية للسكن في الولايات؛ أين تكون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير

---

[1]محمد عمران،تطور نظام تمويل السكن في الجزائر في مرحلة الإصلاحات السياسية و الاقتصادية الشاملة،مرجع سابق،ص23.

[2]السكن الترقوي العمومي في الجزائر ،على الموقع:http://www.lkeria.com .

ممثَّلة، و الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره غير ممثَّلة أيضاً ،يُسلَّم وصل إيداع للمترشحين يتضمن رقم التسجيل حسب الترتيب الزمني للإيداع.

–المواطن لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن، كما هو الحال بالنسبة للسكن التساهمي،و سكنات عدل ،و لكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض.

–يتم تمويل برنامج السكن الترقوي العمومي عن طريق مساهمة بنكية ،ولن يتدخَّل الزبون خلال عملية البناء، بل سيدفع المستفيدون ثمن السكن الترقوي العمومي عند انتهاء المشروع ؛فعملية اقتناء سكن عمومي ترقوي لا تتم بالبيع على المخطط ،و يتكفَّل القرض الشعبي الجزائري باختيار البنوك العمومية المموِّلة لهذا البرنامج.

يمكن القول أن السكنات الترقوية هي سكنات موجَّهة للطبقات ذات التدخل المرتفع نوعاً ما ، نظراً لارتفاع تكلفتها من جهة، بسبب ارتفاع تكاليف الإنجاز ،بالإضافة إلى كون المتعاملين أو المرقِّين العقاريِّين، سواء كانوا خواص أو عموميين يتعهَّدون بعملية إنجاز السكنات الترقوية كنشاط تجاري، و لهم هامش ربح يعود إليهم ،و من جهة أخرى عدم تدخُّل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحيازة على سكن ، وعليه فحجم الطلب على السكنات الترقوية مقارنة بباقي الأنماط يبقى منخفضا.

5-السكن الريفي(rural):

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية، والحدِّ من النزوح الريفي، و تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي، يتمُّ تمويل السكن الريفي كما يلي:[1]

-تتمثَّل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز العمل.

-إثبات أن دخل الزوجين يقلُّ أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون (SNMG).

-كل شخص طبيعي يقيم منذ خمس سنوات في البلدية، أو يزاول نشاطاً في الوسط الريفي، يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي.

- لقد تقرَّر طبقا للنصوص التنظيمية منح إعانة للسكن الريفي محدَّدة كما يلي:

1000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب الكبير الأربعة: أدرار، تمنراست، اليزي، تندوف.

800.000 دج بالنسبة للولايات الستة: الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية.

700.000 دج بالنسبة للولايات المتبقية.

-يتم دفع مبلغ الإعانة حسب تقدُّم الأشغال المُثبت بمحضر أشغال القاعدة، و الأشغال الكبرى.

---

[1] بوابة المواطن، على الموقع:
http://www.elmouwatin.dz/spip.php?page=enviar_email_articulo&id_article=5921

– تُحرَّر نسبة 40 % من الإعانة بعد تقديم رخصة البناء ،و تُستعمل لإنجاز القاعدة والأشغال الكبرى.

– تُحرَّر نسبة 60 %من الإعانة بعد معاينة انتهاء الأشغال الكبرى.

–يمكن للمستفيد من المساعدة المقدَّمة لبناء مسكن ريفي، الحصول كذلك على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الدولة بمعدَّل 1 ٪.

المبحث الثاني: التجارب الناجحة لبعض الدول في تمويل السكن:

تمكَّنت العديد من الدول المتقدِّمة والنامية من إيجاد حلول لمشكلة الإسكان لديها، ،وذلك باتخاذها لعدَّة تعديلات جذرية على المنظومة القانونية ونظام التمويل لديها، وكذا نماذج بناء السكنات بما يمكِّن المواطن من الحصول على سكن مناسب يتلاءم قرضه مع دخله، في وقت قياسي ،وعبر أقساطٍ مريحة ،مع توفير صيغ سكنية تتناسب وقدرة المواطن، أما المواطنون منخفضو الدخل أو الفئات الضعيفة؛ فإن هناك صيغاً متعددة ذات طابع اجتماعي لتلبية حاجة هؤلاء إلى السكن.

المطلب الأول: تجارب الدول المتقدمة:

لقد نجحت الدول المتقدِّمة وبالخصوص دول: كندا ، الدنمارك ،والمملكة المتحدة ،في تطويق أزمة السكن لديها، بوضعها للسكن في صدارة أولويَّاتها، واعتمادها لأنظمة تمويل فعَّالة تتماشى مع خصوصيات وطبيعة المجتمع لكلِّ دولة.

أولا:تجربة كندا:

تُعدُّ التجربة الكندية مثالاً يُحتذى به في مجال معالجة أزمة الإسكان فيها، إذ تنبَّهت منذ وقت مبكر إلى أن المسكن المريح جزء لا يتجزأ من الخدمات الضرورية التي تقدمها الدولة، كالتعليم والصحة والعمل ،حيث أنشأت لهذا الغرض في عام 1946 مؤسسة الإسكان والرهن العقاري الكندية ،وهي هيئة حكومية تُدار بأسلوب تجاري واستثماري تهدف إلى: المساعدة، والتشجيع، والتحضير من أجل حصول المواطن على مسكن اقتصادي ومريح، وقد نجحت المؤسسة في تحقيق أهدافها؛ إذ تمكنت منذ بدء نشاطها في مساعدة ثلث السكان في كندا من الحصول على مسكن.

1-المؤسسة الكندية العامة للإسكان والإقراض العقاري (cmhc):[1]

هي مؤسسة وطنية عامة للإسكان،أُنشِئت عام 1946، وتقدِّم خدماتها في مجال الإسكان الميسَّر لجميع شرائح المجتمع الكندي، إن مؤسسة الإسكان والرهن العقاري الكندي تُعتبر من أقوى وأكبر المؤسسات الكندية من حيث المركز المالي والقوة النقدية، حيث تبلغ أصول هذه المؤسسة 23مليون دولار، ولديها 224 مليار دولار كتأمين قروض ورهونات سارية المفعول، وأكثر من 1700 موظف في كلِّ أرجاء كندا .منذ أن بدأت المؤسسة بتقديم ضمان القرض العقاري عام 1954 ،ساعدت شخصاً من بين ثلاثة أشخاص في الحصول على تمويل لمنازلهم، وفي عام 2002، قامت بتأمين أكثر من نصف مليون رهن، كلَّفت أكثر من 20.5 مليار دولار .

---

[1] جريدة العرب الاقتصادية الدولية، بتاريخ31 /12/ 2005، على الموقع:
http://www.aleqt.com/2005/12/31/article_21332.html

للمؤسسة هدف استراتيجي عام معلن هو: السعي إلى إيجاد منازل في غاية الأمان، والجودة ،وميسَّرة للمواطنين، ووفق خيارات ملائمة لاحتياجات جميع المواطنين الكنديين، وعلى مختلف فئاتهم ،وأماكن معيشتهم ووجودهم. المؤسسة مُطالبة بحكم النظام الصادر من الحكومة بالمساعدة فيما يلي :

– بناء المنازل، وترميمها وتحديثها .

–تيسير الإسكان، وجعله في متناول المواطنين، والعمل على تعدُّد الخيارات أمامهم .

–تحسين البيئة العامة لظروف الإقامة في المنازل .

– تسهيل التمويل العقاري بشكل منخفض عن السوق (Low – Cost Fund).

– المساعدة في أن يكون قطاع الإسكان الوطني ناجحاً، فعالا، ومؤثِّرا .

2– البرامج الإسكانية التي تقدِّمها المؤسسة:

إنَّ غالبية الاحتياجات الإسكانية للمواطنين الكنديين يتم الوفاء بها ،من خلال سوق القطاع الخاص المتخصِّص في الإسكان، وبدون مساعدة مباشرة من الدولة، ولكن هناك نسبة 20 ٪ من المواطنين لا يحصُلون على مساكن ميسَّرة في حدود دخولهم، إلا إذا دفعوا أكثر من 30 ٪ من دخولهم؛ هذه الأُسر تستحق بحكم النظام مساعدات حكومية فيدرالية، من خلال برامج الإسكان الاجتماعي(الشعبي ــ الميسر) التي تقدمها المؤسسة، مما يجعلهم قادرين على الحصول على

خيارات إسكانية أفضل، ذات جودة وميسرة في حدود دخولهم وإمكانياتهم، وتنقسم البرامج التي تقدِّمها المؤسسة إلى عدة أنواع كما يلي:[1]

أ–برامج المساعدات المباشرة: حيث تقدِّم المؤسسة ثلاث برامج فيدرالية، لتحسين ظروف السكن لضعيفي الدخل والعاجزين:

إذا كان لدى المواطن دخل ضعيف، فهناك حالياً أكثر من 640 ألف وحدة سكنية اجتماعية تُدار بواسطة هيئات محلية على مستوى المناطق، أو بواسطة جمعيات ومؤسسات خيرية، أو منظمات لا تهدف للربح مثل التعاونيات، و تقوم المؤسسة نيابةً عن الحكومة الفيدرالية بإعطاء إعانة بناء، وصيانة هذه المنازل على أساس من المشاركة في التكاليف مع الجهود الإسكانية المحلية على مستوى المناطق.

إذا كان دخل المواطن أقلَّ مما حدَّدته المؤسسة، وأقلَّ مما حدَّدته الجهات المعنية بالإسكان،فإن المواطن يستحق إعانة إيجار في واحدة من هذه المساكن .

كذلك هناك برنامج مساعدات آخر تقدِّم المؤسسة بموجبه القروض والإعانات المالية لمنخفضي الدخل، من الذين يملكون منازل خاصة بهم، أو لمالكي منازل مبنية على أراض مؤجرة لهم من الدولة بإيجار رمزي. هدف هذا البرنامج تحسين الظروف الصحية والمعايير الآمنة لمساكنهم، أما كبار السن والمرضى والمعوقون فلهم مساعدات مباشرة لترميم منازلهم لتكون قابلة لمعيشتهم وفق ظروفهم الصحية؛ كما تمتدُّ هذه المساعدات إلى: النساء الأرامل، والأطفال المشردين، أو لضحايا العنف الأسري .

---

[1]جريدة العرب الاقتصادية الدولية،مرجع سابق.

ب – مساعدة مباشرة لأكثر فئات المجتمع الكندي عزلةً في المناطق النائية والريفية، ويعيشون في حالة بدائية، حيث تقدم لهم المؤسسة مساعدات لبناء منازل جديدة، وترميم منازل قائمة .

ج – المساعدة في أن تكون المؤسسة بيت خبرة ،وشراكة معرفية في مجال الإسكان الميسر ،والاجتماعي، والخيري:

تقدِّم المؤسسة كلَّ ما لديها من خبرات وتسهيلات لمساعدة: الأفراد ،والمجتمعات المحلية ،والمنظمات ذات النفع العام، والجمعيات الخيرية، على تشييد وتمويل المنازل الميسرة للفئات المحتاجة في المجتمع من مختلف الفئات؛ بل تمتدُّ الخدمة لتشمل تقديم المشورة والخبرة والنصيحة التي اكتسبتها المؤسسة لأكثر من 50 عاما للأفراد والجماعات، والهيئات والمؤسسات في كل ما يختصُّ بالإسكان،خاصة المعلومات في مجال: التمويل ،والمعرفة ،والاتصال بأصحاب الخبرات في مجال الإسكان .

د– برامج الضمان الإقراضي: يتمُّ تقديم ضمانات للبنوك عن المواطن الذي لا يستطيع دفع 30 ٪ عربونا من قرض المنزل .

ه– برنامج التمويل منخفِض التكاليف: هو برنامج يقدِّم قروضاً أقل من سعر السوق لكل من يستطيع تشييد وحدات إسكان شعبي، وتؤجَّر للمواطنين المحتاجين بإيجارات مدعومة من المؤسسة .

3-إنجازات المؤسسة خلال عام 2004 :

انطلاقاً من الهدف الاستراتيجي للمؤسسة المتمثِّل في العمل على تقديم مساكن ذات جودة ،وتكون ميسَّرة ،وتوفِّر خيارات للرغبات والاحتياجات كافةً، وضمن البرامج المختلفة المشار إليها، حقَّقت المؤسسة في عام 2004، على ثلاثة مستويات ما يلي:[1]

أ- برامج الإسكان:

- تمويل بناء ستة آلاف وحدة سكنية ميسَّرة .

- تمويل ترميم 25539 وحدة سكنية .

- مساعدة 632650 عائلة من العائلات منخفِضة الدخل، عبر إنفاق حكومي فيدرالي مقدارُه مليارا دولار .

