

المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية

قسم السياسة العامة والنظم المقارنة



## السياسة العامة السكنية في الجزائر:

دراسة حالة وكالة عدل AADL (2001-2022)

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر في العلوم السياسية تخصص: سياسات عامة.

تحت إشراف الأستاذ:

د. كعبش سامي.

إعداد الطالبة:

العيدوي كلثوم منال.

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	مؤسسة الانتماء	الصفة
جبابلية عبد الحفيظ	أستاذ محاضر (أ)	المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية	رئيسا
كعبش سامي	أستاذ محاضر (ب)	المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية	مشرفا ومقررا
خياري لطفي	أستاذ محاضر (أ)	المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية:

2023-2022

## شكر وتقدير

"وأخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين"

"الحمد لله ما انتهى درب ولا ختم جهد ولا تم سعي إلا بفضلته، الحمد لله على التمام وحسن

الختام، اللهم لك الحمد ولك الشكر كما ينبغي لجلال وجهك ولعظيم سلطانك، اللهم اجعلها

بداية خير وتوفيق لي"

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى من استقيت منه العلوم والمعارف وكان سندا لي طوال فترة إنجاز هذه

المذكرة الأستاذ المشرف الدكتور "سامي كعبش"، لما منحه لي من تشجيع وتوجيهات ونصائح التي كانت

حافزا لإتمام هذا العمل. فلك مني أستاذي كل الشكر والامتنان.

وأقدم بجزيل الشكر إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل.

كما لا يفوتني أن أعرب عن شكري وامتناني لأستاذتي الفاضلة "رليد مريم" لما قدمته لي من جهد

ومساعدة بصدر رحب وبابتسامة دائمة. حفظك الله أستاذتي.

وأوجه بخالص عبارات الشكر إلى كل أساتذة المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية على حسن

تأطيرهم لنا وكل مجهوداتهم المقدمة

وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد، ولو بكلمة طيبة ودعوة صالحة، على إتمام هذا العمل.

## الاهداء

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون، لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق كان محفوظا  
بالتسهيلات لكنتي فعلتها. فالحمد لله على البلوغ ثم الحمد لله على لذة الإنجاز،

إلى النور الذي يضيء عمتي، إلى من زرع قيبي ومبادئي، إلى من علمني معنى الحياة، إلى من أحمل  
اسمه افتخارا، "أبي العزيز".

إلى سبب وجودي في هذه الحياة، إلى القلب النابض، إلى رمز الحنان والحب، إلى من أعطتني دون  
مقابل، إلى عوني في هذه الحياة، "أمي حبيبتي".

إلى نصفي الثاني، سندي، ومن أحبهم قلبي، إخوتي. "زويبة وطاهر". وفقهما الله.

إلى جدي وجدتي حفظهما الله ورعاهما، إلى قطعة من قلبي خالتي شفيقة وكثرينة، وأخوالي هشام  
وحسان.

إلى من استقبلوني بصدور رحب وكانوا عائلتي الثانية طوال الخمس سنوات، عائلة عمي وزوجته، وأولاد  
عمي وليد وعماد، وزوجاتهم نادية ومريم. وعائلة عمتي. حفظكم الله لي وأنار طريقكم، عقبال نجاح  
اولادكم

إلى صديقات طفولتي، أخواتي، حبيباتي، وملجئي، "دليلة وكتيبة ومريم"

إلى رفيقات دربي ومن صنعوا لي التفاؤل، "زينب، آية، صبرينة، سلمى".

إلى من تعرفت عليهن صدفة فأصبحنا أعز أخوات، ورفيقات رحلة النجاح "العيد أميمة". "قاضي  
وسام"

إلى كل عائلتي وجيراني.

إلى كل زملائي بالمدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية.

إلى كل أساتذتي

## ملخص الدراسة:

تعتبر السياسة السكنية جزءاً من السياسة العامة للدولة، وهي مجموعة المقاييس والبرامج والإجراءات التي تتخذها السلطات العمومية للتدخل في السوق السكني، والتي تهدف إلى تحقيق التوازن العام بين العرض السكني وحاجيات المجتمع، لضمان الاستقرار للمواطنين.

وقد عملت الجزائر على جعل السياسة السكنية من أولويات برامجها الحكومية، من خلال جملة البرامج والصيغ السكنية التي تبنتها الدولة للنهوض بقطاع السكن. وبالتالي قمنا من خلال هذه الدراسة بتحليل مسار السياسة العامة السكنية في الجزائر، وأهم التطورات التي رافقتها خلال البرامج التنموية والإصلاحات الاقتصادية. كما تتجه الدراسة إلى البحث في تساؤل رئيسي هو مدى مساهمة وكالة عدل في تفعيل السياسة السكنية في الجزائر في الفترة الممتدة من 2001 إلى غاية 2022، باعتبارها من الصيغ السكنية التي حديثة التي اعتمدها الحكومة للنهوض بقطاع السكن.

الكلمات المفتاحية: السياسة العامة، السياسة السكنية، وكالة عدل.

### Abstract:

Housing Policy is considered part of the state's public policy. It includes a set of measures, programs, and procedures taken by public authorities to intervene in the housing market. These measures aim to achieve a general balance between the housing supply and the needs of society to ensure stability for citizens.

Algeria has made housing policy a priority in its government programs, through range of programs and housing formulas adopted by the state to promote the housing sector. Therefore, through this study, analyzed the path of the public housing policy in Algeria and the most important developments that accompanied it during the development programs and economic reforms. The study also aims to investigate a main question, which is the extent of the contribution of AADL agency in activating the housing policy in Algeria in the period from 2001 to 2022, as one of the modern housing formulas adopted by the government to promote the housing sector.

**The Keywords;** Public Policy, Housing Policy, AADL agency.

مقدمة

### مقدمة

يعتبر قطاع السكن من القطاعات المهمة والحساسة في الدولة والتي تستدعي الاهتمام والعناية، كون أن السكن لا يمثل مكانا للعيش فقط، بل هو حق من حقوق الانسان. وبذلك فهو يمثل الدعامة الأساسية لاستقرار المجتمع وكذا معيارا لتحقيق السلم الاجتماعي. بالإضافة على ذلك، فإن هذا القطاع يشكل أحد العوامل الرئيسية للاستقرار الاقتصادي والسياسي للبلد، كما يؤثر على باقي القطاعات ولو بطريقة غير مباشرة، فعندما يزداد نشاط قطاع السكن فإن آثاره تمتد إلى قطاعات أخرى.

ويحتل قطاع السكن في الجزائر مكانة متميزة، نظرا لما له من أهمية اجتماعية وسياسية وحتى اقتصادية، حيث اعتمدت الدولة الجزائرية على سياسة سكنية وطنية ببرامج مختلفة، وذلك لتوفير أكبر قدر من السكنات بصيغ مختلفة انطلاقا من السكن الحضري والسكن الريفي إلى اعتماد أنماط سكنية جديدة، وقد ارتبطت هذه الصيغ أساسا بدخل المواطن. وكان الهدف من هذه السياسة أساسا هو إنعاش قطاع السكن من جهة، ومن جهة أخرى محاولة تلبية أكبر عدد من الطلبات المتزايدة على التجهيزات الجماعية والسكنات لمختلف شرائح المجتمع. كما عملت الدولة من خلال سياستها السكنية على محاولة القضاء على أزمة السكن التي تفاقمت بعد الاستقلال بفعل تزايد النمو الديمغرافي والنزوح الريفي، ما أدى إلى عجز قطاع السكن.

وتعتبر صيغة عدل AADL التابعة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من الصيغ السكنية الحديثة التي اعتمدها الجزائر لتجسيد سياسة سكنية فعالة والتخفيف من مشكل السكن. حيث شهدت هذه الصيغة رواجاً كبيراً في أوساط المجتمع الجزائري لاعتمادها على طريقة البيع بالإيجار أي شراء السكنات بالتقسيط دون فوائد، وهي موجهة للفئات ذات الدخل المتوسط والتي تكون لهم مساهمة نسبية في تمويل سكناتهم.

### أولاً: إشكالية الدراسة:

تنطلق إشكالية الدراسة من معرفة مدى مساهمة وكالة عدل في تفعيل السياسة السكنية في الجزائر، باعتبارها من الصيغ السكنية الحديثة التي اعتمدها الدولة الجزائرية لسد العجز الذي عانى منه قطاع السكن وتلبية احتياجات المواطنين للوحدات السكنية.

حيث تعتبر الجزائر من الدول التي عانت ولا تزال تعاني من مشكلة نقص العرض مقابل الطلب على السكنات من جهة، وسوء توزيعها من جهة أخرى. وهو الأمر الذي دفع السلطات لوضع سياسة

تهدف إلى توفير أكبر قدر من السكنات وتلبية الحاجيات والطلبات المتزايدة للوحدات السكنية. وقد ترجمت هذه السياسات إلى إصلاحات مست جميع القطاعات خاصة قطاع السكن من خلال عدة برامج وصيغ سكنية جديدة للتخفيف من حدة أزمة السكن.

ومن هنا فإن الدراسة تسلط الضوء على أحد الصيغ السكنية التي تبنتها الجزائر لتفعيل سياستها السكنية وهي صيغة البيع بالإيجار التي عملت بها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل AADL) على تجسيد برامجها. ومن هذا المنطلق برزت إشكالية دراستنا كالآتي:

(هل حققت وكالة عدل AADL أهداف السياسة السكنية في الجزائر في الفترة 2001-2022؟)

الأسئلة الفرعية:

وتندرج ضمن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية كالآتي:

- ✓ ما المقصود بالسياسة السكنية؟ وما هي اهم التطورات التي رافقتها في الجزائر؟
- ✓ ما هي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره؟
- ✓ ما مدى إنجاز وكالة عدل لمشاريعها المبرمجة؟
- ✓ ما مدى رضا المواطنين عن أداء برامج وكالة عدل؟
- ✓ كيف يمكن تقييم طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار؟

الفرضيات:

وانطلاقا من الإشكالية المطروحة والأسئلة الفرعية، سنحاول اختبار صحة الفرضيات التالية:

الفرضية الرئيسية:

- ✓ ساهمت وكالة عدل خلال المرحلة 2001-2022 في تفعيل السياسة السكنية في الجزائر من خلال برنامجي عدل 01 و02، حيث استطاعت من خلالها الدولة الجزائرية سد احتياجات المواطنين للسكنات خاصة لذوي الدخل المتوسط.

الفرضيات الفرعية:

- ✓ كلما كان إنجاز وكالة عدل للمشاريع المشاريع المبرمجة مطابقا للأهداف المسطرة، كلما وجدت سياسة سكنية فعالة.
- ✓ كلما كان رضا المواطنين على اداء الوكالة عاليا، كلما ساهمت في تفعيل السياسة السكنية في الجزائر.
- ✓ طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار تدلل على إيجابية مساهمة وكالة عدل في تفعيل السياسة السكنية.

ثانيا: أهمية الدراسة:

- ✓ أهمية البحث والتعمق في السياسة السكنية التي اتخذتها الحكومة الجزائرية من أجل تقييمها
- ✓ ضرورة التعرف على برامج وكالة عدل كسياسة سكنية مساعدة والقيام بدراسة تقييمية لمدى تفعيلها للبرامج المسطرة.

ثالثا: أهداف الدراسة:

- ✓ التعرف على واقع السياسة السكنية في الجزائر.
- ✓ تسليط الضوء على وكالة عدل، والتعرف على برامجها، ومدى مساهمتها في توفير عروض السكن.

رابعا: أسباب اختيار الموضوع.

توجد عدة أسباب لدراستنا لهذا الموضوع:

- ✓ قلة الدراسات التي تناولت هذا الموضوع، خاصة فيما يتعلق بوكالة عدل.
- ✓ باعتبار أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطوير(عدل) أصبحت حديث الساعة، ارتأينا أن ندرسها من جوانب مختلفة.
- ✓ لمعرفة مدى مساهمة وكالة عدل في حل مشكل السكن في الجزائر.

خامسا: مناهج الدراسة:

قصد الإجابة على الإشكالية المطروحة، ومحاولة إثبات صحة الفرضيات الموضوعية، ارتأينا إلى استخدام المناهج التالية:

✓ المنهج الوصفي التحليلي: وذلك بالتعرف على واقع السياسة السكنية في الجزائر، وشرح مختلف المؤشرات والاحصائيات المتعلقة بها

✓ منهج دراسة الحالة: وذلك بالتعرف على أحد صيغ السكن في الجزائر والمعروفة بوكالة عدل والتطرق لمختلف برامجها.

سادسا: الأدوات البحثية المساعدة.

✓ الوثائق: من خلال الاعتماد على الدراسات السابقة المتناولة لموضوع الدراسة.

✓ الملاحظة بالمشاركة: من خلال التوجه لوكالة عدل مدة 10 أيام. كتريص ميداني من 14 فيفري إلى 23 فيفري 2023.

✓ الاستبيان: تم تصميم استمارة استبيان تشمل 03 محاور متعلقة بمحاور الدراسة، وتم توزيعها إلكترونيا لتصل إلى 58 ولاية. حيث تم التحصل على 66 مبحوث أجابوا على 16 سؤال.

سابعا: مجالات الدراسة.

✓ الإطار المكاني للدراسة:

أين سنتطرق إلى السياسة السكنية في الجزائر بصفة عامة، ثم نأخذ وكالة عدل كنموذج ودراسة حالة.

✓ الإطار الزمني للدراسة:

سنشتغل على موضوع السياسة السكنية في الجزائر في الفترة 2001-2022، حيث تمثل سنة 2001 إطلاق أول برامج وكالة عدل المسى ببرنامج عدل01، إلى غاية 2022 أين يتم الحديث عن إطلاق برنامج عدل03.

ثامنا: الدراسات السابقة.

كل موضوع دراسة في البحث العلمي تسبقه محاولات كثيرة سابقة، وعلى هذا الأساس تم رصد العديد من الدراسات المتشابهة مع موضوع دراستنا والتي تطرقت بالأخص لموضوع السياسة السكنية، لكن القليل منها تناول بالدراسة "وكالة عدل" كدراسة حالة. ومن هذه الدراسات نجد:

1-دراسة سعود إلياس بعنوان "السياسة العامة للسكن في الجزائر: دراسة حالة برنامج عدل (2001-2018) –ورقلة-.

- وصف الدراسة: الدراسة هي عبارة عن مذكرة ماستر في ميدان الحقوق والعلوم السياسية، انطلق فيها الباحث من القاء نظرة شاملة على السكن والإسكان في الجزائر، من خلال الحديث عن التطور السكاني في الجزائر قبل وبعد الاستعمار. وكذلك عالج فيها السياسة السكنية التي تبنتها الجزائر من خلال مخططات التنمية، كما تطرق إلى أسباب أزمة السكن، والصيغ السكنية التي وضعتها الجزائر لمواجهة هذه الأزمة.
- أما الجزء الأخير من الدراسة، فقد خصصه لتقييم إصلاحات السياسة السكنية في الجزائر، عن طريق دراسة حالة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بولاية ورقلة من 2001 إلى 2018.
- إشكالية الدراسة: لمعالجة الموضوع المدروس، طرح الباحث الإشكالية التالية: "إلى أي مدى ساهمت الحكومة في رسم السياسة العامة للسكن في الجزائر؟ وما هو دور وكالة عدل في تفعيل وتطبيق هذه السياسة بولاية ورقلة من 2001 إلى 2018؟
- فرضيات الدراسة:

حاولت الدراسة اختبار صحة الفرضيات التالية:

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

- الدراسات السابقة: اعتمدت الدراسة على القرارات والدراسات الصادرة من وزارة السكن والعمران والمدينة، وكذا بعض مذكرات الماستر، ورسالة الدكتوراه.
- مناهج الدراسة: اعتمدت الدراسة على عدة مناهج:
  - ✓ المنهج الوصفي: من خلال التعرف على طبيعة قطاع السكن.
  - ✓ المنهج الاحصائي: من خلال تقديم أرقام وإحصائيات للسياسة السكنية في الجزائر.
  - ✓ منهج دراسة الحالة: من خلال دراسة حالة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بولاية ورقلة.
- مصادر المعلومات: اعتمد الباحث في تحرير الدراسة على عدة مراجع ومصادر المعلومات على النحو التالي:
  - ✓ الكتب باللغة العربية: 07.
  - ✓ الكتب باللغة الأجنبية: 02.
  - ✓ المجلات والجرائد: 09.
  - ✓ الرسائل والمذكرات الجامعية: 04.
- وجه الاستفادة والنقد: تموقعت الدراسة في ميدان الحقوق والعلوم السياسية، وهي تتقاطع مع موضوع دراستنا ولو أنها تخصصت في ولاية ورقلة. حيث مكنتنا الدراسة من معرفة مهام وأهداف وكالة عدل، وأهم الإجراءات المرتبطة بعقد البيع بالإيجار. إلى أنها لم تفصل في البرامج الأساسية التابعة لوكالة عدل ككل.

2-دراسة صوار الأخصر بعنوان "دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في القضاء على أزمة السكن"، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة زيان عاشور، 2015.

- وصف الدراسة: سلطت الدراسة الضوء على أزمة من أزمات الجزائر وهي أزمة السكن، وسعت إلى إبراز أهمية وكالة عدل ومساهمتها في حل جزء من هذه الأزمة.
- انطلق الباحث في وضع دراسة وصفية للسياسة السكنية في الجزائر من خلال تتبع مسار السياسة السكنية، انطلاقاً من حقبة الاستعمار إلى السنوات الأولى من الاستقلال، والتطرق لفترة قبل وبعد الإصلاحات. أما الجزء الثاني من الدراسة، فقد خصصت لدراسة دور وكالة عدل في القضاء على أزمة السكن.

- إشكالية الدراسة: ينطلق الباحث في دراسته من طرح إشكالية رئيسة تمثلت في "ما مدى مساهمة الوكالة الوطنية لتسيير السكن وتطويره في التقليل من أزمة السكن؟"
- الفرضيات: للإجابة على أسئلة الدراسة، اعتمد الباحث فرضيتين تم صياغتهما بالشكل التالي:
  - ✓ تعد السياسة السكنية في الجزائر ومنها برامج وكالة عدل سياسة ناجحة باعتبارها حدت من أزمة السكن.
  - ✓ تعتبر وكالة عدل من المؤسسات الوطنية التي جعلت دورها يبرز يوما بعد يوم في إطار توفير وتحسين السكن وتطويره.
- المنهج المتبع: اعتمدت الدراسة على منهجين:
  - المنهج التحليلي: من خلال شرح وتفسير بعض المؤشرات والإحصائيات وطرق القياس، والتطورات التي عالجتها الدراسة.
  - المنهج الوصفي: لوصف السياسة السكنية في الجزائر، ومساهمة وكالة عدل من خلال برامجها في حل أزمة السكن.
- الدراسات السابقة: أشار الباحث أن هناك العديد من الدراسات حول موضوع السياسة السكنية،
  - لكن القليل منها من حاول الربط بين موضوع السكن ودور وكالة عدل. وبالتالي اعتمدت على دراستين:
    - ✓ دراسة مقيدش سهيلة، "دور وكالة عدل في تحسين السكن وتطويره"، مذكرة ليسانس 2004.
    - ✓ دراسة صلاح الدين عمراوي، "السياسة السكنية في الجزائر"، رسالة ماجستير، 2009.
  - نتائج الدراسة: توصلت الدراسة على مجموعة من النتائج منها:
    - ✓ إن قطاع السكن أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي والاجتماعي على السواء، لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية والحياتية التي وصلت إليها الأمة.
    - ✓ مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية.
    - ✓ عرف قطاع السكن في الفترة ما بعد الإصلاحات انتعاشا ومسارا مختلفا عما كان فيعه في فترة النظام الاشتراكي.

- ✓ منذ تأسيس الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وهي تسعى إلى التخفيف من أزمة السكن من خلال برامج عدل 01 وبرنامج عدل 02.
- ✓ نلاحظ أن هناك تأخر في مشاريع وكالة عدل وتجاوز فترة التسليم بالرغم من تزايد الطلب على هذا النوع من السكنات، سكنات البيع الإيجار.
- مصادر المعلومات: اعتمدت الدراسة على المصادر التالية:
  - ✓ الكتب باللغة العربية: 05.
  - ✓ الأطروحات والمذكرات: 05.
  - ✓ المقالات والمجلات: 09.
  - ✓ التقارير والمراسيم: 10.
  - ✓ المراجع باللغة الفرنسية: 07.
  - ✓ المواقع الرسمية: 05.

- نقد الدراسة ووجه الاستفادة منها: تتقاطع الدراسة مع متغيرين من موضوع دراستنا، منها الجزء المتعلق بالسياسة السكنية في الجزائر، وكذا الجزء الذي يتعلق بوكالة عدل. وبالتالي مكنتنا من وضع أرضية لواقع السياسة السكنية في الجزائر والتطرق لمختلف الإصلاحات التي شملتها، وكذلك مكنتنا من التعرف على وكالة عدل وبرامجها. لكن لم تتطرق الدراسة في نتائجها إلى كيفية مساهمة الوكالة في التخفيف من أزمة السكن والسيطرة عليها.

### 3-دراسة صلاح الدين عمراوي بعنوان "السياسة السكنية في الجزائر"، رسالة ماجستير في العلوم الديمغرافية، جامعة باتنة، 2009

- وصف الدراسة: هي عبارة عن رسالة ماجستير في العلوم الديمغرافية، انطلق فيها الباحث من وضع مدخل عام للسياسة السكنية من خلال التعريف بها، تحديد معاييرها وأدواتها، أهميتها، وتعرض لعلاقة السياسة السكنية بالتخطيط السكاني. كما تطرق إلى مسار السياسة السكنية في الجزائر لفترة قبل وبعد الإصلاحات التنموية.
- أما الجزء الأخير من الدراسة فقد خصص لتقييم السياسة السكنية وفق المعايير الديمغرافية، ومعيار الاحتياجات المستقبلية لقطاع السكن بناء على وضعية قطاع السكن.

- إشكالية الدراسة: انطلق الباحث في دراسته من التساؤل الرئيسي التالي: " ما هي الاستراتيجية المتبعة من طرف

الدولة الجزائرية ومدى نجاعتها في حل أزمة السكن في ظل النمو السكاني؟

- فرضيات الدراسة: حاولت الدراسة إثبات صحة أو خطأ 03 فرضيات أساسية، تمت صياغتها كما يلي:

✓ نظرا للضخامة نشاطات وتعقد أموره يظهر التسيير السيء كعامل أساسي لفشل السياسة السكنية وعدم القدرة تحقيق الأهداف المرجوة.

✓ أزمة السكن في الجزائر هي نتيجة اختلال التوازن بين النمو الاقتصادي والاجتماعي من جهة والنمو الديمغرافي.

✓ تعتبر السياسة السكنية في الجزائر سياسة ناجحة باعتبارها حدت من أزمة السكن.

- الدراسات السابقة: أشار الباحث أن الدراسات السابقة التي اعتمد عليها كانت قليلة وبالتالي فقد اعتمد على التقارير العامة للمخططات التنموية بالجزائر، والدراسات التي تناولت أزمة السكن في الجزائر.

- نتائج الدراسة: توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج منها:

أن مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية، حيث أنها لم تراعي النمو الديمغرافي السريع ولا القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط، ولا حتى للإمكانيات المعيشية القادرة على استيعاب وتوزيع السكنات حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة، مما جعل في الأخير مشكل السكن لا يزال قائما.

- البيبليوغرافيا ومصادر المعلومات:

✓ الكتب باللغة العربية: 06.

✓ التقارير: 12.

✓ الوثائق والكتب باللغة الأجنبية: 12.

✓ المواقع الرسمية 05.

- نقد الدراسة ووجه الاستفادة منها: تتموقع الدراسة ضمن علم الاجتماع والديمغرافيا، وهي تتقاطع مع الجزء الأول من عنوان دراستنا، وبالتالي فهي توفر لنا المعلومات حول مسار السياسة

السكنية في الجزائر قبل وبعد الإصلاحات. كما تمكننا من معرفة واقع قطاع السكن في الجزائر، والاستراتيجيات المتبعة من قبل الدولة للنهوض بالقطاع.

تاسعا: صعوبات البحث:

من أبرز الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذا البحث:

✓ قلة الدراسات التي تناولت وكالة عدل كدراسة حالة، وبالتالي عدم وجود معلومات وإحصائيات حديثة عن الموضوع.

✓ عدم وجود معلومات وإحصائيات واضحة عن مشروع برنامج عدل 02 (2013).

✓ وجدنا عدة تحفظات من قبل المسؤولين في وكالة عدل لتزويدنا بالمعلومات اللازمة لإثراء الموضوع، خاصة فيما يتعلق بالحصول على إحصائيات تخص توزيع السكنات وإنجازاتها. حيث لم تتمكن الطالبة من الحصول على وثائق رسمية تبين ذلك واكتفت فقط بالمجلات المختصة في نشاطات الوكالة.

عاشرا: هيكلية الدراسة:

من أجل معالجة الإشكالية المطروحة تم تقسيم الدراسة كما يلي:

**الفصل الأول:** هو فصل نظري، تم تقسيمه ل ثلاث مباحث، الأول تم فيه وضع مقارنة معرفية للسياسة السكنية أين تم التطرق فيه لمفهوم السياسة السكنية أهدافها وأدواتها. أما المبحث الثاني فقد تم فيه تتبع مسار قطاع السكن في الجزائر قبل وبعد الاستقلال وكذا من خلال مخططات التنمية. أما المبحث الأخير فقد تناولنا في استراتيجية الإسكان المتبعة في الجزائر.

**الفصل الثاني:** وهو عبارة عن دراسة حالة للوكالة عدل، من خلال إبراز ماهيتها ونشأتها وهيكلها التنظيمي. وتطرقنا إلى صيغة البيع بالإيجار كآلية من آليات وكالة عدل لتنفيذ مشاريعها السكنية، وفي الأخير فصلنا في أهم البرامج السكنية التابعة للوكالة.

**الفصل الثالث:** وهو فصل تقييمي لموضوع البحث عبر أداة استبيان ل 66 شخص مستجوب من فئة القاطنين والمستفيدين في سكنات عدل. أي سيتم تحليل نتائجه، وعرض مجموعة النتائج المتوصل إليها من خلال استمارة الاستبيان.

## الفصل الأول

السياسة العامة السكنية في الجزائر

2022-2001

## تمهيد:

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الهامة في الدولة التي تستدعي الاهتمام والعناية، من خلال رسم السياسة السكنية باعتبارها من مخرجات قطاع السكن. والتي تساهم في توفير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لإنجاز أكبر قدر من السكنات والحد من سوء توزيعها وبالتالي اجتناب حدوث مشكل في قطاع السكن. وقد أعطت الجزائر اهتماما لهذا الأخير من خلال تبني سياسة سكنية هامة وتخصيص ميزانيات ضخمة للحد من أزمة السكن والنهوض بالقطاع، بحيث وضعت الدولة عدة برامج سكنية لتلبية حاجيات المواطنين للسكنات وتحقيق الأهداف المسطرة.

وبالتالي يبحث هذا الفصل في ماهية السياسة السكنية من خلال التطرق لمفهوم وأدوات السياسة السكنية وأهدافها. والبحث السياسة العامة السكنية المنتهجة في الجزائر خاصة في الفترة 2001-2022، وذلك من خلال إلقاء نظرة شاملة على قطاع السكن في الجزائر، من تطور سكاني، ومعرفة العوامل المتسببة في أزمة سكن في الجزائر وكذا التطرق لأهم البرامج التي تبنتها البلاد لحل هذه الأزمة، ثم التطرق لاستراتيجية الإسكان المتبعة في الجزائر، من خلال التعرف على أهم الصيغ السكنية المتواجدة وكذا معرفة أهم الهيئات المكلفة برسم السياسة السكنية في الجزائر.

## المبحث الأول: السياسة العامة السكنية: مقارنة معرفية.

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تقيم بها نتائج وإنجازات قطاع السكن، كونها تساهم في توجيه القطاع لتحقيق الأهداف المسطرة. ومن أجل أن تكون لنا إحاطة شاملة للموضوع، لا بد من وضع مقارنة معرفية للسياسة السكنية بصفة عامة، من خلال التعريف بها وتحديد أهم أهدافها والأدوات التي تعتمد عليها مختلف الدول لتفعيل السياسة السكنية.

## المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية:

سنحاول من خلال هذا المطلب إعطاء مجموعة من التعاريف الخاصة بالسياسة السكنية مع إبراز أهم خصائصها، ومحاولة إعطاء تعريف إجرائي شامل لها.

يمكن تعريف السياسة السكنية بأنها "جل المقاييس المتبناة من طرف السلطات العمومية الهادفة لتحقيق التوازن بين العرض السكني والطلب عليه، حيث تجمع المقاييس التنظيمية، البحوث التقنية والاقتصادية والميكانيزمات المالية وهذا لتوجيه بناء المساكن".<sup>1</sup>

كما تعرف السياسة السكنية بأنها "عبارة عن مجموعة من البرامج التشريعية والإدارية بهدف تغيير الاتجاهات السكنية لتحقيق الرفاهية للمجتمع...".<sup>2</sup>

وتعرف أيضا بأنها "سياسة الدولة بالنسبة لسلوك سكانها من الناحية الديمغرافية في الحاضر والمستقبل. وتشمل الإجراءات والبرامج التي تستهدف التأثير كما ونوعا في المتغيرات الهيكلية للسكن بما يتلاءم وحاجيات المجتمع ويتمشى ومتطلبات نموه ورفاهية المجتمع".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - تيهنان بوبشير، سهام بوغياس، "السياسة السكنية ودورها في تحقيق السلم الاجتماعي في الجزائر من 2010 إلى 2017: دراسة تطبيقية لواقع السكن الاجتماعي بولاية تيزي وزو"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016-2017، ص.25.

<sup>2</sup> - ميساء زيتوني، صبرينة كساسة، "تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر: دراسة ميدانية بمجموعة من البنوك في ولاية جيجل"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2019-2020، ص.56.

<sup>3</sup> - أسامة خوجة، "إصلاح السياسة العامة السكنية كآلية لإدارة أزمة السكن في الجزائر للفترة 2005-2014"، مجلة الناقد للدراسات السياسية، العدد 01، المجلد 04، جامعة باجي مختار، عنابة، أفريل 2020، ص.167.

وكتعريف إجرائي نقول:

"السياسة السكنية هي جزء من السياسة العامة للدولة، وهي مجموعة المقاييس والبرامج والإجراءات التي تتخذها السلطات العمومية للتدخل في السوق السكني، والتي تهدف لتحقيق التوازن العام بين العرض السكني وحاجيات المجتمع لضمان الاستقرار للمواطنين".

ومن أهم الخصائص التي تميز السياسة السكنية:<sup>1</sup>

✓ تكتسي السياسة السكنية طابعا هاما واستراتيجيا لنمو وتطوير بلد ما، سواء من الناحية الاقتصادية وحتى الاجتماعية.

✓ تترجم السياسة السكنية مبدأ حق الأفراد في الحصول على سكن، وبالتالي فهي تسعى لمحاربة الفروق الاجتماعية من أجل تحقيق مبدأ العدالة الاجتماعية.

✓ توجه السياسة السكنية للحد من سوء توزيع السكان، وتحقيق التوازن بين الأرياف والمدن، وذلك عن طريق تشجيع السكنات الريفية ودعمها.

✓ تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكلة الندرة الاقتصادية، نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى. وبالتالي فهي تسعى لمحاربة ظاهرة سوء استغلال الأراضي وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها.

المطلب الثاني: أهداف السياسة السكنية.

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، حيث تهدف بالأساس الى تحقيق التوازن بين العرض والطلب على السكنات، وبالتالي إرضاء وتلبية حاجيات المواطنين للسكنات.

يمكن تقسيم أهداف السياسة السكنية إلى:

1- اهداف أساسية: يعتبر السكن من الحاجات الأساسية للأفراد، لذلك فإن السياسة السكنية تهدف لتوفير مسكن لائق لكل فرد أو عائلة، ومحاولة القضاء على أزمة السكن التي تعتبر

<sup>1</sup>- دليلة زرقة، "سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع: دراسة ميدانية بمدينة وهران"، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، 2015-2016، ص.64.

- هاجسا لمعظم دول العالم. كما تراعي السياسة السكنية القدرة الشرائية للفرد، وتراعي كذلك طبيعة النظام الاقتصادي المتبع من طرف الدولة (اشتراكيا كان أم رأسمالي).<sup>1</sup>
- 2- أهداف اجتماعية: تكتسي السياسة السكنية في الجانب الاجتماعي أهمية كبيرة، الامر الذي جعل الدولة تتدخل في هذا القطاع سواء بطريقة مباشرة او غير مباشرة. من خلال تمويل البرامج السكنية، دعم تكلفة السكنات، تقديم إعانات... بحيث تهدف الدولة إلى وضع سياسة سكنية ناجعة وهذا للحد من الفوارق الاجتماعية وتحقيق الرفاهية والاستقرار والأمن للمجتمع، وكذا توفير السكن اللائق والجيد بما يتماشى وقدرات الفرد.<sup>2</sup>
- 3- أهداف اقتصادية: تلعب السياسة السكنية دورا هاما في الاقتصاد. وذلك لكون قطاع السكن يرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية وبالميكانيزمات الضريبية. حيث يبرز أثر ارتباط السياسة السكنية بالنشاطات الاقتصادية من خلال تمويل نشاطات البناء، شراء السكنات والتجهيزات المتعلقة به... أما بالنسبة لارتباطها بالأثار الضريبية، فيتجلى ذلك من خلال تطبيق الضريبة وكذا الإعفاءات المقدمة. وفي هذا الإطار تعمل السياسة السكنية على التوفيق بين قطاع السكن وباقي القطاعات لإنعاش النمو الاقتصادي، وتسيير وتطوير قطاع السكن.<sup>3</sup>

### المطلب الثالث: أدوات السياسة السكنية.

تعتمد الدولة في رسم السياسة السكنية على مجموعة من الوسائل والاليات، هذه الأخيرة تختلف من دولة لأخرى حسب النظام المنتهج من طرف الدولة ومدى تطورها. وعلى العموم يمكن أن نميز بين ثلاث (03) آليات أساسية في رسم السياسة السكنية:

#### • القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تعتبر القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن من أدوات السياسة السكنية، كونها تحدد جميع القوانين المتعلقة بالسكن من حيث الملكية والتمويل والتوزيع. وتعتبر من الأدوات الهامة لتوجيه

<sup>1</sup>- رضوان عايلى، "قانون التعمير والتهيئة العمرانية"، مطبوعة بيداغوجية في تخصص الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2020-2021، ص.108.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص.109.

