

المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية
قسم السياسات العامة والنظم المقارنة



قمة قطاع السكن في الجزائر نموذج "مدل 3" التابع للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر في العلوم السياسية تخصص سياسات عامة

تحت إشراف الأستاذة
د. حاجة أمال

إعداد الطالبة:
شبوط شيراز رميسة

لجنة المناقشة:

الصفة	مؤسسة الانتماء	الدرجة العلمية	لقب و اسم الأستاذ
رئيسا	المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية	أستاذ محاضر ب	كعبش سامي
مشرفا و مقررا	المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية	أستاذ محاضر أ	حاجة أمال
عضوا مناقشا	المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية	أستاذ محاضر ب	جارش عادل

السنة الجامعية: 2024 / 2025

شكر وعرfan

**الحمد لله رب العالمين، حمدا يليق بجلال وجهه و عظيم سلطانه، الحمد لله الذي بنعمته تتم
الصلوات، وبفضله تتحقق الأمنيات، وتذلل الصعوبات**

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرfan إلى أستاذتي المشرفة الدكتورة حاجة أمال، التي كانت نعم
السند و الموجه خلال هذا العمل فلم تبخل علي بتوجيهاتها و نصائحها و كان لدعمها الأثر
الكبير في إتمام هذه المذكرة.

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة، كل باسمه و مقامه على
قبولهم مناقشة هذا العمل.

ولا يفوتني أن أتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى أستاذتي الدكتور جارش عادل، لما قدمه لي من
دعم علمي طيلة فترة انجاز هذه المذكرة، اسأل الله أن يوفقك و يسدد خطاك.

كل الشكر و العرفان أيضا إلى كافة أساتذة المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية لما قدموه
لنا من علم و معرفة، إلى كل الزميلات و الزملاء الذين شاركوني هذه الرحلة.

الإهداء

إلى أبي الغالي يوسف، قدوتي و ظهري الذي لا ينحني، لا كلمات تكفي لشكرك ولا عمر
يكفي لود جميلك.

إلى الإنسانية العظيمة أُمي، يا من كنت النور الذي أضاء طريقي ما وصلت إلى هنا إلا
بفضلك، بدعائك الذي فتح لي أبواب التيسير.

إلى أستاذتي في الطور الثانوي، أختي، صديقتي، سندي و مسندي لمياء .

إلى أختي جميلتي جهان، إلى من شاركتني كل خطوة في حياتي .

إلى زوج أختي و أخي أمير، لك في هذا الانجاز نصيب شكرا لدعمك المادي و
المعنوي.

إلى صغيرتي تالين.

إلى صديقة الطفولة فراح، إلى الأخت التي اختارتها الحياة لي، عجزت الكلمات عن
التعبير عن مكانتك .

إلى صديقة الغرفة و أختي و توأمي يمنى .

أهديكم هذا الانجاز، ثمرة تعبني و نجاحي لكم في كل صفحة منه اثر، و في كل خطوة
من مسيرتي بصمة لا تنسى.

ملخص الدراسة:

تعد السياسة السكنية إحدى الدعائم الأساسية للسياسات العامة الاجتماعية في الجزائر، باعتبار أن السكن يشكل حاجة إنسانية محورية و أداة لضمان الاستقرار الاجتماعي، ومنذ الاستقلال أولت الدولة الجزائرية اهتماما كبيرا لهذا القطاع عبر برامج متنوعة وصيغ متعددة تهدف إلى تلبية الطلب المتزايد على السكن وتحسين ظروف العيش للمواطنين، غير أن تطبيق هذه السياسات كثيرا ما واجه اكرهات بيروقراطية، و تعقيدات إدارية أثرت على فعاليتها و جودة الخدمة العمومية.

في هذا السياق، ظهرت الرقمنة كخيار استراتيجي لتطوير أداء القطاع العمومي ومن ضمنه قطاع السكن، من خلال تبني أدوات من شأنها تبسيط الإجراءات، تقليص التكاليف، وتحقيق الشفافية في التسيير، وقد جاء برنامج عدل 3 ليجسد هذا التوجه نحو الرقمنة بشكل فعلي من خلال إطلاق منصة رقمية مخصصة للمسجلين، ساهمت في تبسيط الإجراءات الإدارية وتحسين التفاعل بين المواطن والإدارة، رغم ما يواجهه من تحديات تقنية وتنظيمية .

الكلمات المفتاحية: السياسة العامة، السياسة السكنية، الرقمنة، برنامج "عدل3"، الخدمة العمومية.

Abstract :

Housing policy is considered one of the main pillars of social public policies in Algeria. Given that housing constitutes a fundamental human need and a tool to ensure social stability. Since independence, the Algerian state has devoted significant attention to this sector through various programs and multiple formats aimed at meeting the growing demand for housing and improving citizens' living conditions. However, the implementation of these policies has often been met with bureaucratic constraints and administrative complexities that have affected their effectiveness and the quality of public service.

In this context, digitization has emerged as a strategic option to enhance the performance of the public sector, including the housing sector, by adopting tools that simplify procedures, reduce costs, and achieve transparency in management. The AADL 3 program has embodied this orientation towards digitization in a concrete way through the launch of a digital platform dedicated to registrants. This platform has contributed to simplifying administrative procedures and improving interaction between citizens and the administration, despite the technical and organizational challenges it faces.

Keywords: public policy, housing policy, digitization, "AADL 3" program, public service.

مقدمة

يشغل قطاع السكن مكانة مهمة في السياسة العامة الجزائرية باعتباره حق من حقوق المواطن الجزائري يكفله الدستور نظرا لدوره الكبير في الحفاظ على استقرار المجتمع وتحقيق السلم الاجتماعي والاقتصادي والسياسي للبلاد ، وقد تطور هذا القطاع بشكل كبير منذ الاستقلال إلى غاية الآن فكلما توسع نشاط قطاع السكن كلما أدى إلى تأثيرات ايجابية على القطاعات الأخرى مما يعزز التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد .

إذ يتوفر على برامج وصيغ عديدة تتكيف مع مختلف الشرائح المجتمعية قصد تلبية اكبر عدد من طلبات المواطنين وحاجتهم للإسكان ، غير أن الاعتماد نوعا ما على الطريقة التقليدية واجهتها مجموعة من المشاكل والصعوبات التي أدت إلى صعوبة وعجز في تلبية احتياجات المواطنين للوحدات السكنية وباعتبار أن الرقمنة في العصر الحالي أصبحت هدفا استراتيجيا للحكومة حيث أنها تقوم بجهود كبيرة لتحقيقها وتجسيدها في جميع القطاعات من خلال تعزيز البنية التحتية الرقمية هذا ما جعل وزارة السكن و العمران خلال الأربع سنوات الأخيرة تحاول رقمته هذا القطاع لتحسين الخدمات المقدمة للمواطنين وتعزيز الكفاءة والفعالية لهذا القطاع الذي يحظى بأهمية كبرى في السياسة العامة للدولة .

ومن بين البرامج التي تم رقمتها هي برنامج عدل 3 التابع للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره الذي يعتبر من الصيغ الحديثة بسبب المميزات التي يتضمنها مقارنة بالصيغ السابقة حسب تصريحات مسؤولي القطاع حيث أنها تعتمد على نظام البيع بالإيجار الذي يسمح للمواطنين بشراء السكنات بالتقسيط ومن دون فوائد ، وعلى هذا الأساس فان موضوع المذكرة يهدف إلى دراسة تأثير رقمته برنامج عدل 3 على تحسين السياسة السكنية في الجزائر مع التركيز على الأفاق التي سيفتحها .

أولا : إشكالية الدراسة :

في ظل سعي الدولة الجزائرية إلى تحسين فعالية السياسة السكنية ومواكبة التحول الرقمي، جاء برنامج عدل3 كخطوة عملية نحو رقمنة الخدمات العمومية في قطاع السكن. ومن هنا تبرز الإشكالية التالية: كيف ساهمت رقمنة برنامج عدل 3 في دعم تنفيذ السياسة العامة للسكن وتحقيق مبادئ الشفافية، الفعالية، وتقليل البيروقراطية؟

الأسئلة الفرعية :

- ✓ ما المقصود بالسياسة السكنية في الجزائر وكيف تطورت ؟
- ✓ ما المقصود بالرقمنة ؟
- ✓ ما هي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ؟
- ✓ ما هو واقع رقمنة قطاع السكن في الجزائر
- ✓ ما هي ابرز مظاهر رقمنة برنامج عدل في الجزائر ؟
- ✓ ما هي التحديات التي واجهت رقمنة قطاع السكن في الجزائر ؟

الفرضيات:

الفرضية الرئيسية :

- ✓ كلما توفرت الشروط والمتطلبات المناسبة لرقمنة برنامج عدل 3 كلما ساهم ذلك في تسهيل سياسات الإسكان في الجزائر.

الفرضيات الفرعية :

- ✓ التحديات التي واجهت قطاع السكن في مختلف مراحلها بالجزائر جعلت الدولة تفكر في إعادة النظر في بناء صيغ تتكيف مع معطيات التغيرات الحاصلة الاقتصادية والاجتماعية .
- ✓ الصعوبات التي واجهت المواطنين في اقتناء سكنات بالجزائر من خلال الطريقة التقليدية (تسليم الملفات يدويا) جعلت وزارة السكن تجسد رقمنة القطاع لتسهيل عملية التسجيلات وتوفير الجهد والوقت على المواطنين والإدارة .

ثانيا : أهمية الدراسة :

- ✓ تكمن أهمية هذا الموضوع من كونه يتناول السياسة السكنية في الجزائر، انطلاقا من اعتبار أن السكن حق دستوري مكفول لكل مواطن، وأنه يعد من الركائز الأساسية للسياسات الاجتماعية والاقتصادية في الجزائر، وتزداد أهمية الموضوع في ظل التوجه المتصاعد نحو رقمنة هذا القطاع باعتبارها خطوة حاسمة في تحسين جودة الخدمات العمومية، وتحقيق الفعالية، والشفافية وتجاوز البيروقراطية، فالتحول

مقدمة

الرقمي في قطاع السكن لا يمثل مجرد تحديث إداري بل يعكس إرادة الدولة في إعادة بناء علاقة أكثر فاعلية بين المواطن و الإدارة.

- ✓ تحتل هذه الدراسة أهمية كبيرة نظراً لارتباطها بقطاع السكن الذي يعد من بين ابرز الانشغالات الاجتماعية في الجزائر لما يحمله من أبعاد اقتصادية واجتماعية، ويعتبر من القطاعات الحيوية باعتباره عنصرا محوريا في تحقيق الاستقرار الاجتماعي .
- ✓ تبرز أهمية الدراسة في أن الموضوع حديث كونه يتناول تجربة رقمية حديثة تم الشروع في تنفيذها فعليا خلال سنة 2024 عبر إطلاق منصة "عدل3" الرقمية التي تمثل تحولا نوعيا في آليات تنفيذ البرامج السكنية العمومية في الجزائر .

ثالثا : أهداف الدراسة :

- ✓ التعرف أكثر على السياسة السكنية في الجزائر والبرامج السكنية المتاحة فيها .
- ✓ معرفة التحديات التي واجهت إدراج الرقمنة في قطاع السكن .
- ✓ تسليط الضوء على الآليات المعتمدة في تطبيق الرقمنة على برنامج عدل3 والوقوف على الانجازات و التحديات.

رابعا: أسباب اختيار الموضوع :

- ✓ الاهتمام الشخصي بهذا الموضوع .
- ✓ حداثة الموضوع .
- ✓ الوقوف على واقع تطبيق الرقمنة في قطاع السكن، خاصة فيما يتعلق بتجارب فعلية مثل منصة "عدل3" .

خامسا: المناهج و الاقترابات :

- ✓ المنهج الوصفي التحليلي: من خلال وصف وتحليل السياسة السكنية في الجزائر وتطورها، مع التركيز على مختلف الصيغ السكنية إضافة إلى تشخيص واقع رقمنة قطاع السكن والتحديات التي تواجهها.