- تحسين أحوال الفئات القاطنة في أكثر المناطق النائية من البلاد، عبر بناء 978 منزلا، وترميم 1234 منزل .

- تقديم معلومات موثَّقة عن سوق الإسكان عبر المؤتمرات، وحلقات النقاش، استفاد منها 28500 مشارك .

- مساعدة قطاع الإسكان الكندي بالبقاء منافساً، عبر تسهيلات بلغت 68 مليون دولار في الصادرات الكندية، وعليه تمكَّنت 200 شركة كندية من زيادة نسبة حصَّتها في السوق العالمية .

---

[1] جريدة العرب الاقتصادية الدولية،مرجع سابق.

– المساهمة المباشرة والفعَّالة في صياغة مستقبل توجُّهات قطاع الإسكان في كندا .

– المساهمة في صياغة سياسة الإسكان المحلية والوطنية ،عبر المعلومات المتخصِّصة، والمحدَّثة باستمرار .

ب – برامج الإقراض:

تقديم قروض منخفضة الفائدة لمشاريع الإسكان الاجتماعي الشعبي، عبر ضخ 1.3مليار دولار في قروض مباشرة ،وذات فائدة منخفضة بأقلَّ من سعر السوق للجهات التي تقوم بتشييد، وتقديم خدمات الإسكان الشعبي للمواطنين في مختلف المناطق .

ج ــ التأمين الإقراضي:

ــ بناء 4082 منزل ميسَّر عبر مشروع برنامج شراكة بين القطاع الحكومي و الخاص، بضمانة المؤسسة من خلال مشروع الضمان الإقراضي .

ــ تسهيل الحصول على التمويل الميسَّر لــ 652573 منزل، من خلال مشروع الضمان الإقراضي، ونسبة 36 ٪منها كانت منتجات أو مواقع، وكانت المؤسسة الضامن الوحيد .

ــ توفير الحماية ضد توقُّف المقترِض عن سداد القرض المؤمَّن عليه من المؤسسة، مغطيةً بذلك 243.8 مليار دولار من القروض .

ــ المساعدة في إبقاء ضمان القروض في أدنى مستوى، عبر ضمان 29.6 مليار دولار في شكل سندات.

استطاعت المؤسسة عام 2004 أن تساعد 650 ألف عائلة كندية على تمويل بناء منازلهم عبر البرنامجين الرئيسيين للمؤسسة وهما: الضمان الإقراضي (Mortgage Insurance) ،والتمويل منخفض التكاليف.حيث كانت أكثر من مليون أسرة كندية لا تستطيع تأمين سكن مناسب وملائم وكافٍ؛ وبعبارة أخرى أن هناك 80 ٪من الكنديين تمكنوا من الحصول على مساكن خاصةٍ بهم، عبر استعمالهم بنجاح الآليات المتاحة في القطاع الخاص في مجال سوق الإسكان، واستطاعوا الحصول على سكن ميسور ومناسب وكاف لاحتياجاتهم، وفي الوقت المناسب دون مساعدة من الدولة.

4-التطوُّرات الحديثة لنظام الرهن العقاري:

أدخلت الحكومة الكندية عدَّة تعديلات متتالية على نظام التأمين والرهن العقاري للمؤسسة الكندية للإسكان والإقراض العقاري(cmhc)، بُغية تطويره أكثر، وليكون أكثر أمنا كما يلي:[1]

أ-في فيفري 2010، تمَّ الإعلان عن تغييرات على شروط التأمين والرهن العقاري التي تقدِّمها المؤسسة الوطنية للإسكان، والتي تمثَّلت فيما يلي:

- إلزام جميع المقترِضين بمعدَّل فائدة ثابت للرهن العقاري لمدة خمس سنوات، حتى وإن اختاروا الرهن العقاري ذو معدَّل فائدة أقل ومدَّة أقصر، وهذا تمهيداً لارتفاع معدَّلات الفائدة في المستقبل.

---

[1]المؤسسة الكندية الإسكان والقرض العقاري،على الموقع:
http://en.wikipedia.org/wiki/Canada_Mortgage_and_Housing_Corporation

-خفض الحدِّ الأقصى لقيمة المبلغ المقترَض في إعادة تمويل الرُّهون العقارية إلى نسبة 90 ٪ عوض 95 ٪ من قيمة المنزل.

- الإلزام بدفع حدِّ أدنى بنسبة 20 ٪ ،لتأمين الرهون العقارية المدعومة من الحكومة ،على الأشخاص الغير الشاغلين للسكنات ،والتي تم شراؤها بدافع المضاربة.

ب-في جانفي 2011، طرأت تعديلات أخرى على شروط التأمين والرهن العقاري كما يلي:

- تقليل فترة الاستهلاك القصوى من 35عاما إلى 30 عاما ،للرهون العقارية الجديدة المدعومة من الحكومة،وهذا يقلِّل بشكلٍ كبير من مجموع مدفوعات الفائدة المترتِّبة على الرهون العقارية؛مما سمح للعائلات الكندية بناء منازلهم بسرعة أكبر ،و سداد أقساط الرهن العقاري في مدة أقل.

-خفض الحدِّ الأقصى للمبلغ الذي يمكن اقتِراضه في إعادة تمويل الرهون العقارية، إلى ما نسبته 85 ٪عوض 90٪من قيمة المنزل.

ج-في جوان 2012، أعلنت حكومة كندا مزيداً من المعايير الضرورية للحصول على الرهون العقارية المدعومة من الحكومة مع أقل من 20٪ كدفعة مقدَّمة كما يلي:

- مرةً أخرى تمَّ تقليل فترة الاستهلاك القصوى للقرض من 30 عاما إلى 25 عاما.

-خفض الحدِّ الأقصى للمبلغ الذي يمكن اقتِراضه في إعادة تمويل الرهون العقارية إلى نسبة

80 ٪ عوض 85٪ من قيمة المنزل.

– تثبيت نسبة خدمة الدَّين الإجمالية القصوى في نسبة 39٪، وهذا سيعطي حماية أفضل للأسر الكندية التي قد تكون عرضةً لصدمات اقتصادية، أو زيادة في أسعار الفائدة.

– الحدُّ من توافر القروض العقارية المدعومة من الحكومة نحو المنازل التي يقلُّ سعر شرائها عن 1 مليون دولار.

هذه التغييرات المتتالية في شروط التأمين والرهون العقارية المدعومة من المؤسسة الكندية العامة للإسكان والإقراض العقاري (cmhc)، أدَّت إلى العودة بشكل كبير للرهون العقارية ذات معدَّل الفائدة المنخفض إلى حيث كانت في عام 2006،وذلك بسبب بداية حدوث تجاوزات عندما بدأت المؤسسة الكندية العامة للإسكان والإقراض العقاري ومنافسوها في القطاع الخاص في تأمين الرهونات العقارية، بدون حدٍّ أدنى كدفعة مقدَّمة ،و تقديم فترات استهلاك للقرض تصل إلى 40 سنة ،وهو ما كان سيزيد من مخاطر عدم الإيفاء بالقرض.

ثانيا: تجربة الرهن العقاري في الدنمارك:[1]

لقد أثبتت صناعة الرَّهن العقاري في الدنمارك أنها فعَّالة جداً في تزويد المقترِضين بقروض مرنة وشفافة،و بشروط قريبة من شروط التمويل للفاعلين في سوق رأس المال ،ويتمُّ ذلك كما يلي:

[1]صناعة الرهن العقاري في الدنمارك،على الموقع:
http://en.wikipedia.org/wiki/Mortgage_industry_of_Denmark

–بشكل أني، تُحوَّل مخاطر السوق للرهونات العقارية المغطَّاة من البنك العقاري المصدِر لها إلى سندات للمستثمرين.

– قواعد صارمة لتقييم الممتلكات، وإدارة مخاطر الائتمان من قبل بنوك الرَّهن العقاري،وأنظمة مشدَّدة تتضمَّن ما يُسمى مبدأ التوازن،وأيضاً تاريخيا سندات الرهن العقاري محميَّة من مخاطر التخلُّف عن السداد، والتوازنات الآلية أيضا تلعب دوراً في الحفاظ على الاستقرار.

– في الدنمارك، بنوك الرهن العقاري هي المؤسسات المالية الوحيدة المسموح لها منح قروض مقابل رهن على الممتلكات العقارية، عن طريق إصدار سندات الرهن العقاري مغطَّاة. يقتصر نطاق الأنشطة المسموح بها لبنوك الرهن العقاري على إنشاء وخدمة قروض الرهن العقاري، تمويلُها يكون حصرياً نحو إصدار سندات الرهن العقاري، والأنشطة التابعة لها.

–في عام 2007، كان هناك ثمانية بنوك للرهن العقاري تنشط في سوق الرهن العقاري الدنماركية، بعضُها مشتركة مع البنوك التجارية.

1–مبدأ التوازن:

–قانون الائتمان العقاري الدنماركي يفرِض قواعد صارمة مطابِقة بين الأصول(قروض الرهن العقاري)، والخصوم (سندات الرهن العقاري)، لمؤسسات الائتمان العقاري.

–من حيث المبدأ: كلُّ قرضٍ جديد يموَّل عن طريق إصدار سندات الرهن العقاري الجديد ،مساوية في الحجم والتدفقات النقدية والخصائص ،ويطلَق عليها اسم "مبدأ التوازن".

-العائدات من بيع السندات يتمُّ تمريرها إلى المقترِض، وبالمثل يتمُّ تمرير الفائدة والمدفوعات الرئيسية مباشرةً إلى المستثمرين الذين يملكون سندات الرَّهن العقاري.

-علاوةً على ذلك، فإن قانون الائتمان العقاري يضع قواعد إقراض صارمة، تختلف تبعاً لنوع الملكية المموَّلة،يتم تحديد الحدِّ الأقصى لقيمة القرض، النِّسب، وفترات الإقراض حسب صنف الملكية؛ بينما فترة الإقراض القصوى لجميع أصناف الممتلكات يمكن أن تصل إلى 30عاما ،وتختلف حدود الإقراض القصوى بشكلٍ كبير تبعاً لطبيعة الملكية المرهونة: مساكن يشغلها مالكوها، مساكن مؤجَّرة،المساكن التعاونية ،ومشاريع الإسكان.

- قروض الرهن العقاري يمكن أن تصل إلى نسبة 80 ٪ من قيمة العقار.

- تمَّ تمرير أول قانون دنماركي للرهن العقاري في عام 1850، حيث تم إنشاء مؤسسات جديدة للائتمان العقاري، ويتم تمويل قروض الرهن العقاري على الممتلكات العقارية، عن طريق إصدار سلسلة من السندات ؛استمرَّ النظام في التطوُّر بعد ذلك لا سيما سنة 1970 عندما تمَّ تبسيط وتوحيد تمويل الرهن العقاري،وعُقدت الجولة الأخيرة من الإصلاح الكبرى في عام 1989، والتي سمحت للبنوك التجارية امتلاك مؤسسات الائتمان العقاري.

2-حبس الرهن:

في حالة عدم دفع الالتزامات المرتبِطة بالرهن العقاري من قبل المقترِض، فإن بنك الرَّهن العقاري قد يعرض الملكية للبيع الإجباري، ويتمُّ حذف قروض الرهن العقاري من السِّجل العقاري،والمرتهِنون يحتفظون بالحق في رفع دعوى ضد المقترِض كمطالبة شخصية،و عادة

لا تستغرق العملية أكثر من ستة أشهر من وقت تخلُّف المقترِض حتى البيع الاجباري؛هذا على خلاف فرنسا مثلاً، حيث يمكن أن تستغرق العملية عدَّة سنوات لحبس الرهن.

-نسبة 98٪ من الرهون العقارية الدنماركية يتمُّ توريقها على أوراق الرهونات العقارية المدعومة ،والتي تباع من قبل منشِئي الرهن العقاري.

3-سير عملية الرهن العقاري:

-بنوك الرَّهن العقاري هي التي تحصل على: البيانات ،ومراجعة ،واستعراض الوثائق ،وتقييم منشئي الرهن العقاري الذين يقترحون الرهون العقارية.

-كلُّ بنوك الرهن العقاري في كلِّ يوم، تصدِر سندات جديدة بقيمة سنت واحد، لتشكِّل حزمةً من السندات الموحَّدة في مبلغ يعادل القروض الجديدة المُنشأة في ذلك اليوم.

- في حالة وجود ارتفاع أو انخفاض في أسعار الفائدة، يمكن أن تكون مجموعة السندات الجديدة مختلفةً عن سابقتها بمعدل 0.5٪ ،ولكنها متساوية في العائدات.

- يتم تداول أسعار السَّندات و تسعيرها في نهاية اليوم، والمبالغ النقدية التي يتم تحويلها من مؤسسة الرهن العقاري إلى المقرِضين تكون على أساس عدد السندات المُصدَرة، وتسعيرها في اليوم السَّابق.