<sup>3</sup>- أم كلثوم عوامر، "السياسة العامة للسكن ودورها في الحد من أزمة السكن في الجزائر: دراسة حالة ولاية ورقلة 1990-2019"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قصدي مرياح، ورقلة، 2018-2019، ص.25.

السياسة السكنية خاصة إذا راعت الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد، ومدى تطوره وامتلاكه للإمكانيات اللازمة للإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتائج مرضية أهمها القضاء على أزمة السكن.<sup>1</sup>

• خلق مؤسسات ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات ذات الطابع الاجتماعي من الوسائل التي تعتمدها الدولة لرسم سياستها السكنية، والتي تشمل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية... حيث تقوم هذه المؤسسات بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتمويلها وبيعها وتوزيعها، وبالتالي فهي تساهم في تخفيف العبء على الدولة وكذا تنظيم سوق السكن. ومن أمثلة هذه المؤسسات في الجزائر نجد ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI ومؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF.<sup>2</sup>

1- ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI: هي مؤسسة عمومية ذات طبيعة صناعية وتجارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تمارس نشاطاتها ووظائفها على مستوى الولاية تحت وصاية وزارة السكن والعمران والمدينة. يتولى الديوان ترقية الخدمة العمومية الخاصة بالسكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا.<sup>3</sup>

2- مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF: هي مؤسسة عمومية موجهة لإنجاز المساكن الترقية الخاضعة لمقاييس خاصة، تتمتع بموقع جيد ومساحات خضراء.

• الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:<sup>4</sup>

1- الضرائب: تستعمل الدولة الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد، كما تعتبر كمورد لخزينتها. وإلى جانب ذلك فهي تعتبر كأداة من أدوات السياسة السكنية، فتخفيض نسبة الضرائب على العقارات يقلل من تكلفة الإنجاز وبالتالي زيادة العرض عليها في السوق السكني.

2- الإعانات: تعتبر الإعانات من أحد أدوات السياسة السكنية التي تستخدمها الدولة للتدخل في السوق السكني، بما يتماشى مع متطلبات الأفراد. تكون هذه الإعانات بشيكلين:

<sup>1</sup>- دليلة زرقة، مرجع سابق، ص.70.

<sup>2</sup>- د. أحمد دريدش، "السياسة السكنية في الجزائر"، محاضرة في علم الاجتماع والديمقراطية، جامعة البليدة 02، ص.12.

<sup>3</sup>- رضا مسلم، "تقييم العقود طويلة الاجل وفق النظام المحاسبي المالي: دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، ص.78.

<sup>4</sup>- أحمد دريدش، مرجع سابق، ص.12.

إعانات مباشرة: توجه للأفراد المعنيين بشراء السكنات ليكمل ما تبقى من مبلغ المسكن للحصول على ملكية (مثل الصندوق الوطني للسكن CNL).

إعانات غير مباشرة: توجه للأفراد ذوي الدخل الضعيف، من أجل الحيازة على سكن بصفة الملكية أو الكراء.

## المبحث الثاني: مسار قطاع السكن في الجزائر

بعد الاستقلال، أولت الجزائر اهتماما بمختلف القطاعات، من زراعة، فلاحية، صناعة... وأهملت قاع السكن، اعتقادا منها ان السكنات التي خلفها الاستعمار ستغطي احتياجات المواطنين للسكن. إلا أن النمو النزوح الريفي والنمو الديمغرافي الكبير الذي شهدته البلاد، أدى إلى زيادة كبيرة في الطلب على السكن مقبل العرض، ما نتج عنه أزمة سكن حادة. هذا ما دفع السلطات لإدراج قطاع السكن ضمن مخططات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ووضع سياسة سكنية تهدف لتلبية احتياجات المواطنين من السكن، والتي ترجمت من خلال مختلف البرامج والصيغ السكنية.

واستنادا على هذا، سنتطرق في هذا المبحث إلى التطور السكاني في الجزائر، ومعرفة أسباب أزمة السكن التي مرت على البلاد، مع التطرق لأهم مراحل تطور السياسة السكنية خاصة في الفترة 2001-2022.

## المطلب الأول: التطور السكاني في الجزائر.

بالنظر إلى مختلف الإحصائيات التي سجلتها الجزائر حول النمو السكاني، يمكن تقسيم التطور السكاني في الجزائر إلى مرحلتين: مرحلة ما قبل الاستقلال، ومرحلة ما بعد الاستقلال.

## 1. مرحلة ما قبل الاستقلال (1830-1960):

1- مرحلة التراجع السكاني: امتدت هذه المرحلة من 1830-1886، عرف فيها النمو الديمغرافي في الجزائر تراجعا منذ بداية الاحتلال الفرنسي عام 1830، وهذا ما سنلاحظه في الجدول التالي:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - عز الدين بوهراوة، صلاح الدين عمراوي، "النمو الديموغرافي وتحولاته في الجزائر"، مجلة الباحث في العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، العدد 05، 2018، ص 209.

جدول رقم 01: تطور سكان الجزائر من 1830 إلى 1886.

السنوات	عدد السكان (بالآلاف)
1830	3000.000
1856	2496.000
1861	2737.000
1866	2656.000
1872	2134.000
1881	2842.000
1886	2287.000

من إعداد الطالبة اعتمادا على مقال الدين بوهراوة، صلاح الدين عمراوي، "النمو الديموغرافي وتحولاته في الجزائر"، مجلة الباحث في العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، العدد 05، 2018، ص 209.

نلاحظ من خلال الجدول أن هنالك انخفاض ملحوظ ومستمر في عدد السكان في هذه الفترة حيث قدر سنة 1830 ب 3 ملايين نسمة ليصل سنة 1886 إلى 2287.000 نسمة.

هذا الانخفاض كان نتيجة عدة عوامل منها الثورات الشعبية والمقاومات الأولى ضد الاحتلال الفرنسي، كما كان نتيجة عوامل صحية، حيث شهد سكان الجزائر في هذه المرحلة تدني في المستوى الصحي للأفراد، حيث عرفت اتجاهها مرتفعا جدا للوفيات منها وفيات النساء عند الولادة والتي تصل إلى 30 و40 ألف وفاة آنذاك، يقابله نموا طبيعيا لا يتجاوز 0,5% في السنة. كما لاقى 22 ألف جزائري حتفه سنة 1867 نتيجة الانتشار الكبير للأمراض والأوبئة منها الكوليرا، الطاعون، وباء الجدري، وبين سنتي 1866-1867 أصاب مرض التيفوس نحو 500 ألف شخص جزائري ليصل عدد السكان إلى 2 مليون و656 ألف نسمة.

وإلى جانب ذلك فقد كان للعوامل السياسية أثر على تراجع النمو السكاني في الجزائر وذلك من خلال سياسة المستعمر الفرنسي لجعل الجزائر جزءا لا يتجزأ منه. منها سياسة سلب الراضي والإبادة الجماعية وسياسة الأرض المحروقة سنة 1852، والتي أدت إلى انتشار المجاعات والمشردين، والارتفاع

الكبير في عدد الخسائر البشرية والتي فاقت 800,000 وفاة سنة 1866، أي ما يمثل تقريبا نصف عدد السكان آنذاك.

ولتطبيق سياسة التجويع وافتعال المجاعات، عمدت فرنسا على ربط الاقتصاد الجزائري بالاقتصاد الفرنسي وذلك من خلال مصادرة أراضي القبائل عام 1871، أين استولت على 204,933 هكتارا. وفي سنة 1881، قام المستعمر بتشجيع الزراعة النقدية التجارية على حساب الزراعة المعاشية، وتم تحويل مزارع الحبوب إلى مزارع للعب والي قدرت مساحتها ب 450.000 هكتار. ما أدى إلى نقص المواد الغذائية في الأسواق الجزائرية وبالتالي انتشار المجاعات.<sup>1</sup> كل هذا العوامل كان لها أثر مباشر تراجع عدد سكان الجزائر في فترة 1830 إلى 1886.

2- مرحلة النمو السكاني البطيء: امتدت هذه المرحلة من 1887 إلى 1960، لم تشهد الجزائر في هذه الفترة زيادة سكانية كبيرة، وهذا ما سنلاحظه في الجدول أدناه:

جدول رقم 02: تطور سكان الجزائر من 1887 إلى 1960.

السنوات	عدد السكان (بالآلاف)
1891	3575.000
1901	4089.000
1911	4741.000
1926	5151.000
1936	6201.000
1960	9602.000

من إعداد الطلبة اعتمادا على الديوان الوطني للإحصائيات [/https://www.ons.dz](https://www.ons.dz)

نلاحظ من خلال الجدول أن النمو السكاني في هذه الفترة لم يسر على وتيرة واضحة بل عرف تذبذبات، ففي غضون 10 سنوات من 1891 إلى 1901 عرفت الجزائر زيادة قدرت ب 574 ألف نسمة

<sup>1</sup>- إيمان بروحو، إيمان حمودي، "الأوبئة والمجاعات في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية (1830-1900)", مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاجتماعية، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2020-2021، ص. 28-48

فقط حيث ارتفع عدد السكان من 3575 ألف نسمة إلى 4089 ألف نسمة. وكانت الزيادة السكانية ضعيفة جدا بحيث قدرت ب 0,45% إلى 1,7% سنويا وهي نسبة ضعيفة جدا.

هذه الزيادة السكانية الضئيلة راجعة إلى مشاركة الجزائريين في الثورة التحريرية وفي الحربين العالميتين الأولى والثانية، وذلك بسبب قانون الخدمة العسكرية والتجنيد الإجباري الذي فرضه المستعمر على الشباب الجزائريين سنة 1912. حيث تم تجنيد 175 ألف جزائري في الحرب العالمية عام 1914، تحت إغراءات من قبل المستعمر بنيل المشاركين في الحرب لحقوقهم وحصولهم على وظائف. وقد بلغت خسائر الجزائريين في هذه الحرب أكثر من 26 ألف قتيل، ما يمثل 14% من مجموع القتلى في صفوف الجيش الفرنسي.<sup>1</sup>

ومن أجل إقناع الجزائريين في المشاركة في الحرب العالمية الثانية عام 1939، قدمت فرنسا وعدا بالسماح للجزائريين بتقرير مصيرهم بعد نهاية الحرب، وبالتالي استطاعت فرنسا تجنيد 132 ألف جزائري. كما كانت لمجازر 8 ماي 1945 أثر على ضعف النمو السكاني في هذه الفترة حيث استشهد فيها 45 ألف جزائري.<sup>2</sup>

## II. مرحلة ما بعد الاستقلال (1962-2022):

3- مرحلة الانفجار الديمغرافي: هي مرحلة ما بعد استقلال الجزائر، امتدت من 1962 إلى غاية 2022. شهدت فيها الجزائر زيادة سكانية كبيرة، وهذا ما ترجم في الجدول التالي:

<sup>1</sup> - عثمان لحياني، "26 ألف قتيل جزائري في الحرب العالمية الأولى: الندوب الباقية"، مقال، صفحة العربي الجديد، 11 نوفمبر 2018.

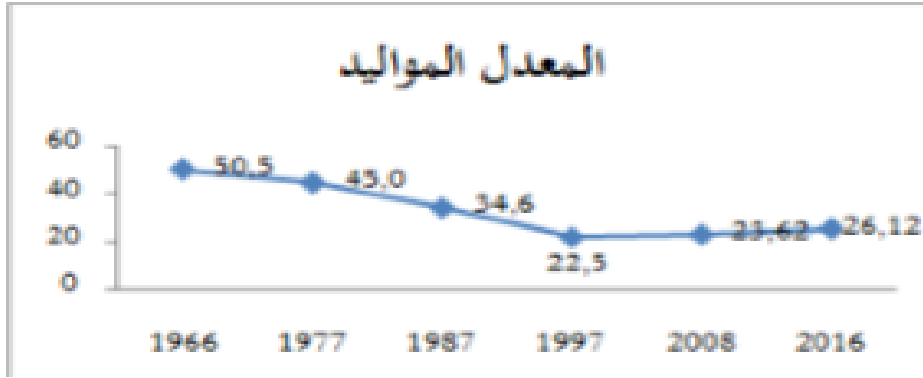
<sup>2</sup> - عبد القادر بن مسعود، "حرر فرنسا وهزم هتلر... قصة جيش المقاربة المنسي الذي خلص أوروبا من النازية"، مقال، عربي بوست 2022.

جدول رقم 03: تطور السكان في الجزائر بعد الاستقلال من 1960 إلى 2022

السنوات	عدد السكان (بالملايين)
1962	10,23
1973	14,64
1977	17,05
1980	18,66
1985	21,86
1990	25,02
1995	28,06
1999	29,96
2000	30,41
2001	30,87
2005	32,90
2010	35,97
2013	39,96
2017	41,72
2019	43,42
2022	45,72

من اعداد الطالبة اعتمادا على الديوان الوطني للإحصائيات [/https://www.ons.dz](https://www.ons.dz)

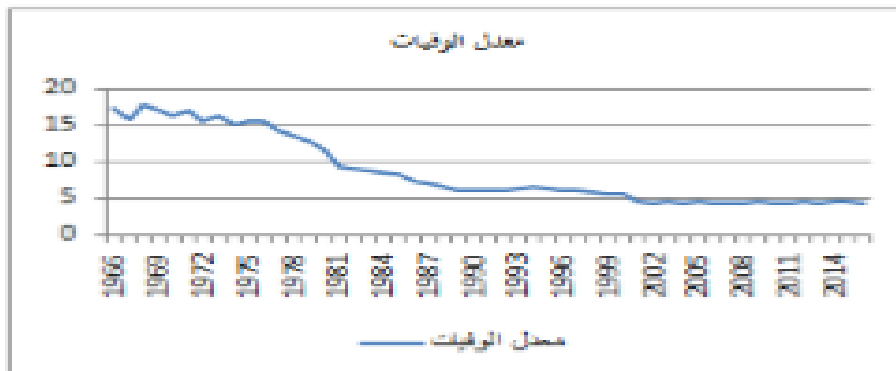
يبين الجدول أن مرحلة ما بعد الاستقلال قد شهدت تراجعا كبيرا في عدد الوفيات، قابله ارتفاع ملحوظ في النمو السكاني ونسبة المواليد. حيث قدر عدد السكان سنة 1962 بـ 10,23 مليون نسمة، ليبلغ 18,66 مليون نسمة سنة 1980. أي أنه ارتفع بنسبة 3,21%. ليستمر في الارتفاع ليصل إلى 45,72 مليون نسمة سنة 2022.



شكل رقم 01: معدل المواليد في الجزائر من 1966 إلى 2019.

المصدر: يمينة بلحاجي، الطيب الوادي، لمحة حول الانتقالية الديمغرافية في ظل السياسة السكانية في الجزائر، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة وهران 02، 2021، ص258.

نلاحظ من خلال المنحنى أن المعدل الخام للولادات قد بلغ أعلى نسبه سنة 1970 بوصوله إلى 50,16% بسبب خروج البلاد من حرب التحرير، وبالتالي تحسن الظروف الأمنية والزواج المبكر، وكذا عدم استعمال موانع الحمل، لتعرف بعد ذلك انخفاضا سنة 1977 إلى 45,02%. لينخفض أكثر سنة 1990 إلى 30,94% ثم إلى 19,36% سنة 2000. وهذا راجع إلى برنامج التنظيم العائلي PNMCD الذي اتبعته الجزائر سنة 1983. ليعرف ارتفاعا مرة أخرى لكن بشكل بطيء من 2005 إلى 2015 ليصل إلى 26,03% سنة 2015 لينخفض إلى 23,80% سنة 2019، وهذا راجع إلى ارتفاع معدلات الزواج.<sup>1</sup>



شكل رقم 02: معدل الوفيات في الجزائر من 1966 إلى 2019.

نفس المصدر، ص260.

<sup>1</sup> - يمينة بلحاجي، الطيب الوادي، "لمحة حول الانتقالية الديمغرافية في ظل السياسة السكانية في الجزائر"، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة وهران 02، 2021، ص258.

في المقابل شهد معدل الوفيات انخفاضا مستمرا بعد الاستقلال، حيث انخفض من 15.87% سنة 1967 إلى 6.97% سنة 1987. ليواصل في الانخفاض إلى 6.03% سنة 1990 ثم 4.37% سنة 2010. لتصل سنة 2019 إلى 4.55%. وهذا نتيجة لتحسن الوضع الصحي للمواطن وكذا توفر مجانية العلاج والتلقيحات الاجبارية. مما ساهم في انخفاض معدل الوفيات.

صاحب هذا النمو السكاني سياسات تنموية وسكانية مختلفة، ففي الفترة 1962 إلى 1979 اعتمدت الجزائر سياسات تنموية عمودها الجانب الصناعي. فكان المخطط الثلاثي 1967-1969 أول المخططات التنموية التي حاولت من خلاله الدولة تحديد الخيارات الأساسية للبلاد والنهوض به. ثم المخططين الرباعيين الأول والثاني (1970-1973) (1974-1977). حاولت الجزائر من خلال هذه المخططات بناء استراتيجيات طويلة المدى للنهوض بالاقتصاد الوطني في حين لم يتطرق أي من هذه المخططات لموضوع النمو السكاني وتحديد النسل. ونتيجة لذلك فقد وصلت نسبة الزيادة السكانية في هذه الفترة إلى 73.26% وهي نسبة مرتفعة جدا. كما تميزت المرحلة بارتفاع كبير في عدد الولادات بحيث ارتفع من 503200 ولادة سنة 1963 إلى 845300 ألف ولادة سنة 1985 وهو أكبر عدد عرفته الجزائر في هذه الفترة.<sup>1</sup>

أما فترة 1980-1990 فهي فترة المخططين الخماسيين الأول (1980-1984) والثاني (1985-1989)، اللذان اعتبرا أن النمو الديمغرافي الكبير الذي تشهده البلاد عائق أمام تحقيق التنمية الاقتصادية فوضعت الدولة سياسة سكانية لتنظيم الأسرة. وبالتالي شهدت هذه الفترة انخفاضا في وتيرة النمو السكاني، بحيث شهدت الفترة زيادة قدرت ب 25.40% وهي نسبة ضئيلة مقارنة بالفترة التي سبقتها.<sup>2</sup>

شهدت الجزائر نموا سكانيا بطيئا في الفترة من 1990 إلى 2022 مقارنة بالسنوات التي سبقتها، بحيث ارتفعت من 25.06 مليون نسمة سنة 1990، إلى 30.41 مليون نسمة في 2002، ليصل عدد السكان إلى 45.72 مليون نسمة سنة 2022. وهذا راجع للظروف الاجتماعية والاقتصادية الصعبة، وكذا تدني القدرة الشرائية للمواطن وانخفاض المستوى المعيشي. وهذا بعد الديون التي عانت منها

<sup>1</sup> ميلود وارزقي، "التطور الديمغرافي والبنية السكانية في الجزائر: دراسة تحليلية خلال الفترة 1962-2015"، محاضرة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، ص.17.

<sup>2</sup> صابرينة لخضر، "النمو الديمغرافي وأثره على التنمية الاقتصادية في الجزائر للفترة الممتدة من 1960-2019"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021، ص.43.

الجزائر بعد انخفاض أسعار البترول، وتدهور الوضع الأمني في فترة التسعينيات (العشرية السوداء). كل هذا أدى إلى التراجع في معدلات الزواج والتالي الانخفاض في عدد الولادات وفي نسبة النمو السكاني<sup>1</sup>. كما كان لتطور النمو الاقتصادي أثر على النمو السكاني في الجزائر واللذان عرفا اتجاهات مختلفة، وهذا ما يوضحه الجدول التالي:

جدول رقم 04: أثر النمو الاقتصادي على النمو السكاني (1990-2019)

السنوات	% النمو الاقتصادي	% النمو السكاني	السنوات	% النمو الاقتصادي	% النمو السكاني
1990	0,8	2,6	2000	3,8	1,4
1991	-1,2	2,5	2001	3,0	1,3
1992	1,8	2,4	2002	5,6	1,3
1993	-2,1	2,2	2003	7,2	1,3
1994	-0,9	2,1	2004	4,3	1,3
1995	3,8	1,9	2005	5,9	1,4
1996	4,1	1,8	2006	1,7	1,5
1997	1,1	1,6	2007	3,4	1,6
1998	5,1	1,5	2008	2,4	1,6
1999	3,2	1,4	2009	1,6	1,7

المصدر: فيصل بهلولي، واقع النمو السكاني وعلاقته بالنمو الاقتصادي في الجزائر: دراسة قياسية للفترة 1990-2019، مجلة التكامل الاقتصادي، العدد 02، المجلد 10، جامعة البليدة 02، 2022، ص.242.

فلاحظ من خلال الجدول أنه من 1990 إلى 2000 معدلات النمو الاقتصادي في الجزائر كانت متدهورة، انخفضت إلى 2,1% سنة 1993 لتشهد ارتفاعا بوتيرة متذبذبة إلى 3,8% سنة 2000. ومقابل ذلك فقد شهد النمو السكاني كذلك انخفاضا ملاحظا من 2,6% سنة 1990 إلى 1,4% سنة 2000. وهذا بسبب تدهور الظروف الاقتصادية والاجتماعية في البلاد بعد الأزمة البترولية لسنة 1986، وكذا بسبب الأزمة الأمنية التي شهدتها الجزائر آنذاك.

ليشهد النمو الاقتصادي انتعاشا في الفترة ما بين 2001-2014 والتي بلغت نسبة 5,9% سنة 2005 وهذا راجع إلى ارتفاع أسعار المحروقات، الأمر الذي انعكس بالإيجاب على مداخيل الدولة. كما شهدت الفترة كذلك ارتفاعا في وتيرة النمو السكاني التي بلغت 3,8% سنة 2014.

<sup>1</sup>- المرجع نفسه ص.43.

وبعد تراجع أسعار المحروقات، عرف النمو الاقتصادي تراجعاً في الفترة 2015-2019، عكس النمو السكاني الذي عرف ثباتاً في نفس الفترة.

والتالي يتبين لنا أن العلاقة بين النمو السكاني والنمو الاقتصادي في الجزائر كانت علاقة عكسية، وهو ما انعكس سلباً على السياسة السكنية في الدولة لاختلال التوازن بين العرض والطلب السكني.

### المطلب الثاني: أسباب أزمة السكن في الجزائر:

تعد مشكلة السكن من أعقد المشاكل في الجزائر، حيث أنها لا تمس الوضع الاجتماعي للدولة فقط، وإنما تؤثر بالسلب على الوضع الاقتصادي والسياسي للبلاد، حيث وجدت هذه الأزمة في عهد الاستعمار الفرنسي وتفاقت أكثر بعد الاستقلال خاصة في نهاية الثمانينات وبداية التسعينيات. وهذا راجع لاهتمام الدولة بقطاعات أخرى على حساب قطاع السكن. فقد كانت الدولة تعتقد أن الحظيرة السكانية التي غادرها الأوربيون ستمتص الفائض السكاني.

لكن ببداية نزوح السكان نحو المدن، وتحسن الوضع المعيشي للسكان، والانفجار الديمغرافي الذي شهدته البلاد تفاقت الأزمة، الأمر الذي دفع الدولة إلى ضرورة الالتفات لقطاع السكن وادماجه ضمن البرامج التنموية، وقد انتهجت سياسات سكنية متعاقبة لمحاولة الحد من تفاقم أزمة السكن.

فمن أهم الأسباب التي أدت إلى وجود أزمة سكن في الجزائر:

1- نقص المصادر التمويلية: ارتكزت السياسة الوطنية في مجال السكن بعد الاستقلال على ثلاثية مهمة "الدولة تبرمج وتمول، الدولة تنجز، الدولة توزع وتسير". وهذا لتبني الدولة الجزائرية آنذاك للنظام الاشتراكي، وبالتالي فإن مهام التمويل والانجاز والتوزيع كان يقع على عاتق الخزينة العمومية باعتبار أن الدولة هي الفاعل الوحيد في وضع وتنفيذ السياسات والبرامج في شتى المجالات<sup>1</sup>. وبالتالي لم تعد الحكومة قادرة لوحدها على توفير الإمكانيات المادية الضرورية وتلبية حاجيات المواطنين وسد الطلب الكبير على السكنات، وهذا بسبب نقص إيراداتها نتيجة الركود الاقتصادي في ذلك الوقت وكذا تعدد أشكال النفقات، كما أن المخططات التنموية الخاصة بقطاع السكن آنذاك (المخطط الثلاثي 1967-1969، المخطط الخماسي 2010-

<sup>1</sup> . هيشور محمد لين، "قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة"، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 25، جامعة تيارت، الجزائر، جويلية 2017، ص. 222.

(2014) لم يحقق التوازن بين الأهداف المسطرة والبرامج المنجزة<sup>1</sup>. فخلال الفترة (1966-1978) كانت نسبة النمو الديمغرافي تسير بمعدل يفوق 3% في حين أن نمو عدد الوحدات السكنية لا يزيد عن 2%، وبالتالي وجود فارق بين العرض والطلب على الوحدات السكنية، ما يؤكد على عدم وجود سياسة واضحة المعالم في ميدان السكن. ولذلك فإن عدم امتلاك الدولة للوسائل المادية الكافية وعدم استقرار نمط تمويل السكنات بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص، قد خلق عراقيل في عملية إنجاز المشاريع السكنية، الأمر الذي جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز عرفت توقفا وتأخرا في عملية إنجازها. الأمر الذي يوجي بتفاقم أزمة السكن<sup>2</sup>.

2- ارتفاع معدلات النمو الديمغرافي: إن المتتبع لتطور للتطور السكاني في الجزائر يلاحظ انه قد شهد معدلات نمو مرتفعة، وهذا بسبب ارتفاع معدل الزيادة الطبيعية وانخفاض نسبة وفيات الرضع بتحسّن الظروف الصحية بعد الاستقلال. وكذا ارتفاع معدلات الزواج بعد الانفتاح الاقتصادي الذي عرفته الجزائر، والذي تبعه تحسّن في المستوى المعيشي وارتفاع القدرة الشرائية لدى المواطنين. ففي الفترة ما بين 1977 و1987 وصل معدل النمو السكاني 6,3% ليعرف انخفاضا سنة 1992 حيث وصل ل 3,01%. أما في مطلع الألفينيات، فقد شهد عدد السكان ارتفاعا ملحوظا، حيث بلغ 30,41 مليون سنة 2000، وقد ارتفع سنة 2005 ليصل إلى 32,90 مليون نسمة، وقد شهد ارتفاعا مستمرا ما تولد عنه أزمة سكن.

3- النزوح الريفي: إن هجرة السكان من الأرياف للمدن لم تكن وليدة الاستقلال، وإما وجدت في الثورة الجزائرية. حيث كان السكان يهاجرون الأرياف هروبا من مضايقات المستعمر<sup>3</sup>. فبعد أن كانت معدلات النمو الحضري قبل الاستقلال تتراوح بين 2% و 5,2%، بلغت بعد الاستقلال 10,5% سنويا وارتفعت نسبة سكان المدن إلى 30% سنة 1960 بعدما كانت لا تتجاوز 16% سنة 1948. شهدت فترة 1962-1977 اقبالا كبيرا لسكان الأرياف نحو المدن، وهذا بعد

<sup>1</sup> حمزة علي، "دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009: دراسة حالة ولاية سطيف"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2010-2011، ص.07.

<sup>2</sup> أسماء مزبان، "السياسة السكنية في الجزائر ودورها في القضاء على أزمة السكن: حالة مدينة تبسة"، مذكرة ماستر في التهيئة الحضرية، كلية العلوم الدقيقة والعلوم الطبيعية والحياة، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2020-2021، ص.62.

<sup>3</sup> جعيل جمال، "نظرة استشرافية لقطاع السكن في الجزائر: دراسة تحليلية"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011، ص.159.

استقلال الجزائر وهجرة المستوطنين الأوروبيين والذي تبعه ظهور فراغ في الأنشطة التي كانوا يزاولونها في جميع المجالات. ما ترتب عنه تزايد في حجم سكان المدن من 2416000 نسمة سنة 1954 إلى

1,4 مليون سنة 1984. كما ازداد حجم الهجرة الداخلية سنة 1966 إلى 600 ألف نسمة خلال أربع سنوات أي بمعدل 150 ألف نسمة سنويا<sup>1</sup>.

كان النزوح الريفي في الجزائر نتيجة عدة عوامل، منها تجريد السكان من أراضيهم وتحويلها إلى مزارع للخمور، انعدام الأمن في الريف نتيجة لتمرکز حرب التحرير في المناطق الريفية والجبلية وتعرض هذه المناطق للقصف من قبل المستعمر الفرنسي، ما جعل أهل القرى يفرون نحو المدن. كما أدى تحسن الظروف المعيشة في المدن إلى زيادة التوافد نحوها، وهذا نتيجة الاستثمار في الصناعة، ووجود حظيرة سكانية شاغرة جلبت سكان الأرياف وبالتالي ارتفاع في معدل النمو الديمغرافي<sup>2</sup>.

من نتائج النزوح الريفي ارتفاع الكثافة السكانية الذي أدى إلى كثرة الطلب على السكن، ما جعل الدول وسلطاتها المحلية غير قادرة على تلبية الحاجات المتزايدة للحصول على مأوى. بالإضافة على ذلك صاحب النزوح الريفي تدهور في الإطار

العمراني المبني نتيجة الاكتظاظ، ما أدى لوجود سكنات قصديرية وأكواخ... إلى غيرها من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية التي زادت من حدة أزمة السكن<sup>3</sup>.

4- ضعف الإصلاحات الهيكلية في القطاع الزراعي: إن عدم وضوح مستقبل القطاع الفلاحي كمجال للشغل الدائم، وإهمال قطاع الزراعة، دفع العديد من عمال الأراضي خاصة منهم الشباب إلى التوجه نحو المدن بحثا عن عمل دائم ومستقر. خاصة بعد عملية توزيع الأراضي العمومية وحرمان الشباب من حق الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة، فقد شهد القطاع الفلاحي في الجزائر انخفاضا في نسبة عمال الزراعة من 22% إلى 20% سنة 1989، ما نتج

<sup>1</sup>- أسماء مزيان، مرجع سابق ص.63.

<sup>2</sup>- عبد الغاني قتالي، "عوامل وانعكاسات ظاهرة النزوح الريفي في الجزائر: دراسة ميدانية لدائرة ششار ولاية خنشلة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الريفي، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص.97.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه ص.98.

عنه ارتفاع الكثافة السكانية في المدن. وبالتالي عدم استيعاب هذه الأخيرة للكم الهائل من السكان وتلبية طلباتهم من مأوى وعمل وخدمات. المر الذي ساهم في تعقيد المشكلة<sup>1</sup>.

5- الكوارث الطبيعية: عرفت الجزائر العديد من الكوارث الطبيعية من فيضانات وزلازل، حيث صنفت من الدول الأكثر تعرضا للزلازل كونها تقع على حدود صفائح جيولوجية الأفرو-أورو-آسيوية، الأمر الذي ترتب عنه هزات بشكل دوري. من بين الزلازل التي عرفت الجزائر نجد زلزال الشلف سنة 1954 والذي قدرت قوته ب 6,7 درجة على سلم ريشر، دمر 20.000 عمارة سكنية. وزلزال الشلف لسنة 1980، قدرت قوته ب 7,1 درجة على سلم ريشر، والذي خلف إصابة 8365 شخص وتدمير 70% من السكنات. وأيضا زلزال بومرداس المدمر سنة 2003 الذي بلغت شدته 6,8 درجة وتسبب في وفاة 2278 شخص، كما ألحق خسائر مادية تجاوزت 03 مليار دولار وانهار ما يقارب 70% من المباني الحديثة، حيث ألحق الضرر ب 100 ألف مسكن منها 10 آلاف مسكن دربالكامل<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى الزلازل فقد شهدت الجزائر كذلك أكثر الفيضانات كارثية، وهو فيضان باب الواد سنة 2001 الذي خلف أكثر من 800 قتيل، ودمر ما قيمته 2,5 مليار دينار.

إلى جانب هذه المشاكل فقد ساهم سوء التخطيط وغياب الرقابة، وغلاء أسعار مواد البناء، وعدم اشراك القطاع الخاص في تمويل البرامج السكنية، في استفحال أزمة السكن.

<sup>1</sup> - سعود إلياس، "السياسة العامة للسكن في الجزائر: دراسة حالة برنامج عدل (2001-2018) - ورقة-، مذكرة تخرج لاستكمال شهادة الماستر في ميدان الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2017-2018، ص.27.

<sup>2</sup> - د. مراد بن حرز الله، "أزمة السكن في الجزائر وطرق معالجتها"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 03، المجلد 04، المركز الجامعي علي كافي، تندوف، جوان 2020، ص.ص.236،237.

## المطلب الثالث: تطور السياسة السكنية في الجزائر (2001-2022):

بعد الازمة السكنية الخانقة التي مرت على الجزائر، كان على السلطات الوقوف على هذا الوضع. فبعد توجه الدولة نحو اقتصاد السوق، شرعت السلطات في تطبيق إصلاحات اقتصادية مست جميع القطاعات.

ولتطوير قطاع السكن، عملت الحكومة على تنوع البرامج والصيغ السكنية. ويعتبر برنامج المليون سكن المدرج ضمن البرنامج التكميلي لدعم النمو أول مشروع عرفته الجزائر، وهذا في إطار الخماسية الممتدة من 2005-2009، ثم برنامج 2010-2014، وأخيرا برنامج 2015-2019<sup>1</sup>.

وإلى جانب البرامج فقد عملت السلطات على زيادة الإنفاق على قطاع السكن، فبين عامي 2000 و2012، أخذ قطاع السكن حصة 28% من إجمالي الاستثمارات. وتم في 2015 إنفاق حوالي 350 مليار دينار على قطاع السكن، وكان برنامج السكن الاجتماعي الإيجار يأخذ الحصة الأكبر من نفقات القطاع بنسبة 50 إلى 70%، يليه برنامج السكن الريفي بنسبة 15 إلى 29%<sup>2</sup>.