مقدمة

- ✓ **منهج دراسة الحالة:** من خلال دراسة حالة برنامج عدل 3 والمنصة الرقمية المخصصة للبرنامج كنموذج لرقمنة قطاع السكن في الجزائر، سمح هذا المنهج بالتعمق في التجربة وتحليل مكوناتها (الخصائص، الخطوات، الخدمات، الايجابيات والسلبيات).
- ✓ **الاقتراب المؤسسي:** يعتمد هذا الاقتراب على دراسة السياسات العامة من خلال المؤسسات الرسمية، و بما أن السياسة السكنية تعتبر من السياسات العمومية التي تشرف عليها الدولة عبر الوزارة وهيئات متخصصة، فقد تم اعتماد الاقتراب المؤسسي لفهم دور مختلف الفواعل الرسمية مثل وزارة السكن و العمران و المدينة، والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"، في تنفيذ السياسة العامة السكنية.
- ✓ **الاقتراب القانوني:** تم اعتماد الاقتراب القانوني في هذه الدراسة بهدف تحليل الأطر التشريعية والتنظيمية التي تحكم قطاع السكن في الجزائر، فالسكن باعتباره حقا دستوريا للمواطن، تحكمه مجموعة من القوانين والمراسيم التي تحدد شروط الاستفادة، آليات التوزيع.
- ✓ **سادسا: الأدوات البحثية المساعدة :**
- ✓ **الوثائق:** من خلال الاعتماد على الدراسات السابقة المتناولة للموضوع بشكل جزئي، والرجوع إلى النصوص القانونية والتقارير الوزارية والمنشورات الرسمية الخاصة بقطاع السكن.
- ✓ **الملاحظة بالمشاركة:** من خلال إجراء تريض ميداني في وزارة السكن والعمران والمدينة لمدة 15 يوما في الفترة الممتدة من 9 فيفري إلى 23 للسنة الجارية ، تم التقرب أكثر من البيئة العملية وملاحظة سير العمل المتعلق برقمنة الخدمات ، مما سمح لنا بإجراء مقابلات مع إطارات في الوزارة، والتعرف على التنظيم الإداري اليومي، والإطلاع على بعض الوثائق الرسمية والمنظمة للقطاع وبعض البرامج السكنية.
- ✓ **المقابلة:** من خلال إجراء مقابلة مباشرة مع السيد الياس لعراب ، نائب مدير المديرية الفرعية لمتابعة مؤسسات الانجاز على مستوى وزارة السكن والعمران والمدينة بتاريخ: 17 فيفري 2025 ، وذلك بهدف تعميق الفهم حول واقع رقمنة قطاع السكن والانجازات والتحديات المتعلقة بها ، كما أتاحت لنا هذه المقابلة فرصة للإطلاع على مجموع التطبيقات الرقمية المعتمدة من طرف إدارة وزارة السكن والعمران والمدينة، والتي تم التفصيل فيها في الفصل الثاني من هذه الدراسة، إضافة إلى تقديم عرض تقديمي خاص بالتطور السنوي لعدد عمليات الدفع الالكتروني على مستوى وكالة عدل ، مما أسهم في ربط

مقدمة

الجانب النظري بالواقع العملي والوقوف ميدانيا على كيفية تجسيد التحول الرقمي في الإجراءات الإدارية والمالية على مستوى قطاع السكن .

سابعاً: مجالات الدراسة :

✓ **الإطار المكاني :** السياسة السكنية في الجزائر ،الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وزارة السكن والعمران والمدينة.

✓ **الإطار الزمني :**الدراسة تعنى بتحليل السياسة السكنية في الجزائر بالاعتماد على نموذج عدل3 للفترة الزمنية الممتدة بين 2022 سنة بداية الإعلان عن البرنامج إلى غاية 2024 أين تم إطلاق البرنامج رسمياً عن طريق فتح موقع رسمي لبداية الاكتتاب (التسجيل الأولي لطلب الحصول على سكن ضمن هذا البرنامج).

ثامناً: الدراسات السابقة :

تم الاعتماد في هذه المذكرة على مجموعة من المراجع التي تتناول الموضوع بشكل جزئي على النحو الآتي من بينها :

- ✓ مقال علمي للباحث نبيل دريس الموسوم **بالسياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف و الصيغ المعتمدة**، تناول الباحث واقع السياسة السكنية من منظور نقدي ،حيث قام بتحليل مسار السياسة السكنية في الجزائر من حيث الأهداف التي رسمتها الدولة والصيغ السكنية التي اعتمدها لتحقيق تلك الأهداف،حيث توصل الباحث من خلال دراسته إلى أن السياسة السكنية في الجزائر شهدت تطورا ملحوظا من حيث الكم، لكنها لا تزال تعاني من اختلالات على مستوى الكيفوالتسيير،إضافة إلى أن الصيغ السكنية رغم تنوعها لم تتجح دائما في تلبية الاحتياجات الحقيقية خاصة لفئات الدخل المحدود.
- ✓ أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص سياسات عامة موسومة **بدور الجهاز الإداري الجزائري في تنفيذ السياسات العامة دراسة حالة السياسة السكنية 2019_2008** من أداء الباحثة هجيرة اوبعيش المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية ،أين قسمت الباحثة دراستها إلى أربعة فصول حيث تم عرض المفاهيم الرئيسية المتمثلة في الجهاز الإداري في عملية تنفيذ السياسة العامة من خلال وسائله و أدواته المختلفة، أما الفصل الثاني فتم تخصيصه لواقع الجهاز الإداري في الجزائر على المستويين

مقدمة

المركزي والمحلي من خلال عرض الإطار القانوني لسيره وأهم الوظائف الذي يقوم بها في عملية تنفيذ السياسة العامة في الجزائر، أما الفصل الثالث تم فيه عرض السياسة السكنية في الجزائر من خلال توضيح أهم ما قامت به الدولة في هذا القطاع خلال الفترة الممتدة من 2005 إلى 2019، أما الفصل الرابع تم فيه عرض الصيغ السكنية المنجزة كما قدمت الباحثة حل عملي يساهم في مساعدة الجهاز الإداري على تنفيذ السياسة السكنية يتمثل في رقمنة قطاع السكن والذي يتمثل في اقتراح عمل يتعلق برقمنة قطاع السكن من خلال موقع وطني للبرمجة السكنية والتسجيلات حسب الولاية.

✓ أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه موسومة **بإستراتيجية البنوك في عملية البيع بالإيجار و دورها في تقليل أزمة السكن خلال الفترة 2001-2022** بكلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية جامعة الجزائر 3، حيث قسمت الباحثة دراستها إلى ثلاثة فصول ، الفصل الأول تناول الإطار المفاهيمي للسياسة السكنية وصيغة البيع بالإيجار مركزة على الإبعاد الاقتصادية والاجتماعية في هذه الصيغة، أما الفصل الثاني فخصصته لدراسة دور البنوك العمومية في تمويل برامج البيع بالإيجار مستعرضة أبرز الصعوبات التي واجهت البرامج خاصة فيما يخص برنامج عدل 1 ومحاولات إعادة بعثه من خلال برنامج عدل 2، أما الفصل الثالث تناول الدراسة التطبيقية للفترة 2001-2022 حيث تم تحليل تطور مساهمة البنوك في تمويل برامج عدل خلال هذه الفترة، التطرق إلى تأثير هذه الآلية في تخفيف أزمة السكن، وفي الختام توصلت الباحثة إلى أن صيغة البيع بالإيجار رغم أهميتها واجهت عدة تحديات في التطبيق أبرزها ضعف التنسيق بين الأطراف الفاعلة و محدودية التمويل غير ان إشراك البنوك العمومية ساهم تدريجيا في تفعيل هذا البرنامج و توسيعه.

✓ مذكرة ماستر تخصص سياسات عامة موسومة **بلسياسة العامة السكنية في الجزائر دراسة حالة وكالة عدل 2001_2022** من إعداد الطالبة العيودي كلثوم منال في المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية ، قسمت الطالبة دراستها إلى ثلاثة فصول تضمن الفصل الأول مقارنة معرفية للسياسة السكنية وتتبع مسار قطاع السكن في الجزائر قبل وبعد الاستقلال كما تطرقت إلى إستراتيجية الإسكان المتبعة في الجزائر، أما الفصل الثاني كان عبارة عن دراسة حالة لوكالة عدل من خلال التطرق إلى صيغة البيع بالإيجار وفي الأخير تناول الفصل أهم البرامج السكنية التابعة للوكالة، بالنسبة للفصل الثالث قيمت الطالبة موضوع البحث عبر أداة استبيان ل 66 شخص مستجوب من فئة القاطنين والمستفيدين من سكنات عدل، توصلت الطالبة من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من الاستنتاجات أهمها أن السياسة السكنية في الجزائر كانت سياسة ظرفية، لمتوضع بشكل مدروس ولم تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع

مقدمة

المستقبلية التي يمكن أن يتعرض لها المواطن و قطاع السكن على حد سواء، إضافة إلى أن السياسة السكنية وضعت فقط لحل أزمة السكن وليس باعتبارها واجبة على الدولة، كذلك بالرغم من أن الوكالة تسعى إلى تحسين السكن وتطويره إلا أن المستفيدين من سكناتها قد وصفوها بأنها سكنات "غير صالحة".

✓ مذكرة ماستر في القانون العقاري موسومة بدور الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في القضاء

على أزمة السكن ، من إعداد الطالب صوار الأخضر جامعة زيان عاشور، قسم الطالب دراسته إلى ثلاثة فصول تناول في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لازمة السكن في الجزائر متطرقا إلى أسبابها و تطورها التاريخي ، والفصل الثاني خصص للتعريف بوكالة عدل من حيث نشأتها ومهامها وتنظيمها الإداري، أما الفصل الثالث فتطرق فيه إلى دراسة وتحليل مساهمة برامج وكالة عدل في تقليص العجز السكني، خاصة صيغة البيع بالإيجار من خلال الإحصائيات، والبرامج المنجزة، ونسبة التوزيع. من بين أهم ما توصل إليه الباحث في دراسته أن وكالة عدل لعبت دورا محوريا في دعم السياسة السكنية في الجزائر ونجحت في التخفيف من أزمة السكن خاصة في المدن الكبرى، إضافة إلى أن برنامج البيع بالإيجار ساهم في توفير سكنات لفئة واسعة من ذوي الدخل المتوسط.

رغم تعدد الدراسات السابقة التي تناولت السياسة السكنية في الجزائر، وادوار مختلف الفاعلين

على غرار وكالة عدل، إلا أن معظمها ركز على الجوانب التنظيمية، التمويلية، أو الصيغ السكنية المعتمدة، دون التطرق إلى موضوع رقمنة قطاع السكن خصوصا في ظل التحولات الرقمية الراهنة، وهو ما يبرز فراغا بحثيا في هذا المجال و يؤكد أهمية هذه الدراسة في تسليط الضوء على رقمنة برنامج "عدل3" كنموذج حديث لتحديث الإدارة العمومية وتحسين فعالية السياسة السكنية في الجزائر.

تاسعا: صعوبات الدراسة:

واجهت الباحثة عددا من الصعوبات في إعداد هذه الدراسة من بينها:

✓ قلة الدراسات الأكاديمية السابقة التي تناولت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره كدراسة حالة.

✓ قلة المصادر الرسمية المتعلقة ببرنامج عدل3 كونه برنامج حديث.

✓ عدم استقبال طالبة من طرف وكالة عدل أو تمكينها من إجراء مقابلات، رغم حصولها على

تصريح رسمي من إدارة المدرسة، هذا الأمر دفعنا إلى الاعتماد على المصادر الثانوية مثل

المواقع الرسمية، الجرائد الإلكترونية، والتقارير الصحفية.

عاشرا: هيكلية الدراسة:

الفصل الأول: يتناول الفصل الأول من هذه الدراسة الإطار النظري المتعلق بالسياسة السكنية في الجزائر، و تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث خصص المبحث الأول لتقديم مقارنة مفاهيمية حول السياسة السكنية، حيث تم التطرق إلى مفهومها وأهدافها والآليات المعتمدة في تنفيذها، بالإضافة إلى التطرق إلى الدساتير والمواثيق المتعلقة بها، مع التركيز على دور الفواعل الرسمية (السلطات الثلاثة) والغير رسمية (المجتمع المدني، جماعات الضغط) في رسم السياسة العامة السكنية. أما المبحث الثاني، فقد تناول تطور السياسة السكنية في الجزائر منذ الاستقلال عبر تحليل مختلف مراحلها ضمن مخططات التنمية، وصولا إلى مرحلة مابعد الإصلاحات الاقتصادية. بينما خصص المبحث الثالث للصيغ السكنية المتاحة في الجزائر.

الفصل الثاني: خصص الفصل الثاني من الدراسة لرقمنة قطاع السكن في الجزائر، وقد تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث، خصص المبحث الأول لتقديم مقارنة مفاهيمية شاملة للرقمنة، أما المبحث الثاني فقد خصص للرقمنة كخيار استراتيجي في قطاع السكن، من خلال التطرق إلى متطلبات رقمنة هذا القطاع وكذا المشاريع التي تجسد هذا التوجه، في حين خصص المبحث الثالث لتحليل واقع رقمنة قطاع السكن في الجزائر، من خلال إبراز أهم الانجازات الرقمية المفعلة، مع عرض نموذج مقدم من وزارة السكن والعمران والمدينة لحصيلة الرقمنة على مستوى المديرية العامة للبناء ووسائل الانجاز وابرز التطبيقات الرقمية المعتمدة فيها، وأخيرا تم التطرق إلى أهم التحديات والصعوبات التي تعيق تقدم الرقمنة في قطاع السكن.

الفصل الثالث: يتناول ، دراسة حالة رقمنة برنامج "عدل 3" كنموذج تطبيقي لرقمنة قطاع السكن في الجزائر، وقد تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث، خصص المبحث الأول لتقديم لمحة عامة عن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل)، أما المبحث الثاني تتناول برامج الوكالة من خلال التطرق إلى صيغة البيع بالإيجار برنامج "عدل 1" و"عدل 2"، كما تم عرض نموذج مقدم من وزارة السكن والعمران و المدينة حول التطور السنوي لعمليات الدفع الالكتروني في وكالة عدل بين 2022 و 2024، أما المبحث الثالث فقد خصص لدراسة حالة رقمنة برنامج "عدل 3" حيث تم التعريف بالبرنامج وشروطه و

مقدمة

آليات تمويله، مع تحليل المنصة الرقمية الخاصة بالبرنامج، من خلال التطرق إلى خطوات التسجيل في المنصة، والخدمات الرقمية المتوفرة، وصولاً إلى منصة "عدل 3" بين التسهيلات والصعوبات.