-تتمثَّل إحدى المزايا الفريدة لنموذج الرهن العقاري في الدنمارك ،و المعمول به منذ 200 عام، بقابلية التبادل بين الرهن العقاري والسندات، حيث يتيح لمالك السكن تصفية الرهن العقاري عليه عن طريق شراء سندات بقيمة الرهن وبحسب سعر السوق، عوضاً عن دفع قيمة السَّداد المتبقِّية

بشكل مباشر. تأتي أهمية التبادل بين الرهن العقاري والسندات لما توفِّره من حماية للمالك، إذ أن قيمة المسكن وسندات الرهن العقاري المتعلقة به تتحركان بتوازٍ وفي نفس الاتجاه، مما يساهم في حماية المالك من التعرُّض للخسارة جرَّاء هبوط قيمة ملكيته؛ فحين ينخفض سعر العقار تنخفض في المقابل قيمة تصفية الرهن العقاري، ويصبح بإمكان المالك شراء السندات المرتبطة بسعر أقل.[1]

ثالثا: تجربة المملكة المتحدة : قانون التمويل العقاري ودوره في توفير

الوحدات السكنية:

سوق الرَّهن العقاري في المملكة المتحدة هي واحدة من أكثر الأسواق ابتكاراً وتنافسية في العالم .هناك تدخُّل طفيف في السوق من قبل الدولة أو المؤسسات المموَّلة من الدولة، ويكاد يتم تمويل جميع عمليات الاقتراض إما عن طريق المنظمات التعاونية (جمعيات البناء والاتحادات الائتمانية) أو المقرضون(عادة البنوك) ،و منذ عام 1982 حُرِّرت السوق بشكلٍ كبير، وكانت هناك ابتكارات كبيرة وتنويع في الاستراتيجيات المستخدَمة من قبل المقرِضين لجذب المقترضين، وقد أدَّى ذلك إلى مجموعة واسعة من أنواع الرهن العقاري.يُعرف نظام التمويل العقاري بالمملكة المتحدة بال"Mortgage"،والذي يعدُّ أحد أنواع التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل ،تُقدَّر فترة منح التمويل العقاري لفترة من عشرين إلى خمسة وثلاثين عاماً ، وذلك مقابل الحصول على رهن عقاري على العقار المطلوب شراؤه كضمان أساسي فضلاً عن التأمين على

---

[1] جريدة الاتحاد، بتاريخ 18مارس 2011، على الموقع:
http://www.alittihad.ae/details.php?id=25796&y=2011

العقار ،مع تنازل المقترض عن العقار لصالح البنك.[1]يقوم بتقديم هذا النوع من التسهيلات العقارية شركات التمويل العقاري المتخصِّصة بالمملكة المتحدة والمعروفة باسم " Building Society "، علاوةً على بعض البنوك المصرفية ،ويحكم منح القروض العقارية لهذا الغرض شروط وضوابط يمكن تلخيصها على النحو التالي:

-ألا يقل عمر المقترِض عن ثمانية عشر عاماً ، على أن يتم سداد القرض بالكامل والفوائد قبل انتهاء مدة خدمته (الإحالة إلى المعاش).

-الحدُّ الأقصى لقيمة القرض تتراوح ما بين 80 % إلى 95 % من قيمة الوحدة العقارية المطلوب شراؤها ، ويتم تحديد قيمة الوحدة وفقاً لتقييم استشاري للشركة المموِّلة أو البنك ، أو أن يتمثَّل الحد الأقصى لقيمة القرض في ثلاثة أضعاف الدخل السنوي الكلي للمقترِض (المرتب الأساسي +الأجر الإضافي + الحوافز + المكافآت قبل الضرائب).

-التأمين على الوحدة موضوع القرض ضدَّ كافة الأخطار، مع التنازل عن وثيقة التأمين لصالح المقرِض (البنك أو شركة التمويل العقاري).

-التأمين على القرض الممنوح في حالة زيادة نسبة منحه عن 80 % من ثمن الوحدة موضوع القرض ، بحيث يمكن استخدام مبلغ التأمين في سداد القرض في حالة وفاة المقترض.

---

[1]إيمان عمر محمد عسكر،تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان(دراسة حالة محدودي الدخل)،رسالة ماجستير ،كلية الهندسة،جامعة القاهرة،مصر،سنة 2005،ص148.

-أن يكون العقار في حالة جيدة ، وأن تكون كافة المستندات الخاصة به سليمةً وخالية من أية مشاكل قانونية، قد تعوق إجراءات رهنه لصالح المقرِض من البنوك أو شركات التمويل العقاري.

1-أنواع الرهن العقاري:

تتعدَّد أنواع وأشكال التمويل العقاري بهدف الحصول على وحدات إسكان عن طريق الرهن العقاري،ومن بين هذه الأنواع ما يلي:[1]

أ-الشراء بالتقسيط (The Repayment):

يتم سداد القرض الممنوح خلال الفترة المحدَّدة للسداد على أقساط شهرية شاملة الأصل والعائد ، بما يعني أنه خلال السنوات الأولى لعمر القرض يكون الجزء الأكبر من المبالغ المسدَّدة شهرياً تَوجَّه إلى العائد ، وفي السنوات الأخيرة يوجَّه الجزء الأكبر من المبالغ المسددة إلى أصل القرض ، ومن بين الشروط الواجب توافُرها لتنفيذ مثل هذه الأنواع من الرهن العقاري التأمين على العقار ، وكذلك التأمين على حياة المقترِض لصالح المقرِض .

ب-قروض بنظام التأمين (Low Cost Endowment):

في إطار هذا النوع من أنواع قروض الرهن العقاري ، يتم منح قرض الرهن العقاري بشرط أن يتم التأمين على حياة المقترض بوثيقة تأمين خاصة ، يلتزم المقترض بسداد أقساطها الشهرية طوال مدة القرض ، وفي نهاية أجل القرض يُستخدَم مبلغ التأمين في سداد أصل القرض ،

[1] ايمان عمر محمد عسكر،مرجع سابق،ص149.

ويحصل المقترض على عائد الاستثمار مع التزامه بسداد فوائد القرض الشهرية فقط للمقرِض طوال مدة القرض ، وفي حالة وفاة المقترض قبل تاريخ استحقاق القرض العقاري تلتزم شركة التأمين بسداد قيمة القرض العقاري بالكامل للمقرض .

ج-قروض مقابل مكافأة نهاية الخدمة(The Pension Mortgage):

يُمنح هذا النوع من القروض العقارية إلى الأفراد من القطاع الخاص أو رجال الأعمال ، في إطار هذا النوع من التمويل العقاري يحصل المقرِض على العائد الشهري من المقترض طوال فترة أو مدة القرض ، أما أصل القرض فيتم سداده من المبلغ الذي يُستحقُّ للمقترض مقابل ترك الخدمة ؛ أي كمكافأة عند بلوغ المقترض سنَّ التقاعد . ومن البديهي للتمتع بمزايا هذا النوع من التمويل العقاري يُشترط أن يكون المستفيد مشتركاً في أحدى نُظم التقاعد الخاصة أو الحكومية،وفي إطار هذا النوع من التمويل العقاري يلتزم المقترض باختيار أي نظام معاش لدى إحدى الجهات المتخصِّصة أو إحدى الجهات الحكومية ، مع استمراره في سداد الأقساط الشهرية حتى نهاية مدة القرض ، ويتم سداد هذه المبالغ من خلال الجهة المتخصِّصة أو الجهة الحكومية إلى المقرِض سداداً للقرض العقاري . تجدر الإشارة إلى أنه عادةً ما يصاحب هذا النوع من التمويل العقاري ضرورة التأمين على حياة المقترض مع التنازل (في وثيقة التأمين) عن حق المؤمَّن عليه في مبلغ التأمين لصالح المقرِض.

2-العوائد على قروض الرهن العقاري:

أعباء خدمة الدَّين العقاري (كغيرها من أعباء خدمة الدين)، تتمثَّل في القسط المدفوع والمستحَق خلال كل فترة من فترات القرض علاوةً على الفائدة المستحقَّة عن القرض العقاري.

الفائدة على القرض العقاري في ظل تجربة المملكة المتحدة قد تتمثَّل في سعر فائدة (عائد) ثابت ، وقد تتمثَّل في سعر فائدة متغيِّر كما يلي:[1]

أ-سعر الفائدة الثابت:

طبقاً لهذا النظام من أسعار الفائدة (العائد) على القروض العقارية، قد يتم تثبيت سعر الفائدة لمُدد متفاوتة (سنة ،ثلاث سنوات ، خمس سنوات ، عشر سنوات ...)، ومن الطبيعي أن يتحدد المعدل الثابت في ضوء المدة التي يتم خلالها تثبيت معدلات الفائدة على القرض العقاري ، وفي كثير من الحالات يقل سعر الفائدة الثابت عن سعر الفائدة المتغيِّر بمدى يتراوح من

0.5 % إلى 3 % في المتوسِّط . ويتراوح السعر الحالي للعائد على هذا النوع من الإقراض في المملكة المتحدة بين 8 % إلى 9 %، وذلك خلال العقد الأخير من القرن الماضي.

ب-سعر الفائدة المتغير :

طبقاً لهذا النظام من أسعار الفائدة على القروض العقارية، يتم تحديد سعر متغيِّر للفائدة على قروض الرهن العقاري ، وغالباً ما يمكن النظر إلى المعدل المتغير لسعر الفائدة على اعتباره دالة في مجموعة من المتغيرات التي منها:

معدلات الفائدة للاستثمارات الخالية من المخاطرة (Risk Free Rate)،معدلات التضخم السائد (Inflation Rate)، ومعدل المخاطرة المرتبِطة بسوق الاستثمار العقاري(Risk Premium).

[1] ايمان عمر محمد عسكر،مرجع سابق،ص150.

3-متابعة قروض الرهن العقاري:[1]

تهدف عملية متابعة قروض الرهن العقاري إلى التعرف على حالات التعسُّر، ومحاولة اتخاذ إجراءات عاجلة تمكِّن من التغلب على حالة الإخفاق التي قد تصيب المقترِض . في حالة عدم سداد المقترض لالتزاماته لمدة شهر أو شهرين، يتم إرسال خطاب من المقرِض ومطالبته بالسداد، ويُمنح المقترِض مهلةً مدتها أربعة عشر يوماً للرد، فإذا ما استمر امتناعه عن السداد لمدة ثلاثة أشهر؛ يتم إرسال خطاب يمهله سبعة أيام للاتصال بالمقرِض لإيضاح أسباب الإخفاق، والاتفاق على ترتيبات بديلة، وإذا لم يتم الرد خلال المهلة المقرَّرة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية، والتي قد تصل إلى حدِّ نقل ملكية الوحدة السكنية للمقرِض، حيث أن القانون الإنجليزي لا يمنع الشركة المموِّلة أو البنك أو المؤسسة المالية من امتلاك الوحدة السكنية موضوع الرهن العقاري حالة إخفاق المقترض؛ فضلاً عن سهولة وسرعة النواحي القانونية الإجرائية الخاصة بتملُّك الشركة أو الجهة المموِّلة للوحدة موضوع الرهن، وإعادة بيعها للغير بغرض استخدام حصيلة البيع في سداد التزامات المقترض .

من أهم ما يتميِّز به قانون التمويل والرهن العقاري بالمملكة المتحدة هو: وجود بدائل متعدِّدة يمكن للفرد بها الحصول على وحدة سكنية ملائمة بناءً على قانون التمويل العقاري، فهناك نظام البيع بالتقسيط، وهناك أيضاً القروض بنظام التأمين، وهناك أيضاً القروض مقابل مكافأة نهاية أو ترك الخدمة؛ كلُّها بدائل تتيح للفرد الراغب في الحصول على تمويل عقاري فرصاً أكبر للدخول في مجال التمويل والرهن العقاري .

---

[1] إيمان عمر محمد عسكر،مرجع سابق،ص ص 150-152 .

المطلب الثاني:تجارب الدول النامية:

تمكَّنت بعض الدول النامية ممثَّلة في: الشيلي ، ماليزيا ، و سنغافورة، من إيجاد حلول للمشكلة السكنية لديها، وأن تصل إلى نتائج جدُّ إيجابية على الرغم من محدودية إمكاناتها ،بحيث أنها مكَّنت أغلب مواطنيها بمختلف شرائحهم، من الحصول على سكن ملائم.