وفي هذا الإطار سنحاول التطرق لأهم البرامج التي شهدها قطاع السكن في الفترة من 2001 إلى 2022 مع الإشارة إلى البرامج التي سبقت هذه الفترة (أي من خلال برامج التنمية).

<sup>1</sup> - هجيريه أوبعيش، "دور الجهاز الإداري الجزائري في تنفيذ السياسات العامة: دراسة حالة السياسة السكنية 2005-2019"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم الثالث في العلوم السياسية، المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية، 2022-2023. ص. 212.

<sup>2</sup> - sbia Yasmine «le secteur de l'habitat en Algérie: état des lieux», revue des science commerciale, 2017. P. 111

1- تطور السياسة السكنية قبل 2001:

1. المخطط الثلاثي (1967-1969):

جدول رقم 05: الميزانية المخصصة والبرامج المسطرة في المخطط الثلاثي (1967-1969).

المخطط	الميزانية المخصصة	البرامج المسطرة
المخطط الثلاثي 1967-1969	-حجم الاستثمارات المبرمجة فيه 9.06 مليار دج. -قطاع السكن استفاد ب 246 مليار، أي بنسبة 2,72%	-انتهاء انجاز 38000 سكن -انجاز 34099 سكن حضري بمبلغ 160 مليون دج. - انجاز 22195 سكن ريفي بغلاف 125 مليون دج

من إعداد الطالبة، اعتمادا على مقال سلمى مميش، "اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 01، المجلد 01، جامعة حمه لخضر، الوادي، ديسمبر 2017، ص 499.

أعتبر هذا المخطط أول برنامج اقتصادي عرفته الجزائر بعد الاستقلال، بلغ حجم الاستثمارات فيه 906 مليار دج، ركز أساسا على التصنيع باعتبار أن الصناعة محرك التنمية والتي حظيت بمبلغ 4,75 مليار دج من المخطط، أي بنسبة 49% ما يقارب نصف الاستثمارات تقريبا. وهذا بغيت خلق قاعدة صناعية لمنح انطلاقة سريعة لباقي القطاعات.<sup>1</sup>

وما يلاحظ من خلال الجدول أن قطاع السكن قد عرف ميزانية منخفضة مقارنة بقطاع الصناعة، حيث أخذ المراتب الأخيرة من حجم الميزانية المخصصة باستفادته ب 2,7% فقط<sup>2</sup>. وقد تم التركيز بالدرجة الأولى على إنهاء السكنات قيد الإنجاز والتي قدرت ب 38000 مسكن، ما يؤكد أن قطاع السكن لم يكن ضمن أولويات الدولة نتيجة وجود وحدات سكنية شاغرة خلفها المستوطنون بعد الاستقلال. وبالتالي لم يعرف قطاع السكن إنجازات كثيرة في المخطط الثلاثي مقارنة بباقي القطاعات، وهذا للجوء الدولة لتنفيذ المشاريع المستعجلة ضمن خطة التنمية، وكذا لانعدام مصادر التمويل بسبب تبني الدولة للنظام الاشتراكي وتحملها عبئ تمويل السكن لوحدها. لذلك كلف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل قطاع السكن في هذه الفترة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عامر هني، "قراءة في مخططات التنمية في الجزائر (1967-2014)"، مجلة التنمية والاقتصاد التطبيقي، جامعة المسيلة، العدد 04، ص. ص. 216، 217.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه ص. 217.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه ص. 218.

2. المخططين الرباعيين الأول والثاني:

جدول رقم 06: البرامج المسطرة والإنجازات المحققة في المخططين الرباعيين الأول والثاني

المخطط	حجم الاستثمارات	البرامج المسطرة	الإنجازات
المخطط الرباعي الأول (1970-1973)	كلف الدولة 27,5 مليار دج، وحظي قطاع السكن ب 5.5% منه.	-إنجاز 45 ألف سكن حضري بغلاف مالي قدر ب 1200 مليار دج.	- إنجاز 18 ألف سكن حضري بتكلفة 1500 مليون دج.
المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)	حظي قطاع السكن ب 7.5% بغلاف مالي قدره 8.3 مليار.	-إنجاز 1000 سكن -إتمام 1000 قرية فلاحية وإنجاز أكثر من 300 قرية أخرى.	- إنجاز 24 ألف سكن ريفي بغلاف مالي قدره 994 مليون دج.
			-إنجاز أكثر من سكن ريفي. - إنجاز 45 ألف سكن اجتماعي.

من إعداد الطالبة اعتمادا على مقال د. دريدش أحمد، "السياسة السكنية في الجزائر"، جامعة البليدة 02،

ص 15

خلال الجدول نلاحظ أنه كانت هنالك جهود فعلية من طرف الدولة للنهوض بقطاع السكن.

كان المخطط الرباعي الأول (1970-1973) يمثل الخطوة الأولى والفعلية للتنمية في الجزائر، وكان يهدف أساسا لإرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وتلبية حاجياته الأساسية، سواء في ميدان السكن أو الخدمات الاجتماعية الأخرى. هذا المخطط كلف الدولة 27,5 مليار دج في بداية الأمر، ليتجاوز بعدها 36 مليار دج لتحقيق البرامج المسطرة. حظي قطاع السكن بنسبة 5,5% من إجمالي الميزانية المخصصة لإنجاز 45 ألف سكن حضري و 40 ألف سكن ريفي. والملاحظ أن الإنجازات فاقت المبلغ المخصص لها في البرامج المسطرة بالرغم من عدم إكمالها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- د. دريدش أحمد، "السياسة السكنية في الجزائر"، جامعة البليدة 02، ص 15.

أما المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)، فقد شهد تزايد في الاهتمام بقطاع السكن، حيث تم رفع حجم الاستثمارات في القطاع إلى 7,5% بعدما كان 5,5% في المخطط الرباعي الأول. وقد كانت هذه الزيادة نتيجة النمو السكاني السريع الذي عرفته الفترة والذي بلغ 3,5% سنويا، وكذا ارتفاع نسبة النزوح الريفي والذي ضاعف من تواجد الاكواخ والبنيات القصدية قرب المدن، ما نتج عنه زيادة الطلب على السكن. وبالتالي تم تسطير انجاز 1000 سكن وإتمام 1000 قرية فلاحية مع إنجاز 300 قرية أخرى<sup>1</sup>.

### 3. المخططين الخماسيين (1980-1984) (1985-1989):

تم في هذه المرحلة رسم سياسة سكنية جدية أعطت دفعا قويا لقطاع السكن الذي أعتبر قطاعا أوليا.

جدول رقم 07: الأهداف المسطرة والإنجازات المحققة في المخططين الخماسيين الأول والثاني

البرنامج	الميزانية المخصصة	الأهداف المسطرة	نسبة الإنجاز
المخطط الخماسي الأول (1984-1980)	-المبلغ المخصص 204,2 مليار دج -خصص لقطاع السكن 25,2 مليار دج	-بناء وتسليم 450 ألف سكن منها: -300 ألف سكن حضري -150 ألف سكن ريفي.	78%
المخطط الخماسي الثاني (1989-1985)	-المبلغ المخصص 291,6 مليار دج. -خصص لقطاع السكن 40,6 مليار دج	- انهاء سكنات في طور الإنجاز بحوالي 350 ألف سكن. -انجاز 318 ألف سكن	65%

من إعداد الطالبة، اعتمادا على مقال سلمى ميميش، "اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح" مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 01، المجلد 01، جامعة الشهيد محمد خيضر، الوادي، ديسمبر 2017، ص.460.

يتبين من خلال الجدول أن المبالغ المخصصة لقطاع السكن قد شهدت ارتفاع ملحوظ مقارنة بالمخططات السابقة. ففي المخطط الخماسي الأول بلغت نسبة المبلغ المخصص للقطاع 12,35% أي قدرت ب 25,2 مليار دج من إجمالي الميزانية التي قدرت ب 204,2 مليار دج. لبناء 300 ألف سكن

<sup>1</sup>- المرجع نفسه ص.16.

حضري، و150 ألف سكن ريفي. لترتفع ميزانية القطاع في المخطط الخماسي الثاني إلى 40,6 مليار دج أي بنسبة %19,91 من إجمالي الميزانية المخصصة للقطاع التي قدرت ب 291,6 مليار دج، وهذا لإنهاء إنجاز 350 ألف مسكن وإضافة إنجاز 318 ألف وحدة سكنية أخرى.

تمحورت أهداف المخطط الخماسي الأول حول 03 أهداف<sup>1</sup>:

- ✓ تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.
- ✓ تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكزه الأولية.
- ✓ بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.

وبالتالي نلاحظ أن الدولة قد كان لها جهود معتبرة لتحقيق الأهداف المسطرة، إلا أنها واجهت عدة صعوبات من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، من بينها عدم التحكم في تكنولوجيات البناء، وكذا نتيجة التمويل الغير منظم. كما شهد المخطط ظهور نمط سكني جديد هو السكن الترقوي.

أما بالنسبة للمخطط الخماسي الثاني، فلم تختلف أهدافه كثيرا عن أهداف الخماسي الأول. وقد ركز كذلك على تنظيم المدن من خلال تجديد الأحياء القديمة والتشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبديد الأراضي الصالحة للفلاحة.

والجدول التالي يوضح البرامج المسطرة والمنجزة من خلال هذين المخططين:

جدول رقم 08: البرامج المسطرة والمنجزة في المخططين الخماسيين الأول والثاني.

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

المصدر: عبد الكريم المومن، "برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن في الجزائر"، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة زيان عاشور، الجلفة. ص 29.

<sup>1</sup>- هجيره أوبعيش، مرجع سبق ذكره، ص 217.

ما يمكن ملاحظته من خلال الجدول أن نسبة الإنجاز قد انخفضت من 78% في المخطط الأول إلى 65% في المخطط الثاني. ويرجع ذلك إلى الأزمة البترولية التي مست الجزائر سنة 1986 التي بينت عيوب الدولة في اعتمادها الكلي على المحروقات.

بعد تحول الجزائر نحو اقتصاد السوق، ظهرت مجموعة من الإصلاحات تقلص فيها دور الدولة من موزع وممول إلى منظم فقط، حيث تم خلق هيئات تمويلية أخرى من خلال تشجيع التمويل البنكي.

فتم تأسيس الصندوق الوطني للسكن الذي تولى مسؤولية تقديم الدعم، وإلى جانب ذلك فقد ظهرت أنماط سكنية جديدة هو السكن الاجتماعي الإيجاري، عندما كانت تعتمد على نمطين فقط من السكنات (السكن الحضري والسكن الريفي)، والذي تكفلت وكالات الترقية والتسيير العقاري بإنجازه والخزينة العمومية بتمويله. وبالتالي تم انجاز 369578 سكن اجتماعي و299022 سكن ريفي، أما بخصوص السكن الترقوي فقد تم انجاز 143516 وحدة سكنية فقط، ما يبين توجه العائلات نحو السكنات المدعمة اجتماعيا.<sup>1</sup>

## 2- السياسة السكنية بعد 2001:

مع بداية الالفينيات وارتفاع أسعار البترول، عرفت الجزائر عدة مخططات تنموية تمثلت في برامج الإنعاش الاقتصادي، وهذا لتحسين المستوى المعيشي للمواطن. بالإضافة إلى ذلك فقد ظهرت مراسيم وصيغ جديدة لتجاوز العراقيل التي مست القطاع، وكذا لكبح الأزمة السكنية التي مست الجزائر.

### 1. مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي (2001-2004):

ركز هذا المخطط أساسا على تنمية البنية الاجتماعية، وقد خصص له 504,3 مليار دج. حيث استفاد قطاع السكن بنسبة 7,05% من المبلغ الإجمالي المخصص أي بغلاف مالي قدر بـ 35,6 مليار دج، ليقف لأول مرة قطاع الصناعة الذي أخذ 16,8 مليار دج من إجمالي الاغلفة المالية المخصصة للمخطط، وهذا لكون أن أهداف المخطط تمثلت في:<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - سلى ميمش، فاطمة الزهرة عيودي، "أثر الصدمات النفطية على الدعم الحكومي لقطاع السكن في الجزائر خلال الفترة 1986-2017"، مخبر العولمة والسياسات الاقتصادية، العدد 13، المجلد 26، جامعة الجزائر 03، 2018، ص.07.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه ص.08.

- تنوع الصيغ السكنية.
  - تنوع القروض العقارية الموجهة للحصول على سكنات.
  - المحافظة على دعم الدولة المقدم للطبقات الاجتماعية الضعيفة.
  - السعي نحو تحسين الجودة المعمارية والتقنية للبناء.
- وإلى جانب ذلك فقد تم عرض صيغة سكنية جديدة هي "صيغة البيع بالإيجار" وفق المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أفريل 2001.

## 2. عرض البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009:

تم في هذا البرنامج إعطاء أهمية كبيرة لقطاع السكن، وذلك من خلال إعداد برنامج لإنجاز أكثر من مليون سكن. حيث خصصت الدولة 4202,7 مليار دج لهذا البرنامج منها 555 مليار دج لقطاع السكن، أي بنسبة 13% من المبلغ الإجمالي المخصص. وهذا لإنجاز أنواع مختلفة من الصيغ السكنية منها السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي، البيع بالإيجار والسكن الترقوي. وقد استفادت مختلف الصيغ من أحجام متفاوتة من السكنات، وهذا حسب تفاوت الاحتياجات السكنية على المستوى الوطني وهذا لتحسين المستوى المعيشي للمواطنين وكذا لتقليل من هجرة سكان الأرياف نحو المدن، وهذا ما يوضحه الجدول التالي<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> - جعيل جمال، مرجع سبق ذكره. ص.142.

جدول رقم 09: إنجازات البرنامج التكميلي لدعم النمو في قطاع السكن

بيان	2005	2006	2007	2008	2009	المجموع
سكن اجتماعي إيجاري	25834	43527	44079	57657	55550	226647
سكن اجتماعي تساهمي	15787	23785	19325	37145	37924	133928
سكن ريفي	42907	76287	88336	104968	91492	403990
البيع بالإيجار	12350	7128	8491	1827	9043	38839
سكن ترقيوي	8027	8435	5028	4070	5644	31204
المجموع	104905	159146	165259	205645	199653	834608
البناء الذاتي	27574	18630	14671	15176	18142	94193
المجموع	132479	177776	179930	220821	217795	928801

المصدر: جعيل جمال، "نظرة استشرافية لقطاع السكن في الجزائر: دراسة تحليلية"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة،

2011-2010

من خلال الجدول، نلاحظ أن عدد السكنات الموزعة في هذا البرنامج قد فاق 22 ألف مسكن، وهو أكبر عدد تحققه الجزائر منذ الاستقلال.

فبالنسبة للسكن الاجتماعي التساهمي وسكن البيع بالإيجار والسكن الترقوي، فقد بلغ عدد السكنات الموزعة فيها 20.3971 وحدة سكنية. ما يؤكد نجاح الصيغ السكنية الجديدة في تحقيق أهداف الدولة، وذلك من خلال زيادة العرض في السكنات وتنويعها، وكذا مساهمة الأسر ذات الدخل المتوسط في تمويل سكناتها وبالتالي تخفيف العبء على الخزينة العمومية للدولة.

وبسبب إقبال الأسر على صيغة البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي نلاحظ أن هنالك تراجع في عدد سكنات البناء الذاتي.

وبالتالي فإن هذا البرنامج قد أكد على رغبة الدولة في دعم القطاعات الاجتماعية على غرار قطاع السكن وهذا لتحسين المستوى المعيشي للمواطنين وكذا التقليل من هجرة سكان الأرياف نحو المدن.

## 3. برنامج 2010-2014:

جاء هذا البرنامج بإجراءات تحفيزية لتشجيع الترقية العقارية، وقد شدد على المواصلة في إنجاز السكن الحضري الإيجاري، وسكنات البيع بالإيجار والسكن التساهمي. كما أكد على الضرورة في إنجاز السكنات الريفية وهذا لتشجيع ومرافقة التنمية الريفية.

جاء هذا البرنامج لإنجاز أكثر من مليون وحدة سكنية أخرى، منها 250 ألف وحدة من السكن العمومي الإيجاري، و360 ألف سكن ترقوي مدعم، وتخصيص 270 ألف وحدة للقضاء على السكنات الهشة والقصديرية التي تمثل 8% من الحضيرة الوطنية للسكن، تماشياً مع أوامر رئيس الجمهورية آنذاك الذي أكد على ضرورة القضاء الكلي على هذا النوع من السكنات التي تشوه المحيط. كان هدف الدولة من إنجاز المليون الثاني من السكنات هو القضاء الكلي على أزمة السكن، حيث خصصت الدولة 3700 مليار دج لقطاع السكن في هذا المخطط. والذي شمل قسمين:<sup>1</sup>

- استكمال المشاريع الجاري إنجازها ب 970 مليار دج.

- إطلاق مجموعة جديدة من المشاريع 1153 مليار دج.

## 4. برنامج توطيد النمو الاقتصادي 2015-2019:

يعتبر هذا البرنامج كتكملة للبرامج التمويلية السابقة، خصص له مبلغ 4079,6 مليار دج في 2015، مقابل مبلغ 1894,2 مليار دج سنة 2016. وهذا لتغطية عمليات الاستثمارات العمومية المسجلة خلال فترة 2015-2019. ركز هذا البرنامج على تطوير الإيرادات الجبائية وتخفيض العجز في ميزانية الدولة، وكذا تنويع الاقتصادي الجزائري خارج قطاع المحروقات من خلال تدعيم الصناعة، الفلاحة، والسياحة وخلق بنية تحتية اقتصادية واجتماعية متينة.<sup>2</sup>

وبالتالي نالت المنشآت القاعدية الاقتصادية والإدارية الحصة الأكبر من هذا البرنامج، بينما استفاد قطاع السكن من 43% من المبلغ الإجمالي المخصص أي ما يقدر ب 258,7 مليار دج، حيث عملت الدولة على خلق 1,6 مليون وحدة سكنية موزعة كالآتي:

<sup>1</sup> - المومن عبد الكريم، مرجع سبق ذكره، ص.35.

<sup>2</sup> - هدى بن محمد، "عرض وتحليل البرامج التنموية في الجزائر خلال الفترة 2001-2019"، مجلة كلية السياسة والاقتصاد، العدد الخامس، جامعة عبد الحميد مهري، قسنطينة، جانفي 2020، ص.51.

جدول 10: أهداف وإنجازات برنامج توطيد النمو الاقتصادي في قطاع السكن.

البرامج السكنية	2015	2016	2017	2018	2019
السكن العمومي الإيجاري	52482	24291	5354	1705	3081
البيع بالإيجار	79055	38143	113951	77759	48835
السكن الاجتماعي التساهمي\التقوي المدعم.	21974	6086	13314	16509	20098
سكن اجتماعي آخر (وظيفي...)	1569	1250	760	745	718
السكن التقوي العمومي.	4921	770	6320	4052	1402
السكن التقوي.	26610	58284	39056	21681	20510
السكن الريفي	70701	70063	21318	59819	52339
البناء الذاتي	39218	42608	31330	43820	39211
المجموع	296530	241495	231403	226090	186194
مجموع الإنجازات	328050	334797	322397	287478	244996

من إعداد الطالبة اعتمادا على موقع وزارة السكن والعمران والمدينة [/https://www.mhuv.gov.dz](https://www.mhuv.gov.dz)

نلاحظ من خلال الجدول ان السكن العمومي الايجاري يأخذ الحصة الأكبر من عدد السكنات المنجزة ب 86913 وحدة سكنية كونها موجهة للطبقة الضعيفة، والتي تهدف بالأساس إلى القضاء على السكنات الهشة والقصديرية. يلها سكن البيع بالإيجار بإنجاز 357743 وحدة سكنية التي تمثل الطبقة المتوسطة في المجتمع، ثم السكن الريفي بإنجاز 274240 مسكن بهدف تحقيق التنمية الريفية والقضاء على النزوح الريفي. لتكون أضعف حصة من السكنات لصالح السكن التقوي العمومي ب 50000 وحدة لعدم حصوله على الدعم المباشر من قبل الدولة وبالتالي ضعف الطلب عليه.

وبالتالي فقد هدف هذا البرنامج في مجال السكن على وضع كافة الوسائل للقضاء على أزمة السكن في نهاية 2019.

في سنة 2020 تمكنت وزارة السكن من توزيع أكثر من 200 ألف وحدة سكنية والشروع في إنجاز 145,110 سكن، مع تسليم 177,577 وحدة<sup>1</sup>. فقد كان برنامج رئيس الجمهورية "عبد المجيد تبون" في مجال السكن يركز على حل مشكل السكن وضمان تمكين المواطن من سكن لائق، مع إعطاء الأولوية للأسر ذات الدخل الضعيف. وبهذا ركزت الحكومة أساسا على<sup>2</sup>:

- القضاء الكلي على البيوت القصدية وتنفيذ برامج جديدة موجهة لإعادة إسكان الأسر وذلك بوضع نظام مراقبة ضد محاولات الانتشار أو العودة (أي عودة البيوت القصدية).
- تهيئة السكنات القديمة
- وضع الوسائل اللازمة لمحاربة الغش في مجال توزيع السكنات.
- تسريع إنجاز مشاريع السكنات الجارية واحترام آجال الإنجاز من خلال جعل المقاولين مسؤولين ماليا.
- استحداث سوق للعقار لاسيما في مجال الإيجار.

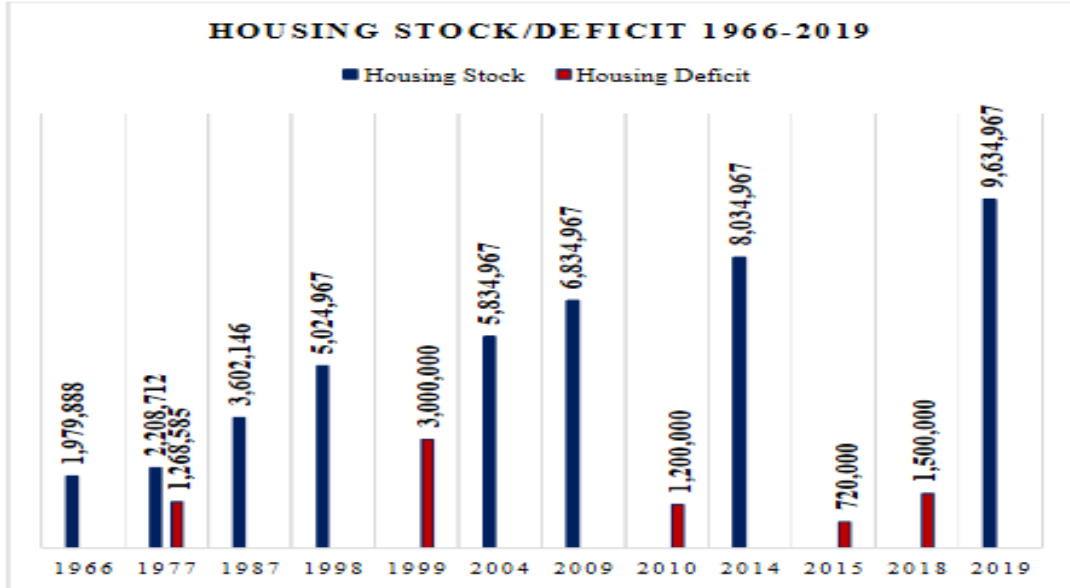
وبالتالي عمدت الحكومة في هذا الإطار على إطلاق برنامج جديد من خلال المخطط الخماسي 2020-2024، وذلك بإنجاز مليون سكن. وسيتم إعطاء الأولوية للسكن الريفي والبناء الذاتي في التجزئات الاجتماعية.

أما سنة 2021، فلم يختلف برنامج رئيس الجمهورية في مجال السكن عن برنامج 2020، بل ركز على تحقيق نفس الأهداف.

إلا أنه بالرغم من ذلك لا تزال الجزائر تعاني من ارتفاع الطلب على السكن مقابل انخفاض في العرض وهذا ما يوضحه الشكل التالي:

<sup>1</sup> - وزارة السكن والعمران والمدينة. <https://www.mhuv.gov.dz>

<sup>2</sup> - موقع الوزارة الأولى <https://premier-ministre.gov.dz/ar>



شكل رقم 03: يبين الوحدات السكنية المعروضة مقابل الطلبات عليها من 1966 إلى 2019

المصدر: Riad Djafri, «HOUSING CRISIS IN ALGERIA : CHALLENGES AND PERSPECTIVES” ; article ; 2021 December:

حيث يبين لنا الشكل أن العرض على الوحدات السكنية قد زاد ببطيء من 1966 إلى 2019، بينما نسجل تزايد مستمر في الطلب على السكنات طوال هذه الفترة.

## المبحث الثالث: استراتيجية الإسكان المتبعة في الجزائر.

بعد المراحل التي مرت بها السياسة السكنية في الجزائر، اتبعت الحكومة سياسة وطنية جديدة للإسكان بغية وضع سياسة سكنية ناجعة وفعالة. فقامت السلطات بإدخال هيئات جديدة فاعلة في رسم السياسة السكنية، ووضع صيغ جديدة استجابة لمتطلبات المواطنين للسكنات.

وبالتالي سنتعرف في هذا المبحث على أهم الهيئات المكلفة برسم وتنفيذ السياسة السكنية في الجزائر، الرسمية منها وغير الرسمية، وكذا أنواع السكنات المتواجدة بها مع الإشارة إلى شروط الاستفادة منها.

## المطلب الأول: الهيئات المكلفة برسم السياسة السكنية في الجزائر.

بعد أن كانت الدولة هي الفاعل الوحيد المسؤول عن رسم السياسة السكنية، وبتحول الدولة لاقتصاد السوق، ظهرت فواعل وهيئات جديدة تساهم إلى جانب الدولة في رسم وتنفيذ السياسة السكنية، وكذا ضمان حق الجميع في السكن اللائق.

## 1) الفواعل الرسمية:

- وزارة السكن والعمران والمدينة<sup>1</sup> هي فرع وزاري في الحكومة الجزائرية المكلف بالسكن، أنشأت تحت اسم وزارة السكن والبناء بموجب المرسوم رقم 77-73 المؤرخ في 23 أفريل 1977، وقد مرت عليها عدة أسماء إلى ان استقرت على اسم وزارة السكن والعمران والمدينة سنة 2013.

تعتبر الوزارة من الفواعل الرسمية المكلفة برسم السياسة السكنية، وتسهر على تنظيم العلاقة بين هيكلها وكذا ممارسة الرقابة على مدى الالتزام بأهداف السياسة السكنية. يشرف عليها وزير القطاع، ويأتي تحت إشرافه الأمين العام يساعده (2) مديرا دراسات ويلحق به مكتب البريد والاتصال والمكتب الوزاري للأمن الداخلي للوزارة ثم رئيس الديوان يساعده عشرة مكلفين بالدراسات والتلخيص يكلفون:

✓ تحضير مشاركة الوزير في أعمال الحكومة والأعمال المرتبطة بالعلاقات مع البرلمان وتنظيمها،

<sup>1</sup> - موقع وزارة السكن والعمران والمدينة [/https://www.mhuv.gov.dz](https://www.mhuv.gov.dz)

✓ تحضير أعمال الوزير في ميدان العلاقات الدولية والتعاون والشراكة وتنظيمها،

✓ تحضير علاقات الوزير مع أجهزة الإعلام وتنظيمها...

يليه المفتش العام ويساعده عشرة (10) مفتشين يسهرون أساسا التأكد من السير العادي والمنتظم للهياكل غير المركزية وكذا المؤسسات والهيئات العمومية الموضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران، والوقاية من نقائص تسييرها

مديريات الوزارة: تضم الوزارة عدة مديريات متمثلة في:

✓ مديرية السكن والتي تندرج ضمنها أربع مديريات وهي: مديرية السكن العمومي الإيجاري

✓ مديرية السكن الترقوي، مديرية السكن الريفي وامتصاص السكن الهش وإعادة تأهيل الإطار المبنى، وأخيرا مديرية التسيير العقاري.

✓ المديرية العامة للتجهيزات العمومية: والتي تكلف بإعداد وتقييم وتنفيذ السياسة الوطنية في مجال التجهيزات العمومية بالإضافة في المجال تصور وانجاز ومراقبة المشاريع

✓ المديرية العامة للتعمير والهندسة العمرانية: إعداد وتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير الهندسة المعمارية

✓ المديرية العامة للبناء ووسائل الإنجاز: والتي تقوم بتحديد ومتابعة وتقييم السياسة القطاعية فيما يخص تطوير المؤسسات والهيئات ومكاتب الدراسات العمومية الموضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران، وكذا شركات تسيير المساهمات والمجموعات المتصلة بها، وتحديد الإطار التقني والمعياري في مجال البناء

✓ المديرية العامة للموارد: وتكلف بإعداد برامج التسيير التقديري للموارد البشرية والمادية والميزانية وتنفيذ كل العمليات المتعلقة بها

✓ المديرية العامة للمدينة: التي تسهر على تحسين نوعية الإطار المعيشي في المدينة وكذا اقتراح برنامج إعادة تصنيف الأحياء في المدن

✓ مديرية التنظيم والمساعدات: دراسة واستغلال وتقييم الإطار التشريعي والتنظيمي الذي له أثر مباشر على نشاطات القطاع.

- المصالح اللامركزية: أما بالنسبة للمصالح اللامركزية التابعة للوزارة فهي تضم ثلاث مديريات وهي:
- ✓ مديرية التجهيزات العمومية: التي تتكفل بتنفيذ سياسة الدولة على المستوى المحلي في مجال إنجاز التجهيزات العمومية.
  - ✓ مديرية السكن: والتي تتولى مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي.
  - ✓ مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء: أوكلت لها مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي.
- وكما هو ملاحظ فإن كل المصالح اللامركزية فقد أوكلت لها مهمة تنفيذ برامج السياسة السكنية المسطرة.
- الهيئات تحت الوصاية: وعلى جانب المصالح اللامركزية، فقد وجدت كذلك هيئات تحت وصاية وزارة السكن، تتمثل في:
- ✓ ديوان الترقية والتسيير العقاري: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع لقواعد القانون التجاري<sup>1</sup>.
  - ✓ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: أسست الوكالة عام 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تحت وصاية وزير السكن والعمران والمدينة<sup>2</sup>.
  - ✓ الصندوق الوطني للسكن: تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري (EPIC).
- بالإضافة إلى هيئات أخرى كالمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، المركز الوطني لهندسة البناء، المراقبة التقنية للبناء...

<sup>1</sup> - موقع ديوان الترقية والتسيير العقاري <http://www.opgi.dz>

<sup>2</sup> - الموقع الرسمي لوكالة عدل <https://www.aadl.com.dz/>

- الجماعات المحلية: تعتبر الولاية والبلدية قاعدة هرم الإدارة العامة للدولة، حيث لها دور فعال في رفع كفاءة الأداء الإداري والتنموي للدولة وتقريب الإدارة من المواطن. فتمثل المهام المتعلقة بالسكن التي تعود للجماعات المحلية تتمثل في:<sup>1</sup>

- التهيئة والتعمير؛ (إعداد مخطط التهيئة والتعمير ومسح الأراضي).
- التسيير العقاري.
- إنجاز المرافق العامة؛ (الكهرباء، المياه...).
- وضع برامج لتجهيز السكن.

وبالتالي فإن للجماعات المحلية دور مهم وفعال في تنفيذ السياسة السكنية، حيث تتولى البلديات التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، كما تسهر على احترام الحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة، وكذا الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة. أما الولاية فتساهم في إنجاز البرامج السكنية عن طريق عمليات تجديد وإعادة تأهيل الحاضرة العقارية المبنية والحفاظ على الطابع المعماري.

## (2) الفواعل غير الرسمية:

- المجتمع المدني: يعتبر تأثير المجتمع المدني هاما جدا، خاصة فيما يتعلق بتدبير الشأن العام المحلي، كونه شريكا أساسيا في نجاح السياسة العامة للسكن، سواء كان في شكل نقابات أو تنظيمات تطوعية... ولدور جمعيات الأحياء دور مركزي في تحديد عمل المجتمع المدني في مجال السكن من حيث تنظيم العلاقات وتوزيع القيم وتوجيه السلوكيات داخل الوحدات السكنية والتجمعات العمرانية والفضاءات العقارية<sup>2</sup>.

- القطاع الخاص: بعد فشل النظام الاشتراكي، اتجهت الجزائر نحو تشجيع القطاع الخاص من خلال جل الإصلاحات التي اتخذتها الجزائر في جميع القطاعات. وعلى غرار قطاع السكن فقد

<sup>1</sup> يحيى هلاي محمد، "سياسة السكن في الجزائر برنامج 2004-2009"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية تخصص السياسات العامة، المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية، ص 76.

<sup>2</sup> د. نور الصباح عكنوش، "السياسة العامة للسكن في الجزائر بين الازمة والحكمة"، مجلة البحوث والدراسات، العدد 22، 2016. ص 231.

عملت الجزائر على إعداد آليات جديدة للشراكة بين القطاعين وهذا للنهوض بقطاع السكن وتطوير المشاريع السكنية.<sup>1</sup>

- المواطن: يساهم المواطن في رسم السياسة السكنية من خلال اقراره بحاجياته ومتطلباته السكنية التي تعتبر كمدخلات للحكومة، وكذا باستفادته من مختلف الصيغ.

المطلب الثاني: الصيغ السكنية وشروط الاستفادة منها:

لتجسيد سياسة سكنية فعالة؛ وضعت الدولة الجزائرية امام مواطنها صيغ سكنية مختلفة لكل منها شروط للاستفادة منها كالآتي:

### 1. السكن الاجتماعي الإيجاري (LPL):

هو سكن ممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، تم إنشاؤه حسب المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 ماي 2008، وهو موجه للأشخاص الذين يصنفون في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا، أو الذين يعيشون في ظروف هشّة أو غير صحية.<sup>2</sup>

من شروط الاستفادة منها:

- عدم الحيازة على ملكية عقار موجه للسكن او ملكية أرض موجهة للبناء.
- لم يستفاد من صيغ سكنية أخرى (سكن عمومي اجاري او سكن تساهمي...).
- ألا يكون مستفيد من إعانة من طرف الدولة.
- ألا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24 ألف دينار جزائري،
- أن يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الاستفادة، لإعطاء فئة الشباب فرصة للاستفادة من السكن
- أن يقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى 5 سنوات، للتقليل من المضاربين القادمين خارجة البلدية للحصول على سكن وبالتالي إقصاء العديد من طالبي السكن المقيمين

<sup>1</sup> - مقص سعد، رمضان العلاء، "تطور القطاع الخاص ودوره في التنمية الاقتصادية"، مجلة إدارة الأعمال.