الفصل الأول:

السياسة السكنية في الجزائر

تمهيد :

شهدت الجزائر منذ الاستقلال العديد من التحولات والتغيرات في مختلف المجالات الاقتصادية و الاجتماعية والسياسية مما جعلها تعطي الأولوية القصوى للسياسة السكنية بسبب النمو الديمغرافي المتزايد حيث لا يمكن تحقيق أو نجاح أي عملية تنمية في أي مجال دون وجود سياسة سكنية رشيدة وفعالة لأنها تؤثر مباشرة على جودة الحياة والرفاهية الاجتماعية للمواطن الذي يعتبر محرك أساسي في مختلف قطاعات التنمية لهذا عملت الجزائر بعد الاستقلال على النهوض بقطاع السكن وذلك من خلال إطلاق سلسلة من البرامج السكنية التي تتنوع وتختلف بما يناسب كل الشرائح الاجتماعية ، وعليه حاولنا في هذا الفصل تسليط الضوء على مسار السياسة السكنية في الجزائر وأهم الانجازات التي قدمتها لقطاع السكن وأهم الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر .

المبحث الأول: السياسة السكنية في الجزائر مقارنة مفاهيمية

المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية

أولاً: تعريف السياسة السكنية

تعرف السياسة السكنية على أنها مجموعة من الاستراتيجيات والآليات التي تتبناها الدولة من أجل

تحقيق التوازن العام بين العرض والطلب وذلك من خلال احترام المعايير المحددة للكمية والسعر.¹

كما تعرف على أنها جملة من الاجراءات التي تتخذها الحكومة والمتمثلة في التشريعات والقوانين و

البرامج التي تؤثر على توفير السكنات ، كما أن الموارد المادية والمالية تنعكس على ارتفاع التكلفة والقدرة على تحمل أسعار السكنات.²

كما تعرف السياسة السكنية على أنها من بين أهم الأدوات الموضوعة بيد الدولة التي تهدف إلى التنظيم

الاقتصادي والاجتماعي كما تعتبر من المكونات البنوية للنشاط العمومي للدولة ، كما أنها من الأدوات السياسية للدولة في تدخلها لتهيئة الإقليم كذلك التنمية على مستوى الوطن من خلال التغلب على النزوح الريفي وذلك عن طريق التثبيت الجغرافي للسكان ، كما أن الدولة تسطر برامج تنموية يحتل فيها السكن مكانة رئيسية بهدف تطبيق سياسة تنموية متوازنة وإزالة الفوارق الجهوية من خلال تساوي كل المواطنين من حق الرفاهية .

ومن خلال التعاريف السابقة يمكن استخلاص بعض الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية والتي من أهمها:³

¹ عبلة زعروري ، شوقي فاسمي، واقع السياسة السكنية : التجربة الجزائرية نموذجا ، مجلة التغير الاجتماعي ، م9، ع.02 (2024)، ص 80.

² هجيرة اوبعش ، دور الجهاز الإداري الجزائري في تنفيذ السياسات العامة : دراسة حالة السياسة السكنية 2005-2019 ، أطروحة دكتوراه (المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية ، 2022/2023) ، ص 203 .

³ يحيوي حكيم ، السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال دراسة مقارنة حول السكن الاجتماعي بين الجزائر وفرنسا ، أطروحة دكتوراه (جامعة الحاج لخضر باتنة : كلية الحقوق و العلوم السياسية 2021 / 2022) ، ص ، ص 29 ، 30.

✓ الطابع الهام والاستراتيجي الذي تكتسيه السياسة السكنية في تعزيز وتطوير التنمية الاقتصادية لأي بلد ما .

✓ تعمل على إزالة الفروقات و تحقيق العدالة الاجتماعية و ذلك من خلال ترفيتها لمبدأ الحق في السكن لفائدة كل المواطنين .

✓ تهدف إلى تحقيق مبدأ التوازن الجهوي من اجل الحد من ظاهرة النزوح الريفي .

✓ استغلال الموارد الاقتصادية الطبيعية والصناعية المرتبطة بالسياسة السكنية بعقلانية .

التعريف الإجرائي : وكتعريف إجرائي يمكننا القول بان السياسة السكنية هي جزء من السياسة العامة للدولة كونها تساهم في توجيه القطاع لتحقيق الأهداف والبرامج المسطرة حيث أنها تهدف إلى تحقيق التوازن بين العرض والطلب وتحسين جودة الخدمات وجودة حياة المواطنين .

ثانيا: أهداف السياسة السكنية

من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية إرضاء وتلبية حاجيات المواطنين للسكنات وذلك من خلال تحقيق التوازن بين العرض والطلب على السكنات وهذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسيها قطاع السكن وانعكاساتها على السياسة العامة للدولة وعلى الحياة الاقتصادية والاجتماعية .

يمكن تقسيم هذه الأهداف إلى :

1. **الأهداف الأساسية:** يعتبر قطاع السكن من الحاجيات الأساسية للأفراد لذلك من أهداف السياسة السكنية توفير مسكن لكل فرد مع مراعاة التكاليف المتعلقة بالإنجاز أو بالقدرة الشرائية للفرد من خلال تحديد المعايير والآليات التي تتطابق مع مستوى البلد المعني .
2. **الأهداف الاقتصادية:** تلعب السياسة السكنية دورا هاما في الاقتصاد حيث انه يرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية والميكانيزمات المالية، الضريبية ويظهر اثر ارتباط السياسة السكنية بالنشاطات الاقتصادية من خلال التمويل في البناء وشراء التجهيزات المتعلقة بالسكن أما بالنسبة للآثار الضريبية على قطاع السكن تكمن في تطبيق الضريبة والإعفاءات المقدمة وعليه فان السياسة السكنية تعمل على تحقيق التكامل مع القطاعات الأخرى من خلال تطبيق إجراءاتها وآلياتها مما يسهم في تعزيز النمو الاقتصادي وتطوير قطاع السكن وتخفيف معدلات البطالة وتحسين مستوى المعيشة .

3. الأهداف الاجتماعية: أصبحت الدول تتجه إلى ترشيد المعايير والسياسات التي تتحدد على أساسها الأنواع السكنية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة وذلك من خلال تطوير مداخل الأفراد والقدرة الشرائية لهم وتقديم الإعانات بهدف وضع سياسة سكنية ناجحة وتعديل وتوسيع السكن وتحقيق الرفاهية والاستقرار للمجتمع، فحرمان الفرد من السكن يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها.¹

ثالثا: آليات السياسة السكنية

تعتمد عملية رسم السياسة العامة السكنية على مجموعة من الآليات التي يمكن استخلاصها في :

1. الإطار القانوني المنظم للسكن و القواعد التسييرية للقطاع :

لا يمكن فصل السياسة السكنية عن الإطار القانوني الذي يضع لها التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... الخ، الأمر الذي يؤدي إلى تشكيل سياسة سكنية صائبة، موضوعية وفعالة دون إهمال الجانب الاقتصادي والاجتماعي باعتبارهما محددين أساسيين لانجاز مشاريع السكن ، فعدم وضع قوانين فعالة وواضحة يؤدي إلى زيادة الفجوة بين تنفيذ البرامج السكنية والإطار القانوني الخاص بها المر الذي يؤدي إلى تراجع وعدم فعالية القطاع أو بصفة أخرى عدم القدرة على تحقيق الأهداف المرجوة .

2. تنمية و تطوير المؤسسات المتخصصة :

تعتبر المؤسسات المتخصصة والهيئات تحت الوصاية من أهم الآليات التي تعتمدها الدولة لرسم وتنفيذ السياسة السكنية بهدف تخفيف العبء وتنظيم سوق السكن هذه المؤسسات تسهم بشكل كبير في دفع المشاريع السكنية نحو التقدم والتطور ومن بين المؤسسات المتخصصة التي أسستها الجزائر ذات طابع اجتماعي نجد الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري OPGI ووكالة تطوير وتحسين السكن AADL .

3. الضرائب و الإعانات :

تعتبر الضرائب من بين أدوات السياسة السكنية ، فتخفيض نسبة الضرائب على العقارات يقلل من تكلفة السكنات مما يؤدي إلى زيادة العرض في السوق ومن هنا نجد أن السياسة السكنية تعمل على تلبية احتياجات الأفراد والقضاء على المشاكل المتعلقة بالسكن ، فمن واجب الدولة توفير سكن لائق للمواطنين

¹ ام كلثوم عوامر ،السياسة العامة للسكن و دورها في الحد من أزمة السكن في الجزائر ، رسالة ماستر غير منشورة (جامعة قاصدي مرباح ورقلة : كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2018/2019) ، صص،24، 25.

حيث أنها تقوم بتقديم الإعانات للفئات ذات الدخل الضعيف والمتوسط وأيضا تتكفل بالفئات الاجتماعية الأخرى عن طريق السكنات الاجتماعية.¹

و تعد الإعانات المالية التي تقدمها الدولة من اجل الحيازة على السكنات إحدى الطرق للتدخل في السوق السكنية وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد وتأخذ الإعانات شكلين :

إعانات مالية مباشرة : هي إعانة تمنحها لغرض الحيازة على سكن ، يتم تقديرها على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن وتقديمها للفرد المعني بالشراء .

إعانات مالية غير مباشرة : عبارة عن إعانة أو مساعدة موجهة للأفراد ذوي الدخل الضعيف من اجل الرفع من قدرتهم الشرائية.²

4. تنظيم السوق العقاري :

تنظيم سوق العقار تقنيته من بين أهم العوامل والمتطلبات الأساسية لتحقيق التنمية في قطاع السكن ، فمن الضروري وضع استراتيجية لتهيئة المشاريع العمرانية بهدف تحسين ديناميكية السوق بغض النظر عن التوزيع الذي اجري على الأراضي الصالحة للبناء.³ بالإضافة إلى دراسة موضوعية لمستوى دخل المواطن جميع هذه الآليات تساهم بشكل كبير في التحكم في السوق العقاري ، كذلك يساهم تنظيم السوق العقاري في تفعيل دور البنوك والمؤسسات المالية في منح القروض للاستثمار في مجال السكن وتشجيع القطاعات ذات الصلة بالسوق السكني.⁴

المطلب الثاني: الدساتير و المواثيق المتعلقة بالسياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال

احتل قطاع السكن مكانة مهمة في أول دستور للدولة الجزائرية المستقلة ، والسبب في ذلك الأوضاع المزرية والعجز الشبه الكلي الذي خلفه الاستعمار في كل القطاعات فالحاجة إلى سكن ومأوى تعتبر من الأولويات والاحتياجات التي لا بد من تلبيتها حيث ظهر هذا الاهتمام في بيان مختلف المواثيق الوطنية التي انعقدت على مدار هذه المرحلة (ميثاق طرابلس 1962 - ميثاق الجزائر 1964 - الميثاق الوطني لسنتي

¹ اوبعش، مرجع سابق، ص. 207 .

² بوشيرتينهان، بوغياس سيهام، السياسة السكنية و دورها في تحقيق السلم الاجتماعي في الجزائر من 2010 إلى 2017 دراسة تطبيقية لواقع السكن الاجتماعي بولاية تيزي وزو، رسالة ماستر (جامعة مولود معمري: كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2016/2017)، ص.29،

³ اوبعش، مرجع سابق، ص. 207.

⁴ نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف و الصيغ المعتمدة، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، ع.12، ص . 631.

1976-1986) إضافة إلى الدساتير التي عرفتها الجزائر، حيث إن الحق في السكن غير مصرح به بصفة مباشرة لكن يظهر دعم الدولة لهذا الحق بشكل واضح خاصة في التعديل الدستوري لسنة 2016 حيث برز تشجيع الدولة على انجاز السكنات و توفير السكن للفئات العاجزة .

• ميثاق طرابلس 1962 :

"يتعين على الحزب ، أن يتخذ التدابير العاجلة لإيواء السكان المتضررين من الحرب في ظروف لائقة مع الاحتياط للضروريات الفورية وإعادة بناء في إطار مخطط يحظر حسب إدماجهم في المحيط الاقتصادي وفي المدن. ومن الضروري أن يتم بسرعة تنظيم أسعار الإيجار. وإن تشغل المساكن غير المشغولة أو التي تشغل بصفة غير كافية ."

• دستور 1963 :

بالنسبة لدستور 1963 الذي تم إقراره في 08/09/1963 من طرف الرئيس احمد بن بلة بعد عرضه على المجلس التأسيسي للتصويت عليه ثم عرضه على الاستفتاء الشعبي في سبتمبر 1963 وهو عبارة عن دستور برنامج حيث غلب عليه الطابع الإيديولوجي على الجانب القانوني من خلال تبني النظام الاشتراكي الذي سينعكس لاحقا على جميع المجالات من خلال تكريسه للاشتراكية كهدف ينبغي تحقيقه خاصة في مجال السكن بحيث لم يفرد في باب الحقوق الأساسية إي مادة صريحة متعلقة بالسكن إلا فيما ورد في الديباجة في إشارة إلى انه من بين أهداف الثورة انتهاج سياسة اجتماعية لفائدة الجماهير والتي من بين أهدافها تحسين السكن إلا إن هذا الدستور تم تعليقه سنة 1965 .¹

• ميثاق افريل 1964 :

لقد تمت المصادقة على ميثاق الجزائر لعام 1964 من طرف المؤتمر الأول لحزب جبهة التحرير الوطني المنعقد في الفترة الممتدة من 16 إلى 21 أفريل 1964 حيث ذكر في باب تحقيق تطلعات الجماهير الشعبية النقطة الرابعة الخاصة بالإسكان وإعادة البناء ، إن صياغة سياسة سكنية تخضع لثلاثة متطلبات أساسية و تأتي على رأسها وجوب الإقرار بصعوبة أو إشكالية توفير سكنات لائقة لكل العائلات في فترة وجيزة لان هاته المبادرات تؤدي إلى نفاذ الموارد المالية الوطنية وضرورة عدم التضحية بالمستقبل من اجل الحاضر وضرورة إدراج مشاريع مستعجلة في مخطط تنمية بطريقة تؤدي إلى التحكم في التوسع العمراني و تفاذي الفوضى وكذا

¹ يحيوي، مرجع سابق، ص. 60 .