أولا: تجربة الشيلي:

تعتبر تجربة الشيلي من التجارب الناجحة في هذا المجال، فبرنامج الإسكان فيها جزء لا يتجزأ من سياسة اقتصادية مترابطة تقوم على أساس اقتصاد السوق، وقصُر دور الدولة على القيام بدور الحارس للنشاط الاقتصادي، والتدخُّل فقط لمعالجة أوضاع الفقر داخل البلد كما يلي:[1]

1-بدءا من منتصف السبعينيات اعتَبرت حكومة شيلي الإسكان سلعةً خاصة لا تتدخل فيها الحكومة، إلا لاعتبارات اجتماعية فقط؛ لتوفير تكافؤ الفرص للجميع في تملُّك سكن أساسي آمن وصحي.

2- نتيجة لانخفاض مستويات الدُّخول للكثير من السكان، قامت شيلي بوضع سياسة لتعبئة المدَّخرات الشخصية للأفراد من أجل شراء المسكن، وتحفيز القطاع الخاص على الاستثمار في قطاع الإسكان والعقارات، كما قامت في نفس الوقت بتقديم الدَّعم، والمِنح المباشرة لأصحاب الدخول الأقل.

---

[1] محمد فتحي، شيلي والمكسيك دروس في التمويل العقاري،بتاريخ 24 أفريل 2001،على الموقع:
http://www.onislam.net/arabic/nama/news/93826-2001-04-24%2010-51-01.html

3- قامت شيلي بإلغاء القيود المفروضة على أسعار الفائدة، وسمحت للبنوك التجارية والعقارية بالقيام بعمليات الوساطة المالية، وسمحت بنظام التمويل الإسكاني بموجب خطابات ائتمان الرهن العقاري، التي تُصدَر لمن يدفع القرض، وتكون بنفس المبلغ والمدَّة ،وسعر الفائدة الواردة في عقد الرهن العقاري الأساسي.

هذا الخطاب يصدر من البنك وهو المقابل لعقد الرَّهن، ويخضع لتعديلات طبقًا للتغيُّرات في القيمة الاسمية لوحدة نقد نظرية غير حقيقية تُستخدم في عقود الادخار ويسمح بتغييرها من آنٍ لآخر تبعًا للتقلبات في مؤشر أسعار الاستهلاك؛ ويصدر خطاب ائتمان الرهن العقاري بمجرد نقل ملكية العقار إلى المشتري ورهنه كضمان للبنك، ثم يباع خطاب الائتمان في سوق السندات، ولا يحق أن تزيد الدُّفع الشهرية لسداد أصل القرض وفوائده عن 25% من الدخل الشهري للأسرة، ومدة القرض عادة 20 سنة.

4- في نهاية الثمانينيات سمحت شيلي بتظهير الرهون العقارية وتداولها؛ لمنع المقترِض من اللجوء إلى الحصول على قرض أو تمويل إضافي.

5-نظام الرهن العقاري يُقدَّم أساسًا من خلال مؤسسات إدارة الرهون العقارية، والأخيرة تقدم قروضًا في حدود 80% من قيمة العقار، وأصحاب هذه المؤسسات ومنشئوها هم شركات التأمين التي تقوم بتوفير 21% تقريبًا من مجموع قروض الرهن العقاري بشيلي.

6- على التوازي هناك نظام آخر لخطابات الائتمان وهو التأجير تمهيدًا للشراء ،حيث يتناسب مع أصحاب المدَّخرات الضعيفة والعمال وأصحاب المشروعات الصغيرة وذوي الدخول المنخفضة، ويقوم على أساس توقيع عقد مع المستأجِر وشركة العقارات يُنصُّ فيه على مبلغ

الإيجار الشهري وثمن البيع لمدة أقصاها 20 سنة، ويتولى إدارة هذا الحساب بنك أو صندوق معاشات يقوم بدوره بدفع الإيجار الشهري لشركة العقارات؛ وعندما تنتهي المدة الخاصة بالعقد (20 سنة) يتم حساب الفوائض المستحقَّة للمشتري والفوائد المستحقة عليه فإذا كانت كافية له أكثر مما عليه أو متساوية لثمن البيع في العقد، يتم نقل الملكية للمشتري المستأجر سابقًا.

7–نظام خاص لمحدودي الدخل: من بداية التسعينيات اتَّبعت شيلي نظما أخرى لفئات أخرى في مجال الإسكان، خاصة بمناطق الريف والحضر، وكذلك للعمال ولمن يعيشون في فقرٍ مدقع، على النحو التالي:

–بالنسبة لأصحاب الدخول المتدنية والمتوسطة، وكذلك لقاطني المناطق الريفية ،والحضر المرغوب تطويرها؛ تقدِّم الحكومة دعما جزئيا لشراء المسكن، بشرط ألا يكون لدى العميل مسكن آخر، وأن يكون قد أنجز برنامج ادخار مع مؤسسة مالية خاصة، فإذا ما تم اختياره يُمنَح مهلة 18 شهرا لتسلُّم الدعم.

–بالنسبة للعامل الذي لا يمتلك مسكنًا ولم يتلق دعم إسكان من الحكومة، ويتراوح دخله الشهري ما بين 200و 270دولار أمريكي ويرغب في تملك مسكن أو عقار، ولديه جزء من المدخرات، واتبع نظاماً ادخاريا مع مؤسسة مالية؛ يُقدَّم له دعم من الحكومة ممثلاً في ضمان الحصول على قرض رهن عقاري في حدود 75% من قيمة المسكن، بفائدة يبلغ معدلها الحقيقي 8%، ولمدة تتراوح بين 12 و20 سنة؛ ويتم الدعم عن طريق المجلس البلدي أو أحد الاتحادات أو الجمعيات التعاونية، وهذه الجهات إما أن تتعاقد مباشرة على البناء أو تشتري المسكن، أو تكلِّف وزارة الإسكان والتنمية الحضرية بذلك، والحكومة ضامنة لكل ذلك عن طريق ضمان الحصول على القرض.

– بالنسبة لأصحاب الدخول المنخفضة والذين يتراوح دخلهم الشهري ما بين 50 و 200 دولار ،ولديهم نسبة مدخرات تعادل قيمتها 15% من قيمة المسكن، تقدِّم الحكومة لهم الدعم اللازم لتمويل شراء الوحدة السكنية بما يقارب 70% من قيمة المسكن، وتجري عملية البناء عن طريق شركات خاصة وطبقًا لمواصفات تحدِّدها الحكومة، ويتم عمل مناقصات للحصول على أنسب العطاءات، وتشترط الحكومة أن يكون المسكن قابلاً للتوسعة في المستقبل.

8– حكومة شيلي قامت بـــ:

–زيادة الإنفاق الحكومي على قطاع الإسكان: من 24% عام 1990 إلى 64% عام 1993.

–زادت استثمارات الإسكان بين عامي 1973 و1992 بنسبة 100% بالقيمة الحقيقية.

–عام 1992 زاد سكان شيلي بنسبة 16.8%، بينما زاد عدد المساكن بنسبة 29.3%؛ وأدى هذا إلى خفض كبير للعجز في مشكلة الإسكان في شيلي، وكان ذلك طبقًا لآخر تعداد وطني للسكان والمساكن.

ثانيا: تجربة ماليزيا :

تُعتبر من الدول التي نجحت في حلِّ مشكل السكن في العشرية الأخيرة . يتكون النظام الماليزي من بنوك تجارية خاصة بنسبة 50% ، مؤسسات مالية بنسبة 25% ، و مؤسسات مالية متخصِّصة بنسبة 25% ، فالنظام المالي يتكون في غالبيته من البنوك و المؤسسات المالية الخاصة؛يمكن للمقترضين الحصول على 90% من قيمة السكن المراد امتلاكه و ذلك في حدود إمكانية الدفع الشهرية المتعلقة باسترداد المبلغ المقترَض، و المحدَّد ب 33% من الدخل

الإجمالي . تراوحت أسعار الفائدة في المدة الأخيرة ما بين 9.8 %و 9.9 %سنوياً.لأنجاح عملية السكن في ماليزيا ، وضعت الدولة ميكانيزمات خاصةً لذلك كما يلي:[1]

1–خلق مؤسسات إعادة التمويل الرهني في سنة1986 ، التي رسمت لها الأهداف التالية : إعادة تمويل البنوك و المؤسسات المالية، إصدار سندات في السوق المالية .

بذلك أصبحت هذه المؤسسات تموّل أكثر من25 % من احتياجات المؤسسات المالية المتعلِّقة بالقروض السكنية ، فعلى سبيل المثال نذكر أنه خلال العشرية 1986-1996 قامت مؤسسة إعادة التمويل الرهني بإعادة تمويل ما قيمته 6.4 مليار دولار أمريكي أو 27.2 % من الاحتياطات الوطنية.

2–تدخَّل البنك المركزي في تنظيم القروض السكنية، و ذلك بتحديد حصص لكل بنك فيما يخص منح قروض سكنية بالإضافة إلى تحديد نسبة الفائدة و هامش الربح بالنسبة لكل متعامل في مجال الرهن العقاري ، و قد تبيَّن أن مجمل الحصص المفروضة كانت تقدر ب 100000 سكن كحصة المحفظة العقارية للبنوك؛بينما الذي حصل هو أن هذا الرقم تم تجاوزه إلى 125000 سكن.

[1]عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي،(السياسات الحديثة في تمويل السكن)، مرجع سابق ،ص ص 29 – 31.

ثالثا: تجربة سنغافورة:

من أبرز التجارب الناجحة للدول النامية نجد أيضاً التجربة السنغافورية، فعندما استقلت سنغافورة لم تكن تعاني فقط من نقص شديد في المساكن ؛بل ومن رداءة شديدة فيما هو قائم، ولإصلاح هذا الوضع قامت بما يلي:[1]

1- إنشاء هيئة الإسكان والتنمية (Singapore Housing and Development Board) ،كلَّفتها بمهمة توفير مساكن عالية النوعية ،ومنخفضة التكلفة للمواطنين ،ودعَّمتها في هذه المهمة بإعطائها الحق في الشراء القسري للأراضي الخاصة التي تراها مناسبة، لإقامة مساكن عامة بسعر يعادل فقط 20% من القيمة السوقية لتلك الأراضي. وقد حقق توحيد عملية بناء المساكن من خلال الهيئة كفاءةً عالية في تخطيط وتوجيه الموارد ما مكَّنها من الحصول على الأراضي ومواد البناء والعمالة بتكاليف متدنية، مستغِلة اقتصادات الحجم الكبير التي توفَّرت لها من ذلك، كما لعب إنشاء هذه المساكن خلال الستينات والسبعينات دوراً مهماً في تأمين عدد كبير من فرص العمل ومكَّنت تلك العمالة من اكتساب مهارات عالية.

2-للمواطن الخيار في أن يسكن مستأجرا أو أن يشتري الوحدة التي يسكنها بالتقسيط، وقد حُدِّدت الأقساط السنوية بحيث لا تزيد كثيرا عن القيمة الإيجارية للوحدة ما شجع معظم المواطنين على شراء الوحدات التي يسكنونها، و حُدِّدت أسعار تلك الوحدات بأقل من التكلفة الإنشائية؛ كما استُبعدت تكلفة الأرض تماماً من سعر الوحدة، بحيث أصبحت الوحدات السكنية

[1] عبد الرحمن محمد السلطان، كيف حلت سنغافورة مشكلتها الإسكانية،على الموقع:
http://www.al-jazirah.com/2012/20120717/ec14.htm

الحكومية تباع بأسعار تقل بحوالي 50% إلى 70%من قيمة الوحدات السكنية الخاصة، والذي كان من نتيجته أن 93% ممن سكنوا في الإسكانات العامة امتلكوا الوحدات التي خصصت لهم.

3-لكي تتفادى سنغافورة الأخطاء التي ارتكبتها الدول الأخرى في اسكاناتها العامة، بتحوُّلها إلى مساكن مناسبة للفئات الفقيرة أوضاعها مزرية وتنتشر فيها الأنشطة الإجرامية، اهتمَّت الحكومة السنغافورية بأن تكون تلك الوحدات عالية الجودة وتدار بكفاءة عالية، حيث تولَّت الهيئة مسؤولية صيانتها وترميمها وفق برامج دورية صارمة ودقيقة، بما في ذلك إعادة تأهيل كامل شامل لها كل خمس سنوات؛ ما حوَّل تلك المجمَّعات السكنية إلى مناطق جذب لكافة أفراد المجتمع السنغافوري، إلى حد أنها الآن توفر سكناً لما يزيد على 82% من السنغافوريين.وأن تصبح سنغافورة بالتالي واحدة من أعلى بلدان العالم من حيث ملكية المنازل،حيث بلغت هذه النسبة92%في عام2009.