<sup>2</sup> - بوعلاق أمينة هيفاء، "السياسة السكنية في الجزائر بين الاختلالات والتطلعات: دراسة حالة بلدية بسكرة"، مذكرة ماستري في الهندسة المعمارية ومن المدينة، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص. 32.

## 2. السكن الترقوي (LPP):

حسب المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014، فإن السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام يستفيد من اعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذي يفوق دخله 6 مرات ويقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.<sup>1</sup>

من شروط الاستفادة:

حسب المادة 8 من نفس المرسوم، فإن السكن الترقوي العمومي يتاح لكل طالب سكن:

- لا يملك أو لم يسبق له أن ملك هو أو وزوجه ملكية تامة او عقار ذات استعمال سكني أو قطعة ارض صالحة للبناء.
- لم يستفد هو وزوجه من مساعدة مالية لبناء مسكن او شراؤه.

## 3. السكن الريفي:

هو كل سكن ينجزه اشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، ويجب أن ينجزه في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي.<sup>2</sup>

من شروط الاستفادة منه:

- اثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي 6 مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
- لم يستفد من دعم الدولة من قبل.
- لا يمتلك ملكية ذات استعمال سكني.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات الاستفادة من السكن الترقوي العمومي

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010. يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة.

4. السكن الاجتماعي التساهمي (LSP):

يقوم السكن الاجتماعي التساهمي على مبدأ الدعم والملكية، موجه للفئات ذات الدخل المتوسط ويرتكز على تركيبة مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة، وهذا حسب المرسوم التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني لدعم السكن<sup>1</sup>.  
من شروط الاستفادة:

- عدم استفادة الطالب أو زوجه من سكن أو إعانة مالية من الدولة.
- عدم امتلاك أرض أو ملكية مخصصة للسكن أو البناء.
- الدخل لا يتعدى 5 أضعاف الدخل الأدنى المضمون.

5. السكن الترقوي المدعم: (LPP)

هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية، وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة. استحدثت هذه الصيغة سنة 2010 لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي<sup>2</sup>.  
من شروط الاستفادة:

- لا يمتلك المرشح ملكية كاملة لعقار ذو استعمال سكني أو أرض موجهة للبناء.
- ألا يكون مستفيد من أي إعانة من الدولة موجهة للسكن.
- لا يستفيد من صيغ سكنية أخرى.

5. السكن الموجه للبيع بالإيجار (AADL):

حسب المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001؛ فإن البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار

<sup>1</sup> - د. نبيل دريس، "السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، جامعة البليدة 02، ص. 632.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010. الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كيفيات منح هذه المساعدة. المعدل والمتمم.

عقد مكتوب. وتوجه هذه الصيغة للمواطن الذي لا يتجاوز مستوى مداخيله 5مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.<sup>1</sup>

وحسب المادة 06 من نفس المرسوم، فإن البيع بالإيجار متاح لكل شخص لم يستفد وزوجه من مسكن في الحضيرة العقارية أو إعانة مالية من الدولة.

- لم يستفد من إعانة مالية من الدولة لبناء مسكن او شرائه.

- لم يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار.

المطلب الثالث: سياسة التمويل السكني المعتمدة في الجزائر:

نظرا لأهمية قطاع السكن من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، فقد سعت الجزائر منذ الاستقلال لمحاولة تقليص العجز الذي يعاني منه القطاع، ومحاولة إيجاد مؤسسات مالية تساهم إلى جانب الدولة في تمويل قطاع السكن.

وبالتالي سنتطرق في هذا المطلب لأهم الهيئات المالية المدعومة لقطاع السكن، وكذا سنبحث في الميزانيات المخصصة للقطاع السكن من 2001 إلى 2022 من خلال القيام بدراسة في قوانين المالية في نفس الفترة.

1- الهيئات المساهمة في تمويل قطاع السكن في الجزائر:

عرف السكن نوعين من قنوات التمويل<sup>2</sup>:

تمويل عن طريق الخزينة العمومية: ففي ظل الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية غداة الاستقلال، وبتبني الدولة للنظام الاشتراكي، كانت الحكومة هي الوحيدة المسؤولة عن عملية التمويل لإنجاز السكنات بشكل كامل، على جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001. يحدد شروط شراء سكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

<sup>2</sup>- شهيرة زيتوني، منى شكاطة، "فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر"، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2014-2015. ص.66.

حيث كان تمويل السكن سنة 1971 يتم بمساهمة الخزينة العمومية بنسبة 50% لفترة 30 سنة وبمعدل فائدة 1%، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة 50% لفترة 20 سنة وبمعدل فائدة 4,75%.

أما سنة 1973، أصبحت الخزينة تساهم بنسبة 75% لفترة 49 سنة وبمعدل فائدة 1%، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يساهم بنسبة 25% لفترة 20 سنة وبمعدل فائدة 4,75%. حيث جاء هذا التمويل ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة قصد تحقيق الأهداف المرجوة.<sup>1</sup>

تمويل عن طريق البنوك: والذي بدأ أوائل السبعينات، فلتخفيف العبء على الدولة عملت السلطات الجزائرية على انشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن. ويتم ذلك عن طريق منح القروض لبناء أو شراء سكنات. كانت مهمة تمويل السكنات بصفة عامة موكلة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، لتتسع بعدها دائرة المؤسسات المتدخلة في تمويل قطاع السكن، وذلك تماشيا مع الطلبات السكنية المتزايدة.<sup>2</sup>

وبالتالي فمن الهيئات المساهمة في تمويل السكنات في الجزائر نجد:

#### ✓ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP):

أنشئ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 08 أوت 1964 بموجب القانون رقم 227/64، وهو مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. تمثلت نشاطاته إلى غاية 1970 في جمع مدخرات المواطنين وتوظيفها لصالح التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويتكفل بتمويل السكنات الاجتماعية والترقوية. وبعد تحويله كبنك وطني للسكن سنة 1971. توسعت نشاطاته إلى فتح حساب التوفير بالعملة الصعبة للأشخاص المقيمين بالخارج. وبعد العجز المالي الذي مرت به الخزينة العمومية في فترة 1990-1995 أصبح الصندوق يتكفل بالتمويل المباشر للسكن الاجتماعي الإيجاري من أمواله الخاصة بنسبة 100%.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - سلمى مميش، "البدايل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة قياسية واستشرافية"، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2019-2020، ص.107.

<sup>2</sup> - شهيرة زيتوني، منى شكاطة، مرجع سابق ص 66.

<sup>3</sup> - محمود بن خبشاش، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك-قسنطينة المديرية الجهوية"، مذكرة ماستر في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، أم البواقي، 2015-2016، ص.58.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أنواع مختلفة من القروض لبناء مسكن أو تهيئته أو ترميمه، وكذلك لشراء مسكن جديد من طرف مقاول عقاري أو مقاول خاص، أو لشراء قطعة أرض.

#### ✓ الصندوق الوطني للسكن (CNL):

أنشئ الصندوق الوطني للسكن من طرف وزارة السكن بموجب المرسوم رقم 145 المؤرخ في 12 مارس 1991، باعتباره هيئة عمومية صناعية وتجارية. يتولى الصندوق ولحساب الدولة وكذا بالتعاون مع أصحاب المشاريع والمتعهدين بالترقية العقارية، بالإضافة إلى المستفيدين بصفة فردية من الإعانات، بتمويل برامج السكن الاجتماعية وبرامج السكن الترقوي المدعم، وبرامج لإعانة السكن الريفي وامتصاص السكن القصديري وكذلك ترميم البنايات الهشة. حيث يقوم الصندوق بتقديم دعم مالي للمواطن للحصول على سكن عائلي، وكذا استفادة العائلات ذات الدخل المتوسط والمحدود من إعانات مالية، بالإضافة على إمكانية تمديد فترة تسديد ديونهم<sup>1</sup>.

#### ✓ شركة إعادة التمويل الرهني (SRH):

هي مؤسسة مالية غير بنكية معتمدة من طرف بنك الجزائر، أنشأت سنة 1997 بهدف تحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية، وجعلها آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر بغية تخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة في تمويل إنجاز السكنات. فأعطيت لها صلاحيات إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية. كما تسعى الشركة لتسيير الحصول على القرض السكني لجميع المواطنين<sup>2</sup>.

تهدف شركة إعادة التمويل الرهني إلى<sup>3</sup>:

- تعزيز نظام تمويل الإسكان على المدى المتوسط والطويل،
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية في منح الائتمان العقاري،
- تمديد أجل استحقاق هيكل سعر الفائدة الممنوح من قبل البنوك.

<sup>1</sup> - شهيرة زيتوني، متى شكاطة، مرجع سابق ص 70.

<sup>2</sup> - نصر الدين بركاد، "دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تيسمسيلت"، مذكرة ماستر في علوم التسيير، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2014-2015. ص.57.

<sup>3</sup> - موقع شركة إعادة التمويل الرهني <http://srh-dz.org/?p=missions&lang=ar&var=3>

✓ شركة ضمان القرض العقاري (SGCI):

أنشأت شركة ضمان القرض العقاري في 05 أكتوبر 1997، وهي شركة عمومية اقتصادية، وشركة أسهم برأسمال قدر بمليار دينار جزائري. انطلقت نشاطاتها سنة 1998، وتمثلت مهام هذه الشركة أساسا في الموافقة على ضمان القروض الموجهة للسلع العقارية السكنية، وكذلك تعمل على ترقية العقار، وتتحصل على ضمانات من أجل تغطية المخاطر المالية الممكنة الحدوث<sup>1</sup>. كما أنها تقوم:

- التسيير بطريقة مستقلة مال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية.
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية ومتابعة عمليات استرجاع الديون.
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء.

✓ شركة الضمان والكفاءة المتبادلة (FGCM):

هو صندوق ذو طابع تعاوني، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، لا يسعى لتحقيق الربح. أنشأ سنة 1993 تحت وصاية وزارة السكن، وهو أداة لتحقيق الأمان في التعاملات التجارية في مجال الترقية العقارية<sup>2</sup>. يتجلى دوره أساسا في:

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبين في شكل تسبيقات.
- إتمام الأشغال.
- تغطية الالتزامات المهنية والتقنية.

2- الميزانية المخصصة لقطاع السكن 2001-2022: قراءة في قوانين المالية.

إن النظام السياسي والاجتماعي والاقتصادي لأي دولة يقوم بالأساس على الميزانيات العمومية المخصصة والتي تتقرر بموجب قوانين المالية سنويا، توزع حسب حاجة كل قطاع. وعلى غرار قطاع السكن، فقد حضي هو الآخر بنصيبه من نفقات الخزينة العمومية. حيث سنتبع في هذا الفرع الميزانيات المخصصة لقطاع السكن في الجزائر من 2001 إلى 2022 حسب قوانين المالية المقررة في هذه الفترة. والتي سيوضحها الجدول التالي:

<sup>1</sup>- نصر الدين بركاد، مرجع سابق ص.60.

<sup>2</sup>- نصر الدين بركاد، مرجع سابق ص.61.

جدول 11: الميزانيات المخصصة لقطاع السكن من 2001 إلى 2022.

السنة	الميزانية المخصصة (دج)	السنة	الميزانية المخصصة (دج)
2001	18.488.445.000	2012	18.204.576.000
2002	18.966.645.000	2013	15.513.582.000
2003	16.281.000.000	2014	22.600.480.000
2004	4.119.421.000	2015	21.302.786.000
2005	4.689.999.000	2016	21.302.786.000
2006	7.355.512.000	2017	17.658.533.000
2007	16.281.000.000	2018	16.624.426.000
2008	7.355.512.000	2019	16.218.000.000
2009	9.943.093.000	2020	16.238.221.000
2010	13.181.921.000	2021	17.484.735.000
2011	18.204.576.000	2022	19.612.605.000

من إعداد الطلبة اعتمادا على قوانين المالية من 2001 إلى 2022.

نلاحظ من خلال الجدول ان قطاع السكن كان له نصيب لا بأس به من الخزينة العمومية في الفترة 2001-2022.

ف نجد أنه في 2001 قد حظي بحصة 18 مليار دج من الميزانية الإجمالية المخصصة والمقدرة ب 488 مليار دج. لتتخفص سنة 2005 إلى 4 مليار دج. حيث ركزت الدولة في هذه الفترة بالأساس على دعم الأنشطة الإنتاجية وتنمية الموارد البشرية، وهذا حسب أهداف برنامج الإنعاش الاقتصادي ل 2001-2004، حيث ركزت الدولة في مجال السكن في هذا البرنامج على معالجة الاختلالات الخاصة بالقطاع قصد التخفيف من أزمة السكن.

لترتفع ميزانية القطاع سنة 2011 إلى 18 مليار دج تماشيا مع البرنامج التكميلي لدعم النمو الذي حاولت من خلاله الدولة وضع برامج جديدة لدعم الاقتصاد، وكذا محاولة تحسين الظروف المعيشية للسكان من خلال سد حاجياتهم من السكنات.

عرفت الفترة 2010 إلى 2015 محاولة الدولة للقضاء نهائيا على أزمة السكن، وبالتالي جعلت قطاع السكن من أولوياتها بتخصيصه 21 مليار من الخزينة العمومية للدولة وبأخذ النصيب الأكبر من برنامج توطيد النمو الاقتصادي ب 555 مليار دج.

انخفضت ميزانية القطاع عام 2020 إلى 16 مليار دج وذلك بسبب الأزمة الصحية العالمية التي مرت بها الجزائر والمتمثلة في فيروس كورونا COVID-19 ومحاولة تخصيص الجزء الأكبر لقطاع الصحة ب 25 مليار دج.

خصصت لحكومة أزيد من 19 مليار دج لقطاع السكن ضمن مشروع الميزانية الجديد ل 2022، وذلك مواصلة لسياسة دعم الدولة في مجال الإسكان. كما عرفت الفترة 2020-2024 إطلاق الدولة برنامج جديد لإنجاز مليون سكن.

وبالتالي نلاحظ أن الدولة كانت لها جهود فعلية للنهوض بقطاع السكن والحد من أزمة السكن. إلا أننا بالرغم من الميزانية الكبيرة المخصصة للقطاع إلا أننا نلاحظ أن الأزمة لاتزال قائمة، ما يؤكد أن مشكلة السكن في الجزائر هي أزمة توزيع وليست أزمة إنجاز.

## استنتاجات الفصل:

نستخلص من خلال دراستنا لهذا الفصل أن الجزائر كانت لها جهود فعلية للنهوض بقطاع السكن، وتلبية مختلف حاجيات المواطنين في الحصول على سكنات لائقة. وذلك من خلال السياسة السكنية التي تبناها الحكومة، والتي عرفت تطورات مختلفة، أين كانت مهمشة في المخططات التنموية لفترة ما بعد الاستقلال وهذا لاهتمام الدولة بقطاعات أخرى، كالصناعة والزراعة... لتعرف بعدها انتعاشا بعد أزمة السكن والتي دفعت الدولة لاتخاذ إجراءات أكثر جدية للقضاء على هذه الأزمة الاجتماعية والاقتصادية. حيث عملت الدولة على ادراج قطاع السكن وجعله من أولويات البرامج التنموية والاقتصادية، أين تم التنويع في الأنماط والبرامج والصيغ السكنية، وتخصيص الملايين من الوحدات السكنية لسد العجز الذي عانى منه قطاع السكن. وإلى جانب ذلك، تم فتح المجال أمام القطاع الخاص والبنوك لتساهم إلى جانب الدولة في إنعاش قطاع السكن.

## الفصل الثاني

دراسة حالة وكالة عدل

AADL

## تمهيد الفصل:

يعتبر السكن حقا اجتماعيا ودستوريا لكل مواطن، وهو أحد ركائز الاستقرار والتطور. وقد أعطت الدولة أهمية بالغة لقطاع السكن، من خلال تسخير كل الموارد المادية والبشرية لتوفير أكبر قدر من السكنات، ووضع سياسة سكنية تتماشى والظروف الاجتماعية والاقتصادية للدولة، وهذا للتخفيف من حدة أزمة السكن التي زادت من الفجوة بين العرض والطلب السكني. كما عملت على التنوع في قنوات التمويل، بعدما كانت هي الوحيدة المسؤولة عن وضع وتنفيذ وتمويل السياسة السكنية.

وقد اعتمدت الجزائر في سياستها السكنية على تجسيد صيغ سكنية تختلف باختلاف مستوى دخل كل فئة من فئات المجتمع، وتلبي احتياجاتهم للسكن. وباعتبار ان فئة الدخل المتوسط هم الطبقة الأكثر تواجدا في الجزائر، فقد عملت السلطات على استحداث صيغة جديدة تتماشى وظروف هذه الطبقة، والتي تمكن من تملك المسكن بعد تسديد ثمنه على دفعات. هذه الصيغة تسمى "صيغة البيع بالإيجار" التي تبنتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل AADL)، وهي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة.

وبالتالي سنحاول من خلال هذا الفصل التعرف على وكالة عدل من خلال التطرق لنشأتها ومهامها، كما سنتطرق لصيغة البيع بالإيجار كآلية لتفعيل السياسة السكنية في الجزائر. وأخيرا سنفصل في أهم البرامج التابعة لوكالة عدل.

## المبحث الأول: ماهية وكالة عدل.

من أجل تفعيل السياسة السكنية، عملت الجزائر على تنوع البرامج والصيغ السكنية، والتي تختلف باختلاف مستوى دخل كل فئة من فئات المجتمع، وذلك لتلبية احتياجاتهم المختلفة للسكن. فإلى جانب الصيغ السكنية القديمة، بادرت الحكومة إلى تبني صيغ جديدة منها صيغة البيع بالإيجار التي تبنتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل AADL)، وهي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة.

## المطلب الأول: نشأة وكالة عدل.

تأسست وكالة عدل (Agence d'amélioration et du développement du logement) عام 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، كهيئة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تحت إشراف وزارة السكن والعمران والمدينة. تتمتع الوكالة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، بالإضافة أنها تقوم بمهمة الخدمة العمومية. حدد مركزها في الجزائر العاصمة (سعيد حمدين)، مع وجود وكالات جهوية تابعة لها في ولايات أخرى، منها تيارت، قسنطينة، سطيف، عنابة، وهران، ورقلة<sup>1</sup>.

فحسب المادة 18 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 38، المؤرخة في 11 يوليو 2020، "تحدد قائمة المديرات الجهوية وتسميتها ومقرها وكذا مجال اختصاصاتها الإقليمية كما يلي:<sup>2</sup> (أنظر الملحق رقم 01)

أطلقت هذه الصيغة، المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001، عندما أنجزت برنامجا سكنيا عرف ببرنامج عدل 1، وذلك لتمكين المواطنين ذو الدخل المحدود من اقتناء سكن؛ فيتاح البيع بالإيجار لكل مواطن يساوي دخله 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون مع إمكانية تملك المسكن بعد 25 سنة من الكراء<sup>3</sup>. وهو ما يتقاطع مع الخطاب السياسي الرسمي لرئيس الجمهورية عبد المجيد تبون الذي قال:

<sup>1</sup> الموقع الرسمي لوكالة عدل <https://www.aadl.com.dz>

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 39 الصادرة ب 19 ذو القعدة عام 1441، الموافق ل 11 يوليو سنة 2020م.

<sup>3</sup> سارة بورحلة، محمد بويبي، "البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020"، مجلة اقتصاديات الاعمال والتجارة، العدد 02، المجلد 07، جامعة الجزائر 03، 2022، ص. 209.

"إن إنشاء صيغة البيع بالإيجار لم تأتي لمحاربة البيوت القصديرية لأن هذا من اختصاص صيغة السكن الاجتماعي... إن صيغة عدل ضرورية ووجهت للطبقة الوسطى التي عانت وقت الإزهاق والأزمات الاقتصادية... كما أنها جاءت لإنهاء كل طرق التحايل بغية الاستفادة من السكن الاجتماعي..."<sup>1</sup>

لتعود الوكالة سنة 2013 من خلال برنامج عدل 2، وتمكنت في ظرف سنوات قليلة من انجاز آلاف السكنات. كما تعتبر الوكالة أكبر مرقي عقاري عمومي في الفضاءين المغربي والإفريقي. وتتمثل مهامها في:

- تطوير سوق الأراضي والعقارات وترويجها.
  - الإشراف على أعمال:
    - القضاء على السكنات الغير صحية.
    - تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
    - إنشاء مدن جديدة.
    - تطوير وإعداد أساليب بناء مبتكرة من خلال برامج عملها ونشرها بهدف تطويرها.
    - تصميم ونشر المعلومات على نطاق واسع اتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي المواد البنائية...).
- أما بالنسبة لأهدافها فهي تسعى أساساً لـ<sup>2</sup>:
- تطوير الأشغال الموكلة إليها من طرف وزارة السكن والعران والمدينة، باعتبار أن عملية البيع بالإيجار تمثل رهان لوكالة عدل.
  - الاتصال بالجمهور والاحتكاك به ومعرفة كيفية التعامل معه، للحفاظ على سمعة الوكالة واكتساب ثقة المواطن.

<sup>1</sup>- هشام شريف، "ملتزمون إلى آخر مكتتب: توطين برنامج عدل 02 في جمي ولايات الوطن"، مجلة عدل، 2020، ص.01.

<sup>2</sup>- إلياس سعود، السياسة العامة للسكن في الجزائر: دراسة حالة برنامج عدل (2001-2018) -ورقلة-، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2017-2018، ص.37.

- إيجاد أكبر عدد من خلايا الاتصال لضمان السير الحسن للبرامج التابعة لوكالة عدل.
- تسخير كل الموارد والوسائل المادية والبشرية لتسهيل الإجراءات الإدارية أمام المواطنين.
- ضمان عملية التكفل بالمكثبين مع الاخذ بعين الاعتبار طبيعة كل ملف مقدم لضمان نجاح مهامها.

#### المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للوكالة.

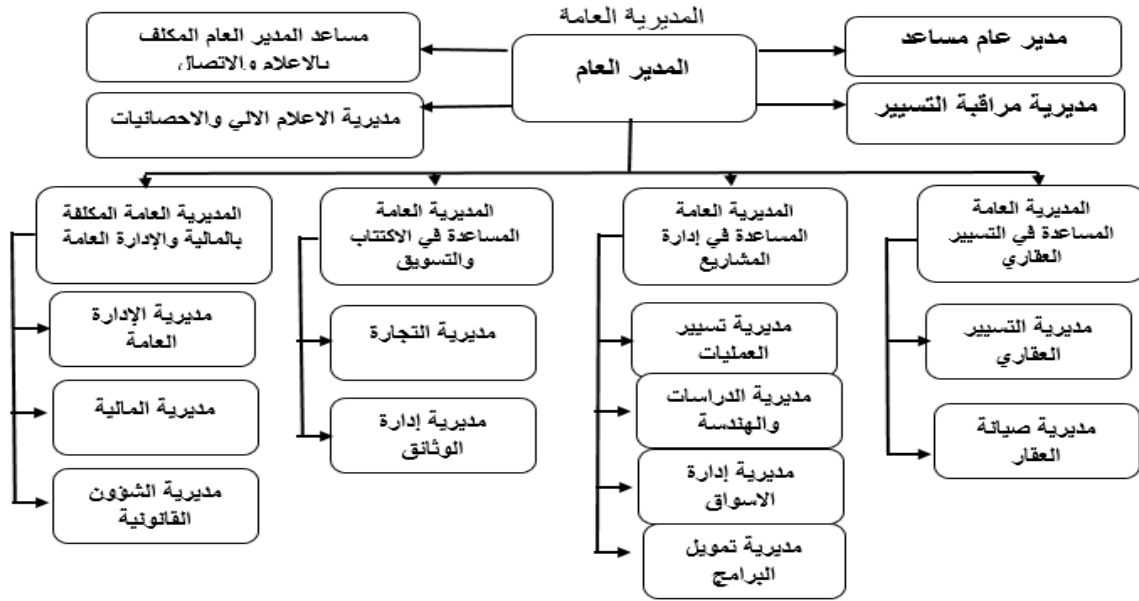
يعتبر الهيكل التنظيمي قاعدة الأساس لأي مؤسسة، فمن خلاله يتم تقسيم المهام والمسؤوليات وتوزيعها على الإدارات والاقسام المختلفة وذلك لتحقيق الأهداف الأساسية التي وجدت من أجلها المؤسسة.

ومن اجل تسريع عمل وكالة عدل وتحسين أدائها، فقد وُضع لها هيكل تنظيمي جديد بغية تخفيف الضغط على الوكالة وتكريس مبدأ الفعالية في العمل واللامركزية وتشجيع المبادرة المحلية.

حيث تتكون وكالة عدل من:

- المدير العام.
- مدير عام مساعد.
- مساعد المدير العام المكلف بالإعلام والاتصال.
- مديرية مراقبة التسيير.
- مديرية الاعلام الآلي والإحصائيات.
- المديرية العامة المساعدة في التسيير العقاري.
- المديرية العامة المساعدة في إدارة المشاريع.
- المديرية العامة المساعدة في الاكتتاب والتسويق.
- المديرية العامة المساعدة في المالية وإدارة المشاريع.

تتوزع كما يلي:



الشكل رقم 04: يبين الهيكل التنظيمي لوكالة عدل.

### مهام وصلاحيات الهياكل:

تتمثل مهام المديرية المكونة للوكالة في:

المدير العام: تتركز مهام المدير العام أساسا في<sup>1</sup>:

- التنشيط: حيث يقوم المدير العام للوكالة ب:

تحديد المهام الواجبة التنفيذ.

إعداد الإجراءات الواجب إتباعها.

وضع نظام للمتابعة والمراقبة أي مراقبة سير المشاريع.

القيام بأعمال التقدير والدراسات والتنظيم.

- التنسيق: حيث يتولى مساعدة الوكالات الجهوية وتوجيهها والتنسيق فيما بينها.

الإجابة عن الإشكاليات التي تطرح عند سير عمل الوكالة.

<sup>1</sup> - مقيدش سهيلة، "دور وكالة عدل في التحسين الحضري للسكن وتطويره"، مذكرة تخرج في الإدارة، المدرسة الوطنية العليا للإدارة، 2003-2004، ص. 11.

إعداد دراسات وأعمال التنسيق.

- الرقابة: مراقبة سير أعمال الوكالة وأعمال الوكالات الجهوية التابعة لها.

المديرية العامة المساعدة في التسيير العقاري: تكلف هذه المديرية بإدارة وتسيير المشاريع المحققة، والمراقبة المالية للمشاريع. وإلى جانب ذلك فغنها تقوم بتنظيم إجراءات العقود المتعلقة بعقود التوثيق التي تحرر تحت مسؤوليتها واستحداث جهاز ملائم لتسيير الأملاك ومراقبتها. وتقوم بتبليغ السلطة الوصية بأي معلومة متعلقة بقوائم الأملاك وأسلوب تسييرها. وإلى جانب ذلك فإنها تقوم بمراقبات فجائية للتأكد من مدى قانونية استغلال الأملاك.

المديرية العامة المساعدة في إدارة المشروع: تقوم هذه المديرية بمتابعة سير المشاريع التي تكلف بها الوكالة من خلال القيام بدراسة عملية للمشروع والتي تشمل هندسة المشاريع وكيفية تسويقها.

المديرية العامة المساعدة في الاكتتاب وإدارة الوثائق: تكلف هذه المديرية بتنظيم العلاقة بين المكتتبين والوكالة. حيث تتضمن تنفيذ ومراقبة ومتابعة إجراءات البيع وإجراءات التحصيل، والالتزام بكل التدابير اللازمة ضد مرتكبي المخالفات. كما تسهر على متابعة تسيير ومتابعة اكتتاب برامج البيع بالإيجار، ومراقبة بطاقة المكتتبين وضبط قوائمهم.

المديرية العامة المساعدة في الشؤون المالية والإدارة العامة: تكلف هذه المديرية بتأمين كل الموارد المالية اللازمة لضمان السير الحسن لأعمال الوكالة، من خلال السهر على إعداد الحصيلة العامة للمحاسبة، ووضع المخطط المتعلق بالعمليات المحاسبية والإدارية ومراقبتها. كما تتولى ممارسة الأعمال القانونية التي يكلفها بها المدير العام والسهر على التنفيذ الجيد والدقيق للقوانين والتنظيمات وتنظيم العلاقات مع الشركاء الاجتماعيين.

## المبحث الثاني: البيع بالإيجار في وكالة عدل.

تعتبر صيغة البيع بالإيجار من أهم الصيغ السكنية التي اعتمدها الدولة الجزائرية للقضاء على أزمة السكن، وهي موجهة للفئات ذات الدخل المتوسط، حيث تكون لهم مساهمة نسبية في تمويل سكناتهم. وتعتبر من الصيغ التي لاقت إقبالا وتأييدا من المواطنين باعتبارها على الامتلاك بالتقسيط دون فوائد.

أسندت مهمة التكفل والإشراف والتسيير لهذه الصيغة للوكالة الوكالة لتحسين السكن وتطويره، فكانت صيغة البيع بالإيجار من أهم الصيغ التي اعتمدها الوكالة في تجسيد برامجها السكنية.

## المطلب الأول: مفهوم البيع بالإيجار

ظهرت صيغة البيع بالإيجار في الجزائر ضمن المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 الذي يحدد شروط كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني والتجاري وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري. ولتحقق هذه الصيغة الهدف المرجو منها، صدر المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك<sup>1</sup>. وقد وجدت عدة تعاريف تخص عقد البيع بالإيجار فقها وقانونا. فمن الجانب الفقهي نجد تعريف الدكتور حمدي أحمد سعد أحمد، والذي عرف البيع بالإيجار بأنه<sup>2</sup>:

"الاتفاق الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئا معيناً للطرف الآخر لينتفع به فترة في صورة إيجار مقابل مبالغ دورية محددة، ثم يصير هذا الاتفاق بيعاً يمتلك بموجبه المنتفع الشيء الذي بيده إما بسداده لكل المبالغ المتفق عليها أو بإعلان رغبته في الشراء أو بوفاء المالك بوعده في حالة الاتفاق على ذلك"

أما في التشريع الجزائري، فقد عرفت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 البيع بالإيجار بأنه<sup>3</sup>:  
"هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا

<sup>1</sup> - سارة بورحلة، المرجع السابق ص. 204.

<sup>2</sup> - فريدة إفرك، فازية مولاي، "عقد البيع بالإيجار"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014-2015، ص. 4.5.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه ص 07.

عقاريا ذات استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك، وحسب الشكل الرسمي، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشعار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما خلال الفترة المتفق عليها..."

وهنا قام المشرع الجزائري بتحديد الالتزامات والآثار المترتبة عن عقد البيع بالإيجار.

وقد جاء في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 تعريف لصيغة البيع بالإيجار بأنها "صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"

من بين الهيئات المختصة بالبيع بالإيجار نجد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، التي أسندت لها مهمة التكفل والإشراف والتسيير لهذه الصيغة، بحيث تعتبر هذه الأخيرة من الصيغ التي اعتمدت عليها الوكالة في تجسيد برامجها السكنية، وهو برنامج عدل 1 وعدل 2، وسنفضل فهما في المبحث الثالث.

وكتعريف إجرائي لصيغة البيع بالإيجار نقول بأنها:

"هي صيغة تسمح بشراء السكنات اعتمادا على طريقة التسييط، حيث يتم دفع أجرة المسكن في مدة أقصاها 25 سنة. فحين قيام المستأجر بدفع القيمة المالية التي حددت للمسكن وفي المدة المحددة، تقوم الدولة بالتنازل له ليصبح المسكن ملكيته الخاصة، وذلك وفق دفتر شروط يوقع بين الدولة والمستفيد." المطلب الثاني: شروط البيع بالإيجار.

لكي يتحصل طالب السكن على سكن بصيغة البيع بالإيجار فلا بد أن تتوفر فيه جملة من الشروط<sup>1</sup>:

#### 1. المستفيدون:

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب سكن يتراوح دخله بين مبلغ أربعة وعشرون ألف (24) دج ويساوي ست (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، أي ما بين 24000 دج و120000 دج. ولم يملك ولم

<sup>1</sup> - سارة بورحلة، محمد بويهي، "البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020"، المرجع السابق ص. ص 211، 212.

يسبق أن تملك هو وزوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذو استعمال سكني. ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من طرف الدولة لبناء مسكن أو شرائه.

## 2. التزامات المستفيد:

بالإضافة إلى هذه الشروط، فلا بد للمستفيد أن يتقيد ببعض الالتزامات منها:

- ✓ أن يتوفر ملفه على وثائق منها: شهادة إقامة أو الإيواء لا تقل عن 03 أشهر، كشف الراتب أو شهادة المداخيل، مستخرج شهادة الميلاد، نسخة من بطاقة التعريف الوطني.
- ✓ أن لا يستفيد من صيغة البيع بالإيجار المنصوص عليه في الإجراءات القانونية إلا مرة واحدة.
- ✓ أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن.
- ✓ إثبات مستوى المداخيل التي تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية في آجالها.
- ✓ لا بد أن يسدد الثمن الكلي للمسكن في مدة أقصاها 25 سنة.
- ✓ لا بد أن يسدد ثمن الشقة قبل أن يبلغ 70 سنة من عمره.
- ✓ يمكن للمستفيد أن يسدد أقساط مسكن البيع بالإيجار قبل حلول موعد استحقاقها.
- ✓ في حالة عدم قيامه بتسديد 3 أقساط بيع متتالية تطبق زيادة 5% من مبلغ القسط الشهري.
- ✓ في حالة تأخره أو عدم دفعه لست أقساط متتالية، يفسخ عقد البيع بالإيجار، ويرد له قيمة الدفعة الأولى من الثمن مع خصم نسبة الأقساط التي لم يسدها.
- ✓ يمكن للمستفيد من السكن الإيجاري العمومي أن يستفيد من سكن البيع بالإيجار إذا استوفى الشروط المذكورة أعلاه، بشرط أن يقوم بإعادة المسكن المعني (السكن الإيجاري العمومي) إلى الهيئة المعنية بعد استلامه لسكن البيع بالإيجار.