العمل على تسهيل الحصول على ملكية السكن لسد الحاجيات الفردية والعائلية في مجال السكن وخاصة بصيغة البيع بالإيجار وهذا ضمن مخطط اقتصادي يستغل كل الموارد المتاحة وتضافر جميع المبادرات الفردية و الجماعية في بناء السكن . إلا أن هذا الميثاق لم يعمر طويلا وتم إلغاؤه أليا بموجب انقلاب سنة 1965 .¹

• الميثاق الوطني لسنة 1976 :

إن المصادقة الشعبية على الاستفتاء الوطني في 27 جوان 1976، قد جاء فيه "...تقوم دعائم الدولة الجزائرية التي استعادت كامل سيادتها، على مشاركة الجماهير الشعبية في تسيير الشؤون العمومية وخوضها النضال من اجل التنمية التي تستهدف خلف القاعدة المادية الاشتراكية...وبهذا يعمل الشعب الجزائري في جميع الميادين كل يوم أكثر ، لتوسيع جبهة نضاله . وتوسيع مسيرته نحو الرقي الاقتصادي ، الاجتماعي و الثقافي يجب السكن في ظروف لائقة ، وهذا على حسب معايير الدنيا للرفاهية العصرية ، وهذا عنصر أساسي وقاعدي لتحسين مستوى الأغلبية بنفس درجة القضاء على المجاعة ، الأمراض ، الجهل وكذا الأحياء الفقيرة التي أخذت في الجزائر شكل القوربي، الأحياء القصديرية و هي الصورة المعبرة عن اليأس²

• دستور سنة 1989 :

ضمان حق الملكية و عدم انتهاك حرمة المسكن فلا تفتيش إلا بمقتضى القانون وفي إطار احترامه ولا تفتيش إلا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة .

• دستور 1996 و تعديل 2008 :

لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف ، حفاظ الدولة على امن الأشخاص وممتلكاتهم ، الملكية الخاصة مضمونة ، حق المواطن في اختيار مكان إقامته وأن ينتقل عبر التراب الوطني .³

• التعديل الدستوري 2016 :

¹ المرجع نفسه، ص.60-61 .

² دليلة زرقة، سياسات السكن و الإسكان بين الخطاب و الواقع دراسية ميدانية بمدينة وهران ، أطروحة دكتوراه (جامعة وهران 2 : كلية العلوم الاجتماعية، 2016/2015)، ص، 65.

³ أوبعش، مرجع سابق، ص 201.

تشجع الدولة على انجاز المساكن، كما تعمل الدولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على السكن ، ضمان ظروف معيشية للمواطنين اللذين لم يبلغوا سن العمل واللذين لا يستطيعون القيام به واللذين عجزوا عنه نهائيا مضمونة.¹

المطلب الثالث: دور الفواعل الرسمية و الغير رسمية في رسم السياسة العامة السكنية في الجزائر

أولا: دور الفواعل الرسمية في صنع السياسة العامة السكنية في الجزائر

يتميز النظام السياسي الجزائري بهيمنة وتفوق السلطة التنفيذية على السلطة التشريعية والتي تحتل موقعا مهما في الهيكل المؤسسي للدولة ، في حين أن السلطة التشريعية تلعب دورا أساسيا في تعزيز وتطوير السياسات العامة للدولة مما يخلق التفاعل والتكامل بين السلطتين . فمنذ الاستقلال أعطى نظام الحكم الجزائري نوعا من التمييز للهيئة التنفيذية في مجال صنع السياسات العامة وقد نجحت هذه السلطة خلال تطورها التاريخي في بناء وتأهيل موارد بشرية ومهنية تتميز بالاحتراف في الأداء على عكس السلطة التشريعية ، و يشارك في رسم السياسة العامة السكنية عدة جهات فاعلة ذات أهداف مختلفة ومتضاربة .

1. دور السلطة التنفيذية: تتكون السلطة التنفيذية في الجزائر من رئيس الجمهورية و الحكومة

➤ **رئيس الجمهورية:** رئيس الجمهورية هو محور النظام السياسي سواء في الظروف العادية أو الاستثنائية فهو يتمتع بصلاحيات تشريعية و تنظيمية (التشريع عن طريق الأوامر والتشريع عن طريق السلطة التنظيمية المستقلة، والتشريع عن طريق الاستفتاء) ، فالسياسة السكنية هي إحدى السياسات الاجتماعية المهمة التي يركز عليها صناع القرار مما أدى إلى إطلاق برامج سكنية بأغلفة مالية معتبرة وهذا يدخل في إطار التشكيل الأولي للسياسة السكنية ومن أهم هذه البرامج والمشاريع نجد البرامج التنموية التي عرفت الجزائر في ظل الألفية الثالثة بداية من عام 2004 إطلاق بناء مليون سكن في الخماسي الممتد من 2004-2009 و بعده تحدي المليونين سكن للفترة الممتدة من 2010-2014 و بعده تحدي بناء مليون وستمائة وحدة سكنية بكل الصيغ للفترة الممتدة من 2015-2019 ولا زالت السلطة تعمل جاهدة على التخلص من أزمة السكن .

➤ **الحكومة:** تتشكل الحكومة من الوزير الأول المعين من طرف رئيس الجمهورية والوزراء، ثم يقترح الوزير الأول الوزراء على رئيس الجمهورية ليتم تعيينهم بعد تشكيل الحكومة يتم إعداد خطة الحكومة، ثم

¹المرجع نفسه، ص 201 .

مناقشة السياسة السكنية في مختلف مستوياتها بداية بوضعها من طرف الوزارة المعنية ثم مناقشتها على مستوى مجلس الوزراء ويتم الموافقة عليها من طرف الرئيس بعدها يتم عرضها على مستوى البرلمان للمصادقة عليها .¹

➤ **وزارة السكن و العمران و المدينة :** هي فرع وزاري في الحكومة الجزائرية المكلف بالسكن ،أنشئت تحت اسم وزارة السكن والبناء بموجب المرسوم رقم 77-73 المؤرخ في 23 افريل 1977 وقد مرت عليها عدة أسماء إلى أن استقرت على اسم وزارة السكن والعمران و المدينة سنة 2013، وتعتبر الوزارة من الفواعل الرسمية المكلفة برسم السياسة السكنية وتسهر على تنظيم العلاقة بين هياكلها و ممارسة الرقابة على مدى الالتزام بأهداف السياسة السكنية .² يشرف عليها وزير القطاع ويأتي تحت إشرافه الأمين العام يساعده (2) مديرا دراسات ويلحق به مكتب البريد والاتصال والمكتب الوزاري للأمن الداخلي للوزارة ، رئيس الديوان ويساعده عشرة مكلفين بالدراسات والتلخيص يكلفون بما يأتي:

- تحضير مشاركة الوزير في أعمال الحكومة والأعمال المرتبطة بالعلاقات مع البرلمان وتنظيمها
- تحضير أعمال الوزير في ميدان العلاقات الدولية والتعاون والشراكة وتنظيمها
- تحضير علاقات الوزير مع أجهزة الإعلام وتنظيمها
- تحضير أعمال الوزير في ميدان العلاقات العامة وتنظيمها
- متابعة العلاقات مع الحركة الجمعوية والشركاء الاجتماعيين والاقتصاديين
- متابعة البرامج التنموية الكبرى للقطاع
- تحضير الملفات المتعلقة ببرامج البحث القطاعي ومتابعتها
- تحضير ومتابعة الحصائل المدعمة لنشاطات القطاع والتحليل والإحصائيات
- تحضير ومتابعة الدراسات الاستشرافية.

يليه المفتش العام و يساعده 10 مفتشين مهامهم :

¹ أسامة خوجة، "صنع السياسة العامة السكنية في الجزائر: دراسة في دور الفواعل"، مجلة العلوم القانونية و السياسية، م، 13، ع، 02 (سبتمبر 2022)، ص ص، 392، 393 .

² كلثوم منال العيودي، السياسة العامة السكنية في الجزائر: دراسة حالة وكالة عدل AADL (2001-2022)، رسالة ماستر (المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية، 2022/2023)، ص، 43 .

- التأكد من السير العادي والمنتظم للهياكل غير الممركزة وكذا المؤسسات والهيئات العمومية الموضوعة تحت وصاية وزارة السكن و العمران، والوقاية من نقائص تسييرها
- السهر على الحفاظ على الوسائل والموارد الموضوعة تحت تصرفها وعلى استعمالها العقلاني والمحكم
- التأكد من تنفيذ القرارات والتوجيهات التي يتخذها وزير السكن والعمران ومتابعتها

مديريات الوزارة :

- المديرية العامة للسكن : تكلف بإعداد و تقييم و تنفيذ و متابعة تنفيذ السياسة الوطنية للسكن ، لا سيما فيما يتعلق بتصوير وإنجاز ومراقبة
- المديرية العامة للتجهيزات العمومية : وتكلف ب إعداد و تقييم وتنفيذ السياسة الوطنية في مجال التجهيزات العمومية بالإضافة في المجال تصور وإنجاز ومراقبة المشاريع
- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية : تكلف ب إعداد وتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير الهندسة المعمارية¹.
- المديرية العامة للبناء و وسائل الانجاز : تكلف ب تحديد ومتابعة وتقييم السياسة القطاعية فيما يخص تطوير المؤسسات والهيئات ومكاتب الدراسات العمومية الموضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران و كذا 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 : تكلف بالمساهمة بالاتصال مع القطاعات المعنية، في تحضير شروط تطوير سياسة المدينة .
- مديرية التنظيم و المنازعات : تكلف ب دراسة واستغلال وتقييم الإطار التشريعي والتنظيمي الذي له أثر مباشر على نشاطات القطاع، متابعة قضايا منازعات الوزارة أمام الهيئات القضائية وهيئات التحكيم ومساعدة المصالح الخارجية في هذا المجال.²

2. دور السلطة التشريعية

¹ موقع وزارة السكن و العمران و المدينة <https://www.mhuv.gov.dz>

² المرجع نفسه.

تتمتع السلطة التشريعية بأهمية كبيرة وتعتبر من المؤسسات الرسمية في كل الأنظمة السياسية ، وهذا راجع لأهمية موقعها وتمثيلها للشعب وخدمة مصالحه من خلال أعضائها المنتخبين من طرف القاعدة الشعبية المتنوعة، وتتكون السلطة التشريعية في الجزائر من غرفتين وهما المجلس الشعبي الوطني ومجلس الأمة ، و لهما الحق في تقديم أو اقتراح قوانين في المجالات التي يحددها الدستور الجزائري .

➤ **الغرفة الأولى " المجلس الشعبي الوطني "** : تتم عملية صنع السياسة العامة السكنية من خلال ما اقره الدستور الجزائري في مجال تدخل هذه المؤسسة في صياغة السياسات حيث تبدأ عملية اقتراح القوانين في السلطة التشريعية بتقديم المقترحات من قبل أعضاء المجلس إلى مكتب المجلس ثم يتم إحالة المقترحات إلى اللجنة المختصة لمناقشتها وتقديم التوصيات بعد ذلك يتم تقديم المقترحات إلى المجلس للتصويت والمصادقة عليها أو تعديلها .ومن بين لجان البرلمان التي تهتم بالسياسة السكنية نجد :

✓ **دور لجنة الإسكان و الري و التهيئة العمرانية :** تختص بمسائل السكن والتجهيزات والتهيئة العمرانية من خلال اقتراح قوانين أو مناقشة المشاريع المقدمة من طرف الحكومة في هذه المجالات .

✓ **مكتب المجلس :** يختص مكتب المجلس باستقبال مشاريع القوانين المقدمة من طرف الحكومة أو اقتراحات القوانين المقدمة من طرف نواب البرلمان في إطار المجموعات البرلمانية ليتم تصويب مناقشة المشاريع والمصادقة عليها .

➤ **الغرفة الثانية " مجلس الأمة "** : هو مجلس ينتخب ثلثي أعضائه عن طريق الاقتراع السري المباشر ، ويعين الثلث الآخر من طرف رئيس الجمهورية من بين الشخصيات السياسية التي تتمتع بالخبرة و الاحترافية في الميدان ، تتمثل مساهمة مجلس الأمة في السياسة العامة للدولة من خلال دراسة و مراجعة مشاريع القوانين التي تم المصادقة عليها من قبل الغرفة الأولى ، ويمكن لمجلس الأمة إجراء تعديلات على هذه المشاريع في مجالات تخصص لجانها .كذلك يعتبر هيئة استشارية تقدم اقتراحات زيادة على مشروع السياسة العامة و منها السياسة السكنية من خلال :

✓ **لجنة الشؤون القانونية و الإدارية و حقوق الإنسان و التنظيم المحلي و تهيئة الإقليم و التقسيم الإقليمي :** من بين المسائل المتعلقة بالسياسة السكنية التي ينظر فيها تتمثل في التهيئة العمرانية والهندسة المدنية و التخطيط وغيرها من المسائل كذلك يشارك في تحسين وتطوير السياسة العامة السكنية من خلال الآليات المتمثلة في إصدار اللوائح حول برنامج الحكومة أو رقابة أعمالها ومناقشة القوانين التي تم المصادقة عليها في المجلس الشعبي الوطني .