4-لم تكتفي سنغافورة بمهمة تأمين سكن لمواطنيها ،بل اهتمت أيضا في أن يكون لهذه المجمعات السكنية دورا اجتماعياً فاعلا، حيث كان لها دور رئيسي في تفتيت التجمُّعات العِرقية التي كانت تتصف بها سنغافورة عند الاستقلال، وذلك من خلال توزيع المواطنين في الإسكانات العامة وفق نسب تتماشى مع نسبة كل عِرق من إجمالي السكان، فلو رغب ساكن في أحد المجمَّعات السكنية من العرقية الهندية مثلاً أن يبيع وحدته إلى شخص من العرقية الصينية ،فلا يسمح له بذلك مطلقاً إن كان سيترتب على ذلك ارتفاع في نسبة العرقية الصينية في هذا المجمع إلى نسبة أعلى من نسبتها في سنغافورة بشكل عام.

المبحث الثالث: حلول مقترحة لتفعيل نظام التمويل السكن في الجزائر:

لم يساهم نظام التمويل السكني كثيراً في حلِّ الأزمة السكنية في الجزائر ،بسبب تعقيده و غياب المرونة اللازمة وعدم فعالية مختلف الهيئات والمؤسسات المالية،وبسبب اقتصار التمويل في كثيرٍ من الأحيان على المساعدات الحكومية خاصةً للأصناف السكنية الاجتماعية سواء الموجَّهة منها للبيع أو الموجَّهة للكراء؛ رغم المجهودات المبذولة والمتمثِّلة في: تخصيص مبالغ ضخمة، وفتح سوق التمويل العقاري لمجمل القطاع البنكي ، والسماح للأفراد ذوي الدخول المتوسطة بالحصول على قروض عقارية ،إلا أن البنوك تتخوف كثيراً فيما يخص تمويل هذا القطاع، لتعرضها لجملة من المخاطر كتجميد السيولة ،ولكون هذه القروض طويلة الأجل.

فيما يلي بعض الحلول لتفعيل نظام تمويل السكن ،وجعله أكثر مرونة واستجابة لمتطلبات قطاع السكن.

المطلب الأول : تطوير التوريق العقاري:

إن فكرة التَّوريق تقوم على خلق أوراق مالية مضمونة بأصول، ومن أهمِّ الأصول التي استُخدمت كضمان كانت الأصول العقارية، لذلك ارتبطت عملية التوريق بالقروض العقارية كونها قروض متوسِّطة وطويلة الأجل، وأكثر عرضةً لخطر التجميد؛ وبالتالي يُعتبر التوريق آلية فعالة لمواجهة هذه المخاطر و تشجيع البنوك على منح هذا النوع من القروض.

أولا: مفهوم التوريق:

يُعتبر التوريق من أهم ابتكارات الهندسة المالية في إدارة مخاطر التجميد أو نقص السيولة بالمؤسسات المالية، وذلك بتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول،تبرز أهمية التوريق

في قدرته على تحويل الاستثمارات المتوسطة و الطويلة الأجل إلى أخرى قصيرة الأجل، بفعل تجسيده لتلك الاستثمارات في سندات و بيعها في السوق المالية؛ فهو يقوم بتحويلها إلى سيولة آنية،لذلك ارتبطت عملية التوريق بالقروض العقارية أساساً ، كون هذه الأخيرة طويلة الأجل و من أكثر القروض عرضة لمخاطر التجميد؛ هنا يأتي التوريق كأداة لمواجهة هذه المخاطر و تشجيع البنوك على منح هذا النوع من القروض، و بالتالي إنعاش سوق السكن.[1]

لعلَّ أبرز صيغة قانونية جاءت لتوضيح عملية التَّوريق في الجزائر هي ما جاء به القانون رقم 05- 06 في 20 فبراير 2006 ، و الذي عرَّف التوريق على أنه: "عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية"[2]،و تتم على مرحلتين كما يلي:

- التنازل عن القروض الرَّهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.

- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثِّلة للقروض الرهنية.

كما قام هذا القانون بتعريف أطراف عملية التوريق كما يلي:

- مؤسسة التوريق: هي هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية.

- المؤسسة المتنازِلة: هي مؤسسة مالية أو مصرفية تتنازل وفق جدول تنازل، عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن.

---

[1] عابد شريط،بنية صابرينة،فتيحة بلجيلالي، التوريق الحل البديل لإنعاش قطاع السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية،ص ص1-2.

[2] الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 12 مارس2006، ص13.

و منه فإن المشرِّع الجزائري حدَّد أن عملية التوريق لا تتم إلا في مجال القروض الموجَّهة لتمويل السكن، ربما هي سياسة معتمَدة لتوجيه القطاع المصرفي إلى التعامل بمثل هذه القروض، و بعد صدور قانون التوريق في الجزائر في سنة 2006 ،أصبحت شركة إعادة التمويل الرهني تموِّل البنوك في ظل التوريق العقاري وفق شكلين كما يلي:[1]

– إعادة التمويل مع حق الرجوع: تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بتمويل البنك هنا على شكل قرض، مقابل سند لأمر دون تحويل لأي ضمانات.

– إعادة التمويل دون حق الرجوع: تقوم شركة إعادة التمويل الرَّهني بتمويل البنك، مقابل أن يقوم هذا الأخير بتحويل كل الضمانات المقدَّمة له إلى الشركة.

–أما المستثمرون في شراء سندات شركة إعادة التمويل الرهني فهم: شركات التأمين ،وبعض المؤسسات ذات الطابع المالي والاجتماعي، مثل صندوق التأمين على البطالة.

ثانيا:دور التوريق في تفعيل جانب التمويل:

للتَّوريق دور كبير في تفعيل جانب التمويل، سواء للجهة المقرِضة (البنوك، أسواق مالية...)، أو

[1] سليمان ناصر، التوريق كأداة لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك،تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول "إستراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات :الآفاق والتحديات"، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة حسيبة بن بوعلي – الشلف، أيام 25 ،26 نوفمبر 2008 ،ص8.

الجهة المقترضة (شركات مدينة، مؤسسات صغيرة ومتوسطة...)، ويمكن توضيح هذا الدور إجمالاً فيما يلي:[1]

1-تسهيل تدفُّق التمويل لعمليات الإئتمان بضمان الرُّهون العقارية، وبشروط وأسعار أفضل، وفترات سداد أطول.

2-تنشيط سوق الأوراق المالية من خلال تعبئة مصادر تمويل جديدة، وتنويع المعروض فيها من منتجات مالية، وتنشيط سوق تداول السَّندات، وخلق علاقات ارتباطية تمويلية بين قطاعات أخرى كقطاع السكن وسوق الأوراق المالية.

3-رفع مقدرة البنوك على التمويل عن طريق رفع نسبة رأس المال بها، بدليل أنَّ التوريق يسمح بتحويل الدُّيون إلى سندات (تُعتبر السَّندات جزء من رأس المال)، بالإضافة إلى توفير المزيد من السيولة المتأتية من عمليات التَّوريق.

4-التَّوريق أداة تساعد على الشفافية، وتحسين بنية المعلومات في السوق، لأنه يتطلَّب العديد من الإجراءات، ودخول العديد من المؤسسات في عملية الإقراض؛ مما يوفِّر المزيد من المعلومات في السوق لإنجاح التمويل.

---

[1] محمد راتول،احمد مداني،دور التّوريق كأداة مالية حديثة في التّمويل وتطوير البورصة في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي سياسات التّمويل وأثرها على الإقتصاديات والمؤسّسات دراسة حالة الجزائر والدّول النّامية، كلية العلوم الاقتصادية والتّسيير ومخبر العلوم الاقتصادية والتّسيير ،جامعة محمد خيضر بسكرة،يومي 21 و 22 نوفمبر 2006،ص8.

ثالثا: تجربة التوريق في الجزائر:[1]

-التوريق في الجزائر لازال يقتصر على تحويل الديون إلى سندات دون أسهم، لأن العملية الأخيرة تتطلَّب بعض الشروط والهياكل الغير موجودة حالياً في الجزائر،كالسوق المالية النشطة والوسطاء الفاعلين فيها.

-يبقى دخول البنوك التجارية إلى مجال التمويل العقاري محتشَماً،وهذا بالرغم من فائض السيولة الكبير الذي تعرفه هذه البنوك،ما يعني عدم الثقة الكافية في الإجراءات المتخَذة ،مقابل الإسراف في تمويل التجارة الخارجية التي يقل فيها عنصر المخاطرة.

-إضافة إلى هذا العملية أيضاً لا تزال تقتصر على القروض العقارية فقط، في حين تتعدَّد أنواع القروض الاستثمارية طويلة الأجل، و التي تجعل البنك أكثر عرضة لمخاطر التجميد.

-إن التوريق كأداة مالية حديثة لإدارة المخاطر في البنوك يجب أن يستوفي بعض الشروط لنجاحه،و أهمُّها المؤسسة المشترية للديون من البنوك لتقوم بتوريقها بإصدار سندات ممثِّلة لقيمها وحاملة لضماناتها، ثم السوق المالية النشطة لتداول هذه السندات.في غياب هذه المتطلَّبات يبقى خطر فقدان السيولة في البنوك قائماً، مثلما حدث في وم أ.

---

[1] سليمان ناصر، مرجع سابق،ص ص9-10.

رابعا:متطلّبات نجاح التّوريق العقاري في الجزائر:

تحقيق ذلك في الجزائر يتطلَّب ما يلي:[1]

1-إيجاد كيانات لتوريق الدُّيون والتَّمويل العقاري ذات ملاءة ائتمانية متميِّزة حتى يمكِّنها من الحصول على حقِّ إصدار سندات.

2-إيجاد كيانات قادرة على تقييم الأصول العقارية التي تمثِّل مديونيات بالمصارف التجارية والعقارية، حيث يتطلب الأمر خبراء تقييم متميزين قد لا يتوافر عدد مناسب منهم بالسوق المحلِّي في الوقت الحالي.

3-تكوين مخصَّصات مناسبة لدى المصارف للقروض العقارية، قبل عملية إعادة بيع بعضها إلى شركات التوريق.

4-إصدار السندات بقيمة متحفظة و بعائد مناسب، حيث يمثِّل هذا عاملاً حاكماً لنجاح التجربة بالإضافة إلى الضمانات العقَّارية للأصول.

5-إيجاد علاقة إرتباطية بين ضخِّ الأموال الناتجة عن عملية التوريق، وإعادة استثمارها في أنشطة عقارية لتحقيق معدلات ربحية أعلى.

6-تشجيع المصارف على القيام بدور صانع السوق للسندات أسوةً بما هو متَّبع في أسواق السندات الدولية، وهو ما يتطلَّب إجراء تعديل تشريعي لإستثناء المخزون من السَّندات المحتفَظ بها بهدف الاتِّجار وصناعة السوق من الضرائب على عوائدها ،والتي تعدُّ أحد أسباب تراجع المصارف عن مزاولة هذا النشاط.

---

[1] محمد راتول،احمد مداني،مرجع سابق،ص13.

7-إيلاء مزيد من الاهتمام لدعم وتنظيم سوق الأوراق المالية، من خلال تطبيق القواعد الدولية للإدارة (Corporate Governance)،وكذلك المعايير الدولية الخاصَّة بكلٍّ من: التمويل والتقييم العقاري، والعمل بالقواعد اللازمة للإفصاح والشّفافية، وتفعيل آليات حماية السوق من المخاطر غير التجارية.

8- ضرورة بناء الإطار التَّنظيمي المؤسسي اللازم لنجاح عملية التوريق، من خلال منظومة متكاملة من المؤسسات مثل: شركات الإستعلام عن العملاء، مؤسسات التصنيف الإئتماني لقياس مخاطر الأوراق المالية، شركات الوكيل العقاري، شركات تأمين القروض العقارية وغيرها، مع إقرار آليةٍ مناسبة لضمان دقَّة وسلامة حركيَّة التعامل بين المصارف ،وشركات التمويل العقاري ،وسوق الأوراق المالية بما يحقِّق نجاح عملية التوريق. ومن ثم فإن هذه الحركية للعمل في الجزائر قد تحتاج ليس فقط إلى عدَّة شهور، بل إلى عدة سنوات حتى يستقرَّ الأمر في مجال عمليات توريق الدُّيون.

المطلب الثاني:التمويل الإسلامي للسكن:

إن الكثير من طالبي السكن في الجزائر يتجنَّبون تمويل سكناتهم عبر النظام البنكي الربوي، و لا يحبِّذون التعامل مع البنوك التقليدية، وهذا راجع لعقيدة المجتمع الدِّينية إذ تفضِّل شريحة واسعة من الجزائريين أن تتم تعاملاتها المالية طبقاً للشريعة الإسلامية،وهنا يظهر دور البنوك الإسلامية التي تطرح بدائل تمويلية إسلامية تلبي حاجات المجتمع من جهة،وتساهم في تقديم صيغٍ تمويلية إضافية من جهة أخرى.