## المطلب الثالث: إجراءات البيع بالإيجار.

سنتطرق في هذا المطلب لأهم الإجراءات السابقة واللاحقة لعقد البيع بالإيجار. كما سنتعرف

على ثمن سكنات البيع بالإيجار وكيفية شرائها.

## 1) الإجراءات السابقة واللاحقة لعقد البيع بالإيجار.

## 1. الإجراءات السابقة للعقد:

أول إجراء يقوم به شخص يريد شراء سكن بصيغة البيع بالإيجار، هو تقديم طلب الاستفادة لدى وكالة عدل في بداية الافتتاح، مرفقا بتصريح شرقي يؤكد فيه عدم امتلاكه لأي عقار أو دعم من طرف الدولة لاقتناء أو بناء مسكن، مع الوثائق اللازمة في الملف والتي ذكرناها سابقا. كما لا بد للمستفيد ان يسحب استمارة طلب الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار. ويقوم بتسليم هذه الوثائق لشبابيك الوكالة.<sup>1</sup>

بعد استكمال طالب السكن للملف وتقديمه للمتعمد بالترقية العقارية، تأتي مرحلة معالجة الطلبات، أين تشكل لجنة ولائية مؤلفة من المدير العام لوكالة عدل، مع المدير العام للسكن والتجهيزات العمومية (لخاص بالولاية المعنية) وممثل موكل قانونيا من طرف الصندوق الوطني للسكن. تقوم هذه اللجنة بمعالجة الطلبات وتقوم بإصدار 03 أوامر:<sup>2</sup>

- تأجيل المداولة واشعار طالب الاستفادة بإرجاء الطلب: في حال عدم قيام طالب الاستفادة بتقديم الوثائق المطلوبة كاملة، أو عدم ملئ جميع الفراغات الموجودة في الاستمارة. ويتم ذلك عن طريق استمارة توضح فيها أسباب الرفض.
- رفض الطلب: إذا لم يستوفي طالب الاستفادة من الشروط المنصوص عليها.
- قبول الطلب: في حال استوفى طالب السكن لكل الشروط المذكورة.

## 2. الإجراءات اللاحقة للعقد:

وتتمثل في:<sup>3</sup>

التوثيق: يحرر عقد البيع بالإيجار في إطار عقد مكتوب لدى مكتب التوثيق، وهذا حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 بنصها "يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق ويجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط". حيث يلتزم الموثق

<sup>1</sup>- فوزية بوكروش، "إجراءات الاستفادة من سكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار على ضوء التشريع الجزائري"، مقال، كلية القوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، ص. ص 3،4.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص. ص 3-5.

<sup>3</sup>- نورة حمليل، "عقد البيع بالإيجار"، مجلة الباحث، العدد 05، جامعة تيزي وزو، 2007. ص. ص 178،179.

بتحرير عقد البيع بالإيجار وفق النموذج الذي أعدته وزارة السكن، مبينا بذلك شروط العقد والتزامات كل أطرافه.

التسجيل: لا بد على الموثق تسجيل عقد البيع بالإيجار، مجاناً، لدى مصلحة التسجيل في أجل لا يتجاوز شهراً.

شهر عقد البيع: يمثل الشهر أو الإعلان العقاري وظيفته هامة في الإعلان وإعلام الغير بالمعاملات الواردة على العقار والحقوق المترتبة عليها. وبالنظر للمدة الطويلة التي تدومها صيغة البيع بالإيجار، والتي تستغرق 25 سنة، فلا بد من إشهارها لأنها تدخل ضمن الإيجارات الطويلة المدى.

نقل ملكية السكن: بعد أن يقوم المستفيد من تسديد جميع الأقساط المفروضة عليه وفي آجالها المحددة، يتم تحرير عقد جديد، يحرره الموثق ويسجله ويشهره لدى المحافظة العقارية. وبذلك تنتقل ملكية المسكن بصفة نهائية للمشتري.

## (2) طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار:

لا بد ان يدفع المستفيد من سكنات البيع بالإيجار مساهمة أولية حددت ب 25%، مقسمة على مراحل<sup>1</sup>:

أولاً تقوم الوكالة بإخطار كل المستفيدين الذين تم قبول ملفاتهم، توجه لهم رسالة في هذا الشأن وتتم دعوتهم لدفع 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء. أما 15% المتبقية من 25% توزع كما يلي:

- ✓ 5% من ثمن المسكن عندما يستلم المستفيد المسكن.
- ✓ 5% من ثمن المسكن اثناء السنة الأولى من شغل المسكن.
- ✓ 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.
- ✓ أما 75% المتبقية فيتحصل المستفيد على قرض دون فائدة من خزينة الدولة لتسديدها.

<sup>1</sup>- الموقع الرسمي لوزارة السكن [/https://www.mhuv.gov.dz](https://www.mhuv.gov.dz)

## 1. ثمن سكنات البيع بالإيجار:

يدفع المكتتبون الذين أودعوا ملفاتهم سنة 2001-2002، 140 مليون سنتيم لشقة ذات 3 غرف، و170 مليون سنتيم لشقق ذات 4 غرف وكان هذا بتصريح من وزير السكن. لكن بتصريح مدير وكالة عدل سنة 2013 أفاد أن الدفع يكون كالاتي<sup>1</sup>:

✓ شقة ذات 3 غرف: الدفعة الأولى (10%) ستكون بقيمة 21 مليون سنتيم، أما الدفعة الثانية والثالثة (5% لكل منهما) حددت ب 10,5 مليون سنتيم. ما يجعل ثمن الشقة من هذا النوع تقدر ب 210 مليون سنتيم.

✓ شقة ذات 4 غرف: الدفعة الأولى تقدر ب 27 مليون سنتيم، والدفعة الثانية والثالثة تكون بقيمة 13,5 مليون سنتيم، ما يجعل ثمنها الكلي يقدر ب 270 مليون سنتيم.

بالنسبة للطالين الجدد لسكنات عدل، سيبقى ثمن الشقة بنوعها كما هو ما لم يتغير ثمن المتر مربع (يقدر ب 42.000 دينار/سنتيم).

<sup>1</sup> بدر الزمان زروفاوي، أيمن عكريش، "عوائق وصعوبات إنتاج السكن في الجزائر دراسة حالة صيغة عدل بولحاف الدير-تبسة - مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2021-2022. ص 109.

## المبحث الثالث: برامج وكالة عدل.

منذ نشأة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويرهن فقد أوكلت لها مهام عديدة، ترجمتها الوكالة من خلال عدة برامج. قسمت إلى برامج ترقية، والتي تضم برنامج الترقية العقارية وبرنامج الترقية العمرانية وأيضا برنامج المدن الجديدة. بالإضافة على ذلك فغنما تبنت برامج صيغة البيع بالإيجار والتي استفادة من خلالها من برنامجين، برنامج عدل 01 وبرنامج عدل 02. وهذا في إطار القضاء على أزمة السكن وتزويد البلاد بسكنات لائقة تتوفر على جميع المرافق.

وبالتالي سنتطرق في هذا المبحث إلى البرامج الترقية (المطلب الأول) وبرامج البيع بالإيجار (المطلب الثاني) التابعة لوكالة عدل.

## المطلب الأول: البرامج الترقية.

تعرف السكنات الترقية بأنها سكنات ذات مواصفات تقنية واقتصادية وأسعار عالية، من شروط الاستفادة منها هو القدرة على الدفع، أي أنها موجهة للفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع، لهم القدرة على الدفع بغض النظر عن دخلهم الشهري أو امتلاكهم لمسكن من عدمه.

كما اهتمت وكالة عدل بتدعيم البرامج الترقية والتي شملت:

## 1- برنامج الترقية العقارية:

اختصت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في ترقية العقار المبني وغير المبني، حيث يعتبر ذلك من اهم مهامها. وقد مست مشاريع الترقية العقارية التابعة لوكالة عدل 04 ولايات: عنابة، مسيلة، وهران وبوسعادة.

بالنسبة للعقار غير المبني فإنها تقوم بتهيئة الأراضي الموجهة للبناء، وتكون هذه الأراضي موجهة للبيع لكل الأشخاص والهيئات التي تريد انجاز السكنات، بمعنى أنها تكون موجهة للمواطنين والمتعاملين في الترقية العقارية العمومية (دواوين الترقية والتسيير العقاري، مؤسسة ترقية السكن العائلي...) كما توجه كذلك للمتعاملين في الترقية العقارية الخواص.

أما بالنسبة للعقار المبني، فإن الوكالة إما أن تقوم بالمشاركة مع أطراف أخرى وإنشاء شركة في هذا المجال؛ وإما أن تقوم بهذه العمليات بنفسها أو بالتنسيق مع مؤسسات عمومية أخرى، كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وهذا يدخل في إطار البيع بالإيجار.<sup>1</sup>

### 2- برنامج الترقية العمرانية:

كانت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بمثابة شريك في مجال الترقية العمرانية، مع الجماعات المحلية والمتعهدين بالترقية العمرانية. حيث اعتبرت الوكالة بابا لتغطية وتعويض العجز المالي الذي كان يحدث في انجاز البرامج الاجتماعية، كما سعت الوكالة إلى تحقيق الربح من هذه الشراكات، لكونها تاجر في علاقاتها مع الغير.<sup>2</sup>

من بين تدخلات وكالة عدل في مجال الترقية العمرانية، إنشاء قاعة المحاضرات أو القاعة الشرفية على مستوى مطار هواري بومدين، التي تعتبر مركز للأعمال، مخصصة لمسؤولي الدولة من وزراء وكبار المسؤولين والإطارات العليا.

### 3- برنامج المدن الجديدة:

تعتبر مشاريع ترقية المدن الجديدة في الجزائر من أهم البرامج لتطوير تهيئة الإقليم على المستوى الوطني. والتي تهدف أساسا لتوفير الاستقرار للسكان والحد من النزوح الريفيين من خلال توفير مناصب الشغل بهذه المدن وتوجيه الاستثمارات نحوها.<sup>3</sup>

من أهم مشاريع وكالة عدل في إطار انجاز المدن الجديدة، نجد المدينة الجديدة بوغزول، والمدينة الجديدة عين الباي بقسنطينة، وأيضا المدينة الجديدة بسيدي عبد الله والتي استفادت من 13300 وحدة سكنية بصيغة عدل.

<sup>1</sup>- الأخضر صوار، "دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في القضاء على أزمة السكن في الجزائر"، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015. ص. 56.

<sup>2</sup>- مقيدش سهيلة، "دور وكالة عدل في التحسين الحضري للسكن وتطويره"، المرجع السابق ص. 30.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص. 31.

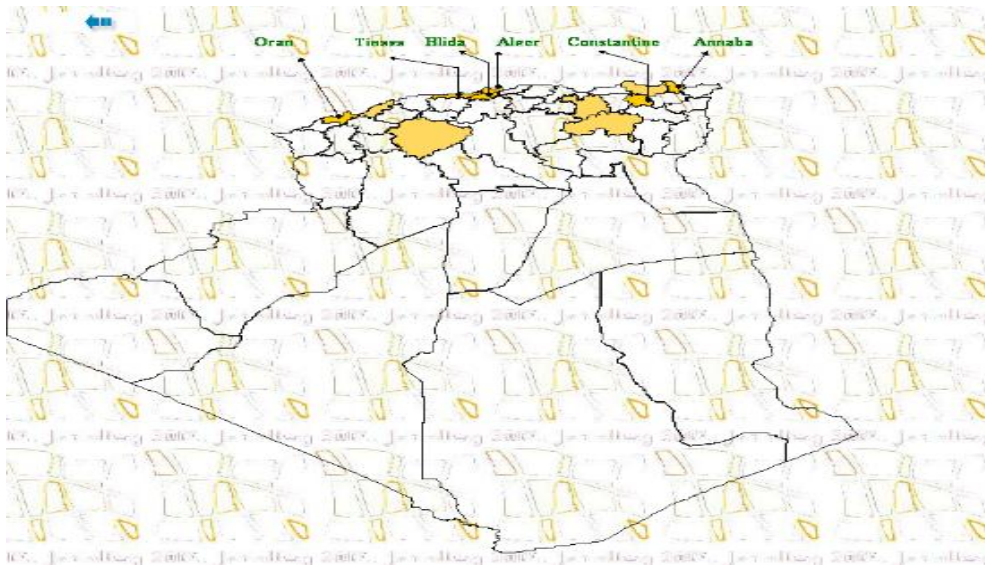
المطلب الثاني: برامج البيع بالإيجار.

استفادت هذه الصيغة من برنامجين: برنامج عدل 1 وبرنامج عدل 2؛ الاول يتكون من 55.000 وحدة سكنية، والثاني يتكون من 575 ألف مسكن. بالإضافة إلى برامج إعداد المرافق العمومية التابعة لكل برنامج.

### 1- برنامج عدل 1: (2001)

أطلق هذا البرنامج سنة 2001، شمل إنجاز 55.000 مسكن، حددت مهلة إنجازه 18 شهرا، انقسم إلى برنامجين<sup>1</sup>:

- برنامج 2001: شمل إنجاز 20000 سكن في 8 ولايات منها الجزائر، قسنطينة، عنابة، تيبازة، البليدة، وهران.



خريطة رقم 01: توضح الولايات التي شملها برنامج عدل 2001.

الموقع الرسمي لوكالة عدل <https://www.aadl.com.dz>

وقد أشرفت على إنجازها العديد من الشركات الوطنية من بينها شركة كوسيدار، وكذا شركات اجنبية منها شركة الإنجاز الصينية CSECEL، والمصرية Arab Contracturs...لم يشمل هذا البرنامج العديد من السكنات لكنه أخذ بعين الاعتبار الولايات الأكثر تضررا من أزمة السكن. وزعت هذه السكنات كالتالي:

<sup>1</sup>- صوارالأخضر، المرجع السابق، ص 59.

جدول رقم 12: السكنات الموزعة في برنامج عدل 2001.

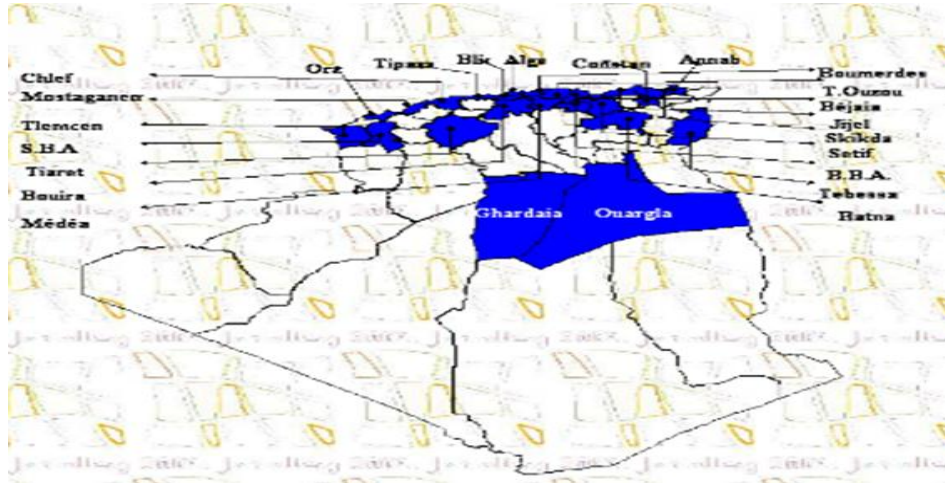
الولاية	عدد السكنات الموزعة
الجزائر	8676
البلدية	1500
تيزازة	304
قسنطينة	2500
عنابة	2404
وهران	4000

من إعداد الطالبة.

نلاحظ من خلال الجدول أن المدن الكبرى هي التي استفادت بأكثر حصيلة من عدد السكنات الموزعة، فنجد أن ولاية الجزائر قد استفادت من 8676 وحدة سكنية موزعة، تليها ولاية وهران بـ 4000 مسكن، ثم ولاية قسنطينة بـ 2500 وحدة سكنية بصيغة عدل. وهذا راجع إلى زيادة الكثافة السكانية بهذه الولايات، باعتبارها من الولايات المتطورة اقتصاديا، ولتوفرها على المنشآت الاقتصادية والمرافق الاجتماعية.

- برنامج 2002: شمل هذا البرنامج بناء 35.000 وحدة سكنية، وقد تضمن 24 ولاية إلى جانب الولايات التي شملها البرنامج الأول منها سطيف، برج بوعريش تبسة، باتنة بومرداس... مثلما هو موضح في الخريطة التالية:<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- الأخضر صوار، المرجع السابق ص 60.



خريطة رقم 02: توضح الولايات التي شملها برنامج عدل 2002.

الموقع الرسمي لوكالة عدل [/https://www.aadl.com.dz](https://www.aadl.com.dz)

أشرف على هذا البرنامج كذلك الشركات الوطنية وحتى الأجنبية، وبزيادة عدد الولايات التي مسها هذا البرنامج، أكد على نجاح البرنامج الأول. وقد تم في هذا البرنامج الأخذ بمعيار الطلب على السكن في كل ولاية، لذلك نلاحظ أن حجم السكنات يختلف من ولاية لأخرى وذلك لإرضاء الطلب المتزايد على السكنات بحجم يتماشى مع حجم المجتمع.

الجدول رقم 13: توزيع السكنات في برنامج عدل 2002.

الولاية	عدد السكنات الموزعة	الولاية	عدد السكنات الموزعة
الجزائر	15086	تبسة	500
بومرداس	2500	بجاية	572
البليدة	2000	برج بوعريج	300
تيبازة	1696	جيجل	200
تيزي وزوو	1500	وهران	1000
قسنطينة	1000	مستغانم	500
عنابة	1000	تيارت	500
سيدي بلعباس	500	تلمسان	500
البويرة	300	سكيكدة	500
الشلف	500	غرداية	500
ورقلة	500	المدية	300

من إعداد الطالبة.

نلاحظ من خلال الجدول توسع برنامج عدل 2002 ليشمل ولايات جديدة، داخلية وساحلية، كما نلاحظ وجود زيادة في حجم السكنات الموزعة. حيث استفادت ولاية الجزائر بأكثر حصة من عدد السكنات الموزعة ب 15086 وحدة سكنية، تليها ولاية بومرداس ب 2500 مسكن، ثم ولاية البليدة ب 2000 مسكن.

نلاحظ كذلك أن الولايات الجديدة التي ضمها هذا البرنامج، لم تتوفر على عدد كبير من السكنات مقارنة بالولايات الأخرى، تراوحت بين 300 و500 مسكن فقط. وهذا راجع لنقص عدد السكان في هذه الولايات، وكذلك لأخذ الوكالة بمعيار الطلب على السكن. لذلك نلاحظ أن حجم السكنات يختلف من ولاية لأخرى وذلك لإرضاء الطلب المتزايد على السكنات بحجم يتماشى مع حجم المجتمع.

حددت مدة إنجاز هذا البرنامج ب 18 شهرا، لكن عرفت عملية الإنجاز تأخرا ولم تحترم المدة المحددة، بالرغم من اسناده لشركات أجنبية. حيث تم طي ملف هذا البرنامج سنة 2019 وهذا راجع لأسباب عدة منها:

✓ عدم توفر الأرضية للبناء

✓ التحايل في دراسة الملفات المكتتبين وعدم المصداقية في تعيين المستفيدين

2- برنامج عدل 2: (2013)

تم إطلاق هذا البرنامج عام 2013، شمل إنجاز 575 ألف وحدة سكنية ومس 29 ولاية، وقد تم إنجاز 424.990 وحدة من إجمالي السكنات موزعة كالآتي:

جدول رقم 14: السكنات الموزعة حسب برنامج 2013.

الولاية	عدد السكنات الموزعة
الجزائر شرق	131383
الجزائر غرب	104319
عنابة	30390
وهران	69350
قسنطينة	24296
سطيف	27233
تيارت	21324
ورقلة	7041

من إعداد الطالبة.

لم يتم الانتهاء من طي ملف هذا المشروع بعد، حيث لا تزال الوكالة مشغولة بتوزيع السكنات. حيث قامت خلال 2020 توزيع 69 ألف وحدة سكنية، والانطلاق في انجاز 130 ألف وحدة أخرى. كما سجلت الوكالة في نفس السنة وجود 38 ألف وحدة سكنية جاهزة لكنها لم توزع بعد بسبب عدم اكتمال الأشغال الخارجية (الطرق...).

في سنة 2021 وبمناسبة ذكرى عيدي الاستقلال والشباب واندلاع الثورة، أشرفت الوكالة عن تسليم ما يزيد عن 61 ألف وحدة سكنية لمستحقيها ب 28 ولاية؛ واعتبرت العملية الأكبر من نوعها في تاريخ الجزائر فيما يخص توزيع السكنات.<sup>1</sup>

ولا تزال عملية التوزيع متواصلة، خاصة عندما أمر رئيس الجمهورية، عند ترأسه لمجلس الوزراء في 2 ماي 2021<sup>2</sup>:

"...بإيلاء الأهمية القصوى لإتمام كل برامج ومشاريع مختلف الصيغ السكنية، خاصة تلك المتعلقة بصيغة البيع بالإيجار..."

<sup>1</sup> هشام شريف، "استراتيجية جديدة لطي ملف سكنات صيغة البيع بالإيجار وإهتمام خاص بتسيير أحياء عدل"، مجلة عدل، ص05.

<sup>2</sup> هشام شريف، "سنة 2021... رقم قياسي في توزيع صيغة سكنات البيع بالإيجار"، مجلة عدل، العدد 01، ص01.

فتم توزيع 13 ألف وحدة سكنية، تم تسليم منها 3016 سكن في ولاية بجاية، 1100 بجيجل، 800 وحدة في تسمسليت، و5800 وحدة سكنية في ولاية وهران.

صرح المدير العام لوكالة عدل فيصل زيتوني عند استضافته في قناة النهار أنه سيتم توزيع 9750 وحدة سكنية في يوم النصر الموافق ل 19 مارس 2023، وسيتم توزيع أكثر من 26500 شهادة تخصيص. كما سيتم تسوية 4650 ملف طعن في هذه المناسبة.<sup>1</sup>

ولمواجهة البيروقراطية ومسايرة التطور التكنولوجي، قامت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بإطلاق موقع إلكتروني (WWW.aadl.com.dz) يتم فيه تحديد مواعيد استقبال المكتتبين والمستفيدين من سكنات عدل للتكفل بانشغالاتهم.

وإلى جانب البرامج المذكورة، وفي ظل السياسة الجديدة التي سطرها وزارة السكن والمدينة والعمران، التي تهدف إلى تزويد المشاريع السكنية الجديدة بالمرافق العمومية، بدأت وكالة عدل بتبني هذا البرنامج سنة 2016 تحت شعار "سكنات مزودة من كل شيء"، فعملت على تجسيد 285 مرفق عمومي في مختلف الأحياء السكنية التابعة لهان مثل المدينة الجديدة سيدي عبد الله بالجزائر العاصمة، القطب الحضري والعمراني أحمد زبانة بوهران... ومن اهم البرامج التي عملت الوكالة على إنجازها:<sup>2</sup>

جدول رقم 15: إنجاز وكالة عدل لبعض المرافق العمومية

الأهداف	الإنجازات
168 مجمع مدرسي	129 مجمع مدرسي
80 متوسطة	55 متوسطة
37 ثانوية	27 ثانوية

من إعداد الطالبة.

<sup>1</sup>- قناة النهار، فيصل زيتوني، محمد مرجانين برنامج تساؤلات، النهار، TV، الجزائر، 20 مارس 2023.

<https://m.youtube.com/watch?v=9xsj>

[yU80k8&pp=ygU\\_2KXYs9iq2LbYp9mB2Kkg2YHZiti12YQg2LLZitiq2YjZhtmKINmB2Yog2YLZhtin2Kkg2KfZhNmG2YfYp9](https://www.aadl.com.dz/yU80k8&pp=ygU_2KXYs9iq2LbYp9mB2Kkg2YHZiti12YQg2LLZitiq2YjZhtmKINmB2Yog2YLZhtin2Kkg2KfZhNmG2YfYp9)

ix

<sup>2</sup>- هشام شريف، "استراتيجية جديدة لطى ملف سكنات صيغة البيع بالإيجار واهتمام خاص بتسيير أحياء عدل"، المرجع السابق ص.21.

وما نلاحظه أن عدد المرافق المسلمة والمنتهية بها الأشغال بلغ أكثر من نصف العدد الإجمالي، بالإضافة إلى ذلك فقد عملت على توفير 11 مركزا للأمن الحضري في المدن الكبرى، كما تتولى الوكالة إنجاز العيادات المتعددة الخدمات المحلات التجارية... وتطمح في المستقبل إلى إنجاز المراكز التجارية تابعة لصيغة البيع بالإيجار.

بالإضافة إلى ذلك فقد عقدت وكالة عدل اتفاقية شراكة مع شركة التسيير العقاري "جيست إيمو"، لضمان تأمين يغطي كافة أملاك وكالت عدل، وتزويد سكنات عدل ببعض الخدمات مثل الكهرباء والمصاعد الكهربائية، مقابل دفع المكتتبين لاشتراكات شهرية مقابل هذه الخدمات والمقدرة ب 2000 دج إلى 3000 دج

كثير الحديث في هذه الآونة الأخيرة لدى المواطنين عن وجود برنامج عدل 03، بينها أكد وزير السكن "محمد طارق بالعريبي" برنامج عدل 03 غير وارد حاليا وسيتم النظر فيه مستقبلا، وهذا لكثرة الضغوطات على الوكالة. من خلال قوله: <sup>1</sup>

"كان هنالك ضغط على الوكالة بتسييرنا لعدل 01 و عدل 02 في نفس الوقت، ولن نقوم بالأخطاء السابقة"

وأكد أنه لن يكون هناك برنامج جديد قبل تسوية والانهاء من عدل 02، وهذا بتصريحه قائلا<sup>2</sup>:

" ننتهي من عدل 02 ونصفي أمورنا مع المكتتبين حتى لا يكون أي مكتب على المستوى الوطني عنده إشكال في الملف ويتحصل على سكنه ثم نفكر في أمور أخرى."

وفي نفس السياق، أكد وزير السكن والمدير العام لوكالة عدل أن طي ملف برنامج عدل 02 سيكون قبل نهاية 2023.

<sup>1</sup>- ندوة صحفية لوزير السكن أثناء تفقده المشاريع السكنية بسيدي عبد الله.

<https://m.youtube.com/watch?v=|CCu0rC4jgE&pp=ygUrt2KrYtdix2YrYrSDZiNiy2YrYsSDYp9mE2LPZg9mGINi52K8g2LnYr>

9mEIDAz

<sup>2</sup>- المرجع نفسه.

## استنتاجات الفصل:

تعتبر صيغة عدل AADL من أكثر الصيغ التي تعبر عن إرادة الدولة في توفير أكبر عدد من الوحدات السكنية للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، باعتبار ان برامج عدل 01 و عدل 02 من أضخم البرامج السكنية، مغاريا وإفريقيا.

إلا اننا من خلال دراستنا لهذا الفصل، لاحظنا ان برامج الوكالة تسيرو بوتيرة جد متوسطة، حيث أن برنامج عدل 01 لم يتم الانتهاء منه إلى غاية 2019، وبرنامج عدل 02 لا يزال في طور الإنجاز، أما بالنسبة لبرنامج عدل 03 فهو مدعوا للمتابعة من طرف الحكومة. وبالرغم من ذلك فقد ساهمت الوكالة في حل ولو جزء من أزمة السكن.

## الفصل الثالث

وكالة عدل ودورها في تفعيل السياسة السكنية في  
الجزائر (2001-2022): دراسة تقييمية

## تمهيد الفصل:

عرفت السياسة السكنية في الجزائر عدة اتجاهات، من بينها تنوع الصيغ السكنية وتخصيص ميزانيات كبيرة لقطاع السكن من أجل تلبية الاحتياجات المتزايدة للسكنات. وتعتبر صيغة البيع بالإيجار من الصيغ الحديثة التي تترجم إرادة الحكومة للقضاء التام على هذه المشكلة الاجتماعية والاقتصادية، حيث تمكنت هذه الصيغة، من خلال برامجها، من الحصول على إقبال كبير للمواطنين، كونها تسهل لهم الاستفادة من السكنات -من المفترض- في آجال قصيرة وبمبالغة مقبولة.

وبالتالي سنحاول من خلال هذا الفصل قياس مدى إنجاز وكالة عدل لمشاريعها المبرمجة، من خلال مدة إنهاء البرامج وتسليم السكنات وتحقيق الأهداف المرجوة. كما سنتطرق إلى تقييم أداء وكالة عدل، من خلال قياس مدى رضا المواطنين عن برامجها، وذلك عن طريق تحليل البيانات ومناقشة النتائج التي تم جمعها بواسطة الاستبيان الموزع على قاطني سكنات عدل AADL. وقد تم الاستعانة ببرنامج التحليل الإحصائي SPSS لتفريغ استمارة الاستبيان، وذلك باستخدام الجداول التكرارية لقراءتها وتحليلها كفيها وكميا.

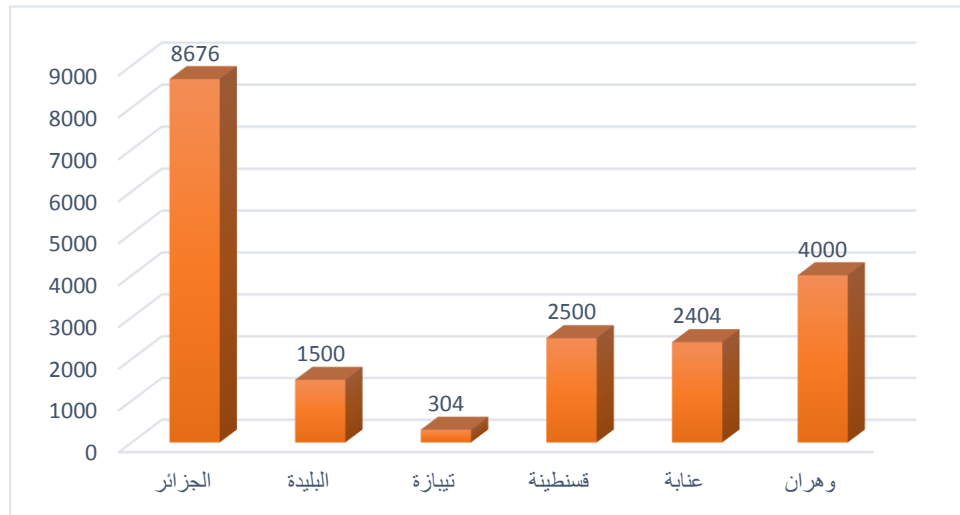
## المبحث الأول: مدى إنجاز وكالة عدل للمشاريع المبرمجة: مقارنة بين الأهداف والإنجازات.

عرف قطاع السكن في الجزائر انتعاشا من خلال المجهودات والإجراءات التي قامت بها الدولة للنهوض بالقطاع. ولعل صيغة البيع بالإيجار من الصيغ الحديثة التي تبنتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والتي تبنتها الدولة للتخفيف من أزمة السكن، من خلال برامج عدل 01 و عدل 02 التي تعد من أضخم البرامج السكنية.

### المطلب الأول: المشاريع المبرمجة في برنامج عدل 01 (2001).

#### • الأهداف:

شمل هذا البرنامج، كما ذكرنا في الفصل الثاني، مشروع إنجاز 55 ألف مسكن، انقسم إلى إنجاز 20000 مسكن في برنامج 2001 و 35000 مسكن في برنامج 2002، كما هو موضح في الشكل التالي:



الشكل رقم 05: عدد السكنات الموزعة في برنامج عدل 2001.

من إعداد الطالبة.

نلاحظ من خلال الاعمدة البيانية أن الولايات الكبرى هي التي حظيت بأكبر حصيلة من عدد السكنات الموزعة وفي مقدمتها ولاية الجزائر العاصمة، وهذا راجع لزيادة الكثافة السكانية في هذه الولايات.



. الشكل رقم 06: عدد السكنات الموزعة في برنامج عدل 2002.

من إعداد الطالبة.

نلاحظ من خلال الشكل أن هنالك زيادة في عدد السكنات الموزعة في هذا البرنامج، وكذا توسعه ليشمل ولايات جديدة. تم الأخذ في هذا البرنامج بمعيار الطلب على السكنات لذلك نلاحظ أن حجم السكنات يختلف من ولاية لأخرى وذلك لإرضاء الطلب المتزايد على السكنات بحجم يتماشى مع الزيادة في عدد السكان.

#### • الإنجازات:

حددت مدة إنجاز سكنات برنامج عدل 01 وتوزيعها ب 18 شهرا، إلا أنه قد شهد تأخرا كبيرا في إنجاز المشاريع المبرمجة، ولم يتم طي ملف هذا البرنامج إلى غاية 2019 وهذا لأسباب عدة منها:<sup>1</sup>

- عدم توفر أرضية للبناء أو رفض البلديات تسليم شهادة المطابقة، مثلما حدث في ولاية الطارف التي لم يتم الانطلاق في إنجاز السكنات فيها لمدة 13 سنة منذ دفع ملفهم لدى الوكالة وهذا بعد اكتشاف ان وكالة عدل لم تحترم المقاييس القانونية للبناء.
- بالإضافة إلى تأخر الإنجاز، فقد تفاجأ العديد من المستفيدين بأن الشقق التي انتظروها لا ترتقي للمستوى المعيشي، وهي -حسبهم- سكنات غير لائقة، حيث أنها تعاني من التصدعات وعدم

<sup>1</sup> - ي.س/ف.س، مستفيدون من سكنات عدل: من أزمة السكن إلى السكن الأزمة، جريدة "الجزائر"، 07 أكتوبر 2018.