✓ **مكتب المجلس** : يقوم هذا المجلس بنفس مهام مكتب الغرفة الأولى وذلك باستقبال مجموع اقتراح القوانين أو مشاريع القوانين التي تم تقديمها من طرف أعضاء مجلس الأمة أو الحكومة ليتم عرضها في جلسة علنية يتم فيها مناقشة كل المشاريع والتي حددها الدستور ليتم المصادقة أو التعديل أو الرفض فكلما توفرت الظروف السكنية اللاتقة ورضى السكان عليها كرم سهم في تعزيز الاستقرار الاجتماعي والسياسي في الدولة¹.

ثانيا: دور الفواعل غير رسمية في صنع السياسة العامة السكنية في الجزائر

بعد تبني التعددية السياسية في الجزائر ظهرت أطراف سياسية و اجتماعية مختلفة مما خلق ديناميكية في العملية السياسية ، فالنظام السياسي الديمقراطي يشرك جميع الأطراف في رسم السياسة العامة للدولة أي أن السياسة العامة هي مجال يسمح بالتفاعل بين الحكومة والقطاع الغير الحكومي .

1. المجتمع المدني كفاعل في السياسة السكنية في الجزائر : يعتبر تأثير المجتمع المدني هاما جدا باعتباره

فاعل اجتماعي ضروري يقوم بدور كبير في تدبير الشأن العام المحلي كونه من أساسيات نجاح السياسة العامة للسكن ، سواء كمنظمات أو جمعيات تطوعية أو تنظيمات مستقلة عن الدولة حيث يعتبر دور جمعيات الأحياء دور مركزي في تحديد عمل المجتمع المدني في مجال السكن وذلك من خلال تنظيم العلاقات و توجيه السلوكات داخل التجمعات العمرانية والوحدات السكنية بما يحدده القانون في هذا المجال كونها وسيطا ايجابيا بين المواطن و الإدارة المحلية لحل مختلف المشاكل و القضايا المطروحة في الواقع بشكل يومي².

2. **جماعات الضغط** : توفير العقار هو عامل أساسي لنجاح مشاريع السكن في الجزائر ومع ذلك فان منح الأراضي في الجزائر لا يزال يعاني من مشاكل مثل الرشوة و السمسرة و المضاربة هذه الممارسات تؤدي إلى تشكيل شبكات مضاربة و سمسرة تعرف باسم "مافيا العقار" و التي تستغل الثغرات القانونية لتحقيق أرباح سريعة هذه الشبكات تؤدي إلى أضرار كبيرة للاقتصاد وتعطل مشاريع التنمية ، واقترحت الفدرالية الوطنية للوكالات العقارية إلى ضرورة وضع قانون يمنع إجراء أي تعاملات عقارية دون أن يكون الوكيل العقاري هو الوسيط وذلك من اجل تنظيم سوق العقار والحد من البيزنسة .

3. القطاع الخاص : نظرا لتفاقم أزمة السكن أصبح من الضروري مشاركة مجموعة من الجهات الفاعلة في

الإنتاج السكني لضمان تلبية احتياجات مختلف الشرائح الاجتماعية الطالبة للسكن ،وهذا راجع للظروف التي

¹خوجة،مرجع سابق، ص 396-398

² نور الصباح عنكوش، السياسة العامة للسكن في الجزائر بين الأزمة و الحكامة ، مجلة البحوث و الدراسات ، العدد22، 2016، ص.231 .

تعيثها كل دولة فقطاع السكن من بين أهم القطاعات المحفزة للنشاطات التجارية كما انه يخلق فرص عمل وله تأثيرات ايجابية على مجالات أخرى ذات صلة بالتنمية . ولتحقيق التوازن بين القطاعين العام والخاص يجب تطوير سياسات لدعم القطاع الخاص في توفير المساكن مع تركيز مؤسسات الإسكان التابعة للقطاع العام على الفئات المحرومة والمناطق النائية بهدف النهوض بقطاع السكن وتطوير الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر.¹

¹خوجة مرجع سابق، ص.399,400 .

المبحث الثاني: تطور السياسة السكنية في الجزائر

المطلب الأول: السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال

أولاً: قطاع السكن غداة الاستقلال

في هذه الفترة كان الوضع العام للاقتصاد الجزائري في حالة جد سيئة ومنهارة تميز بانعدام قاعدة صناعية ، هيمنة الوسائل التقليدية على الإنتاج الزراعي ، انخفاض المستوى العلمي والثقافي، نقص الإطارات و رؤوس الأموال، تهريب الأموال ..الخ، وعليه كان من الضروري أن تقوم السلطات على النهوض باقتصاد الدولة من جديد وبناء كيائها حيث ركزت على القطاعات المنتجة كالصناعة و الزراعة ولم تولي اهتماما لقطاع السكن بسبب وجود الكثير من السكنات التي تركها المعمرون واستمر هذا الوضع إلى غاية سنة 1965 حيث أصبحت هذه السكنات لا تكفي بسبب التدفق الهائل لسكان الأرياف نحو المدن نظرا لهذا الوضع قامت السلطات بتكوين لجنة سكنية ترأستها وزارة الأشغال العمومية و البناء مهمتها إكمال المشاريع السكنية قيد الانجاز ومن أهم هذه البرامج " برامج سكنات صندوق دعم السكن، برامج سكنات من نوع هياكل، برامج السكنات ذات الإيجار المنخفض .

أهم الانجازات في فترة 1962-1966 تمثلت في :

- 16000 سكن ريفي و القضاء على 200 بيت قصديري.
- انجاز 2000 سكن من نوع سكنات نظام الرهن العقاري.
- انجاز 1400 سكن من نوع سكنات ذات الإيجار المتوسط .

ثانيا: السياسة السكنية في الجزائر من خلال مخططات التنمية

بهدف تحقيق تنمية شاملة اعتمدت الجزائر على النظام الاشتراكي من عام 1967 إلى 1989 حيث ركزت في هذه الفترة على قطاع الصناعة والزراعة ووضعت خمس مخططات تنموية حيث أن قطاع السكن لم يكن من الأولويات ، وبسبب النمو الديمغرافي السريع والهجرة من الريف إلى المدن ظهرت احتياجات سكنية كبيرة وفي إطار تنفيذ المخططات الخمس وضع كل مخطط برنامجا سكنيا مزدوجا (حضريا و ريفيا) وعمل على القيام

بجملة من التعديلات و إصدار قرارات من اجل تكييف سياسة السكن مع الأوضاع التي عرفتھا البلاد في ذلك الوقت.¹

1. مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969 : أعطى المخطط الثلاثي لمجال السكن أهمية وعالج سياسته

من خلال

✓ إنهاء انجاز السكنات في طور الانجاز (سكنات ذات الكراء المتوسط HLM، أو هياكل

السكنات Iescarcasses و قدر السكنات ب 38000 سكن .

✓ تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته ب 100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات، كما تم تخصيص برنامج

سكني خاص (لفترة المخطط) يخص انجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق.²

ونظرا لاصطدام المخطط الثلاثي الأول بمشكل انعدام مصادر التمويل البنكية اتخذت السلطات إجراءات بينها

تأسيس لجنة وزارية يترأسها الوزير المكلف بالانجاز والبناء إلى جانب مجموعة من مديري مختلف الوزارات.³

الجدول رقم 01: الانجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969

السكنات المنجزة		السكنات في طور الانجاز	
1967	1968	1969	مجموع
2.292	2.201	5.055	9.548
لم ينطلق في انجازها	في طور الانجاز	لم ينطلق في انجازها	
			13.943

المصدر: صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير (جامعة الحاج لخضر باتنة: كلية العلوم الاجتماعية، 2008/2009) ص، 34.

نلاحظ من خلال الجدول بيانات حول الانجازات المسجلة في فترة المخطط الثلاثي لبرامج السكن الحضري ، حيث أن هناك تحسن واضح في عدد السكنات المنجزة بين 1967 و 1969 حيث تضاعف الانجاز مقارنة بالسنوات السابقة ، ووجود عدد كبير من المشاريع في طور الانجاز هذا يدل على استمرارية المشاريع وعدم توقفها في حين نجد عدد المشاريع الغير منطلق في انجازها 13.943 وحدة مرتفع جدا مقارنة بعدد الوحدات المنجزة أو قيد الانجاز وهذا ما يعكس عجز السلطات عن تحقيق ما تم التخطيط له من خلال المخطط الثلاثي

¹ ابتسام حاوشين، "السياسة السكنية في الجزائر الواقع و الأفاق"، مجلة علوم الاقتصاد و التسيير و التجارة م، 14، ع، 1، (2010) ص، 71، 70.

² صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر ، رسالة ماجستير (جامعة الحاج لخضر باتنة: كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية 2008/ 2009)، ص، 32، 33.

³ حاوشين، مرجع سابق، ص، 71.

الجدول رقم 02: الانجازات المسجلة لبرامج السكن الريفي 1967-1969

السكنات المنجزة		السكنات في طور الانجاز	
1967	1968	1969	مجموع
3.125	4.141	4.846	12.112
			في طور الانجاز
			لم ينطلق في انجازها
			4.810
			5.273

المصدر: صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير (جامعة الحاج لخضر باتنة: كلية العلوم الاجتماعية، 2008/2009) ص، 34.

نلاحظ من خلال الجدول زيادة تدريجية في عدد السكنات المنجزة على مدار السنوات الثلاث وهو مؤشر ايجابي على تقدم تنفيذ المشاريع ، كذلك عدد المشاريع قيد الانجاز مرتفع نسبيا مما يدل على أن هناك استمرارية في العمل على تحسين وضع السكن الريفي ، كما نلاحظ أن عدد المشاريع غير المنطلقة اقل من الخاصة بالسكن الحضري .

2. مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973: يعتبر المخطط الرباعي الأول البداية الفعلية للتنمية

في الجزائر وذلك من خلال البرامج الاستثمارية الاجتماعية والثقافية التي سطرها هذا المخطط بهدف تحسين حياة المواطن وإرضاء طلباته وتلبية حاجياته الأساسية في كل الميادين السكن ، الصحة.. الخ، حيث حضي قطاع السكن بنسبة 5.5% مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى وهو ما يدل على نقص الاهتمام و الاستثمار في قطاع السكن وقد شمل هذا المخطط انطلاق برنامج حضري وريفي حيث تم وضع برنامج انجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول قدر ب 45000 سكن حضري لكن لم ينجز سوى 18000 سكن كما سجل زيادة الطلبات على السكن خاصة في المدن أما فيما يتعلق بالسكن الريفي تم انجاز 24000 سكن ريفي من اصل 40000 سكن ريفي مبرمج انجازه¹.

¹ عمراوي، مرجع سابق، ص. 36، 37.

الجدول رقم 03: البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973

عدد السكنات				البرامج السكنية
نسبة الانجاز	الفرق	المنجزة	المقدرة	
40%	27000	18000	45000	السكنات الحضرية
60%	16000	24000	40000	السكنات الريفية

المصدر: صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير (جامعة الحاج لخضر باتنة:كلية العلوم الاجتماعية، 2008/2009)ص، 37.

نلاحظ من الجدول انه كان من المخطط انجاز 45.000 وحدة سكنية في السكنات الحضرية و لكن لم يتم بناء سوى 18.000 وحدة وبقاء 27.000 وحدة غير منجزة و نسبة الانجاز كانت 40% فقط، أما بالنسبة للسكنات الريفية تم بناء 24.000 وحدة من اصل 40.000 و بقاء 16.000 وحدة غير منجزة ونسبة الانجاز كانت 60% وهي نسبة اكبر من السكنات الحضرية وهذا ما يدل على ضعف الأداء في السكنات الحضرية وتحسن في السكنات الريفية مقارنة بالمرحلة السابقة و رغم الجهود التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة إلا أنها غير كافية لتلبية حاجة المواطنين في الإسكان .

3. مرحلة المخطط الرباعي الثاني 1974-1977: خلال هذه الفترة أظهرت الدولة اهتماما خاصا بقطاع

السكن من خلال تخصيص استثمارات بقيمة 8.3 مليار دج ما يعادل 5,7% من إجمالي الاستثمارات التي تقدر ب 110.22 مليار دج حيث تم استكمال بناء 90 ألف وحدة سكنية من برنامج المرحلة السابقة وبناء 100 ألف وحدة سكنية جديدة .بالإضافة إلى ذلك ركزت الدولة على تطوير السكن الريفي من خلال إنشاء القرى الفلاحية الاشتراكية بهدف تعزيز التنمية في الريف وتوفير عمران متميز ،كما شهدت هذه الفترة خطة جديدة لتمويل السكن حيث شارك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في التمويل بنسبة 25% لمدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4.75% بينما شاركت الخزينة العامة في التمويل

بنسبة 75% لمدة 40 سنة وبمعدل فائدة 1% كما تميزت مرحلة المخطط الرباعي الثاني بفتح المجال للقطاع الخاص.¹

الجدول رقم 04: برامج السكن الحضري والريفي خلال المخطط الرباعي الثاني 1974-1977

استهلاك القروض		عدد السكنات		البرامج السكنية
المستهلكة	المقدرة	المنجزة	المقدرة	
5200	5670	45000	100000	السكنات الحضرية
4300	2630	75000	100000	السكنات الريفية

المصدر: جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر دراسة تحليلية، أطروحة دكتوراه (جامعة الحاج لخضر باتنة: كلية العلوم الاقتصادية و التجارية، 2010/2011)، ص، 126.