أولا:الصيغ الإسلامية لتمويل السكن:

تقوم البنوك التجارية بعمليات القروض مقابل فائدة ربوية محدَّدة مقدماً، وقد قامت المصارف الإسلامية بتقديم العديد من البدائل لتمويل القطاع العقاري بعيداً عن أسعار الفائدة ، والتي حظيت بقبول واسع في المجتمعات الإسلامية عن طريق صيغ التمويل المتعدِّدة والمشروعة،نذكر منها ما يلي:[1]

1-صيغ التمويل العقاري بنظام الإيجار المنتهي بالتَّمليك:

عن طريق صياغة العقد على أنَّه عقد إيجار، وعند الانتهاء من سداد الأقساط في الموعد المحدَّد لها يصبح ملكاً للعميل.

2-التمويل العقاري بنظام المشاركة:

هو عقد بين طرفين أو أكثر على أن يكون الأصل أي رأس المال والرِّبح مشتَركاً بينهم،وبالتالي يمكن أن يدخل المصرف الإسلامي كطرف في عقود نظام المشاركة مع المستثمرين(أشخاصا طبيعيين أو اعتباريين) ،سواء المشاركة المتناقِصة أو المنتهية بالتمليك، ويطبِّق البنك الإسلامي هذه الصيغة بالدخول بأمواله شريكاً مع أطراف تمويل المشروع

3-التمويل العقاري بنظام المضاربة:

كأن يُبرَم عقد المضاربة بين البنك أو شركة التمويل العقاري ،ورجال الأعمال (واحدا أو أكثر) ممَّن لديهم سيولة كبيرة ،والذين يرغبون في استثمار أموالهم بطريقةٍ شرعية مربِحة، على أن

---

[1]فرج شعبان،التوريق وأزمة الرهن العقاري والبدائل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي،مجلة رؤى اقتصادية،كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير،جامعة الوادي، العدد السادس،سبتمبر 2013،ص ص72-74.

يقوم البنك بالمتاجرة في هذه الأموال نيابة عن أصحابها ولحسابهم، عن طريق دفع أموال هؤلاء إلى المؤسسة التابعة للبنك، لتقوم باستثمارات عقارية مربحة، وذلك مع مراعاة جميع الضوابط الشرعية التي تضبط التمويل بالمضاربة.

4- التمويل العقاري بنظام المُرابحة:

يتقدَّم طالبُ التمويل للبنك الإسلامي مبدياً رغبته في شراء أصل رأسمالي أو موادّ خام،ويُقدِّم للبنك فاتورة التسعيرة المُرسَلة من المصدر أو البائع الذي يمتلك السلعة؛ ثمَّ يتَّفق البنك الإسلامي مع طالب التمويل بقيام البنك بشرائها لصالحه،ويتم توقيع عقد وعد بالشراء من قبله،ووعد من البنك بأنه سيقوم ببيعها له بزيادة معيَّنة تمثِّل ربح البنك، ويتمُّ توقيع عقد بيع مُرابحة بعد وصول مستندات البضاعة للبنك، يُحدَّد في هذا العقد قيمة البيع بما في ذلك ربح البنك،وهذا على أن يُدفع الثمن مؤجَّلاً على شكل أقساط أو كمبيالات.

5-التمويل العقاري بنظام السلَم:

السلَم في تعريف الفقهاء هو بيع آجل بعاجل، بمعنى أنه معاملة مالية يتمُّ بموجبها تعجيل دفع الثمن وتقديمه نقداً إلى البائع،الذي يلتزم بتسليم بضاعةٍ معيَّنة في أجل معلوم.كأن يُبرِم البنك الإسلامي عقد السلم بينه وبين شركة التمويل العقاري، وأصحاب المصانع المختصَّة في تصنيع مواد البناء؛ بحيث يشتري البنك حصة من إنتاجها محدَّدة الكمية و الأوصاف إلى زمن معلوم مُحدَّد يتم التسليم فيه، على أن يدفع ثمنها كاملاً نقدا.

6-التمويل العقاري بنظام الاستصناع:

إن عقد الاستصناع هو أن يطلب العميل من البنك الإسلامي صناعة شيء معيَّن غير متوفِّر في السوق،وأفضل مجال يُطبِّق فيه البنك هذه الصيغة هو بناء العقارات،حيث يقوم بانجاز مسكن يصفه العميل ،ثم يبيعه إيَّاه بالتقسيط عادةً مقابل ضمانات تُدفع له مسبقاً.

7-التمويل العقاري بنظام القرض الحسن:

عادة لا تُقدِّم البنوك الإسلامية القروض الحسنة إلا في نطاق ضيق، ولعدد محدود من العملاء فقط، وعادة ما تقوم به البنوك التي تقوم بأنشطة التَّكافل الاجتماعي.

ثانيا:التمويل الإسلامي للسكن في الجزائر:

تنشط في الجزائر أربع مؤسسات مالية تعمل وفق المبادئ المالية الإسلامية، ويتعلَّق الأمر بـــ: بنك البركة، بنك الخليج في الجزائر ،بنك السلام ،وشركة سلامة للتأمينات.وتظل حصة البنوك الإسلامية في السوق المصرفية الجزائرية هامشية، بحيث لا تتجاوز حصة البنوك الإسلامية في سوق الخدمات البنكية الجزائرية 1.5 %، وتسيطِر البنوك التجارية على السوق المصرفية في الجزائر، ولا يحوز القطاع الخاص منها إلا ما نسبته 12 %.[1]

[1] الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل،على الموقع: http://www.iifef.com/node/1282

-تجربة بنك البركة:[1]

نذكر في هذا الإطار ما يقدِّمه بنك البركة كمنتجات إسلامية،حيث أن التمويل العقاري يشمل خمس منتجات درسها بنك البركة بعنايةٍ كبيرة، ما جعلها تتناسب مع متطلَّبات الأسر الجزائرية ،وتنتهي العملية إلى التَّمليك النهائي للمسكن ،وفق ما يُسمى بطريقة الإيجار المنتهي بالتمليك،وتتمثَّل هذه المنتجات فيما يلي:

-تمويل البناء الذاتي.

-تمويل أشغال توسيع مسكن.

-تمويل شراء عقار مستخدم.

-تمويل أشغال التهيئة.

- تمويل شراء عقار جديد.

وذلك وفق شروط :

- متوفِّر لكل شخص طبيعي (موطَّن على مستوى البنك أم لا).

- تصل الحصة المموَّلة إلى 80 ٪.

- مدَّة التأجيل عن الدفع من ثلاثة أشهر إلى اثني عشر شهر حسب نوع التمويل.

حيث يقوم البنك بوضع صيغة التمويل المناسبة حسب كلِّ صنف كما يلي:

---

[1] بنك البركة ،على الموقع: http://albaraka-bank.com

أ–صيغة التمويل بالاستصناع لـــ: تمويل البناء الذاتي،تمويل أشغال توسيع مسكن،تمويل تهيئة مسكن.

ب– صيغة التمويل بالإجارة (الاعتماد الايجاري ،الإيجار المنتهي بالتمليك) ،والتمويل بالمُرابحة لـــ:تمويل شراء عقار جديد، تمويل شراء عقار مُستخدَم.

ضمن هذا الإطار يُعدُّ البنك :

– مالكاً مشتركا، في حالة التَّمويل بالمضاربة أو المُشاركة.

– مؤدياً للخدمة، في عملية تجارية أو إيجار عين تمَّ اقتناؤها مسبقاً من قبله، وذلك في حالة التَّمويل بالمُرابحة أو الإيجار(الاعتماد الإيجاري ،والإيجار المنتهي بتمليك)، أو تمويل بالسلم ،أو بالإستصناع لتجهيزات أو عقارات من قِبله أو من قِبل الغير.

ثالثا: تطوير التمويل الإسلامي للسكن في الجزائر:

1–كشف الرئيس المدير العام لشركة إعادة التمويل الرهني" عبد القادر بلطاس"، أن تطوير التمويل الإسلامي في قطاع السكن يحتاج إلى: بحث ،وتفكير ،ودراسات تسهِّل النشاط ،وفق تعاليم الشريعة على مختلَف المتعاملين في القطاع، ويفتح المجال للسلطات الوصية بما فيها البنوك المركزية لإصدار نصوص تنظيمية خاصة بالنشاط ذاته، وتكون ذات وجود أكبر من مجرَّد منح تراخيص لمباشرة خدمات بنكية مطابقة للشريعة.وفي هذا السياق اعتَبر المتحدِّث أن مؤسسته المختصة في إعادة التمويل الرهني مستعدَّة للتوجُّه إلى السوق المالية بين البنكية، لطرح صكوك مرتبطة بقروض عقارية تمنحها البنوك الإسلامية وبيعها في تلك الساحة المالية، لتوفير سيولة مالية لفائدة هذه البنوك لتمكين هذه الأخيرة من منح قروض عقارية أخرى مطابقة

للشريعة الإسلامية،وهو أمر سيساهم في توسيع رُقعة التَّمويل الإسلامي في مجال السكن. إن تحقيق هذه الغاية في الوقت الرَّاهن غير ممكن لعدة اعتبارات، أوَّلها أن القوانين المنظِّمة للقطاع المالي في الجزائر لا تسمح في طرح صكوك تمثِّل قروضاً عقارية إسلامية في السوق المالية، والمطلوب هو إصدار إجراءات تنظيمية خاصَّة بالتمويل الإسلامي في القريب العاجل، من أجل تسهيل تعامل شركة إعادة التمويل الرهني مع البنوك الإسلامية النشطة في الجزائر.[1]

2-أهمية التمويل بواسطة الصكوك الإسلامية :

- تُعتبر الصُّكوك الإسلامية هي البديل الإسلامي للسندات، وهي تصدر مقابل أصول، وغالباً ما تكون عقارية أو أصول أوراق مالية ذات عائد، والصكوك تكون على مدى متوسط أو بعيد في العادة خمس سنوات وأكثر.أبرز الفروق بينهما أن السَّند عبارة عن شهادة تُثبت أن حامل السند (مالكه) ،هو دائن (مقرِض بفائدة) إلى الجهة المصدِرة للسند، سواء كان المصدِر حكومة أو شركة أو مشروعاً،أمَّا الصك الإسلامي فهو عبارة عن ملكية شائعة في أصول (غير نقدية) أو في منافع، وهذا أهم ما يميِّز الصكوك الإسلامية عن غيرها من الصكوك التقليدية المعروفة باسم السَّندات ،والتي تضمن عوائد ثابتة لحامليها بغض النظر عن الربح والخسارة،والسندات لا تمثِّل ملكية لحامليها في المشروع التجاري أو الصناعي الذي قامت الجهة بإصدار السندات من أجله، وإنما هي توثيق للقرض الربوي الذي دفعه حامل السندات إلى مُصدِرها صاحب المشروع،أما الصكوك الإسلامية فتمثِّل حصة شائعة في أصول غير نقدية، تُدِّر ربحاً أو دخلاً مثل: الأعيان المؤجَّرة ،أو مشروع تجاري، أو صناعي ،أو استثماري يحتوي على عدد من المشاريع.لهذا فإن

[1] جريدة الخبر ،بتاريخ 2010/11/10،على الموقع: http://www.djazairess.com/elkhabar/234919

حامل الصكوك يتحمَّل الأعباء والتَّبعات المترتِّبة على ملكيته للموجودات المتمثِّلة في الصك، سواء كانت الأعباء مصاريف استثمارية أو هبوطاً في القيمة.[1]

– تقوم فكرة الصكوك الإسلامية على المشاركة في تمويل: مشروع ،أو عملية استثمارية قصيرة ،أو متوسطة ،أو طويلة الأجل وفقا لقاعدة "الغُنم بالغُرم" أي المشاركة في الربح والخسارة، والذي يُعتبر أساس الاستثمار الإسلامي على منوال نظام الأسهم في شركات المساهمة المعاصرة، ونظام الوحدات الاستثمارية في صناديق الاستثمار،إن الصكوك الإسلامية تُصدر وفق أي صيغة من صيغ التمويل الإسلامية، كالإجارة والسلم والمشاركة والمضاربة وغيرها، ويُسمى الصك الاستثماري بالصيغة التي يُطرح بها،[2] صكوك الإجارة،صكوك السلَم،صكوك الاستصناع ،صكوك المُرابحة، صكوك المشاركة، صكوك المُضاربة.