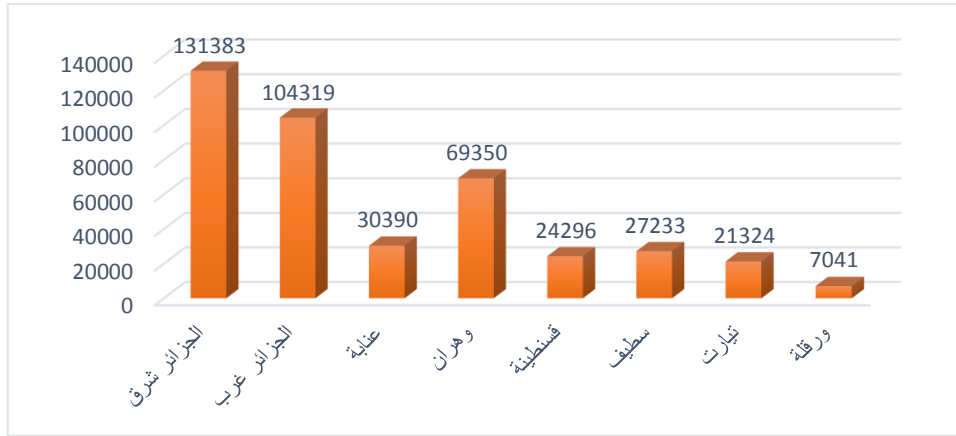
[/http://eldjazaironline.dz/Accueil](http://eldjazaironline.dz/Accueil)

إكمالهم للرتوشات الأخيرة ووجود عدة نقائص. حيث أكدوا ان هذه السكنات لا تتوافق مع التكاليف التي دفعوها والمدة التي قضوها لاستلامها. وهو ما يتطابق مع أجوبة العينة المستجوبة.

المطلب الثاني: برنامج عدل 02 (2013) والإنجازات المحققة.

• أهداف البرنامج:

شمل برنامج عدل 02 والذي انطلق في 2013 انجاز 575 ألف وحدة سكنية موزعة على 29 ولاية. وقد تم توزيع 424,990 وحدة سكنية من إجمالي المشاريع المبرمجة. والموزعة كالآتي:



الشكل رقم 07: عدد السكنات المنجزة في برنامج عدل 02 من إعداد الطالبة.

• الإنجازات:

رغم انطلاقه عام 2013، لا تزال مشاريع هذا البرنامج قيد الإنجاز إلى الآن. فقبل 03 سنوات صرح السيد نوردين سوامية نائب رئيس المهندسين المدنيين في قناة البلاد، أن تأخر انجاز مشاريع عدل 02 راجع إلى نقص الوعي العقارية لإنجاز سكنات عدل AADL، كما أن انطلاق برنامج سكنات عدل لم تكن انطلاقا مدروسة من كل النواحي لعدم وجود تصور مكتمل حول المشروع. فوكالة عدل عند انطلاقها كانت تفتقر للآليات اللازمة والخبرة في تسيير السكنات، وعدم وجود متابعة ميدانية صارمة لهذه المشاريع. وأضاف كذلك أن وكالة عدل لا تمتلك اعتمادات مالية كافية لإكمال البرنامج.<sup>1</sup> وبالتالي

<sup>1</sup> - قناة البلاد، نوردين سوامية، سكنات عدل...تأخر في إنجاز المشاريع... مدى ستنجز ومدى ستسلم لأصحابها؟، أخبار، البلاد TV.

الجزائر، 12 أكتوبر 2019. <https://m.youtube.com/watch?v=CzqlATz->

<https://m.youtube.com/watch?v=CzqlATz-> JDI&t=9s&pp=ygUs2KPYs9io2KfYqCDYqtij2K7YsSDYqNix2YbYp9mF2Kwg2LnYr9mEIDIwMTM%3D

نلاحظ من خلال التصريح أن برنامج عدل 02 يعرف تأخراً في الإنجاز والتوزيع بالرغم من وجود سكنات جاهزة 100%، إلا أن هنالك تماطل في تسليمها لأسباب تبقى مجهولة.

وإلى جانب ذلك فقد تفاجأ المستفيدون من وجود عدة نقائص في شققهم، مثل مقابض الأبواب، زجاج النوافذ، عدم توفر صنابير المياه... بالإضافة إلى عدم تزويد السكنات بالماء والغاز والكهرباء. وما زاد الطينة بلة، هو عدم تناسب مواقع سكنات عدل مع أماكن عمل المكتتبين ومقرات سكنهم، بالرغم من تسديدهم كل الدفعات وفي الوقت المناسب.<sup>1</sup> مثلاً حدث هذه الأيام في "حوش الريح -مفتاح-" أين عبر المستفيدون عن استيائهم الشديد عن هذا الموقع.

وبالتالي نلاحظ أن برامج عدل 01 و عدل 02 التي جاءت لحل أزمة السكن قد أدخلت المستفيدون في أزمات أخرى ومعاناة جديدة، منها كثرة الإجراءات المتعلقة بملف السكن، مروراً بتأخر الإفراج عن السكنات، وصولاً إلى دفع تكاليف إعادة تهيئة شققهم.

---

<sup>1</sup> - ي.س/ف.س. مستفيدون من سكنات عدل: من أزمة السكن إلى السكن الأزمة. المرجع السابق.

## المبحث الثاني: تقييم أداء وكالة عدل.

سنتطرق في هذا المبحث إلى تقييم أداء وكالة عدل، وذلك بتحليل استمارة الاستبيان الإلكتروني الموزع على القاطنين في سكنات صيغة عدل AADL الذين يعتبرون عينة تمثيلية لمجتمع الدراسة. ثم سنتطرق إلى أهم النتائج المتوصل إليها من استمارة الاستبيان.

### المطلب الأول: تحليل الاستمارة.

✓ عينة الدراسة: اعتمدنا في دراستنا على الاستبيان الإلكتروني الذي نشر على عينة قصدية وهم الأفراد المستفيدين من سكنات صيغة البيع بالإيجار بهدف إجراء بحث استكشافي استطلاعي، وهذا نظرا لكبر عدد المكتتبين وتوزعهم على 58 ولاية. وقد تم الإجابة على 66 استمارة من أصل 100، أي ما يمثل نسبة 66% من إجمالي العينة المستهدفة.

✓ المعالجة الإحصائية: اعتمدنا في تحليلنا لنتائج الاستمارة على برنامج التحليل الإحصائي SPSS، والذي مكننا من استخراج الجداول التكرارية والنسب المئوية لتحليل الاستمارة كميًا وكيفيًا، وبرنامج Excel لاستخراج التمثيلات البيانية. كما اعتمدنا في تحليل الأسئلة من نوع ليكارت<sup>1</sup> على جدول ليكارت الثلاثي الآتي:

جدول رقم 16: مقياس ليكارت الثلاثي.

الرأي	المتوسط المرجح
غير موافق	من 1 إلى 1.66
محايد	من 1.67 إلى 2.33
موافق	من 2.34 إلى 3

وجداول ليكارت الخماسي:

جدول رقم 17: مقياس ليكارت الخماسي.

المستوى	المتوسط المرجح
غير موافق مطلقا	من 1 إلى 1.79
غير موافق	من 1.80 إلى 2.59
محايد	من 2.60 إلى 3.39
موافق	من 3.40 إلى 4.19
موافق بشدة	من 4.20 إلى 5

1- د. عز عبد الفتاح، مقدمة في الإحصاء الوصفي والاستدلالي باستخدام SPSS.

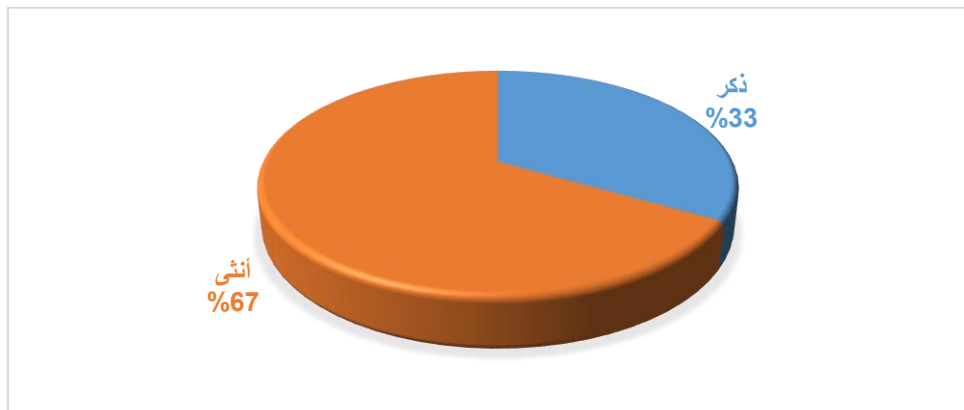
1. تحليل البيانات الاجتماعية العامة.

• متغير الجنس:

جدول رقم 18: توزيع العينة حسب متغير الجنس.

النسبة	التكرار	الجنس
33%	22	ذكر
67%	44	أنثى
100%	66	المجموع

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 08: توزيع العينة حسب متغير الجنس.

نلاحظ من خلال الجدول والدائرة النسبية، أن نسبة الاناث أكبر من نسبة الذكور ب 33,4%.

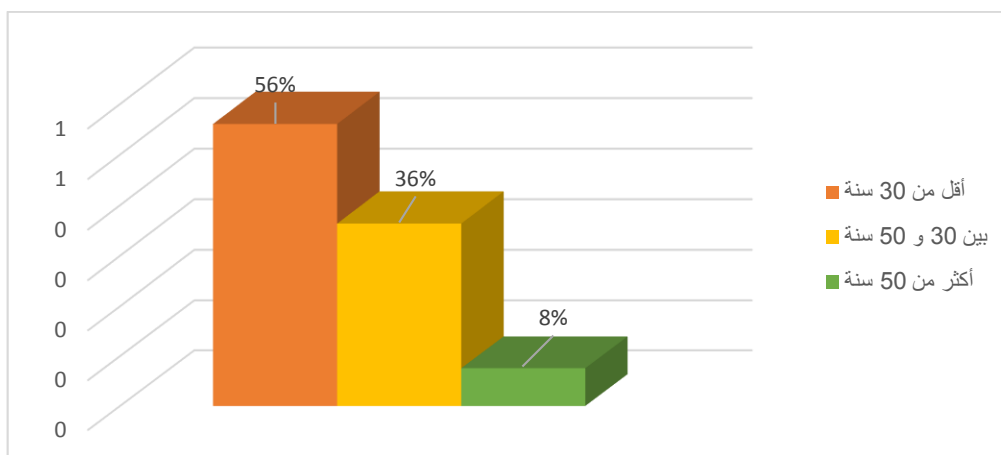
حيث نسجل 67% إناث مقابل 33% ذكور.

• متغير السن:

جدول رقم 19: توزيع العينة حسب متغير السن

النسبة	التكرار	السن
56%	37	أقل من 30 سنة
36%	24	بين 30 و 50 سنة
8%	5	أكثر من 50 سنة
100%	66	المجموع

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 09: توزيع العينة حسب متغير السن

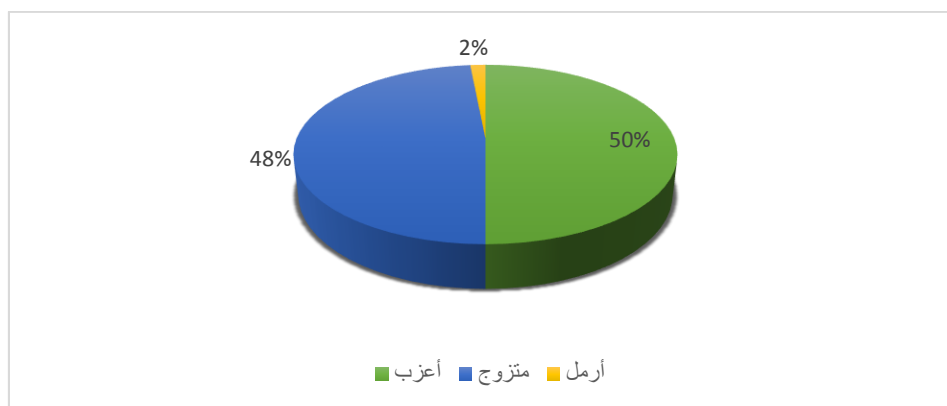
يتوزع أفراد العينة حسب السن على ثلاث فئات، ومن خلال النتائج الموضحة لنا من الأعمدة البيانية يتبين لنا أن الفئة الأقل من 30 سنة حازت على النسبة الأكبر بـ 56%، ثم تليها الفئة التي تنحصر أعمارهم بين 30 و 50 سنة والتي تمثل نسبة 36%، في حين أن 8% من أفراد العينة تمثل الفئة العمرية ما فوق 50 سنة. ما يبين لنا أن عينة الدراسة تغلب عليها فئة الشباب.

#### • متغير الحالة الاجتماعية:

جدول رقم 20: توزيع العينة حسب متغير الحالة الاجتماعية

النسبة	التكرار	الحالة الاجتماعية
50%	33	أعزب
48%	32	متزوج
2%	1	أرمل
100%	66	المجموع

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 10: توزيع العينة حسب متغير الحالة الاجتماعية.

أظهرت النتائج أن فئة العزاب قد غلبت على عينة الدراسة بنسبة 50%، تليها فئة المتزوجين بنسبة 48%، بينما نسبة 2% فقط تمثل نسبة الأراذل، ولا وجود لفئة المطلقين في عينة الدراسة (0%).

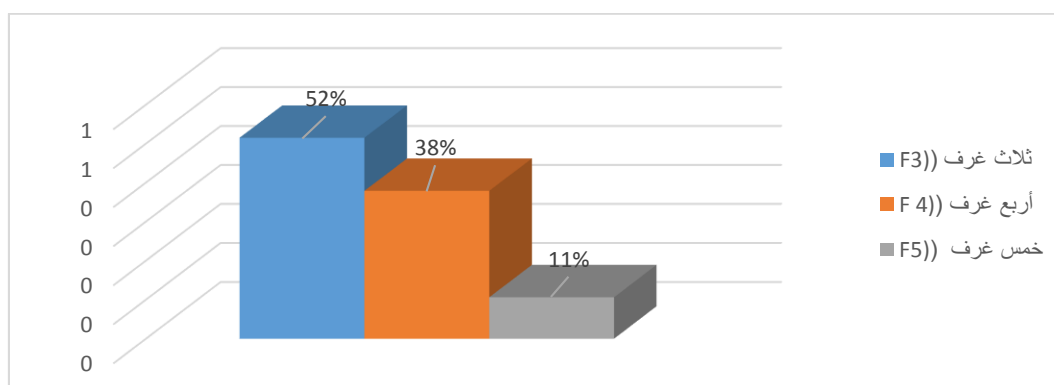
## 2. معلومات عامة حول السكن المتحصل عليه.

### • متغير نوع السكن:

جدول رقم 21: توزيع العينة حسب متغير نوع السكن

النسبة	التكرار	نوع السكن
52%	34	ثلاث غرف (F3)
38%	25	أربع غرف (F4)
11%	7	خمس غرف (F5)
100%	66	المجموع

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 11: توزيع العينة حسب نوع السكن.

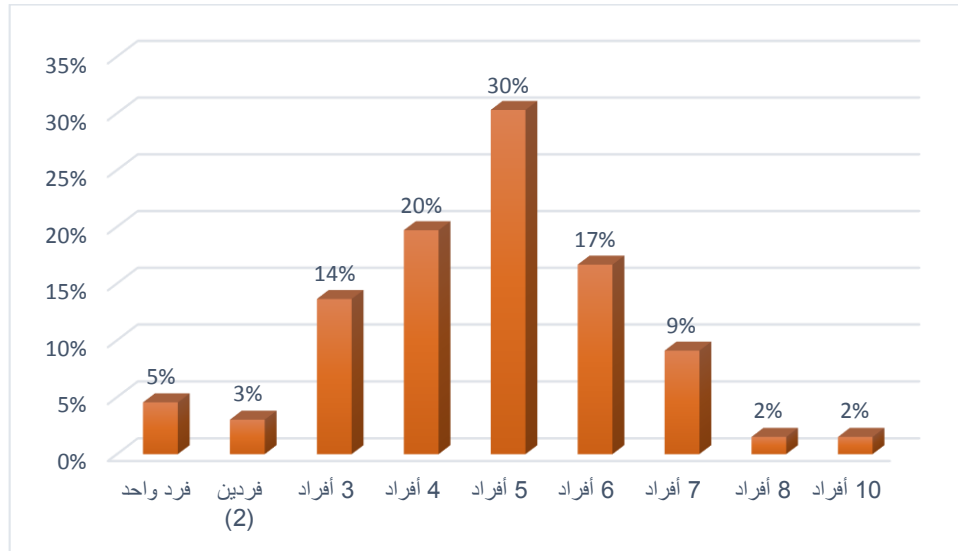
نلاحظ من خلال الشكل أن 52% من أفراد العينة قد تحصلوا على سكن من نوع F3، و38% منهم قد تحصلوا على سكن من نوع F4، بينما المتحصلين على سكن F5 مثلوا أضعف نسبة ب 11%.

● متغير عدد الافراد في الأسرة:

جدول رقم 22: توزيع العينة حسب عدد الافراد في الاسرة

المتوسط	النسبة	التكرار	عدد أفراد الأسرة
5 أفراد	5%	3	فرد واحد
	3%	2	فردين (2)
	14%	9	3 أفراد
	20%	13	4 أفراد
	30%	20	5 أفراد
	17%	11	6 أفراد
	9%	6	7 أفراد
	2%	1	8 أفراد
	2%	1	10 أفراد
	100%	66	المجموع

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 12: توزيع العينة حسب عدد الافراد في الاسرة.

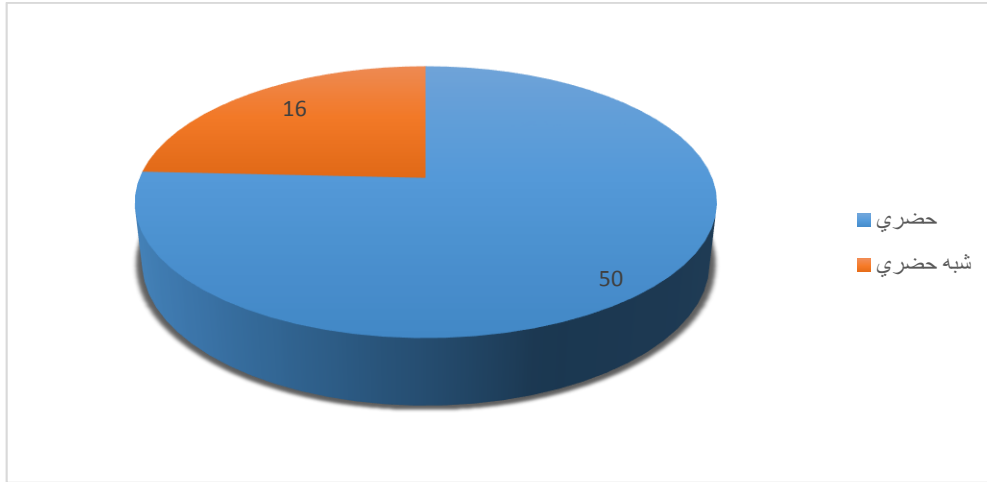
من خلال الجدول والأعمدة البيانية الموضحة أعلاه، نلاحظ أن العينة يتراوح فيها عدد الافراد في الأسرة الواحدة بين فرد واحد إلى عشرة أفراد. ومثلت الأسر التي تتكون من 5 أفراد أكبر نسبة ب 30% والتي مثلت في نفس الوقت متوسط العينة.

### متغير الوسط السكني:

جدول رقم 23: توزيع العينة حسب متغير الوسط السكني

النسبة	التكرار	نوع الوسط السكني
76%	50	حضري
24%	16	شبه حضري
100%	66	المجموع

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 13: توزيع العينة حسب متغير الوسط السكني.

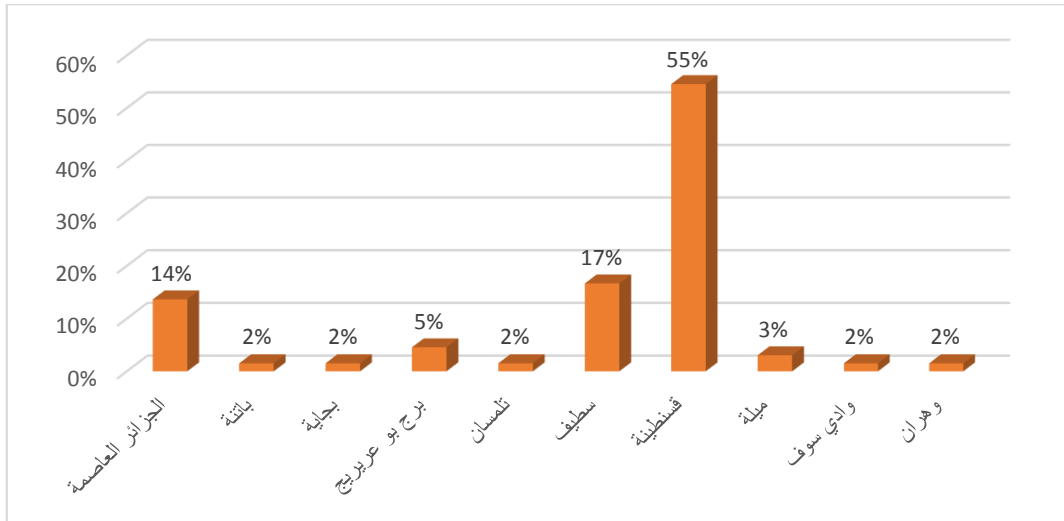
مثلما هو ملاحظ في الدائرة النسبية، فإن 76% من أفراد العينة يقطنون في وسط سكني حضري، بينما 24% منهم يقطنون في وسط سكني شبه حضري.

● متغير الولاية:

جدول رقم 24: توزيع العينة حسب الولايات.

الولاية	التكرار	النسبة
الجزائر العاصمة	9	14%
باتنة	1	2%
بجاية	1	2%
برج بوعرييج	3	5%
تلمسان	1	2%
سطيف	11	17%
قسنطينة	36	55%
ميلة	2	3%
وادي سوف	1	2%
وهران	1	2%
المجموع	66	100%

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 14: توزيع العينة حسب الولاية.

نلاحظ من خلال ما يلي أن العينة قد توزعت على 10 ولايات من أصل 58 ولاية، وقد شكلت ولاية قسنطينة أعلى نسبة ب 55%، تليها ولاية سطيف بنسبة 17%، أما بالنسبة لولاية الجزائر العاصمة

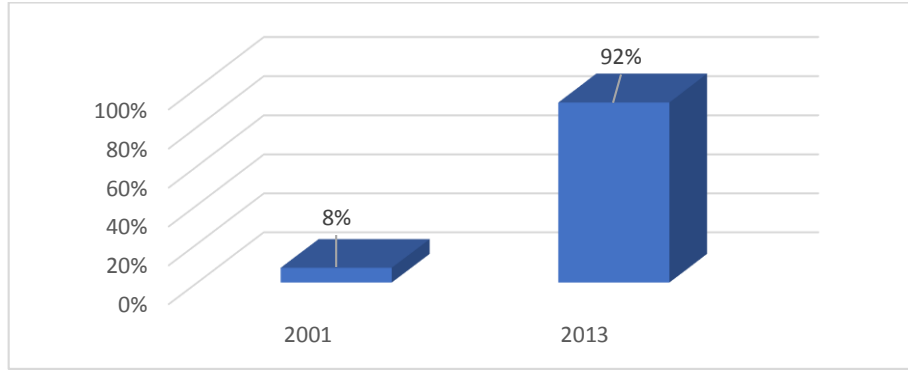
فقد شكلت نسبة 14% لتشكيل الولايات الأخرى أضعف نسبة منها: برج بوعريش (5%) بجاية، باتنة، تلمسان، وهران، واد سوف (2%)، ميله (3%).

• تاريخ إيداع الملف الأولي للوكالة.

جدول رقم 25: توزيع العينة حسب تاريخ إيداع الملف الاولي لوكالة عدل.

النسبة	التكرار	سنة إيداع الملف
8%	5	2001
92%	61	2013
100%	66	المجموع

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 15: توزيع العينة حسب تاريخ إيداع الملف الاولي لوكالة عدل

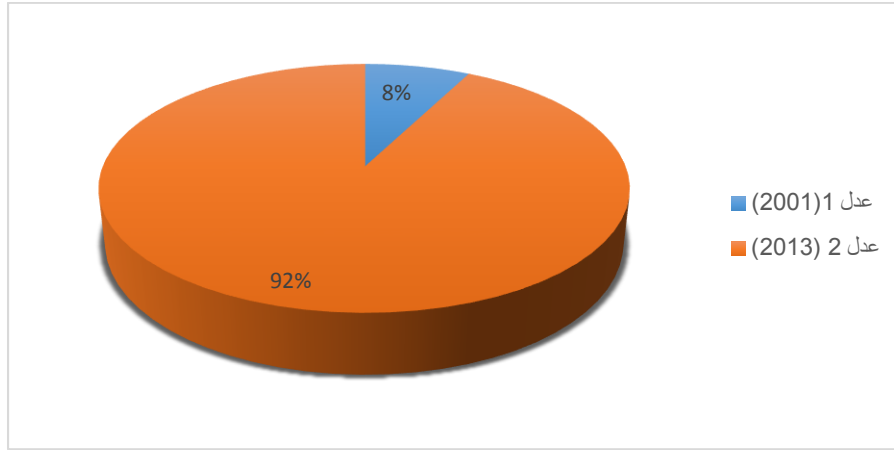
نلاحظ من خلال الاعمدة البيانية أن أغلب أفراد العينة قد أودعوا ملفهم سنة 2013 وذلك بنسبة 92%. و8% فقط من أفراد العينة أودعوا ملفهم سنة 2001.

• متغير برامج عدل المستفاد منها.

جدول رقم 26: توزيع العينة حسب برنامج عدل المستفاد منه.

النسبة	التكرار	البرنامج المستفاد منه
8%	5	عدل 1 (2001)
92%	61	عدل 2 (2013)
100%	66	المجموع

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 16: توزيع العينة حسب برنامج عدل المستفاد منه

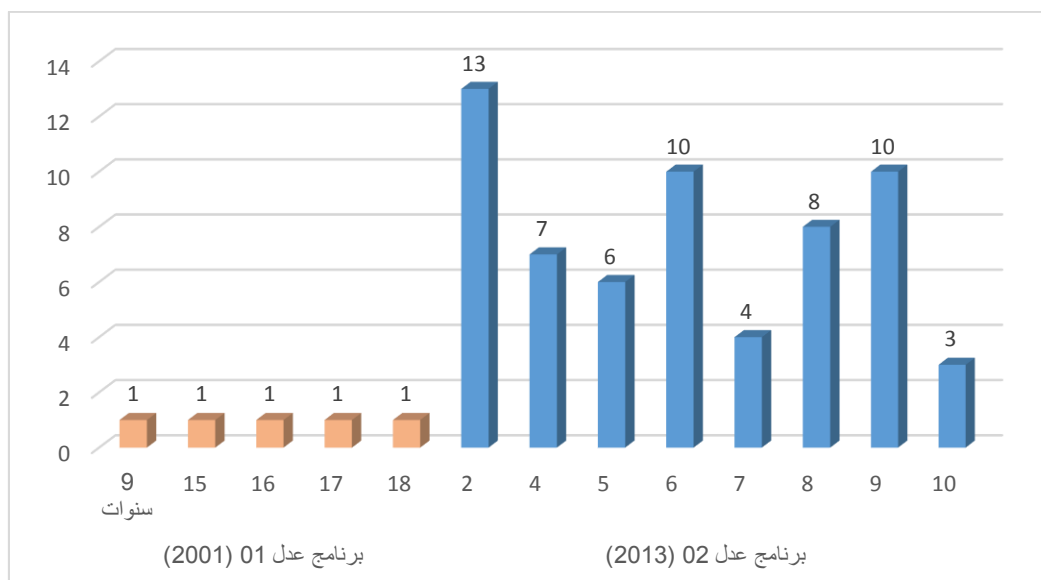
نلاحظ من خلال الجدول التكراري والدائرة النسبية أن أكبر نسبة من أفراد العينة قد استفادوا من برنامج عدل 02 (2013) بنسبة 92%، بينما 8% منهم قد استفادوا من برنامج عدل 01 (2001).

• مدة تسليم السكنات.

جدول رقم 27: توزيع العينة حسب مدة تسليم السكنات

النسبة	التكرار	مدة التسليم	البرنامج
20%	1	9 سنوات	برنامج عدل 01 (2001)
20%	1	15 سنة	
20%	1	16 سنة	
20%	1	17 سنة	
20%	1	18 سنة	
<b>100%</b>	<b>5</b>	<b>المجموع</b>	
21%	13	سنتين (2)	برنامج عدل 02 (2013)
11%	7	4 سنوات	
10%	6	5 سنوات	
16%	10	6 سنوات	
7%	4	7 سنوات	
13%	8	8 سنوات	
16%	10	9 سنوات	
5%	3	10 سنوات	
<b>100%</b>	<b>61</b>	<b>المجموع</b>	
<b>100%</b>	<b>66</b>	<b>المجموع</b>	

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 17: توزيع العينة حسب مدة تسليم السكنات.

نلاحظ من خلال الجدول أن هناك تأخر كبير في تسليم السكنات لأصحابها من طرف وكالة عدل، سواء في برنامج عدل 01 أو برنامج عدل 02، حيث قدرت مدة التسليم في برنامج عدل 01 من 9 سنوات إلى 18 سنة. أما في برنامج عدل 02 فقد امتدت من سنتين (2) إلى 10 سنوات.

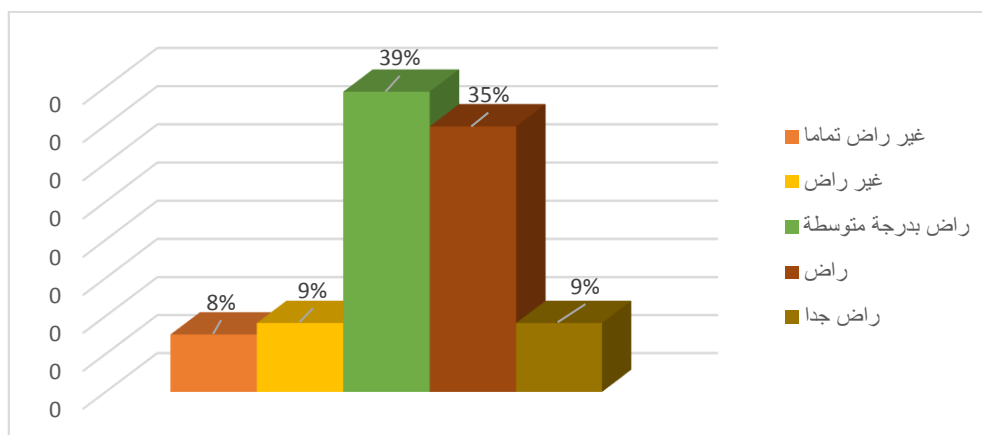
3. تقييم سكنات عدل من حيث توفر الخدمات:

• متغير رضا المواطنين عن موقع إقامتهم:

جدول رقم 28: توزيع العينة حسب رضا المواطنين عن موقع إقامتهم

مدى رضاكم عن موقع إقامتكم	التكرار	النسبة	المتوسط	رأي العينة
غير راض تماما	5	8%	3,29	راض بدرجة متوسطة
غير راض	6	9%		
راض بدرجة متوسطة	26	39%		
راض	23	35%		
راض جدا	6	9%		
المجموع	66	100%		

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 18: آراء أفراد العينة حول مدى رضاهم عم موقع إقامتهم

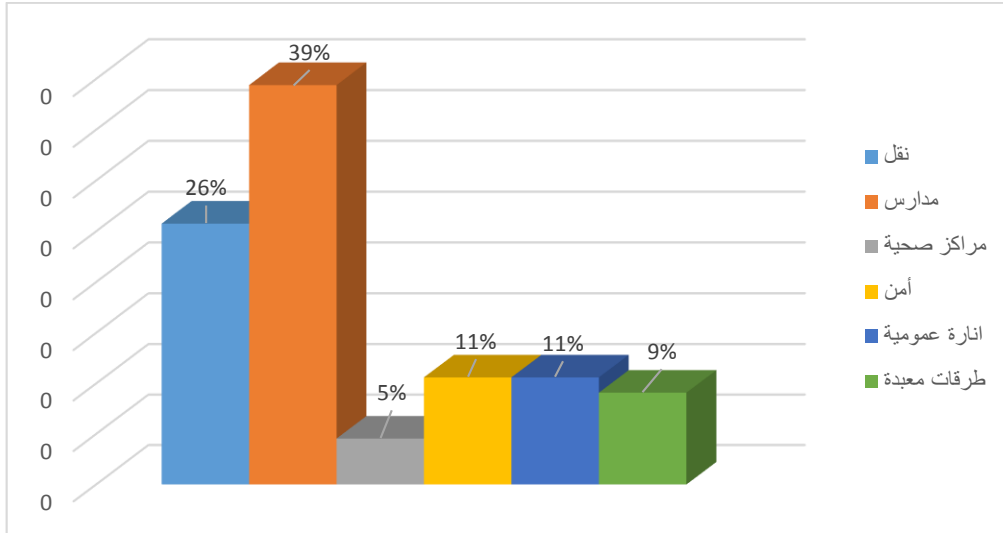
نلاحظ من الجدول والشكل البياني أن أكبر نسبة من أفراد العينة راضين بدرجة متوسطة عن موقع إقامتهم، والذين مثلوا نسبة 39% من إجمالي أفراد العينة. و35% منهم يمثلون فئة "راض". بينما 9% منهم كانوا غير راضين عن موقع السكن المتحصل عليه، و9% راضين جدا عن موقع إقامتها. وقد مثلت نسبة 8% فئة الغير راضين تماما عن الموقع. وباحتساب المتوسط الذي قدر بـ 3,29 تبين أن رأي العينة هو "راض بدرجة متوسطة" عن موقع إقامتهم، حيث أن ذلك مرتبط في العديد من المرات بسوء اختيار المناطق والأوعية العقارية لإنجاز سكنات عدل، كما أنه مرتبط بمتغيرات أخرى سوف يتم توضيحها لاحقا.