نلاحظ من خلال الجدول انه كان من المخطط انجاز 100000 وحدة سكنية في البرنامج الحضري ولكن لم يتم انجاز سوى 45000 وحدة أي نسبة الانجاز بلغت 45% فقط ، أما في البرنامج الريفي تم انجاز 75000 وحدة من اصل 100000 أي نسبة الانجاز 75% أما بالنسبة للاستهلاك كان من المتوقع استهلاك 5670 مليون دينار في السكن الحضري و لكن الاستهلاك الفعلي كان 5200 مليون دينار مما يدل على استخدام اقل من الميزانية المخططة بينما في السكن الريفي كان الاستهلاك الفعلي 4300 مليون دينار مقارنة بالمقدر 2630 مليون دينار أي أن الاستهلاك تجاوز التقديرات بنسبة كبيرة .

4. **مرحلة المخططين الخماسيين 1980-1989** : تميزت هذه الفترة بانطلاق المخطط الخماسي الأول (1980-1984) و المخطط الخماسي الثاني (1985-1989) . شهدت الخطة الأولى زيادة في نسبة الاستثمارات الموجهة لقطاع السكن والتي بلغت 15% من إجمالي الاستثمارات المخططة مع تخصيص 60 مليار دينار لهذا القطاع و كان الهدف من توسيع الاستثمارات في قطاع السكن تحقيق هدفين رئيسيين ، هدف اجتماعي يتمثل في معالجة الخلل الكبير بين النمو السكاني السريع والتطور البطيء في عدد المساكن ، وهدف سياسي يهدف الى معالجة الخلل في توزيع السكان على المستوى الوطني و ذلك من خلال إنشاء مراكز سكنية جديدة في المناطق الجبلية العليا والجنوبية حيث الكثافة السكانية

¹زعروري، قاسمي، مرجع سابق، ص. 85.

منخفضة جدا إذ تقل عن شخص واحد لكل كيلومتر مربع حيث يهدف هذا التوزيع إلى استغلال الموارد الطبيعية المتاحة وتحفيز النشاط الاقتصادي في هذه المناطق بالإضافة إلى تنظيم العمران وتحسين الظروف المعيشية في الشمال ، ولتحقيق هاذين الهدفين فان المخطط الخماسي الأول ركز على ثلاثة محاور أساسية لتنمية قطاع السكن :

- تنظيم المدن القديمة وتوسيعها .
- تحسين ظروف السكن في الأرياف وتطوير المراكز الحضرية في الدوائر والبلديات .
- إنشاء مراكز سكنية جديدة في المناطق الجبلية والصحراوية .

تم تخصيص 60 مليار دينار لقطاع السكن ولكن لم يتم توجيهها بالكامل لانجاز مشاريع جديدة بل خصص الجزء الأكبر منها لإنهاء المشاريع المتأخرة حيث تم رصد 34.5 مليار دينار لها ما يمثل 57.5% من إجمالي المبلغ في حين خصص 25.5 مليار دينار فقط أي 42.5% للبرامج الجديدة ، تشير هذه الأرقام إلى ضعف في إدارة برامج السكن وذلك بسبب عدم استغلال القدرات الإنتاجية بشكل فعال فعلى سبيل المثال بلغت نسبة استغلال الطاقة لدى المؤسسات الاقتصادية العمومية حوالي 40% فقط و هي نسبة جد منخفضة ، لذلك قامت الحكومة بتنفيذ إصلاحات اقتصادية شملت إعادة هيكلة المؤسسات الاقتصادية العمومية بما في ذلك مؤسسات البناء بهدف تحسين أدائها وزيادة فعاليتها في تنفيذ برامج السكن .¹ أما بالنسبة للمخطط الخماسي الثاني فشهدت هذه الفترة انخفاضا ملحوظا في نسبة انجاز البرامج السكنية حيث قدرت نسبة التراجع ب 68% و يعود هذا التراجع إلى الأزمة الاقتصادية التي مرت بها الجزائر عام 1986 نتيجة لانخفاض إيرادات أهم مورد اقتصادي للبلاد وهو البترول ومع تزايد الطلب على السكن سارعت السلطات إلى اتخاذ تدابير لمواجهة الأزمة من بينها إصدار القانون 86-07 في 04 مارس 1986 الذي سمح للقطاع الخاص بالمشاركة في الاستثمار في السكن الحضري ، وبموجب هذا القانون تم تقسيم البرامج السكنية إلى نوعين (السكن الاجتماعي و السكن الترقوي) وبلغ إجمالي السكنات الاجتماعية الموزعة خلال هذه الفترة 319.026 وحدة سكنية لكن بحلول عام 1988 تفاقمت أزمة السكن بسبب الأوضاع الاجتماعية والاضطرابات السياسية والتي بلغت ذروتها في أحداث أكتوبر 1988 والصراعات بين مختلف القوى السياسية مما أدى إلى تراجع هيبة الدولة .²

¹ جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر دراسة تحليلية ، أطروحة دكتوراه (جامعة الحاج لخضر باتنة :كلية العلوم الاقتصادية و التجارية ، 2010/2011)، ص.128,129.

² زعروري، قاسمي، مرجع سابق، ص. 86,87 .

الجدول رقم 05: البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين

الفترة	حجم البرنامج	في طور الانجاز	المبرمجة و غير منجزة	نسبة الانجاز
1984-1980	217444	171476	45968	78%
1989-1985	353123	231236	121887	65%

المصدر: صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير (جامعة الحاج لخضر باتنة:كلية العلوم الاجتماعية، 2008/2009) ص، 43.

نلاحظ من خلال الجدول انه تم برمجة 444,217 وحدة سكنية في المخطط الخماسي الأول و في المخطط الخماسي الثاني زاد حجم البرنامج إلى 123,353 وحدة مما يعكس توجهها نحو زيادة الاستثمارات في قطاع السكن ، في الفترة الأولى تم انجاز 476,171 وحدة أي ما يعادل 78% من البرنامج في الفترة الثانية ارتفع العدد إلى 231.236 وحدة لكن نسبة الانجاز انخفضت إلى 65%، كما نلاحظ أن عدد الوحدات الغير منجزة في الفترة الأولى بلغ 45.968 أما في الفترة الثانية فقد زاد العدد بشكل كبير إلى 121.887 وحدة مما يدل على وجود عراقيل أو مشاكل إما في التمويل أو التخطيط و التنفيذ .

الجدول رقم 06 : الانجازات السكنية للمخططات التنموية في الجزائر

المخططات التنموية	المخطط الثلاثي	المخطط الرباعي 1	المخطط الرباعي 2	المخطط الخماسي 1	المخطط الخماسي 2
السكن الحضري	38.000	18.000	45.000	180.600	198.005
السكن الريفي	16.877	24.000	75.000	132.400	146.000
إجمالي الوحدات المنجزة	54.877	42.000	120.000	313.000	344.005

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات الجداول السابقة .

نلاحظ من خلال الجدول أن هناك تزايداً في عدد الوحدات السكنية المنجزة خاصة في المخططين الخماسيين مقارنة بالمخططات السابقة وهذا يعكس جهود الدولة في تحسين قطاع السكن ، كذلك الوحدات السكنية الحضرية المنجزة اكبر من الريفية مما يدل على تركيز الاستثمارات في المناطق الحضرية بسبب الطلب المتزايد

على السكن والنمو الديمغرافي السريع كما يظهر تحسن في السكن الريفي في المخططات الأخيرة نتيجة إدراج آليات جديدة في التخطيط والتسيير لكن رغم هذه الجهود إلا أن المشاكل والصعوبات المالية التي شهدتها البلاد تسببت في عرقلة تحقيق النتائج .

المطلب الثاني : السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات الاقتصادية

عملت الجزائر على اتخاذ مجموعة من الإجراءات والإصلاحات في مختلف ميادينها بعد التخلي عن النظام الاشتراكي الذي اتبعته في الفترات السابقة وتبنيها للتوجه الليبرالي حيث مست هذه الإصلاحات قطاع السكن بظهور أنماط سكنية جديدة مع مراعاة الجانب الاجتماعي والقدرة الشرائية للمواطن الجزائري .

1. مرحلة 1990-1994 :

قامت الدولة في بداية التسعينات بتبني إستراتيجية في مجال السكنات حيث بنيت هذه الإستراتيجية على الأسس الآتية :

- إعادة النظر في دور الهيئات المشرفة على عملية انجاز السكنات .
- خلق سوق عقارية منتظمة أين يكون بمقدور الدولة التدخل من اجل مساعدة الطبقات الفقيرة ، وهذا من اجل تعزيز الشفافية في مجال تقديم المساعدات، وخلق سوق رهن تمويلي للسكنات من اجل تطوير ميكانيزمات و أدوات تمويل السكنات مع الأخذ بعين الاعتبار مدا خيل وحاجيات العائلات .
- تعزيز دور البلديات وإدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته .
- تخلي الدولة عن دورها في مجال انجاز السكنات عن طريق خوصصة مؤسساتها العمومية للانجاز و ترك المجال أمام مؤسسات القطاع الخاص .
- القضاء على السكنات القصدية أو الموزعة مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على مسكن .
- العمل على خلق وتطوير دعم تقني لقطاع السكن ، وذلك من اجل التزود بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية انجاز السكنات وحجم الطلب عليها .

اعتماد هذه الاستراتيجية الجديدة كان الحل الأمثل للتعامل مع أزمة السكن التي عانت منها الجزائر منذ السبعينات والتي ازدادت حدتها مع نهاية الثمانينات خاصة وأن الجزائر عرفت :

- انخفاض في قيمة الدينار الجزائري .
- تدهور القدرة الشرائية للمواطن .
- ارتفاع معدلات الفائدة و ندرة القروض البنكية .
- إعادة هيكلة المؤسسات العمومية وضعف القطاع الخاص .
- تحرير أسعار مواد البناء .¹

وأهم ما ميز هذه المرحلة إعادة تعريف مفهوم السكن الاجتماعي le logement social الذي عرف بالسكن الحضري المخطط وهذا بموجب المرسوم رقم 84-93 الصادر في 23 مارس 1993 يستهدف الأسر التي لا تتمكن من الحصول على سكن بسبب مداخيلها المحدودة ، يتم انجازه من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) وتحدد الدولة إيجارات منخفضة ورمزية يدفعها المستفيد شهريا حيث تتكفل خزينة الدولة بتمويل هذا النمط من السكنات ، كذلك إعادة الاعتبار للسكن الترقوي le logement promotionnel كصيغة جديدة نظرا لظهوره عام 1986 في وقت الأزمة الاقتصادية الناتجة عن انخفاض عائدات البترول وهذا بموجب المرسوم رقم 03-93 الصادر في 01 مارس 1993 حيث أن السكن الترقوي هو سكن موجه للطبقات ذات الدخل المتوسط والمرتفع يتم انجازه من طرف شركات عقارية عامة أو خاصة و يتم تمويله من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط دون أي مساعدة مالية من الدولة للمستفيد ، أما بالنسبة لبرنامج السكن الريفي فلم يحظى باهتمام كبير نظرا لإهمال الريف الجزائري بسبب ظاهرة النزوح الريفي لذلك قدمت الدولة إعانة مالية للمواطن الريفي لانجاز مسكنه بنفسه "البناء الذاتي" قدرت ب 120000 دج للمسكن الواحد على دفعات حسب درجة التقدم في الانجاز غير انه أعيد النظر في قيمة الإعانة وأصبحت 200000 دج .²

2. **مرحلة 1995-2000:** شهدت هذه الفترة تحولات كبيرة في قطاع السكن ، حيث عرفت السياسة السكنية اتجاهات و أبعاد تختلف عن المراحل السابقة ، حيث تم إدراج رؤية جديدة تتمثل في استبدال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل و المحنكر، هذا ما أدى إلى تطوير صيغ عروض السكن و

¹ محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه (جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان: كلية العلوم الاقتصادية، 2011 / 2012)، ص.74، 73.

² حاوشين، مرجع سابق، ص.76.

تنويعها من اجل توافقها مع احتياجات المواطن الجزائري ومن أهم ما ميز هذا هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد بداية من 1995 عرف بالسكن التساهمي حيث عرفت هذه الفترة انجاز العديد من المساكن كما يوضح الجدول الموالي¹ :

الجدول رقم 07: برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة في الفترة 1995-2000

2000-1995	الفترة البرامج السكنية
282.596	السكن الاجتماعي
22.271	السكن الاجتماعي الأخر
127.180	السكن الاجتماعي التساهمي
84.203	السكن الترقوي
215.009	السكن الريفي
731.259	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مقال عبلة زعروري ص 89.