[1] جريدة أخبار اليوم، بتاريخ09 /2011/07،على الموقع:
http://www.djazairess.com/akhbarelyoum/30069

[2] سليمان ناصر،ربيعة بن زيد ،دور الحوكمة في إدارة مخاطر الصكوك الإسلامية،مداخلة مقدمة ضمن فعاليات المؤتمر الدولي الثامن حول:دور الحوكمة في تفعيل أداء المؤسسات والاقتصاديات يومي 19 و 20 نوفمبر 2013 ،كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير،جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف – الجزائر،ص3.

خلاصة الفصل:

اتَّخذت الدولة عدَّة إجراءات من أجل تحسين و تطوير نظام تمويل السكن ،من خلال تسهيل الحصول على القروض العقارية وبنسب فائدة مخفَّضة للأفراد وللمؤسسات، وكذا العمل على تحفيز البنوك التجارية على دخول ميدان تمويل السكن بإنشاء مؤسسات مالية متخصِّصة في السكن لعل أهمها مؤسسة التمويل الرهني ،بُغية تنمية وتطوير سوق الرهن العقاري الذي يعتبر واحدا من الشروط الأساسية لتطوير قطاع السكن. لكن على الرغم من التسهيلات التي قدَّمتها الدولة إلا أن التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر يتميَّز بالتعقيد و عدم المرونة؛مما انعكس سلباً على العمل المصرفي في هذا المجال ،و تسهيلات الحصول على قروض عقارية التي يُعتبر ضمانها الأساسي العقار المُموَّل.من المهم الاستفادة من تجارب الدول التي تمكَّنت من القضاء على مشكل السكن لديها،باستعمال الابتكارات المالية الحديثة في تمويل السكن مثل: توريق القروض العقارية الذي يبقى تطبيقه محدودا في الجزائر لغياب سوق مالية نشطة تتعامل مع البنوك، و استخدام نظام التمويل الإسلامي للسكن يلبِّي حاجة شريحةٍ كبيرة من المجتمع تعزف عن القروض بسبب الفائدة الربوية ، ويوفِّر بدائل تمويلية مناسِبة.

الخاتمـــــــة

الخـــــــــاتمة

إنَّ قطاع السكن أصبح في صدارة اهتمامات الدولة الجزائرية التي عملت على محاولة التخفيف من أزمة السكن والتقليص من العجز المسجل ، من خلال مختلف البرامج السكنية التي وضعتها ،وطرح عدة صيغ سكنية لمختلف فئات المجتمع في إطار السياسة السكنية ،إضافة إلى سعي الدولة لتطوير نظام التمويل من خلال الإصلاحات التي قامت بها كإنشاء المؤسسات المالية المتخصِّصة لتشجيع البنوك التجارية على منح القروض العقارية، وتقديم تسهيلات للمواطنين للحصول على القروض العقارية لتمويل سكناتهم ؛ إلا أن هاجس مشكل السكن مازال يعاني منه المواطن الجزائري في ظل تضخُّم أسعار العقار وعدم سيطرة الدولة على السوق العقارية.

اختبار صحة الفرضيات:

يمكننا اختبار الفرضيات السابقة الذكر على النَّحو التالي:

1-من خلال دراستنا يُعتبر قطاع السكن ذا أهمية كبيرة لطمأنينة الفرد ،حيث يؤثِّر مباشرة عليه من الناحية الصحية والنفسية و الاجتماعية ،و يؤثِّر في حيوية الفرد ومردود يته الإنتاجية، كما أن له أهمية اقتصادية حيث أن الاستثمار في قطاع السكن يؤدي إلى تحريك باقي القطاعات من خلال إنتاج الوحدات السكنية،وكذا امتصاص الباطلة من خلال اليد العاملة التي يحتاجها القطاع،وهو ما يُثبت صحة الفرضية الأولى.

2-إن قطاع السكن غداة الاستقلال كان قطاعًا عامًا جديدًا على مستوى الإنجاز والتمويل والتسيير السكني، فضرورة المرحلة جعلت منه قطاعًا هامشيًا،حيث اعتُبر قطاعا اجتماعيا يمكن

تأخيره لصالح قطاع الصناعة القاعدية الذي عرف استثمارًا تراكميًا ،وهو ما أدَّى إلى تواضع النتائج على مستوى قطاع السكن، وهذا ما يُثبت صحة الفرضية الثانية.

3–إن احتكار الدولة لقطاع السكن أدى إلى تقليص العرض مع التزايد المستمر في الطلب على السكنات، مما أثَّر على تقليص العجز الشامل الذي شهده قطاع السكن خاصةً مع نهاية سنوات الثمانيات، و الدليل على ذلك ارتفاع معدَّل شُغل السكن(tol) عبر السنوات التي تلت الاستقلال، ورغم الاستثمارات الضخمة التي قامت بها الدولة خاصة في المخطط الخماسي (2010–2014) بتخصيص مبلغ 3700مليار دج لقطاع السكن ؛إلا أنه في كل مرة لا يتم استكمال برامج السكن المقرَّر انجازها حيث لا تتعدى نسبة الانجاز 60 % في أحسن الأحوال بسبب ضعف قطاع البناء ،رغم الاستعانة بالمقاولين بالخواص والاستنجاد بالشركات الأجنبية للرفع من وتيرة الانجاز،وهذا ما يُثبت صحة الفرضية الثالثة.

4–تميَّز نظام التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر بالتعقيد و عدم المرونة،لأن السوق العقارية الجزائرية لازالت تعاني العديد من المشاكل الإدارية، مما ينعكس سلبا على مرونة العمل المصرفي في هذا المجال ،و تسهيلات الحصول

على قروض عقارية التي يُعتبر ضمانها الأساسي العقار المموَّل،إضافة لغياب الخبرة والتخصص في هذا المجال خاصة في ظل المضاربة الشديدة و التضخيم في قيمة العقارات الذي تشهده السوق العقارية الجزائرية. تبقى مساهمة البنوك التجارية ضئيلة بسبب ضعف أو غياب سوق عقارية حقيقية في الجزائر ،وعدم فعالية نظام التوريق العقاري و قلة البدائل التمويلية،وهو ما يثبت صحة الفرضية الرابعة.

نتائج البحث:

من خلال دراستنا لموضوع البحث يمكننا استخلاص النتائج التالية:

1-على الرغم من التحوُّلات و الإجراءات التي عرفها قطاع السكن في ظل الإستراتجية الجديدة للسكن و المخطَّط الخماسي للتنمية، إلا أن الواقع حال دون وصول السياسة السكنية في كل مرحلة إلى أهدافها المسطَّرة ، فمشكل السكن مازال الهاجس الذي يعاني منه المواطن الجزائري؛إذ ساهمت بعض السياسات الخاطئة للحكومات المتعاقبة في تأخُّر قطاع السكن في الجزائر وتفاقم الأزمة إلى أن أصبحت الاحتجاجات من قبل المواطنين تتكرَّر باستمرار، وتثير قلق السلطات العمومية من أن تتحوَّل المطالبة بالسكن إلى إنزلاقات خطيرة تهدد السلم الاجتماعي.

2- نسجِّل تكرار ظاهرة تأخر إنجاز برامج السكن المُعتمدة من طرف الحكومة(لا تتعدى نسبة الإنجاز 50 % من البرنامج) ،مما يشير إلى الخلل في السياسات المتبعة، هذا التأخر في إنجاز البرامج يؤدي إلى تراكم العجز من سنة لأخرى،وهذا يؤدي إلى تفاقم الأزمة وتصبح السياسات لا معنى لها إذا لم تحقِّق أهدافها في الواقع.

3- النقص الكبير في العرض مقابل الطلب في سوق السكن، وكذلك إرهاق كاهل الخزينة العمومية من خلال مؤسسات عمومية تفتقد إلى الفعالية في الإنجاز.

4- تضخُّم أسعار العقار والمضاربة وعدم سيطرة الدولة على سوق العقار، يرجع ذلك بسبب أن الجزائر تفتقر في الوقت الحالي لسوق عقاري بمفهومه الحقيقي، حيث لا يمكن الحديث عن

سوق في ظلِّ غياب العوامل الأساسية لقيامها، وعلى رأسها عدم وجود ضوابط أو قوانين تشريعية تضبط العقار، وهذا رغم مجهودات الدولة المبذولة في هذا الإطار.

5- نظام الدَّعم المالي المقدَّم من الحكومة لا يتوزع بشكل عادل على المستفيدين، كما أن شروط التمويل الإسكاني التي أقرَّتها الحكومة من حيث الفائدة والأجل و سقف القرض لا تتناسب مع احتياجات الأسر من ذوي الدخل المنخفض.

6-ضعف نظام تمويل السكن في الجزائر الذي يفتقر إلى بنوك عقارية متخصِّصة، ومن ثم انعدام المنافسة في هذا المجال، والبنك الوحيد المتخصص في تمويل السكن هو بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بينما تبقى مساهمة البنوك

العمومية الأخرى محدودة جدا؛حيث أن غياب الخبرة و التخصُّص في هذا المجال يؤدي الى عدم قدرة البنك على تحديد القيمة الحقيقية للعقار المرهون ، خاصة في ظل المضاربة الشديدة و التضخيم في قيمة العقارات الذي تشهده السوق العقارية الجزائرية، مما يجعل البنوك تطلب ضمانات أخرى من المقترض، و هو الشيء الذي يزيد من تعقيد عملية الإقراض و عرقلتها.

7-ضعف الإستراتيجية الوطنية للإسكان في تطوير نظام التمويل الإسكاني،رغم الإجراءات المتخذة كإنشاء مؤسسة التمويل الرَّهني لتوريق القروض العقارية قصد إعطاء ضمانات للبنوك لمنح القروض العقارية، إلا أنها تبقى غير كافية.

8-عدم توافر القروض السكنية التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية بشكل كاف لتلبية احتياجات الأسر الراغبة في الحصول عليها،والتي تعزف عن الحصول على القروض الربوية.

التوصيات:

يمكن أن نضع بعض التوصيات التي نراها مناسبة في هذا المجال كما يلي:

1-ضرورة تفعيل البطاقية الوطنية للسكن وتحيينها باستمرار للحصول على أرقام ومعطيات دقيقة حول وضعية قطاع السكن في الجزائر.

2-تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار أكثر في قطاع السكن لزيادة العرض في السنوات المقبلة،عن طريق تقديم تحفيزات ضريبية و مالية.

3-تنظيم فوضى سوق العقار، بوضع قوانين و تشريعات و العمل على تطبيقها في الميدان للتحكم في السوق العقاري،مثل فرض ضرائب على المساكن التي تظل شاغرة لعدة سنوات، لتشجيع ملاكها على إيجارها بدل تركها شاغرة، والتقليل من نسبة المساكن الشاغرة في الجزائر التي وصلت عام 2008 إلى نسبة 16 % ،وهي نسبة مرتفعة مقارنة بما يعرفه قطاع السكن من عجز في عرض السكنات.

4-مراجعة نظام الإعانات المقدَّمة للفئات ذات الدخل الضعيف، بما يتيح للفرد مجالا لاختيار طريقة التمويل التي تتماشى مع قدراته المالية.

5- العمل على إنشاء بنوك عقارية متخصِّصة بما يسمح بخلق سوق تنافسية في هذا ا لمجال و زيادة عرض القروض الرهنية العقارية، وبالتالي التخفيف من مشاكل تمويل السكن.

6- ضرورة تنمية وتطوير سوق الرَّهن العقاري والقضاء على جميع المشاكل التي تعيق تطور القروض الرهنية العقارية،و الاستفادة من التجارب الناجحة للدول التي طبَّقت نظام الرهن

العقاري في حل أزمة السكن ،خاصة تجربة الشيلي وماليزيا حيث أن كلتا الدولتين تمكنتا من تحقيق نتائج جيدة وحل أزمة السكن.

7-ضرورة تبني إستراتيجية للتمويل الإسكاني تأخذ بالاعتبار جميع الجوانب المتعلِّقة بسوق التمويل الإسكاني من حيث: الجانب التمويلي، دور القطاع الخاص، تطوير السوق الثانوية للرهن العقاري، تطوير سوق الإسكان،وتطوير القوانين والأنظمة والتشريعات المتعلقة بهذا القطاع.

8-تشجيع البنوك العمومية والخاصة المتواجدة في الجزائر، وكذلك حثُّ البنوك التي تتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية على فتح فروع لها، وتوفير صيغ سكنية إسلامية لجلب الفئات التي لا ترغب في التعامل مع البنوك الربوية بحكم أن المجتمع الجزائري مسلم ويتحاشى التعامل بالربا.

آفاق البحث:

انطلاقا من دراستنا لموضوع البحث فإنه لا يمكننا التطرُّق إلى موضوع السكن بجميع جوانبه، لهذا فقد حاولنا الإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الواردة في البحث، ونقترح كآفاق للبحث المواضيع التالية:

- أثر الرهن العقاري على تمويل السكن في الجزائر.