#### • متغير المرافق المتوفرة في أحياء سكنات عدل.

جدول رقم 29: المرافق السكنية المتوفرة في أحياء سكنات عدل

النسبة	التكرار	المرافق المتوفرة بالأحياء السكنية
26%	17	نقل
39%	26	مدارس
5%	3	مراكز صحية
11%	7	أمن
11%	7	انارة عمومية
9%	6	طرقات معبدة
100%	66	المجموع

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 19: توزيع العينة حسب المرافق السكنية المتوفرة

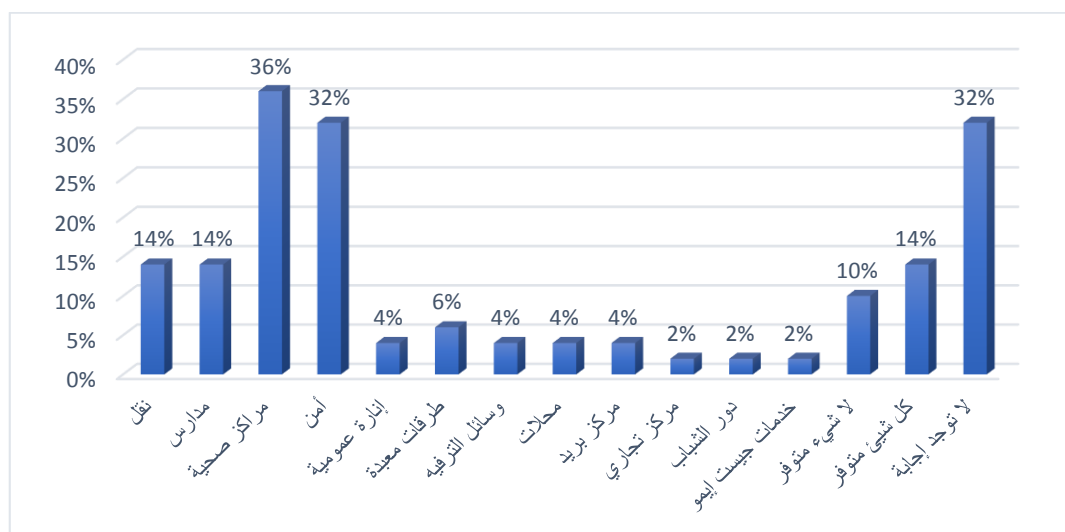
مثلما هو موضح في الجدول والأعمدة البيانية، فإن 39% من الأحياء السكنية تتوفر على مدارس، و26% تحتوي على نقل. و11% منها تحتوي على أمن وإنارة عمومية. و9% من الأحياء لديها طرقات معبدة، بينما 5% فقط من الأحياء السكنية التابعة لوكالة عدل تحتوي على مراكز صحية. وهي نسب كلها أقل من المتوسط مما يطرح التساؤل حول جدية مشاريع وكالة عدل.

• متغير المرافق الغير متوفرة في سكنات عدل:

جدول رقم 30: المرافق الغير متوفرة في سكنات عدل.

المرافق الغير متوفرة	التكرار	نسبة الإجابات	نسبة الافراد
نقل	7	7%	14%
مدارس	7	8%	14%
مراكز صحية	18	20%	36%
أمن	16	18%	32%
إنارة عمومية	2	2%	4%
طرقات معبدة	3	3%	6%
وسائل الترفيه	2	2%	4%
محلات	2	2%	4%
مركز بريد	2	2%	4%
مركز تجاري	1	1%	2%
دور الشباب	1	1%	2%
خدمات جيست إيمو	1	1%	2%
لا شيء متوفر	5	6%	10%
كل شيء متوفر	7	8%	14%
لا توجد إجابة	16	18%	32%
المجموع	90	100%	180%

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الشكل البياني رقم 20: توزيع العينة حسب المرافق السكنية غير المتوفرة.

نلاحظ من خلال الجدول أن 50 فرد من أصل 66 قد أجابوا على هذا السؤال، وهو ما يمثل 75,7% من مجمل العينة التي أجابت على الاستمارة المطروحة.

وكما هو ملاحظ في الاعمدة البيانية فإن 36% من الاحياء السكنية لا تتوفر على مراكز صحية و32% لا تتوفر على أمن. أما 28% من أفراد العينة لا تتوفر أحيائهم على نقل ومدارس. كما أن 16% من العينة تفتقر أحيائهم للإنارة العمومية، ومراكز بريدية، محلات ووسائل الترفيه. و6% تفتقر لطرقات معبد، و6% تغيب فيها خدمات "جيس ت إيمو"، دور الشباب، والمراكز التجارية. وقد وجد أن 10% من أفراد العينة لا تتوفر أحيائهم على شيء، بينما 14% منهم تتوفر أحيائهم السكنية على كل المرافق.

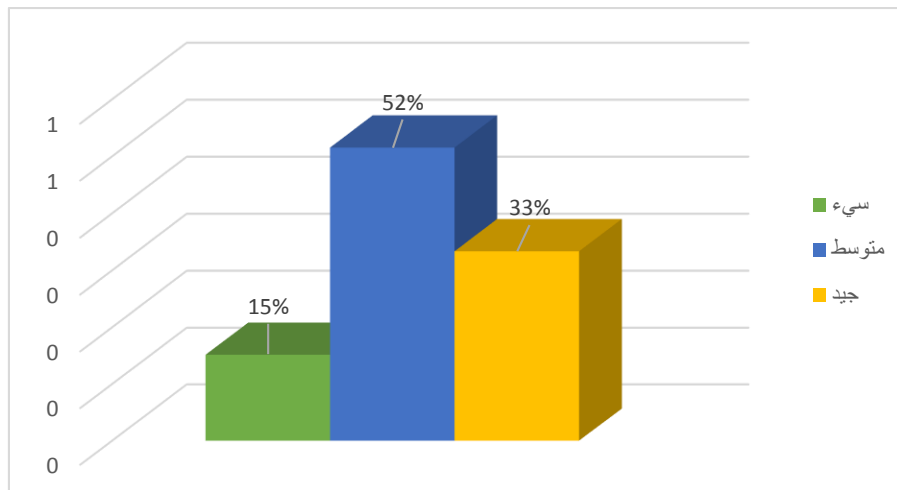
#### 4. تقييم عام لأداء وكالة عدل.

- متغير رأي المواطنين حول طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار (عدل).

جدول رقم 31: رأي المواطنين في طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار

رأي العينة	المتوسط	النسبة	التكرار	رأيكم لطريقة شراء سكنات البيع بالإيجار (عدل)
متوسط	2,18	15%	10	سيء
		52%	34	متوسط
		33%	22	جيد
		100%	66	المجموع

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 21: توزيع العينة حسب رأي المواطنين في طريقة شراء سكنات عدل.

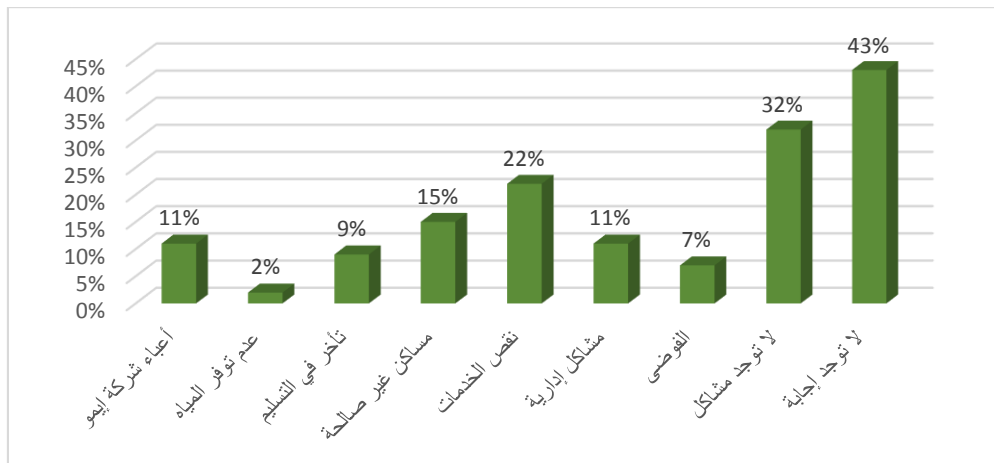
نلاحظ أن أكبر نسبة من أفراد العينة اعتبروا أن طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار هي طريقة "متوسطة" والذين مثلوا نسبة 52%، فيما اعتبرها 33% منهم أنها طريقة "جيدة"، بينما 15% ما أفراد العينة يرون أن طريقة شراء سكنات عدل هي طريقة "سيئة". وباحتساب المتوسط الذي قدر بـ 2,18 وجدنا أن رأي العينة حول طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار هو "متوسط". وهو ما ينطبق مع معدلات الرضا العام للمتغيرات الأخرى.

• مشاكل سكنات عدل AADL:

جدول رقم 32: مشاكل سكنات عدل

المشكل	التكرار	نسبة الإجابات	نسبة الافراد
أعباء شركة إيمو	5	7%	11%
عدم توفر المياه	1	1%	2%
تأخر في تسليم السكنات	4	6%	9%
مساكن غير صالحة	7	10%	15%
نقص الخدمات	10	14%	22%
مشاكل إدارية	5	7%	11%
الفوضى	3	4%	7%
لا توجد مشاكل	15	21%	32%
لا توجد إجابة	20	29%	43%
المجموع	70	100%	152%

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الرسم البياني رقم 22: مشاكل سكنات عدل.

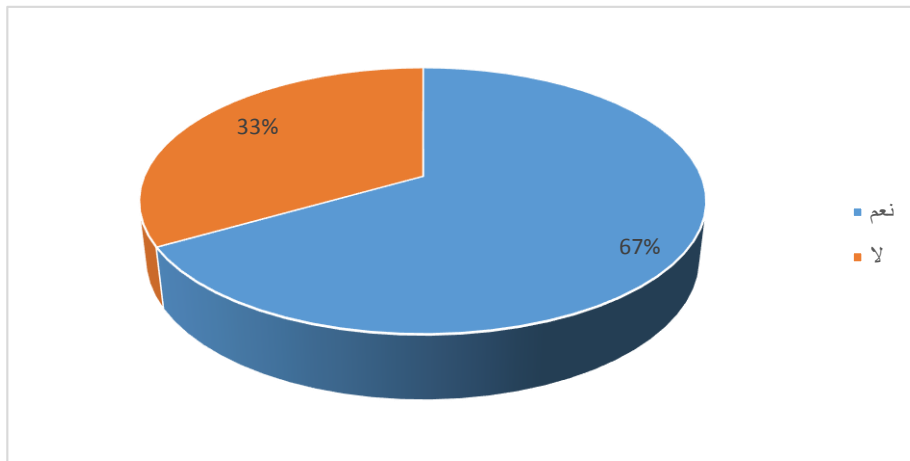
نلاحظ من خلال الجدول أن 46 فرد قد أجابوا على هذا السؤال. ونلاحظ من خلال الشكل أن 22% من أفراد العينة قد عانوا من مشكل نقص المرافق والخدمات عند استلامهم لسكنات صيغة عدل و15% منهم قد وجدوا أن مساكنهم هشة غير صالحة. بينما 22% مجتمع العينة قد عانوا من مشاكل إدارية (مشكل في الإيجار، عدم القدرة على البيع، كثرة الأوراق...)، ومن أعباء شركة جيست إي مو<sup>1</sup>. و9% واجهوا مشكل التأخر في تسليم سكناتهم. و7% من الأفراد عانوا من كثرة الفوضى. كما أن 32% من أفراد العينة لم تواجههم أي مشكلة عند استلامهم لسكناتهم، و43% منهم لم يقدموا أي إجابة.

• متغير رأي المواطنين حول مساهمة وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن.

جدول رقم 33: رأي المواطنين حول مساهمة وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن

النسبة	التكرار	في رأيكم هل ساهمت وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن في الجزائر؟
67%	44	نعم
33%	22	لا
100%	66	المجموع

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS



الشكل البياني رقم 23: رأي المواطنين حول مساهمة وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن

\*جيست إي مو **GEST IMMO** : هي فرع من وكالة عدل، ولها وكالات جهوية على مستوى الوطن، تم إنشاؤها سنة 2009. يتمثل دورها في تسيير أحياء سكنات عدل، وتزويدها ببعض الخدمات مثل المصاعد، الكهرباء، الصيانة...مقابل دفع المستفيد من سكنات عدل مبلغ يتراوح بين 2000دج و3000دج مدى الحياة لقاء هذه الخدمات.

نلاحظ من خلال الجدول والدائرة النسبية، أن أغلب أفراد العينة قد اعتبروا أن الوكالة قد كان لها دور إيجابي في القضاء على مشكل السكن في الجزائر، حيث أن 67% منهم قد أجابوا ب "نعم"، بينما 33% من افراد العينة قد أجابوا ب "لا" حيث رأوا أن وكالة عدل لم تساهم في القضاء على مشكل السكن. وبالتالي نلاحظ أنه بالرغم من المشاكل التي واجهها المستفيدون من سكنات عدل (نقص المرافق والخدمات...)، إلا أن سيكولوجيا الساكن الجزائري تميل إلى البحث عن السكن الفردي رغم غرق وكالة عدل في مشاكل تنظيمية.

#### 1. مساهمة الوكالة في القضاء على مشكل السكن في الجزائر:

##### • حسب متغير الجنس:

جدول رقم 34: مساهمة الوكالة في القضاء على مشكل السكن في الجزائر حسب متغير الجنس

المجموع	في رأيكم هل ساهمت وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن في الجزائر؟		التكرار	النسبة	الجنس
	لا	نعم			
22	7	15	التكرار	النسبة	ذكر
100,00%	31,80%	68,20%	التكرار	النسبة	
44	15	29	التكرار	النسبة	أنثى
100,00%	34,10%	65,90%	التكرار	النسبة	
66	22	44	التكرار	النسبة	المجموع
100,00%	33,30%	66,70%	التكرار	النسبة	

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS

نلاحظ من خلال الجدول أن أغلبية أفراد العينة من ذكور وإناث قد أجابوا ب "نعم" حول مساهمة وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن، وذلك بنسب 68,20% للذكور، و 65,90% إناث.

• حسب متغير السن:

جدول رقم 35: مساهمة الوكالة في القضاء على مشكل السكن في الجزائر حسب متغير السن

المجموع	في رأيكم هل ساهمت وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن في الجزائر؟		التكرار	أقل من 30 سنة	السن
	لا	نعم			
37	11	26	التكرار	أقل من 30 سنة	
100,00%	29,70%	70,30%	النسبة	أقل من 30 سنة	
24	11	13	التكرار	بين 30 و50 سنة	
100,00%	45,80%	54,20%	النسبة	بين 30 و50 سنة	
5	0	5	التكرار	أكثر من 50 سنة	
100,00%	0,00%	100,00%	النسبة	أكثر من 50 سنة	
66	22	44	التكرار	المجموع	
100,00%	33,30%	66,70%	النسبة		

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS

نلاحظ أن أغلب الفئات العمرية قد رأوا أن وكالة عدل كان لها دور إيجابي في القضاء على مشكل السكن وذلك بنسب 70,30% للأفراد الأقل من 30 سنة، 54,20% للفئة العمرية ما بين 30 و50 سنة، وجميع الافراد الأكثر من 50 سنة أجابوا كذلك ب "نعم".

فنلاحظ أنه هناك انخفاض في نسب الإجابة كلما زادت الفئة العمرية، ويمكن تفسير ذلك ربما إلى كون أن الفئات العمرية ما بين 30 و50 سنة والأكثر من 50 سنة هم الفئة الأكثر انتظارا لحصولهم على سكنات عكس الفئة العمرية الأقل من 30 سنة الذين ربما وجدوا سكنات جاهزة. وبالتالي نجد ان نسبة كبيرة منهم تؤمن بإيجابية وكالة عدل في القضاء على ازمة السكن.

• حسب الحالة الاجتماعية:

جدول رقم 36: مساهمة الوكالة في القضاء على مشكل السكن في الجزائر حسب متغير الحالة الاجتماعية

المجموع	في رأيكم هل ساهمت وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن في الجزائر؟		التكرار	أعزب	الحالة الاجتماعية
	لا	نعم			
33	9	24	التكرار	أعزب	
100,00%	27,30%	72,70%	النسبة		
32	12	20	التكرار	متزوج	
100,00%	37,50%	62,50%	النسبة		
1	1	0	التكرار	أرمل	
100,00%	100,00%	0,00%	النسبة		
66	22	44	التكرار	المجموع	
100,00%	33,30%	66,70%	النسبة		

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS

يبين الجدول أن أغلب الحالات الاجتماعية الموجودة قد أجابوا ب "نعم" حول مساهمة وكالة عدل في حل مشكل السكن في الجزائر، وذلك بنسب 72,70% للعزاب، و62,50% للمتزوجين. لتسجل الدراسة حالة اجتماعية لأرمل واحد والذي أجاب ب "لا".

• حسب البرنامج المستفاد منه:

جدول رقم 37: مساهمة الوكالة في القضاء على مشكل السكن في الجزائر حسب البرنامج المستفاد منه.

المجموع	في رأيكم هل ساهمت وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن في الجزائر؟		التكرار	برنامج عدل (2001) 01	البرنامج المستفاد منه
	لا	نعم			
20	6	14	التكرار	برنامج عدل (2001) 01	
100,0%	30,0%	70,0%	النسبة		
46	16	30	التكرار	برنامج عدل (2013) 02	
100,0%	34,8%	65,2%	النسبة		
66	22	44	التكرار	المجموع	
100,0%	33,3%	66,7%	النسبة		

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS

يتبين لنا من خلال الجدول أن المستفيدين من برامج وكالة عدل كان رأيهم إيجابياً حول مساهمة وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن، حيث مثلت نسبهم بـ 70% من المستفيدين من برنامج عدل 01، و65% من برنامج عدل 02.

فبالرغم من كون أن المستفيدين من برنامج عدل 01 هم الأكثر انتظارا لاستلام مفاتيح شققهم، إلا أننا نلاحظ أنهم الأكثر اعتقاداً بإيجابية وكالة عدل في القضاء على أزمة السكن. ما يفسر أن المواطن الجزائري يهيمه الحصول على سكن فردي يحفظ له ولأبنائه العيش الكريم، رغم التأخر الكبير للوكالة في تسليم السكنات لأصحابها.

## 2. رضا المواطنين عن موقع الإقامة:

### • حسب الجنس:

جدول رقم 38: رضا المواطنين عن موقع إقامتهم حسب متغير الجنس

المجموع	الجنس		التكرار	النسبة	
	أنثى	ذكر			
5	1	4	التكرار	النسبة	مدى رضاكم عن موقع إقامتكم
100,0%	20,0%	80,0%	التكرار	النسبة	
6	4	2	التكرار	النسبة	
100,0%	66,7%	33,3%	التكرار	النسبة	
26	18	8	التكرار	النسبة	
100,0%	69,2%	30,8%	التكرار	النسبة	
23	18	5	التكرار	النسبة	
100,0%	78,3%	21,7%	التكرار	النسبة	
6	3	3	التكرار	النسبة	
100,0%	50,0%	50,0%	التكرار	النسبة	
66	44	22	التكرار	النسبة	
100,0%	66,7%	33,3%	التكرار	النسبة	

من إعداد الطالبة اعتماداً على برنامج SPSS

نلاحظ من خلال الجدول أن فئة غير راضية تماماً عن موقع إقامتهم هم فئة الذكور بنسبة 80% ومثلت الاناث نسبة 20% وهي نسبة كبيرة ترجمت معاناة بعد القاطنين عن مقرات عملهم ومواقع

إقامتهم. بالمقابل كان 78% من الاناث راضين عن موقع إقامتهم و69,6% منهن راضين بدرجة متوسطة عن ذلك، بينما مثلت نسبة الذكور بالترتيب 21,7% و30,8%.

ف نجد أن نسبة الذكور هم الأكثر تضررا من موقع الإقامة، وهذا لبعدها عن مواقع سكنات عدل عن المدن ومقرات عمل المستفيدين وكذا غياب المرافق التي تساعد في تغطية هذا البعد. وهذا ما يؤكد تناسق في الإجابات المتحصل عليها في نتائج الاستبيان.

#### • حسب متغير السن:

جدول رقم 39: رضا المواطنين عن موقع إقامتهم حسب متغير السن

المجموع	السن					
	أكثر من 50 سنة	بين 30 و50 سنة	أقل من 30 سنة			
5	0	3	2	التكرار	النسبة	مدى رضاكم عن موقع إقامتكم
100,0%	0,0%	60,0%	40,0%	التكرار	النسبة	
6	0	2	4	التكرار	النسبة	
100,0%	0,0%	33,3%	66,7%	التكرار	النسبة	
26	2	9	15	التكرار	النسبة	
100,0%	7,7%	34,6%	57,7%	التكرار	النسبة	
23	1	8	14	التكرار	النسبة	
100,0%	4,3%	34,8%	60,9%	التكرار	النسبة	
6	2	2	2	التكرار	النسبة	
100,0%	33,3%	33,3%	33,3%	التكرار	النسبة	

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS

نلاحظ أن أكثر فئة عمرية غير راضية عن موقع الإقامة هم فئة الافراد الأقل من 30 سنة حيث مثلت نسبتهم 66% من العينة مقابل 60% من الافراد بين 30 و50 سنة كانوا غير راضين تماما عن موقع سكنهم.

• حسب الحالة الاجتماعية:

جدول رقم 40: رضا المواطنين عن موقع إقامتهم حسب متغير الحالة الاجتماعية

المجموع	الحالة الاجتماعية			التكرار	النسبة	
	أرمل	متزوج	أعزب			
5	0	3	2	التكرار	النسبة	غير راض تماما
100,0%	0,0%	60,0%	40,0%			
6	0	3	3	التكرار	النسبة	غير راض
100,0%	0,0%	50,0%	50,0%			
26	0	13	13	التكرار	النسبة	راض بدرجة متوسطة
100,0%	0,0%	50,0%	50,0%			
23	1	9	13	التكرار	النسبة	راض
100,0%	4,3%	39,1%	56,5%			
6	0	4	2	التكرار	النسبة	راض جدا
100,0%	0,0%	66,7%	33,3%			
66	1	32	33	التكرار	النسبة	المجموع
100,0%	1,5%	48,5%	50,0%			

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS

نلاحظ من خلال نتائج الجدول أن هناك نسب متباينة لمختلف الفئات الاجتماعية، بداية بفئة العزاب أين كان 40% منهم غير راض تماما عن موقع الإقامة، و50% غير راض، و50% راض بدرجة متوسطة، و56% راض و33,3% راض جدا. أما بالنسبة لفئة المتزوجين فقد مثلت نسيم بالترتيب 60%، 50%، 56,5%، 33,3%.

فعدم رضا مستفيدين من سكنات عدل أو رضاهم بدرجة متوسطة، راجع بالدرجة الأولى إلى عدم توفر الأوعية العقارية الكافية التي تساعد الوكالة في اختيار مواقع إقامة تتماشى وظروف القاطنين في سكنات عدل AADL.

## 3.3 رأي المواطنين حول طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار:

## • حسب متغير الجنس:

جدول رقم 41: رأي المواطنين في طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار حسب متغير الجنس

المجموع	رأيكم لطريقة شراء سكنات البيع بالإيجار (عدل)					
	جيد	متوسط	سيء			
22	5	12	5	التكرار	ذكر	الجنس
100,0%	22,7%	54,5%	22,7%	النسبة		
44	17	22	5	التكرار	أنثى	
100,0%	38,6%	50,0%	11,4%	النسبة		
66	22	34	10	التكرار	المجموع	
100,0%	33,3%	51,5%	15,2%	النسبة		

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS

نلاحظ من خلال الجدول أن اغلبية أفراد العينة، من إناث وذكور، قد اتفقوا على أن طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار هي طريقة "متوسطة"، وذلك بنسبة 54,5% للذكور، و50% للإناث.

## • حسب متغير السن:

جدول رقم 42: رأي المواطنين في طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار حسب متغير السن

المجموع	رأيكم لطريقة شراء سكنات البيع بالإيجار (عدل)					
	جيد	متوسط	سيء			
37	12	19	6	التكرار	أقل من 30 سنة	السن
100,0%	32,4%	51,4%	16,2%	النسبة		
24	7	13	4	التكرار	بين 30 و50 سنة	
100,0%	29,2%	54,2%	16,7%	النسبة		
5	3	2	0	التكرار	أكثر من 50 سنة	
100,0%	60,0%	40,0%	0,0%	النسبة		
66	22	34	10	التكرار	المجموع	
100,0%	33,3%	51,5%	15,2%	النسبة		

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS

نلاحظ من خلال الجدول أن أغلب الأفراد الأقل من 30 سنة قيموا طريقة البيع بالإيجار بأنها طريقة "متوسطة" لشراء السكنات، حيث مثلت نسبتهم 51,4% ونفس الشيء للفئة العمرية ما بين 30 و50 سنة، والذين مثلت نسبتهم 54,2%. أما 60% من الأفراد الأكثر من 50 سنة رأوا أن البيع بالإيجار هي طريقة "جيدة" لشراء السكنات. وذلك راجع ربما إلى كون الفئة العمرية الأكثر من 50 سنة قدرتها الشرائية مرتفعة ومسؤولياتها أقل مقارنة بالفئات العمرية الأخرى.

• حسب متغير الحالة الاجتماعية:

جدول رقم 43: رأي المواطنين في طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار حسب متغير الحالة الاجتماعية

المجموع	رأيكم لطريقة شراء سكنات البيع بالإيجار (عدل)			التكرار	النسبة	الحالة الاجتماعية
	جيد	متوسط	سيء			
33	11	17	5	التكرار	النسبة	أعزب
100,0%	33,3%	51,5%	15,2%	التكرار	النسبة	
32	11	16	5	التكرار	النسبة	متزوج
100,0%	34,4%	50,0%	15,6%	التكرار	النسبة	
1	0	1	0	التكرار	النسبة	أرمل
100,0%	0,0%	100,0%	0,0%	التكرار	النسبة	
66	22	34	10	التكرار	النسبة	المجموع
100,0%	33,3%	51,5%	15,2%	التكرار	النسبة	

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS

نلاحظ من خلال الجدول الذي يمثل رأي الأفراد "حسب الحالة الاجتماعية" حول طريقة سكنات البيع بالإيجار. حيث نلاحظ أن أغلبية أفراد العينة قد أجمعوا أن هذه الطريقة هي طريقة "متوسطة" لشراء السكنات وذلك بنسب 51,5% من مجموع العزاب و50% من مجموع المتزوجين. يمكن تفسير ذلك إلى اعتبار أن فئة العزاب والمتزوجين تكون لهم مسؤوليات كثيرة مقابل قدرة شرائية منخفضة، وبالتالي عدم القدرة على دفع الأقساط اللازمة للوكالة.

• متغير مساهمة عدل في القضاء على مشكل السكن

جدول رقم 44: رأي المواطنين في طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار حسب مساهمة وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن.

المجموع	في رأيكم هل ساهمت وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن في الجزائر؟		التكرار	النسبة	رأيكم لطريقة شراء سكنات البيع بالإيجار (عدل)
	لا	نعم			
10	7	3	التكرار	سيء	رأيكم لطريقة شراء سكنات البيع بالإيجار (عدل)
100,0%	70,0%	30,0%	النسبة		
34	12	22	التكرار	متوسط	
100,0%	35,3%	64,7%	النسبة		
22	3	19	التكرار	جيد	
100,0%	13,6%	86,4%	النسبة		
66	22	44	التكرار	المجموع	
100,0%	33,3%	66,7%	النسبة		

من إعداد الطالبة اعتمادا على برنامج SPSS

من خلال النتائج الموضحة، يتبين لنا أن المستجوبين الذين أجابوا ب "نعم" حول مساهمة الوكالة في القضاء على مشكل السكن، 86,4% منهم يرون أن طريقة شراء البيع بالإيجار هي طريقة جيدة، و64,7% أجابوا بأنها طريقة متوسطة للشراء، بينما الذين يرون أن طريقة البيع بالإيجار هي طريقة سيئة لشراء السكنات، فإن أغلبهم يرون أن وكالة عدل لم تساهم في القضاء على مشكل السكن، حيث أن 70% من مجموعهم قد أجابوا ب "لا".

ما يبين أن الساكن الجزائري يهيمه حصوله على سكن فردي مهما كانت طريقة شراء هذا المسكن. الامر الذي يدخل متغيرات جديدة سواءا سوسولوجية أو سيكولوجية وغيرها.

المطلب الثاني: نتائج الاستمارة.

من خلال دراستنا لمدى مساهمة وكالة عدل في تفعيل السياسة السكنية في الجزائر، تم التوصل

للنتائج التالية:

- (1) تعتبر صيغة البيع بالإيجار (عدل AADL) من الصيغ التي تسمح للأفراد ذوي الدخل المتوسط بالحصول على سكن ملائم. وبالرغم من الطلب المتزايد على هذا النوع من السكنات، إلا أن برامج عدل 01 و عدل 02 عرفت تأخرا كبيرا في إنجاز بعض المشاريع وتجاوز فترة التسليم، بحيث نجد أن المستفيدين من برنامج عدل 01 قد انتظروا من 9 سنوات إلى 18 سنة لتسلم مفاتيح سكناتهم، أما المستفيدين من برنامج عدل 02 فقد طالت مدة التسليم من سنتين إلى 10 سنوات. وهذا راجع لنقص التمويل السكني ونقص الأراضي المخصصة للبناء، وبالتالي نجد تأخر وكالة عدل في تحقيق الهدف الذي جاءت من أجله، وهو القضاء على مشكل السكن.
- (2) تتموقع سكنات عدل في أوساط حضرية وأخرى شبه حضرية، وقد توصلنا من خلال الدراسة ان اغلب المستفيدين كانوا راضين بدرجة متوسطة عن موقع الإقامة وذلك بنسبة 39% من مجموع المستجوبين. وهذا كون أن الوكالة لا تأخذ بعين الاعتبار بعد هذه السكنات عن مواقع عمل المكتتبين ومقرات إقامتهم. خاصة في السنوات الأولى من استلام المفاتيح أين تغيب فيها العديد من المرافق (النقل، المدارس...).
- (3) بالرغم من تبني الوكالة لشعار "سكنات مزودة بكل شيء"، إلا اننا نجد أن أغلب الأحياء السكنية تفتقر للكثير من المرافق، بل ان بعضها تفتقر لكل المرافق اللازمة وذلك بنسبة 10% من إجمالي أفراد العينة. بالإضافة إلى ذلك فنجد أن الكثير من المستفيدين قد واجهوا العديد من المشاكل عند استلامهم لسكناتهم، ولعل أبرزها الغياب التام لخدمات جيست إي مو مقابل كثرة أعبائها، حيث أن 11% من أفراد العينة واجهوا هذا المشكل، والبعض وجد السكنات غير صالحة لا تتوفر على المعايير اللازمة للعيش وذلك بنسبة 15% من المستجوبين. كل هذا راجع إلى عدم وجود مراقبة فعلية لعملية انجاز السكنات، وكذا نقص الموارد التمويلية المخصصة للبناء. بالإضافة إلى عدم استمرار الوكالة في متابعة السكنات التابعة لها بعد تسليمها لأصحابها.
- (4) تعتمد صيغة البيع بالإيجار على الدفع بالتقسيط دون فوائد للأفراد ذوي الدخل المتوسط، وبالرغم من إقبال الكثير من المواطنين عليها إلا أن اغلب المستفيدين قد قيموها على أنها طريقة "متوسطة" لشراء السكنات وذلك بنسبة 52%. وهذا راجع لصعوبة جمع ودفع الأقساط اللازمة لشراء هذه السكنات، خاصة مع غلاء المعيشة وارتفاع الأسعار، وانخفاض القدرة الشرائية للمواطن من سنة لأخرى، بالإضافة إلى تكاليف صيانة الشقق. وبالتالي فبالرغم من كون هذه الصيغة محفزة، إلا أنها تصبح بعيدة المنال حتى على الطبقة المتوسطة.

(5) النتائج المتحصل عليها في الاستمارة تدلل على عدم نجاعة كافية لوكالة عدل في حل مشكل السكن في الجزائر.

### استنتاجات الفصل:

كان هذا الفصل عبارة عن دراسة تقييمية لمدى مساهمة وكالة عدل في تفعيل السياسة السكنية في الجزائر. وبعد تحليل الاستمارة توصلنا إلى ان وكالة عدل كان لها مساهمة فعلية في القضاء على مشكل السكن في الجزائر. إلا انه بعد توزيع سكنات عدل، لاحظنا ان معظم المستفيدين يعانون من مشكل نقص المرافق والخدمات. كما أن نقص الرقابة والتمويل المالي للوكالة، وكذا عدم توفر الأراضي الملائمة للبناء جعلت الوكالة تتأخر عن إنجاز وتسليم السكنات لأصحابها.



الخاتمة

### الخاتمة:

في الأخير نستنتج من خلال هذه الدراسة أن لقطاع السكن أهمية بالغة في حياة الفرد الاجتماعية، وفي توفير الاستقرار السياسي والاجتماعي والاقتصادي للبلاد، الأمر الذي جعل الجزائر تسعى جاهدة للنهوض بالقطاع وسد العجز الذي مس قطاع السكن وتوفير أكبر قدر من الوحدات السكنية بما يتماشى وحاجيات المواطنين للسكنات.

وقد عرفت السياسة السكنية في الجزائر تحولات كثيرة، تماشت مع الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسة التي مرت بها البلاد، حيث شهدت تطورا ملحوظا نتيجة الاهتمام الذي حظي بها القطاع في البرامج التنموية للفترة 2001-2022. حيث عملت الدولة من خلال هذه السياسة على تنوع الأنماط والصيغ السكنية بداية من السكن الحضري والسكن الريفي، إلى ظهور أنماط جديدة من السكنات على غرار سكن البيع بالإيجار، الذي تبنته الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لتجسيد برامجها السكنية المتمثلة في برنامج عدل 01 (2001) وعدل 02 (2013)، التي تعد من أضخم البرامج السكنية التي شهدتها البلاد والتي لاقت إقبالا كبيرا من طرف المجتمع الجزائري خاصة ذوي الدخل المتوسط. كل هذا كان لتحقيق التوازن بين العرض والطلب المتزايد على السكن، والقضاء على مشكل السكن.

وإلى جانب ذلك، فقد فتحت الدولة المجال أمام القطاع الخاص لإنعاش قطاع السكن، واعتمدت على آليات مختلفة لتمويل البرامج والمشاريع السكنية بعدما كانت هي الوحيدة المسؤولة عن ذلك، مثل الصندوق الوطني للسكن الذي حاول تقديم مساعدات مباشرة للأسر ذات الدخل المحدود.