نلاحظ من خلال الجدول أن هذه الفترة تميزت بتنوع وتعدد الصيغ السكنية وهذا راجع للسياسة الجديدة المنتهجة من طرف الدولة في قطاع السكن حيث أن السكن الاجتماعي سجل 282.596 وحدة أي يحتل المرتبة الأولى من حيث عدد الوحدات المنجزة مما يدل على اهتمام السلطات بتوفير السكن للفئات ذات الدخل المحدود كذلك 215.009 وحدة سكنية منجزة بالنسبة للسكن الريفي مما يشير أيضا إلى الاهتمام بتوفير السكن في المناطق الريفية و تشجيع الاستقرار فيها .

3. مرحلة 2001-2004 : تميزت هذه المرحلة في بدايتها بظهور صيغة سكنية جديدة "البيع عن طريق الإيجار " la location vente بمقتضى المرسوم رقم 01-105 23 افريل 2001 حيث تكفلت

¹ لرديشاحمد، "السياسة السكنية في الجزائر"، مجلة أفاق لعلم الاجتماع، م.3، ع.1 (جويلية 2013)، ص.19 .

الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL بتسيير و الإشراف عن عملية البيع عن طريق الإيجار وفق شروط محددة للمستفيد ، وتوجه هذه الصيغة للأشخاص ذوي الدخل المتوسط حيث أن المستفيد يدفع تكلفة السكن بمراحل¹ ، حيث لم تعد الدولة العنصر الوحيد في انجاز وتمويل المشاريع السكنية كما كانت عليه سابقا حيث تلقت هذه الصيغة الجديدة قبولا واسعا مكنت المواطنين من الاستفادة من سكنات في أجالها المحددة وبمبالغ مالية معقولة تسدد في مدة 20 سنة عبر دفعات حيث يدفع المستفيد 25 % من ثمن تكلفة المسكن كدفعة أولى تدفع 10% منها عند عملية الدفع الأولى أما 15% الأخرى تدفع على مدى 3 سنوات بنسبة 5% لكل سنة و بالنسبة لباقي ثمن المسكن أي 75% فيدفع بالتقسيط خلال مدة 20 سنة على شكل دفعات شهرية . كذلك قامت الدولة في هذه المرحلة بمعالجة ظاهرة النزوح الريفي وذلك من خلال سياسة القضاء على السكن الهش بإعادة إسكان هؤلاء المواطنين في مساكن عصرية وتشجيع العائلات التي ترغب في العودة إلى الريف².

4. **مرحلة 2005-2009** : عرفت فترة المخطط الخماسي ببرنامج الإنعاش الاقتصادي حيث اهتمت السلطات بقطاع السكن من خلال اعتماد السلطة برنامجا رئاسيا ضمن مخطط دعم النمو الاقتصادي يتضمن بناء مليون وحدة سكنية على مدى خمس سنوات وتضمن البرنامج أيضا ما يقارب 34 ألف وحدة سكنية في طور الانجاز ، بالإضافة إلى برنامج تكميلي يقدر ب 65 ألف وحدة سكنية للجنوب و 93 ألف وحدة سكنية للهضاب العليا و 194 ألف تخصص للبنىات الهشة ليصل مجموع البرنامج المسطر إلى 398,1 مليون وحدة سكنية .³ حيث ساهم هذا المشروع برفع النشاط العقاري الجزائري فهو موجه لذوي الدخل المتوسط كما تشرف شركات وطنية محلية وأجنبية على انجاز هذا المشروع حيث قدمت السلطات كل التسهيلات الخاصة بالتمويل مع منح المواطنين مبالغ مالية لمساعدتهم على شراء وحداتهم السكنية⁴.

5. **مرحلة 2010-2014** : شهد هذا المخطط الخماسي استثمار كبير حيث خصصت الدولة قيمة 3.700 مليار دينار أي ما يعادل 50 مليار دولار من مجموع غلاف مالي بلغ 12114 مليار دينار لقطاع السكن من اجل انجاز مليوني وحدة سكنية ، وكمرحلة أولى سيتم انجاز وتسليم حوالي 1.2 مليون

¹ حاوشين، مرجع سابق، ص.78.

² درديش، مرجع سابق، ص.21،22.

³ الأخضر صوار، دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في القضاء على أزمة السكن، مذكرة ماستر (جامعة الجلفة:كلية الحقوق و العلوم السياسية 2014/2015)، ص.35.

⁴ حاوشين، مرجع سابق، ص.81.

وحدة سكنية مع نهاية 2014 فيما يتم إنهاء الشطر الثاني والمقدر ب 800.000 وحدة سكنية المتبقية مع نهاية سنة 2017.¹

6. الفترة 2015-2019: أصدرت الحكومة الخطة الخماسية 2015-2019 بهدف تقليص العجز في

قطاع السكن والمساهمة في القضاء على السكن الهش باتخاذها كل التدابير اللازمة وذلك بتمويل البرنامج وتخصيص كل وسائل التسيير ، حيث تم تخصيص غلاف مالي قيمته 4.500 مليار دج حيث اخذ السكن الاجتماعي اكبر حصة لتتبعه صيغته (العمومي الايجاري، التساهمي، الترقوي، البيع بالإيجار)، فقد تم برمجة 1.6 مليون وحدة سكنية من جميع الصيغ.²

7. الفترة 2020-2024: ركز قطاع السكن خلال هذه الفترة على ضمان حق المواطن في سكن لائق

من خلال تنفيذ برنامج جديد يضم مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ وتسليم مليون ونصف مليون وحدة، ويتجه القطاع نحو تطبيق "سياسة عمرانية حقيقية" تأخذ في الاعتبار المعايير المعمارية و تحافظ على التراث، كما تمنح فيها الأولوية للأسر ذات الدخل الضعيف حيث يتضمن هذا المخطط تكثيف إنتاج السكنات من خلال تعبئة وتوجيه ناجع للموارد المالية واستكمال البرنامج الجاري وإطلاق برنامج جديد يخص انجاز مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ للفترة 2020-2024 إضافة إلى تسليم مليون ونصف مليون وحدة سكنية في أفق 2024 ، حيث تضمن برنامج السكن لسنة 2019 تضمن أزيد من 682 ألف وحدة سكنية في طور الانجاز منها 273.500 مسكن بصيغة البيع بالإيجار "عدل" و 217.500 مسكن عمومي إيجاري و 114 ألف مسكن بصيغتي التساهمي و الترقوي المدعم ، إلى جانب حوالي 22 ألف سكن ترقوي عمومي وحوالي 55 ألف سكن ريفي . وفي هذا الإطار يعمل مخطط العمل قطاع السكن على امتصاص العجز المسجل في برنامج "عدل 2" ومعالجة إشكالية البناء القديمة واستئناف انجاز 120.000 تجزئة اجتماعية للتكفل بطلبات السكن في ولايات الجنوب والهضاب العليا ، كذلك أمر رئيس الجمهورية كلا من وزير الداخلية و وزير السكن بإنشاء آلية خاصة لمراقبة وضعية البيوت القصدية ومنع تجددتها تسمح بمحاربة مختلف مظاهر التواطؤ وتطبيق عقوبات على المخالفين مؤكدا على إلزامية القضاء نهائيا على هذا النمط من الأحياء عبر التراب الوطني.³

¹ محمد لمين هيشور، قراءة سوسيوثقافية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات و التوجهات الجديدة، مجلة العلوم الاجتماعية، م، 11، ع، 25، (جويلية 2017)، ص. 230.

² زعروري، قاسمي، مرجع سابق، ص. 91.

³ إطلاق برنامج جديد بمليون وحدة سكنية للفترة 2020-2024، <https://www.aps.dz/ar/economie/82533-2020-2024>، تاريخ الإطلاع

المبحث الثالث : الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر

تبنّت الدولة الجزائرية أساليب جديدة من أجل تقليص العجز فيما يخص السكن في أسرع وقت وبأقل التكاليف وذلك من خلال وضعها صيغ سكنية متنوعة في يد المواطنين تختلف باختلاف الطبقات الاجتماعية و مستوى دخل كل فرد حيث تهدف إلى إشراك المواطن في عملية انجاز السكن ، فالسكنات الترقوية موجهة للفئات ذات الدخل المرتفع (ترقوي عمومي) و الفئات ذات الدخل المتوسط (ترقوي مدعم) إضافة إلى صيغة البيع بالإيجار حيث يعتمد هذا النوع على شراء مسكن بالتقسيط تتحمل الدولة الجزء الأكبر في تمويله مقابل المساهمة النسبية . وتتقسم الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر إلى صيغ سكنية موجهة للمناطق الحضرية و أخرى موجهة للمناطق الريفية .

المطلب الأول : الصيغ السكنية الخاصة بالمنطقة الحضرية

1. السكن الايجاري العمومي : تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري على انه "يقصد بالسكن الايجاري العمومي في مفهوم هذا المرسوم ، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة "

وبالتالي فالسكن العمومي الايجاري يتم انجازه من ميزانية الدولة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري و هو موجه فقط لفائدة الأشخاص الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الهشة و ضعيفة الدخل ولقد حددت المواد 3 و 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 شروط

الاستفادة من صيغة السكن العمومي الايجاري حيث لا يمكن للشخص أن يطلب منحة سكن اجتماعي أو إيجاري في مفهوم هذا المرسوم إذا كان¹ :

- يحوز على ملكية عقار موجه للسكن .
- يحوز على ملكية ارض موجهة للبناء .
- من استفاد من سكن عمومي إيجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي ،أو سكن ريفي أو سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار
- أو كل مستفيد من إعانة من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو توسيع سكن ريفي وتخص هذه الشروط أيضا زوج أو زوجة صاحب الطلب .

من يحق له الاستفادة من سكن عمومي إيجاري :

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

- كما يجب أن يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الاستفادة².

2. **سكن البيع بالإيجار** : عرف المشرع صيغة البيع بالإيجار في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم

105 01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى

في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل المتمم كما يلي "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول

على مسكن بعد قرار شراءه بملكيته ما بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب "

ويمثل هذا النوع من السكن جزء جديدا من عرض السكن تعتبر فيه عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على

سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة إيجار محددة في إطار عقد مكتوب وبالتالي فالعقد ينطوي

على مرحلتين مرحلة الانتفاع المسبق بالمسكن تحت عنوان الإيجار التي تليها مرحلة انتقال الملكية والتي تتمثل

في البيع ويمكن لكل شخص أن يطلب الاستفادة من سكن البيع بالإيجار متى توفرت فيه الشروط الآتية:

- كل شخص يكون دخله اكبر من 24.000 دينار جزائري و اقل من أو يساوي ستة مرات الدخل الوطني

الأعلى المضمون .

¹ سيف الدين موسى، فاطمة الزهراء عكاكة، تقييم صيغ الإسكان في الجزائر، مجلة الفكر القانوني و السياسي، م، 7، ع1، (2023)، ص.279.

²وزارة السكن و العمران و المدينة، www.mhuv.gov.dz

- كل شخص لا يملك ولم يسبق له أن يمتلك هو وزوجه ملكية كاملة لقطعة ارض صالحة للبناء أو عقار ذو استعمال سكني .
- كل شخص لم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه .
- لا تتاح فرصة الحصول على سكن البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لنفس الشخص .
- يتعين على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يثبت مستوى مداخيل تسمح له بتسديد أقساط الشهرية الثابتة في أجالها .
- يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز خمسة وعشرين (25) سنة.
- يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعو على المتفق عليها.
- يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن¹.

3. **صيغة السكن الترقوي المدعم** : لقد تم استحداث هذه الصيغة بشكل نهائي سنة 2010 بعد أن مرت بالعديد من المراحل حيث عرفت بالسكن التطوري كأول مرة بصدور المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن² ثم عرف بعد ذلك باسم السكن التساهمي ويرجع السبب في تغيير التسمية إلى أن المستفيد من السكن لم يعد يطوره بنفسه وإنما أصبحت العملية تتم من طرف مرقي عقاري ، أما بالنسبة لتسمية السكن الترقوي المدعم فجاءت ضمن المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 الذي يحدد مفهوم المساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة وتحديدا في نص المادة 02 منه . ولقد تم تعريف السكن الترقوي المدعم في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-18 في 20 جانفي 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235³ أعلاه ، حيث نصت على انه : " السكن الترقوي المدعم سكن جديد ينجزه مرق عقاري معتمد ،

¹ مويسي، عكاكة، مرجع سابق، ص. 299.

² المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر .

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-18 في 20 جانفي 2018 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة لاقتناء السكن .

جماعي أو فردي في شكل مجمع ، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم .¹ حيث لا يحق الاستفادة من السكن الترقوي للشخص الذي :

- يمتلك ملكية كاملة لعقار ذو استعمال سكني .
- يمتلك ارض موجهة للبناء
- استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن مكتسب في إطار البيع بالإيجار .
- استفاد من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو حتى تهيئة مسكن .

تتمثل مستويات الإعانة المباشرة التي تقدمها الدولة لاقتناء سكن ترقوي مدعم :

- 700.000 دج عندما يكون الدخل أقل من أو يساوي أربعة (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل أربعة (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من أو يساوي (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- زيادة على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة، يمكن الحصول على قرض بنكي بسعر فائدة مدعم من قبل خزينة الدولة. حدد سعر الفائدة بنسبة 1 بالمائة بالنسبة للمستفيدين من إعانة الدولة².
- 4. **صيغة السكن الترقوي العمومي :** لقد تم تعريف السكن الترقوي العمومي في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي على انه : " هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 أدناه . وتتكفل الدولة بانجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة لكل طالب مؤهل ..."