-التمويل الإسلامي للسكن في الجزائر.

- نظام تمويل السكن في الجزائر مقارنة بتجارب الدول النامية.

قائمـــة المراجـــع

قائمة المـــــراجع

أولا:المراجع العربية

أ-الكتب:

1-إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، العدد 127، 1988.

2-السيد عبد العاطي السيد ، علم الاجتماع الحضري ، دار المعرفة الجامعية ، القاهرة ، ج 2 ، 2003.

3-الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2004.

4-توفيق محمد خيضر، مبادئ في الصحة والسلامة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2001.

5-تماضر حسون،حسين الرفاعي،المشكلات الأمنية المصاحبة لنمو المدن والهجرة إليها،المركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب، الرياض، 1987.

6-جيلالي بن عمران، أزمة السكن آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر،1980.

7-عبد الحميد ديلمي، دراسة في العمران السكن والإسكان،مخبر الإنسان والمدينة،دار الهدى للطباعة والنشر،الجزائر،2007.

8–عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، دار ليجوند ، الجزائر،الطبعة الثانية،2007.

9–عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي، الإسكان في الكويت، منشورات شركة كاظمة، الكويت، 1978.

10–عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي(السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2001.

11–عقيل جاسم عبد الله، النقود والبنوك، دار الحامد للنشر (الطبعة الأولى) 1999.

12–عبد المعطي أرشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للطباعة و النشر، عمان، 1997.

13–محمد زكي الشافعي، مقدمة في النقود والبنوك، دار النهضة العربية، بيروت، 1970.

14–منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الإسكندرية، المكتب العربي الحديث، ط3، 1996.

15–محمد بقاسم بهلول،سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر،الجزء الثاني،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،1999.

ب–الرسائل والأطروحات الجامعية:

1–إيمان عمر محمد عسكر،تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان(دراسة حالة محدودي الدخل)،رسالة ماجستير ،كلية الهندسة،جامعة القاهرة،مصر،سنة 2005.

2–ابتسام حاوشين،السياسة السكنية في الجزائر ، رسالة ماجستير،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الجزائر3 ،2003 .

3–سلطان سالم حمد الله الدبعي، تطوير إستراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية و تطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، دكتوراه فلسفة في التمويل،كلية الدراسات الادارية والمالية العليا ،جامعة عمان العربية للدراسات العليا،2005.

4–سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 سكن،رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية،جامعة الحاج لخضر باتنة،2009 .

5–صلاح الدين عمراوي،السياسة السكنية في الجزائر،مذكرة ماجستير تخصص الديمغرافيا،كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية،جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009.

6–محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، رسالة دكتوراه، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر،2011.

7–محمد بن يحي،واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله،رسالة دكتوراه،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان،2012.

8–محمد الطاهر العمودي، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر1999–2009، مذكرة ماجستير، تخصص علوم اقتصادية، جامعة الجزائر3، 2012.

ج–الجرائد الرسمية:

1–الجريدة الرسمية رقم 25،الصادرة بتاريخ 29 ماي1991.

2–الجريدة الرسمية رقم 32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994.

3–الجريدة الرسمية العدد41،الصادرة بتاريخ 10 جوان 1998.

4–الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة في 29 أفريل 2001.

5–الجريدة الرسمية العدد 16، الصادرة بتاريخ11 مارس 2001.

6–الجريدة الرسمية رقم 48 ،الصادرة في13 أوت 2003 .

7–الجريدة الرسمية، العدد15، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006.

8–الجريدة الرسمية العدد 24، الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008.

9–الجريدة الرسمية العدد57،الصادرة بتاريخ 05 أكتوبر 2008 .

10–الجريدة الرسمية،العدد44،الصادرة بتاريخ 26 جويلية 2009.

11–الجريدة الرسمية،العدد17،الصادرة بتاريخ 14 مارس 2010.

12–الجريدة الرسمية،العدد41،الصادرة بتاريخ 04 جويلية 2010.

د–التقارير و المقالات:

1–المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي CNES، تقرير حول الظرف الاقتصادي و الاجتماعي للسداسي الأول من سنة 2011، دورة 21، ديسمبر 2011.

2–الفيدرالية الدولية لحقوق الإنسان، تقرير عن حالة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في الجزائر، 2010.

3–بن زنين نوري، السكن بالجزائر عامل التنمية ومؤشر السلم الاجتماعي،جمعية العربي بن مهيدي،تلمسان، 2008.

4–فرج شعبان،التوريق وأزمة الرهن العقاري والبدائل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي،مجلة رؤى اقتصادية،كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير،جامعة الوادي العدد السادس سبتمبر 2013.

5–لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة، دراسة برلمانية تحليلية حول: التنمية الإسكانية المستدامة،مؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة"، الإمارات العربية المتحدة،12–14 أكتوبر .

6–محمد عمران، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية،العدد السادس2011.

7–وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 –1998.

ه–الملتقيات:

1–ابراهيم مزيود ، السوق المالي العقاري ودوره في إرساء نظام تمويل السكن،مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية.

2–جمال جعيل،صونية كيلاني، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية.

3–جمال معتوق،إبراهيم عطاري،أسباب أزمة السكن في الجزائر وأهم البرامج السكنية المقترحة من طرف الدولة، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية.

4–سمير يحياوي،خديجة حمادي، الأنظمة القديمة والحديثة المتدخلة في عملية تمويل قطاع السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق، يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية.

5–سليمان ناصر، التوريق كأداة لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك،تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول "إستراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات :الآفاق والتحديات"، أيام 25 ، 26 نوفمبر 2008 ،كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف.

6–سليمان ناصر،ربيعة بن زيد ،دور الحوكمة في إدارة مخاطر الصكوك الإسلامية،مداخلة مقدمة ضمن فعاليات المؤتمر الدولي الثامن حول:دور الحوكمة في تفعيل أداء المؤسسات والاقتصاديات يومي 19 و 20 نوفمبر 2013 ،كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير،جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف .

7–شعبان فرج، عثمان علام، محاولة تخفيف أزمة السكن في الجزائر من خلال برامج التنمية والإنعاش الاقتصادي 2001–2014، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية.

8–عيسى دراجي،منية خليفة،تمويل قطاع السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية.

9–عمر سرار ، أبعاد الحاجة إلى السكن ومعوقاتها ،مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية.

10–عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة ، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية.

11–عابد شريط،بنية صابرينة،فتيحة بلجيلالي، التوريق الحل البديل لإنعاش قطاع السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية.

12–ليلى بن زرقة، شوقي قبطان ، أزمة السكن في الجزائر الأسباب والحلول المقترحة، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية.

13–محمد راتول،احمد مداني،دور التّوريق كأداة مالية حديثة في التّمويل وتطوير البورصة في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي سياسات التّمويل وأثرها على الإقتصاديات

والمؤسّسات دراسة حالة الجزائر والدّول النّامية، كلية العلوم الاقتصادية والتّسيير ومخبر العلوم الاقتصادية والتّسيير ،جامعة محمد خيضر بسكرة،يومي 21 و 22 نوفمبر 2006.

14–محي الدين حمداني ، دور السكن في تحقيق التنمية الاقتصادية والاستقرار الاجتماعي، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية.

15–محمد زيدان، عودة لعريفي ، دراسة الوضعية الحالية والآفاق المستقبلية لقطاع السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية.

16–محمد مداحي،هشام غربي،السياسة السكنية المشاكل والحلول، مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية،09–10 ماي 2012،جامعة الدكتور يحيى فارس المدية.

17–محمد عمران، تطور نظام تمويل السكن في الجزائر في مرحلة الإصلاحات السياسية و الاقتصادية الشاملة، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية.

18–مختار معزوز، سليمان بن بوزيد، توريق القروض الرهنية كإستراتيجية لتفعيل دور البنوك التجارية في مواجهة أزمة السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية.

19–يوسف شرع،سمير بوختالة،عرض وتقييم آليات السياسة السكنية في الجزائر ومحاولة تطويرها في ظل المخطط الخماسي للتنمية،مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية.

و–المراجع الالكترونية:

1-البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005–2009،على الموقع :

www.premier-ministre.gov.dz

2–السكن الترقوي العمومي في الجزائر ،على الموقع: http://www.lkeria.com

3–الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران:www.mhuv.gov.dz

4–المؤسسة الوطنية للترقية العقارية،على الموقع:

http://www.enpi.dz/pr%C3%A9sentaton-de-l%27enpi

5-المؤسسة الكندية الإسكان والقرض العقاري،على الموقع:
http://en.wikipedia.org/wiki/Canada_Mortgage_and_Housing_Corporation

6-الجزائر نيوز،بتاريخ2014/01/12على الموقع:
http://www.djazairnews.info/national/42-2009-03-26-18-31-37/67286-------85------.html.

7–الجزائر نيوز،بتاريخ2013/06/08،

على الموقع:
http://www.djazairnews.info/index.php?view=article&tmpl=component&id=56691

8-احمد فتحي، شيلي والمكسيك دروس في التمويل العقاري،بتاريخ 24 أفريل 2001،على الموقع:
http://www.onislam.net/arabic/nama/news/93826-2001-04-24%2010-51-01.html

9-الجزائر نيوز،بتاريخ 2012/02/29،على الموقع:
http://www.djazairnews.info/national/42-2009-03-26-18-31-37/35680-2012-02-29-19-29-22.htm

10-الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل،على الموقع:
http://www.iifef.com/node/1282

11-بنك البركة ،على الموقع: http://albaraka-bank.com

12–بوابة المواطن،على الموقع: www.elmouwatin.dz

13–بنك التنمية المحلية،على الموقع: http://www.bdl.dz/arabe/promotion-arabe.html

14–جريدة العرب الاقتصادية الدولية، بتاريخ31 /12/ 2005، على الموقع:
http://www.aleqt.com/2005/12/31/article_21332.html

15-جريدة المساء، بتاريخ 2013/07/03، على الموقع:

/ http://www.el-massa.com/ar/content/view/73493/96

16-جريدة الخبر ،بتاريخ 2010/11/10،على الموقع:
http://www.djazairess.com/elkhabar/234919

17-جريدة أخبار اليوم، بتاريخ09 /2011/07،على الموقع:
http://www.djazairess.com/akhbarelyoum/30069

18-جريدة الاتحاد، بتاريخ 18مارس 2011، على الموقع:
http://www.alittihad.ae/details.php?id=25796&y=2011

19-صناعة الرهن العقاري في الدنمارك،على الموقع:
http://en.wikipedia.org/wiki/Mortgage_industry_of_Denmark

20-عبد الرحمن محمد السلطان، كيف حلت سنغافورة مشكلتها الإسكانية،على الموقع:
http://www.al-jazirah.com/2012/20120717/ec14.htm

21–وكالة الأنباء الجزائرية،بتاريخ 2014/01/06،على
الموقع:http://www.aps.dz/ar/economie/2904

ثانيا:المراجع الأجنبية

1-Djilali BENAMRANE, Crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie, SNEP, Alger, 1980.

2-J.E.HAVAL, Habitat et logement, presse universitaire de France, France, 1968.

3-Nadir Abdellah benmatti, L’habitat du tiers monde -cas de l’Algérie- S.N.E.D,Alger 1982.

4-Rachid HAMIDOU, Le logement un défit, OPU, Alger, 1988.

5-Sid Boubekeur, L’habitat en Algérie: Stratégies d'acteurs et logiques industrielles, O. P. U, Alger, 1986.

Abstract :

We treat in this study the role that commercial banks play in financing housing in algeria.where we are going to talk about the reality and the problems of this sensitive sector which continue accumulating and increasing till it becomes a real housing crisis in algeria,represented by the existance of a real dificit,a continous demand for houses and lack of supply as well as the deterioration of the residential barn in algeria which produces a negative social,economical and political effects.

The aim of our study is finding real solution to the housing crisis in Algeria,by talking about the role of commercial banks which contribute to solve the housing problems, by providing the necessary funding for various housing programs, where we have presented the state of the residential barn and housing policies adopted by the Government . in addition to the housing financial system in Algeria, and experiences of the countries which solved their of housing problems. Despite the reforms that the Algerian Government did ,as reconsidering the housing policy and opening the way for commercial banks to finance the housing sector, but it did not achieve the desired results, as the contribution of commercial banks remain weak due to the bureaucratic procedures and ineffectiveness of housing finance system. The reality shows the worsening of the housing crisis in Algeria which calls for a radical change in the financing of housing, that can responds to the needs of all partners in the housing sector.

Keywords:
The housing sector, commercial banks, the housing crisis, mortgage loans, housing finance.