لكن رغم كل هذه الإصلاحات والصيغ والبرامج السكنية التي اعتمدها الجزائر لتجسيد سياسة سكنية فعالة والقضاء على مشكل السكن، إلا أن الوضع الراهن يشير إلى أن قطاع السكن لا يزال عاجزا على تحقيق التوازن بين العرض والطلب على السكنات. وهذا لكون أن السياسة السكنية التي اتخذتها الجزائر ارتبطت بسياسة ظرفية، لم تراعي القدرة الشرائية للمواطن التي تشهد انخفاضا عاما بعد عام، ما يجعله غير قادر على الحصول على سكن لائق نظرا للارتفاع المتزايد في أسعار مواد البناء وبالتالي ارتفاع أسعار السكنات المعروضة في السوق. كما ان نقص التمويل المالي ونقص الأراضي المخصصة للبناء جعل الوكالة تتأخر عن إنجاز مشاريعها المسطرة.

بالإضافة إلى ذلك، لا يزال القطاع يعاني من مشكلة التوزيع\_توزيع السكنات\_ وهذا راجع لنقص الرقابة على القطاع، ما جعل مشكل السكن لا يزال قائما في الجزائر.

اختبار صحة الفرضيات:

الفرضية الرئيسة:

ساهمت وكالة عدل خلال المرحلة 2001-2022 في تفعيل السياسة السكنية في الجزائر من خلال برنامجي عدل 01 و02، حيث استطاعت من خلالها الدولة الجزائرية سد احتياجات المواطنين للسكنات خاصة لذوي الدخل المتوسط.

هذه الفرضية تجمع بين كل متغيرات الدراسة، ويجب عليها السؤال المطروح على الشكل التالي:

هل ساهمت وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن في الجزائر؟

وفي النتائج المتحصل عليها يميل 44 شخص من المستجوبين إلى اعتبار أن وكالة عدل قد ساهمت في القضاء على مشكل السكن وبالتالي تفعيل السياسة السكنية أي بنسبة 66,7%، فيما يعارض 33,3% هذا الأمر.

وتبعا لهذه النتائج، فإن الفرضية الرئيسة مقبولة، ووكالة عدل استطاعت بالفعل تفعيل السياسة السكنية في الجزائر في الفترة 2001-2022. بالرغم من عدم تطابقها مع صحة الفرضيات الفرعية.

الفرضيات الفرعية:

الفرضية الأولى:

كلما كان إنجاز وكالة عدل للمشاريع المبرمجة مطابق للأهداف المسطرة، كلما وجدت سياسة سكنية فعالة.

بالرغم من مساهمة وكالة عدل في إنجاز الكثير من الوحدات السكنية، إلا أن برامجها ومشاريعها تعرف تأخرا كبيرا في الإنجاز، وحتى التوزيع. حيث نجد أن الهدف المسطر في برنامج عدل 01 كان إنجاز 55 ألف مسكن في مدة 18 شهر، لكن الإنجاز عرف تأخرا كبيرا وصل إلى 18 سنة، أي ما يعادل تأخرا لشهر

مقابل سنة إنجاز. ونفس الشيء بالنسبة لبرنامج عدل 02، أين شهد تأخرا امتد ل 10 سنوات. ما يجعل وكالة عدل غير قادرة على تفعيل السياسة السكنية في الجزائر.

وبذلك نقول أن هذه الفرضية مرفوضة.

### الفرضية الثانية:

كلما كان رضى المواطنين على اداء الوكالة عاليا، كلما ساهمت في تفعيل السياسة السكنية في الجزائر. حسب النتائج المتوصل إليها من خلال سؤال المواطنين حول رضاهم عن موقع إقامتهم، والذي يندرج ضمن محور تقييم أداء وكالة عدل، وجدنا أن أكبر نسبة من المستجوبين كانوا راضين بدرجة متوسطة، حيث مثلت نسبتهم 39,4%. وهي نسب كلها تحت المتوسط.

وبالتالي نقول أن هذه الفرضية مرفوضة،

### الفرضية الثالثة:

طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار تدلل على إيجابية مساهمة وكالة عدل في تفعيل السياسة السكنية.

هذه الفرضية كانت إجابة عن سؤال:

ما هو رأيكم حول طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار (عدل)؟

واظهرت النتائج ان المواطنين المستفيدين من هذه الصيغة، 51,5% منهم يرون أنها طريقة متوسطة للشراء، و33,3% يرون أنها طريقة جيدة، بينما 15,2% يرون أنها طريقة سيئة لشراء السكنات.

وبالتالي حسب النتائج المتوصل إليها، يمكن نفي صحة هذه الفرضية، فعدم إيجابية طريقة شراء سكنات عدل، يجعل الوكالة غير مفعلة للسياسة السكنية في الجزائر.

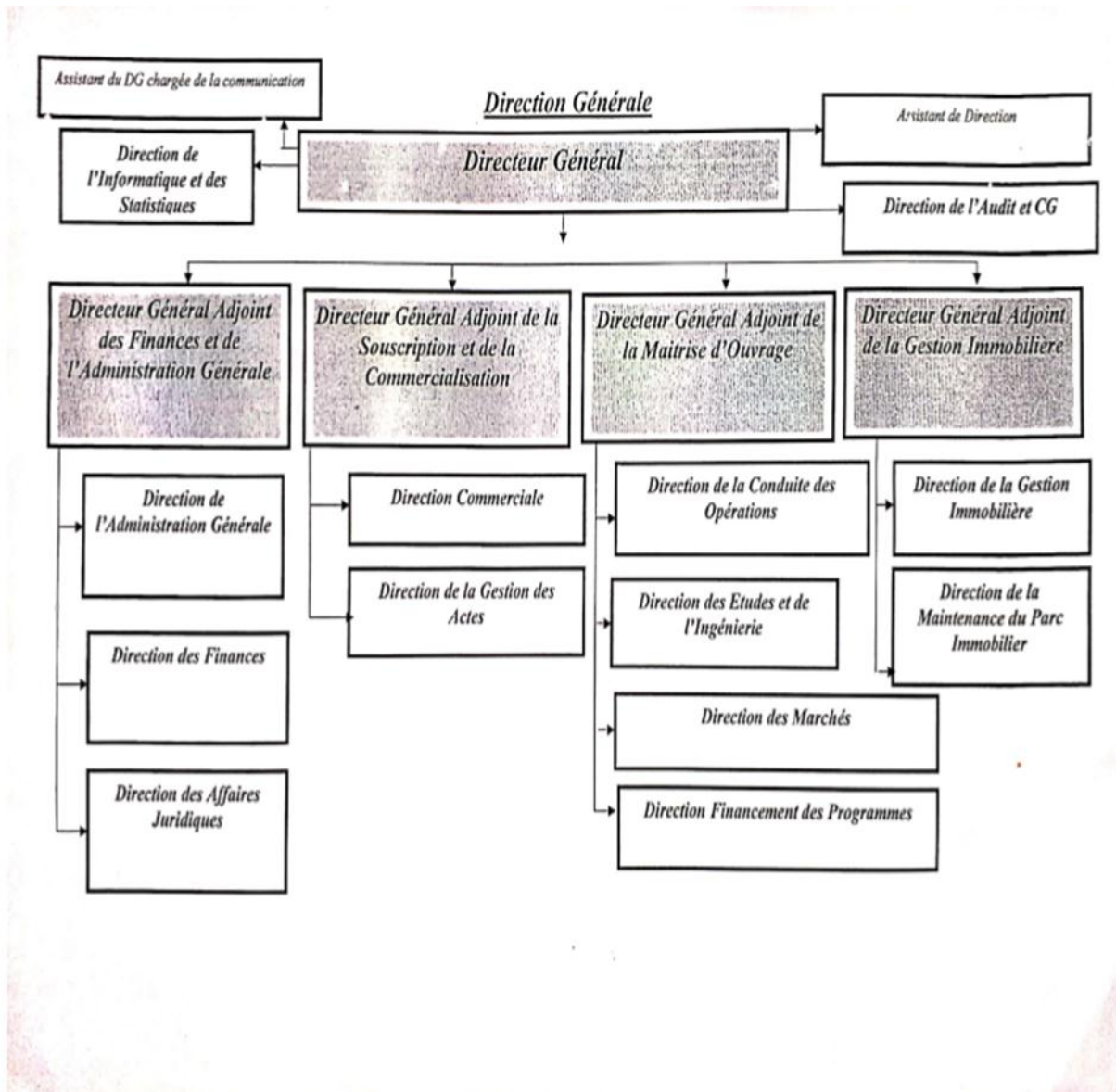
### نتائج الدراسة:

من خلال دراستنا للموضوع، توصلنا إلى بعض النتائج لعل أهمها:

- أن السياسة السكنية في الجزائر كانت سياسة ظرفية، لم توضع بشكل مدروس ولم تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع المستقبلية التي يمكن ان يتعرض لها المواطن وقطاع السكن على حد سواء.
- ان برامج السياسة السكنية وضعت فقط لحل أزمة السكن وليس باعتبارها واجبة على الدولة بالرغم من وضع هيئات مالية متخصصة لتمويل قطاع السكن، إلا ان القطاع لا يزال يعتمد على الدور الأساسي للدولة في انجاز وتسيير وتمويل وحتى توزيع السكنات.
- سعت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل AADL) منذ تأسيسها للقضاء على أزمة السكن من خلال برامجها عدل 01 و عدل 02، إلا أنها واجهت عدة عراقيل جعلها تتأخر عن إكمال برامجها المسطرة.
- بالرغم من كون أن الوكالة تسعى لتحسين السكن وتطويره، إلا أن المستفيدين من سكناتها قد وصفوها بأنها "سكنات غير صالحة".
- يثبت اختبارنا لصحة الفرضيات بأن الرضا العام حول مساهمة وكالة عدل AADL في تفعيل السياسة السكنية في الجزائر، ليس مرتبطا بأدائها كجهاز وإنما بمتغيرات أخرى يمكن البحث فيها في إطار دراسات لاحقة، وبمقاربات وأدوات منهجية متعددة.

الملاحق





المصدر: وكالة عدل AADL

الملحق رقم 03: استمارة الاستبيان.

رابط الاستمارة على Google drive:

<https://docs.google.com/forms/d/1uJJWwEweYXI4BkPila4XZxBpqRIYdxjnSf1liXKlrf4/edit>

## استبيان حول سكنات عدل AADL

**B** *I* U ↺ ↻

الاستبيان الذي بين أيديكم عبارة عن أداة لجمع البيانات اللازمة لإجراء دراسة بعنوان "السياسة العامة السكنية في الجزائر: دراسة حالة وكالة عدل"، وذلك استكمالا لمتطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، والموجه لكافة القاطنين في سكنات عدل ونظرا لأهمية رأيكم في هذا الموضوع وما قد يكون له من أثر في إنتاج هذه الدراسة، فإننا نأمل منكم الإجابة على جميع محاور هذا الاستبيان بدقة وعناية وموضوعية، ونحيطكم علما أن هذه المعلومات ستكون سرية ولن تستخدم إلا لغرض البحث العلمي.

المحور الأول: البيانات الاجتماعية العامة

Description (facultative)

الجنس \*

ذكر

أنثى

السن \*

تحت 30 سنة.

بين 30 و 50 سنة.

أعلى 50 سنة

الحالة الاجتماعية \*

أعزب/ عذباء.

متزوج(ة).

مطلق(ة).

أرمل(ة).

المحور التالي: معلومات عامة حول السكن المتحصل عليه

Description (facultative)

نوع السكن \*

F3

F4

F5

عدد الافراد في الأسرة \*

Réponse courte

نوع الوسط السكني \*

حضري

شبه حضري

الولاية \*

Réponse courte

تاريخ إيداع الملف الأولي لووكالة حدل (يرجى ذكر السنة) \*

Réponse courte

<p>البرنامج المستفاد منه *</p> <p><input type="radio"/></p> <p><input type="radio"/></p>	<p>برنامج عدل 01 (2001)</p> <p>برنامج عدل 02 (2013)</p>
<p>مدة تسليم السكن (يرجى ذكر السنة) *</p> <p>Réponse courte</p>	
<p>المحور الثالث: تقييمكم لسكنات عدل من حيث توفر الخدمات</p> <p>Description (facultative)</p>	
<p>مدى رضاكم عن مواقع إقامتكم *</p> <p><input type="radio"/></p> <p><input type="radio"/></p> <p><input type="radio"/></p> <p><input type="radio"/></p> <p><input type="radio"/></p>	<p>راض جدا</p> <p>راضي</p> <p>راضي بدرجة متوسطة</p> <p>غير راضي</p> <p>غير راض تماما</p>
<p>هل تتوفر أحيائكم السكنية على المرافق التالية: *</p> <p><input type="radio"/></p> <p><input type="radio"/></p> <p><input type="radio"/></p> <p><input type="radio"/></p> <p><input type="radio"/></p> <p><input type="radio"/></p>	<p>نقل</p> <p>مدارس</p> <p>مراكز صحية</p> <p>أمن</p> <p>أنارة عمومية</p> <p>طرقات معبدة</p>
<p>أذكر المرفق العير متوفر</p> <p>Réponse courte</p>	

المحور الرابع: تقييم عام لأداء وكالة عدل

Description (facultative)

رأيكم لطريقة شراء سكنات البيع بالإيجار (عدل) \*

جيد

متوسط

سيء

ما هي نوع المشاكل التي واجهتكم عند إستلامكم لسكنات عدل؟

Réponse longue

في رأيكم هل ساهمت وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن في الجزائر؟ \*

نعم

لا

## قائمة المراجع

### قائمة المراجع:

#### القوانين والمراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أفريل 2001. يحدد شروط شراء سكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.
2. المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010. يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة.
3. المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010. الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كيفيات منح هذه المساعدة. المعدل والمتمم.
4. المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات الاستفادة من السكن الترقوي العمومي.
5. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 39 الصادرة ب 19 ذو القعدة عام 1441، الموافق ل 11 يوليو سنة 2020م.

#### المقالات العلمية:

1. بلحاجي يمينة، الوادي الطيب، لمحة حول الانتقالية الديمغرافية في ظل السياسة السكانية في الجزائر، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة وهران 02، 2021.
2. بن حرز الله مراد، "أزمة السكن في الجزائر وطرق معالجتها"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 03، المجلد 04، المركز الجامعي علي كافي، تندوف، جوان 2020.
3. بن محمد هدى، "عرض وتحليل البرامج التنموية في الجزائر خلال الفترة 2001-2019"، مجلة كلية السياسة والاقتصاد، العدد الخامس، جامعة عبد الحميد مهري، قسنطينة، جانفي 2020.
4. بهلولي فيصل، "واقع النمو السكاني وعلاقته بالنمو الاقتصادي في الجزائر: دراسة قياسية للفترة 1990-2019"، مجلة التكامل الاقتصادي، العدد 02، المجلد 10، جامعة البليدة 02، 2022.
5. بورحلة سارة، بويهي محمد، "البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020"، مجلة اقتصاديات الاعمال والتجارة، العدد 02، المجلد 07، جامعة الجزائر 03، 2022، ص 209.

6. بوهراوة عز الدين، عمراوي صلاح الدين، "النمو الديموغرافي وتحولاته في الجزائر"، مجلة الباحث في العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، العدد 05، 2018.
7. حمليل نورة، "عقد البيع بالإيجار"، مجلة الباحث، العدد 05، جامعة تيزي وزو، 2007.
8. خوجة أسامة، "إصلاح السياسة العامة السكنية كآلية لإدارة أزمة السكن في الجزائر للفترة 2005-2014"، مجلة الناقد للدراسات السياسية، العدد 01، المجلد 04، جامعة باجي مختار، عنابة، أفريل 2020.
9. عكنوش نور الصباح، "السياسة العامة للسكن في الجزائر بين الازمة والحكمة"، مجلة البحوث والدراسات، العدد 22، 2016.
10. محمد لمين هيشور، "قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة"، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 25، جامعة تيارت، الجزائر، جويلية 2017.
11. مقص سعد، العلا رمضان، "تطور القطاع الخاص ودوره في التنمية الاقتصادية"، مجلة إدارة الأعمال.
12. مميث سلمي، "اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح" مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 01، المجلد 01، جامعة الشهيد محمد خيضر، الوادي، ديسمبر 2017.
13. مميث سلمي، عيوددي فاطمة الزهرة، "أثر الصدمات النفطية على الدعم الحكومي لقطاع السكن في الجزائر خلال الفترة 1986-2017"، مخبر العولمة والسياسات الاقتصادية، العدد 13، المجلد 26، جامعة الجزائر 03، 2018.
14. المومن عبد الكريم، "برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن في الجزائر"، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة زيان عاشور، الجلفة.
15. نبيل دريس، "السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، جامعة البليدة 02،
16. هشام شريف، "استراتيجية جديدة لطى ملف سكنات صيغة البيع بالإيجار واهتمام خاص بتسيير أحياء عدل"، مجلة عدل،
17. هشام شريف، "سنة 2021... رقم قياسيا في توزيع صيغة سكنات البيع بالإيجار"، مجلة عدل، العدد 01، ص 01.

18. هشام شريف، "ملتزمون إلى آخر مكتتب: توطين برنامج عدل 02 في جمي ولايات الوطن"، مجلة عدل، 2020، ص 01.

19. هني عامر، "قراءة في مخططات التنمية في الجزائر (1967-2014)"، مجلة التنمية والاقتصاد التطبيقي، جامعة المسيلة، العدد 04.

المذكرات والرسائل الجامعية:

الرسائل:

1. إفرك فريدة، مولاي فاذية، "عقد البيع بالإيجار"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014-2015،

2. بركاد نصر الدين، "دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تيسمسيلت"، مذكرة ماستر في علوم التسيير، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2014-2015.

3. بروحو إيمان، حمودي إيمان، "الأوبئة والمجاعات في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية (1830-1900)"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاجتماعية، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2020-2021،

4. بن خبشاش محمود، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك-قسنطينة المديرية الجهوية"، مذكرة ماستر في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، أم البواقي، 2015-2016،

5. بوشير، تينهان بوغياس سهام، "السياسة السكنية ودورها في تحقيق السلم الاجتماعي في الجزائر من 2010 إلى 2017: دراسة تطبيقية لواقع السكن الاجتماعي بولاية تيزي وزو"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016-2017.

6. بوغلاق أمينة هيفاء، "السياسة السكنية في الجزائر بين الاختلالات والتطلعات: دراسة حالة بلدية بسكرة"، مذكرة ماستر في الهندسة المعمارية ومهن المدينة، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة محمد خيضر، بسكرة،

7. بوكروش فوزية، "إجراءات الاستفادة من سكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار على ضوء التشريع الجزائري"، مقال، كلية القوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم.

8. حمزة علي، "دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009: دراسة حالة ولاية سطيف"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2010-2011.
9. رضا مسلم، "تقييم العقود طويلة الاجل وفق النظام المحاسبي المالي: دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة.
10. زروفاوي بدر الزمان، عكريش أيمن، "عوائق وصعوبات إنتاج السكن في الجزائر دراسة حالة صيغة عدل بولحاف الدير-تبسة -"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2021-2022.
11. زيتوني شهيرة، شكاطة منى، "فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر"، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قالم، 2014-2015.
12. زيتوني ميساء، كساسرة صبرينة، "تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر: دراسة ميدانية بمجموعة من البنوك في ولاية جيجل"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2019-2020.
13. سعود إلياس، "السياسة العامة للسكن في الجزائر: دراسة حالة برنامج عدل (2001-2018) -ورقلة-، مذكرة تخرج لاستكمال شهادة الماستر في ميدان الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2017-2018.
14. صوارالأخضر، "دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في القضاء على أزمة السكن في الجزائر"، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.
15. عوامر أم كلثوم، "السياسة العامة للسكن ودورها في الحد من أزمة السكن في الجزائر: دراسة حالة ولاية ورقلة 1990-2019"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018-2019.

16. قتالي عبد الغاني، "عوامل وانعكاسات ظاهرة النزوح الريفي في الجزائر: دراسة ميدانية لدائرة ششار ولاية خنشلة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الريفي، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.
17. لخضر صابرينة، "النمو الديمغرافي وأثره على التنمية الاقتصادية في الجزائر للفترة الممتدة من 1960-2019"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021.
18. ميزان أسماء، "السياسة السكنية في الجزائر ودورها في القضاء على أزمة السكن: حالة مدينة تبسة"، مذكرة ماستر في التهيئة الحضرية، كلية العلوم الدقيقة والعلوم الطبيعية والحياة، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2020-2021.
19. مقيدش سهيلة، "دور وكالة عدل في التحسين الحضري للسكن وتطويره"، مذكرة تخرج في الإدارة، المدرسة الوطنية العليا للإدارة، 2003-2004.

### الأطروحات:

1. أوبعيش هجير، "دور الجهاز الإداري الجزائري في تنفيذ السياسات العامة: دراسة حالة السياسة السكنية 2005-2019"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في العلوم السياسية، المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية، 2022-2023.
2. جعيل جمال، "نظرة استشرافية لقطاع السكن في الجزائر: دراسة تحليلية"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011.
3. زرقة دليلة، "سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع: دراسة ميدانية بمدينة وهران"، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، 2015-2016.
4. مميث سلمي، "البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة قياسية واستشرافية"، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2019-2020.

### المحاضرات:

1. د. دريدش أحمد، "السياسة السكنية في الجزائر"، محاضرة في علم الاجتماع والديمغرافيا، جامعة البليدة 02.
2. عايي رضوان، "قانون التعمير والتهيئة العمرانية"، مطبوعة بيداغوجية في تخصص الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2020-2021.

### المقالات الصحفية:

1. عبد القادر بن مسعود، "حرر فرنسا وهزم هيتلر... قصة جيش المقاربة المنسي الذي خلص أوروبا من النازية"، مقال، عربي بوست 2022.
2. لحياني عثمان، "26 ألف قتيل جزائري في الحرب العامية الأولى: الندوب الباقية"، مقال، صفحة العربي الجديد، 11 نوفمبر 2018.
3. ي.س/ف.س، مستفيدون من سكنات عدل: من أزمة السكن إلى السكن الأزمة، جريدة "الجزائر"، 07 أكتوبر 2018. [/http://eldjazaironline.dz/accueil](http://eldjazaironline.dz/accueil)

### المواقع الرسمية:

1. الموقع الرسمي لوكالة عدل [/https://www.aadl.com.dz](https://www.aadl.com.dz)
2. موقع الوزارة الأولى <https://premier-ministre.gov.dz/ar>
3. موقع ديوان الترقية والتسيير العقاري [/http://www.opgi.dz](http://www.opgi.dz)
4. موقع شركة إعادة التمويل الرهني <http://srh-dz.org/?p=missions&lang=ar&var=3>
5. وزارة السكن والعمران والمدينة. [/https://www.mhuv.gov.dz](https://www.mhuv.gov.dz)

### المقابلات التلفزيونية

1. قناة النهار، فيصل زيتوني، محمد مرجانين برنامج تساؤلات، النهار TV، الجزائر، 20 مارس 2023. [https://m.youtube.com/watch?v=9xsjyU80k8&pp=ygU\\_2KXYs9iq2LbYp9mB2Kkg2YHZiti12YQg2LLZitiq2YjZhtmKINmB2Yog2YLZhtin2Kkg2KfZhNmG2YfYp9ix](https://m.youtube.com/watch?v=9xsjyU80k8&pp=ygU_2KXYs9iq2LbYp9mB2Kkg2YHZiti12YQg2LLZitiq2YjZhtmKINmB2Yog2YLZhtin2Kkg2KfZhNmG2YfYp9ix)
2. ندوة صحفية لوزير السكن أثناء تفقده المشاريع السكنية بسيدي عبد الله. <https://m.youtube.com/watch?v=JCCu0rC4jgE&pp=ygUt2KrYtdix2YrYrSDZiNiy2YrYsSDYp9mE2LPZg9mGINi52K8g2LnYr9mEIDAz>
3. قناة البلاد، نور الدين سوامية، سكنات عدل... تأخر في إنجاز المشاريع... مدى ستنجز ومدى ستسلم لأصحابها؟، أخبار البلاد TV، الجزائر، 12 أكتوبر 2019. <https://m.youtube.com/watch?v=CzglATz-JDI&t=9s&pp=ygUs2KPYs9io2KfYqCDYqtij2K7YsSDYqNix2YbYp9mF2Kwg2LnYr9mEIDIwMTM%3D>

### المراجع اللغة الأجنبية:

1. Riadh Djafri, «HOUSING CRISIS IN ALGERIA: CHALLENGES AND PERSPECTIVES»; article; December 2021.
2. sbia Yasmine, « le secteur de l'habitat en Algérie : état des lieux », revue des sciences commerciale, 2017.

## فهرس المحتويات

الفهرس:

### شكر وتقدير 2

3	الاهداء.....
4	ملخص الدراسة:.....
1	مقدمة.....
13	الفصل الأول: السياسة العامة السكنية في الجزائر 2001-2022.....
14	المبحث الأول: السياسة العامة السكنية: مقارنة معرفية.....
14	المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية:.....
15	المطلب الثاني: أهداف السياسة السكنية.....
15	1- اهداف أساسية.....
16	2- أهداف اجتماعية.....
16	3- أهداف اقتصادية.....
16	المطلب الثالث: أدوات السياسة السكنية.....
19	المبحث الثاني: مسار قطاع السكن في الجزائر.....
19	المطلب الأول: التطور السكاني في الجزائر.....
19	أ. مرحلة ما قبل الاستقلال (1830-1960):.....
22	ب. مرحلة ما بعد الاستقلال (1962-2022).....
27	المطلب الثاني: أسباب أزمة السكن في الجزائر:.....
27	1-نقص المصادر التمويلية.....
28	2-ارتفاع معدلات النمو الديمغرافي.....
28	3-الزوح الريفي.....
29	4-ضعف الإصلاحات الهيكلية في القطاع الزراعي.....
30	5-الكوارث الطبيعية.....

31	المطلب الثالث: تطور السياسة السكنية في الجزائر (2001-2022):
32	1- تطور السياسة السكنية قبل 2001
36	2- السياسة السكنية بعد 2001
43	المبحث الثالث: استراتيجية الإسكان المتبعة في الجزائر.
43	المطلب الأول: الهيئات المكلفة برسم السياسة السكنية في الجزائر.
43	(1) الفواعل الرسمية
46	(2) الفواعل غير الرسمية
47	المطلب الثاني: الصبغ السكنية وشروط الاستفادة منها
47	1. السكن الاجتماعي الإيجاري (LPL)
48	2. السكن الترقوي (LPP)
48	3. السكن الريفي:
49	4. السكن الاجتماعي التساهمي (LSP)
49	5. السكن الترقوي المدعم: (LPP)
49	6. السكن الموجه للبيع بالإيجار (AADL)
50	المطلب الثالث: سياسة التمويل السكني المعتمدة في الجزائر:
50	1-الهيئات المساهمة في تمويل قطاع السكن في الجزائر:
53	2-الميزانية المخصصة لقطاع السكن 2001-2022: قراءة في قوانين المالية.
56	خلاصة الفصل
57	الفصل الثاني: دراسة حالة وكالة عدل AADL
58	المبحث الأول: ماهية وكالة عدل.
58	المطلب الأول: نشأة وكالة عدل.
60	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للوكالة.
63	المبحث الثاني: البيع بالإيجار في وكالة عدل.

63	المطلب الأول: مفهوم البيع بالإيجار
64	المطلب الثاني: شروط البيع بالإيجار
64	1. المستفيدون
65	2. التزامات المستفيد
65	المطلب الثالث: إجراءات البيع بالإيجار
66	(1) الإجراءات السابقة واللاحقة لعقد البيع بالإيجار
67	(2) طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار
69	المبحث الثالث: برامج وكالة عدل
69	المطلب الأول: البرامج الترقية
69	1- برنامج الترقية العقارية
70	2- برنامج الترقية العمرانية
70	3- برنامج المدن الجديدة
71	المطلب الثاني: برامج البيع بالإيجار
71	1- برنامج عدل 1 (2001)
74	2- برنامج عدل 2 (2013)
78	خلاصة الفصل
80	الفصل الثالث: وكالة عدل ودورها في تفعيل السياسة السكنية في الجزائر
81	المبحث الأول: مدى إنجاز وكالة عدل للمشاريع المبرمجة: مقارنة بين الأهداف والإنجازات
81	المطلب الأول: المشاريع المبرمجة في برنامج عدل 01 (2001)
83	المطلب الثاني: برنامج عدل 02 (2013) والإنجازات المحققة
85	المبحث الثاني: تقييم أداء وكالة عدل
85	المطلب الأول: تحليل الاستثمار
86	1. تحليل البيانات الاجتماعية العامة

## فهرس المحتويات

---

88	2. معلومات عامة حول السكن المتحصل عليه.
94	3. تقييم سكنات عدل من حيث توفر الخدمات:
98	4. تقييم عام لأداء وكالة عدل.
109	المطلب الثاني: نتائج الاستمارة.
112	خلاصة الفصل
115	الخاتمة
121	الملاحق
130	قائمة المراجع
138	فهرس المحتويات
143	فهرس الجداول والأشكال

## فهرس الجداول والاشكال

## فهرس الجداول والاشكال

### فهرس الجداول والاشكال

#### • فهرس الجداول:

الصفحة	العنوان	الرقم
20	تطور عدد سكان الجزائر من 1830 إلى 1886	1
21	تطور عدد سكان الجزائر من 1887 إلى 1960	2
23	تطور عدد سكان الجزائر بعد الاستقلال من 1960 إلى 2022	3
26	أثر النمو الاقتصادي على النمو السكاني في الجزائر (1990-2019)	4
31	الميزانية المخصصة والبرامج المسطرة في المخطط الثلاثي (1967-1969).	5
33	البرامج المسطرة والإنجازات المحققة في المخططين الرباعيين الأول والثاني (1970-1973)، (1974-1977)	6
34	الأهداف المسطرة والإنجازات المحققة في المخططين الخماسيين (1980-1984)، (1985-1989)	7
35	البرامج المسطرة والمنجزة في المخططين الخماسيين الأول والثاني.	8
37	إنجازات البرنامج التكميلي لدعم النمو في قطاع السكن (2005-2009)	9
39	أهداف وإنجازات برنامج توطيد النمو الاقتصادي في قطاع السكن. (2015-2019)	10
53	الميزانيات المخصصة لقطاع السكن من 2001 إلى 2022.	11
72	السكنات الموزعة في برنامج عدل 2001.	12
73	توزيع السكنات في برنامج عدل 2002.	13
75	السكنات الموزعة حسب برنامج 2013.	14
76	إنجاز وكالة عدل لبعض المرافق العمومية	15
85	مقياس ليكارت الثلاثي	16
85	مقياس ليكارت الخماسي	17
86	متغير الجنس	18
86	متغير السن	19
87	متغير الحالة الاجتماعية	20
88	متغير نوع السكن	21
89	متغير عدد الافراد في الأسرة	22
90	متغير نوع الوسط السكني.	23
91	متغير الولاية.	24
92	متغير تاريخ إيداع الملف الاولي للوكالة.	25
92	متغير برامج عدل المستفاد منها.	26
94	متغير مدة تسليم السكنات	27

## فهرس الجداول والاشكال

95	متغير رضا المواطنين عن موقع إقامتهم	28
96	المرافق المتوفرة في أحياء سكنات عدل	29
98	المرافق الغير متوفرة في سكنات عدل	30
99	متغير رأي المواطنين حول طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار.	31
100	مشاكل سكنات عدل	32
101	متغير رأي المواطنين حول مساهمة وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن	33
102	مساهمة الوكالة في القضاء على مشكل السكن في الجزائر حسب متغير الجنس	34
103	مساهمة الوكالة في القضاء على مشكل السكن في الجزائر حسب متغير السن	35
104	مساهمة الوكالة في القضاء على مشكل السكن في الجزائر حسب متغير الحالة الاجتماعية	36
104	مساهمة الوكالة في القضاء على مشكل السكن في الجزائر حسب برامج عدل الاستفادة منها	37
105	رضا المواطنين عن موقع إقامتهم حسب متغير الجنس	38
106	رضا المواطنين عن موقع إقامتهم حسب متغير السن	39
107	رضا المواطنين عن موقع إقامتهم حسب متغير الحالة الاجتماعية	40
108	رأي المواطنين حول طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار حسب متغير الجنس	41
108	رأي المواطنين حول طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار حسب متغير السن.	42
109	رأي المواطنين حول طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار حسب متغير الحالة الاجتماعية	43
110	رأي المواطنين حول طريقة شراء سكنات البيع بالإيجار حسب مساهمة وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن.	44

### • الاشكال البيانية، الخرائط

الرقم	العنوان	الصفحة
1	معدل المواليد في الجزائر من 1966 إلى 2019.	24
2	معدل الوفيات في الجزائر من 1966 إلى 2019	24
3	الوحدات السكنية المعروضة مقابل الطلبات عليها من 1966 إلى 2019	41
4	الهيكل التنظيمي لوكالة عدل	61
5	عدد السكنات الموزعة في برنامج عدل 2001.	81
6	عدد السكنات الموزعة في برنامج عدل 2002	82
7	عدد السكنات الموزعة في برنامج عدل 02 (2013).	83
8	توزيع العينة حسب متغير الجنس	86
9	توزيع العينة حسب متغير السن	87

## فهرس الجداول والاشكال

88	توزيع العينة حسب متغير الحالة الاجتماعية	10
88	توزيع العينة حسب نوع السكن	11
89	توزيع العينة حسب عدد الافراد في الاسرة.	12
90	توزيع العينة حسب نوع الوسط السكني	13
91	توزيع العينة حسب الولاية	14
92	توزيع العينة حسب تاريخ إيداع الملف الاولي لوكالة عدل	15
93	توزيع العينة حسب برنامج عدل المستفاد منه	16
94	مدة تسليم السكنات	17
95	مدى رضا الافراد عن موقع إقامتهم	18
97	المرافق المتوفرة في احياء سكنات عدل	19
98	المرافق الغير متوفرة في سكنات عدل	20
99	رأي المواطنين حول طريقة شراء سكنات عدل.	21
100	مشاكل سكنات عدل	22
101	رأي المواطنين حول مساهمة وكالة عدل في القضاء على مشكل السكن	23
الصفحة	عنوانها	رقم الخريطة
71	خريطة توضح الولايات التي شملها برنامج عدل 2001.	1
73	خريطة توضح الولايات التي شملها برنامج عدل 2002	2