إن المشرع عرف السكن الترقوي العمومي في بادئ الأمر على انه مشروع عقاري ذو صالح عام ، ثم جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة ليعلن على أن هذا المشروع كما عبر عنه يشكل صيغة سكنية ، هذا النوع من السكن تقوم على عملية انجازه الدولة بنفسها ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية أي لا مجال

¹ حسبية زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، م، 11، ع، 1، (جوان 2018)، ص، 137-138 .

² وزارة السكن و العمران و المدينة، www.mhuv.gov.dz

للحديث عن المبادرة الخاصة في تشييد السكن الترقوي العمومي حيث يحدد الوزير المكلف بالسكن المرفي العقاري المكلف بانجازه وهو ما قضت به المادة 04 من نفس المرسوم .

تتمثل الشروط التي يجب توافرها في المرشح للحصول على سكن في إطار مشروع السكن الترقوي العمومي كالأتي :

- ألا يملك المترشح أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة عقارا ذات استعمال سكني أو قطعة ارض صالحة للبناء .
- ألا يكون المترشح فقد استفاد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.
- يجب أن يفوق دخله 06 مرات ويقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون .¹

المطلب الثاني : الصيغ السكنية الخاصة بالمنطقة الريفية

1. صيغة السكن الريفي : لقد تناول المشرع تعريف السكن الريفي في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي

رقم 10-235 على انه : "هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي ويجب أن ينجز في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي ". وعليه تتمثل هذه الصيغة في انجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي وذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية وإلى استقرار السكان تحقيقا لمطالب التنمية الريفية الشاملة التي أخذتها الدولة ابتداء من سنة 2002 بصدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتعلقة بكيفيات انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية .

تتمثل شروط الاستفادة من السكن الريفي في :

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

¹زغلامي، مرجع سابق ص. 139-140.

2. أنواع السكن الريفي : بموجب التعديل الذي ادخل على المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 13-325 السابق الذكر في مادته 4 نجد أن المشرع قسم السكن الريفي إلى نوعين :

✓ السكن الريفي في شكل مفرق : يتمثل في السكن الذي ينجزه أشخاص مؤهلون في إطار البناء الذاتي للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي .

✓ السكن الريفي في شكل مجمع : يتمثل في السكن الذي يتولى انجازه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة بعنوان السكن الريفي¹.

خلاصة الفصل :

نستخلص من هذا الفصل ومن خلال دراستنا لمسار السياسة السكنية في الجزائر أن السلطات الجزائرية عملت جاهدة منذ الاستقلال على تحسين سياستها السكنية من خلال اتخاذ إجراءات مختلفة للنهوض بالقطاع والتتويج في الأنماط السكنية حيث أنها لم تقتصر على الاهتمام بالطبقة المتوسطة و سكان الأرياف فحسب وإنما شملت أيضا سكان ولايات الجنوب والهضاب العليا بهدف تشجيع الاستقرار العمراني في هذه المناطق بما يتماشى مع القدرة و المستوى الاجتماعي للمواطن كما غيرت في نمط التمويل وفتح المجال أمام القطاع الخاص في السوق السكنية إلا أنه رغم كل هذه الجهود والبرامج والإجراءات نجد أن مشكل السكن لا يزال مطروحا وقد يرجع فشل السياسة السكنية إلى أسباب عديدة تتمثل في عدم كفاية الموارد المالية ،قلة مواد البناء...الخ.

¹المرجع نفسه،ص.141-142.

الفصل الثاني:

رقمنة قطاع السكن في الجزائر

تمهيد:

شهدت الجزائر خلال السنوات الأخيرة توجها متزايدا نحو اعتماد الرقمنة كخيار استراتيجي لتحديث الإدارة العمومية وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين وبعد قطاع السكن من بين القطاعات الحيوية التي باشرت خطوات فعلية في هذا المسار، حيث انه يعتبر ركيزة أساسية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، وانطلاقا من هذا السياق يتناول هذا الفصل مقارنة مفاهيمية لرقمنة قطاع السكن في الجزائر من خلال التأسيس النظري لمفهوم الرقمنة واستعراض بداياتها في الجزائر، وصولا إلى تحليل متطلبات رقمنة هذا القطاع الحيوي، وتبيان ابرز المبادرات والمشاريع التي تم إطلاقها في هذا الإطار وابرز الانجازات التي تم تحقيقها كما يتضمن الفصل عرضا تحليليا لنموذج يبرز مدى تقدم الرقمنة على مستوى إحدى المديرية الفرعية لوزارة السكن و العمران والمدينة مع التطرق في ختامه إلى أهم التحديات التي تعيق تسريع وتيرة التحول الرقمي في هذا القطاع.

المبحث الأول: مقارنة مفاهيمية للرقمنة في الجزائر

المطلب الأول: مفهوم الرقمنة

أولاً: مفهوم الرقمنة :

على الرغم من تنوع و تعدد المفاهيم المتعلقة بالرقمنة إلا أن جُلها تشير أنها :

- ✓ عملية تحويل مصادر المعلومات من شكلها التقليدي إلى الشكل الرقمي ، ويتم هذا الإجراء بهدف توفير أكبر قدر من مصادر المعلومات المناسبة للمستخدمين وهي تساهم في حفظ مصادر المعلومات لمدة أطول وكذلك إيصالها إلى أكبر قدر ممكن من المستخدمين في العالم¹.
- ✓ تعرف أيضا : أنها عملية نقل أي نوع من الوثائق (الورقي) إلى الصنف الرقمي أي عملية تحويل النصوص المكتوبة من صيغتها الورقية إلى صيغتها الرقمية لتصبح قابلة للمعاينة في شاشات الحاسوب.²
- ✓ مؤسسة Digital Préservation عرفت الرقمنة بأنها عملية خلق ملفات رقمية بالمسح الضوئي و ينتج عنها نسخة عن المادة التناظرية تصنف كمادة رقمية.³
- ✓ ينظر تيري كاني terrykany إلى الرقمنة على أنها عملية تحويل مصادر المعلومات على اختلاف أشكالها من (الكتب،الدوريات ، والتسجيلات الصوتية والصور ، والصور المتحركة ...الخ) إلى شكل مقروء بواسطة تقنيات الحاسبة الآلية عبر النظام الثنائي (البيئات BITS) الذي يعتبر وحدة المعلومات الأساسية لنظام معلومات يستند إلى الحاسبات الآلية، وتحويل المعلومات إلى مجموعة من الأرقام الثنائية، إذ يمكن أن يطلق عليها الرقمنة ويتم القيام بهذه العملية بفضل الاستناد إلى مجموعة من التقنيات والأجهزة المتخصصة.
- ✓ وتشير شارلوت بيرسي charlesetteburi إلى الرقمنة على أنها منهج يسمح بتحويل البيانات و المعلومات من النظام التناظري إلى النظام الرقمي .

¹ نصيرة ربيع, " حتمية الرقمنة كآلية لتطبيق الإدارة الالكترونية في الجزائر", مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية,م.06,ع.02 (ديسمبر 2021),ص.1034.

² نصيرة زاير, خديجة عاشور, "تفعيل الرقمنة في الخدمة العمومية و دورها في تثمين الأداء الإداري", مجلة المفكر,م.08,ع.01 (جوان 2024),ص.400.

³ نجلاء احمد يس, الرقمنة و تقنياتها في المكتبات العربية, (القاهرة العربي للنشر و التوزيع, 2013),ص.15.

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

✓ ويقدم دوج هودجز Doug hodes مفهوم آخر يعتبر فيه الرقمنة إجراء لتحويل المحتوى الفكري المتاح على وسيط تخزين فيزيائي تقليدي مثل : الكتب والمقالات والمجلات والوثائق والخرائط وغيرها إلى شكل رقمي .¹

من خلال التعاريف السابقة نستخلص أن الرقمنة هي عملية تحويل المعلومات والبيانات إلى صيغة رقمية باستخدام التكنولوجيا بهدف تسهيل الحصول على المعلومات وإمكانية مشاركتها ما بين عدة مستفيدين في الوقت ذاته .

ثانيا: خصائص الرقمنة :

تتميز الرقمنة عن غيرها من التكنولوجيات الأخرى بالخصائص التالية:

- **تقليص الوقت** : فالتكنولوجيا تجعل كل الأماكن الكترونيا متجاورة .
- **تقليص المكان** : تتيح وسائل التخزين التي تستوعب حجما هائلا من المعلومات المخزنة والتي يمكن الوصول إليها ببسوسهولة .
- **تقاسم المهام الفكرية مع الآلة** : نتيجة حدوث تفاعل والحوار بين الباحث ونظام الذكاء الصناعي ، مما يجعل تكنولوجيا المعلومات تساهم في تطوير المعرفة وتقوية فرص تكوين المستخدمين من اجل الشمولية والتحكم في عملية الإنتاج .
- **تكوين شبكات الاتصال** : تتحد بمجموعة التجهيزات المستتدة على تكنولوجيا المعلومات من اجل تشكيل شبكات الاتصال ، وهذا ما يزيد من تدفق المعلومات بين المستعملين والصناعيين وكذا منتجي الآلات ويسمح بتبادل المعلومات مع بقية النشاطات الأخرى .
- **التفاعلية** : أي أن المستعمل لهذه التكنولوجيا يمكن أن يكون مستقبل ومرسل في نفس الوقت فالمشاركين في عملية الاتصال يستطيعون تبادل الأدوار وهو ما يسمح بخلق نوع من التفاعل بين الأنشطة .
- **اللاتزامنية** : تعني إمكانية استقبال الرسالة في أي وقت يناسب المستخدم والمشارك غير مطالبين باستخدام النظام في نفس الوقت .
- **اللامركزية** : وهي خاصية تسمح باستقلالية تكنولوجيا المعلومات والاتصالات .

¹ كلثوم عطاب، مكي الدراجي، "رقمنة الشبكات الالكترونية الموحد للوثائق البيومترية كآلية لتحسين الخدمة العمومية في الجزائر: بلدية ورقلة نموذجا"، مجلة الاجتهاد القضائي، م.13، ع.02 (أكتوبر 2021)، ص.1255-1256.

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

- **قابلية التوصيل** : تعني إمكانية الربط بين الأجهزة الاتصالية المتنوعة الصنع بغض النظر عن الشركة أو البلد الذي تم فيه الصنع على مستوى العالم بأكمله .
- **قابلية التحرك و الحركية** : أي انه يمكن للمستخدم أن يستفيد من خدماتها أثناء تنقلاته أي من أي مكان عن طريق وسائل اتصال كثيرة من الحاسب الآلي النقال ، الهاتف النقال...الخ.
- **قابلية التحويل** : هي إمكانية نقل المعلومات من وسيط إلى آخر كتحويل الرسالة المسموعة إلى رسالة مطبوعة أو مقروءة .
- **اللاجماهيرية** : تعني إمكانية توجيه الرسالة الاتصالية إلى فرد واحد أو جماعة معينة بدل توجيهها بالضرورة إلى جماهير ضخمة ، وهذا يعني إمكانية التحكم فيها حيث تصل مباشرة من المنتج إلى المستهلك .
- **الشيوع و الانتشار** : وهو قابلية هذه الشبكة للتوسع لتشمل أكثر فأكثر مساحات غير محدودة من العالم، بحيث تكتسب قوتها من هذا الانتشار المنهجي لنمط مرن .
- **العالمية و الكونية** : وهو المحيط الذي تنشط فيه هذه التكنولوجيا حيث تأخذ المعلومات مسارات مختلفة ومعقدة تنتشر عبر مختلف مناطق العالم وهي تسمح لرأس المال بان يتدفق إلكترونيا ¹.

ثالثا: أشكال الرقمنة :

توجد ثلاثة أشكال للرقمنة وهي :

• الرقمنة في شكل صورة:

تعني حفظ الوثائق بشكل صورة غير قابلة للتحويل أو التغيير وتفيد هذه الطريقة في حالة اهتمام الباحثين بالقيمة الفنية للوثيقة وليس قيمتها النصية .

• رقمنة الرسومات الهندسية و الخرائط و الأشكال الرسومية :

و هذا النوع من رقمنة المصادر يسمى ب "فيكتوريال" وأهم تطبيقاتها برنامج الأوتوكاد autocad.

• الرقمنة في شكل نصوص textes:

¹ هشام بن دادي, عبد القادر معمر سعيدات, رقمنة الخدمة العمومية و مبدأ قابلية المرفق العمومي للتكيف , مذكرة ماستر (جامعة قاصدي مرباح ورقلة : كلية الحقوق و العلوم السياسية, 2021/ 2022), ص.13-14.

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

يمكن الحصول على هذا الشكل من الرقمنة من خلال منهجين أساسيين هما :

- الأول من خلال أجهزة وبرمجيات متخصصة في إنشاء النصوص (معالجة النصوص) وفي هذه الحالة يكون النص متاحا ولا يحتاج إلى رقمته مادام يحتفظ بالشكل الذي تم تصميمه عليه بالإضافة إلى الاحتفاظ بالمحتوى الموضوعي ويقتصر استخدام هذا المنهج في بيئة تشغيل مطابقة تماما للبيئة التي تم إنشاؤه فيها أول مرة .

- الثاني ويعتمد على تقنيات مثل أجهزة القراءة الضوئية للحرف OCR. وهي تقنية تسمح باستعادة المحتوى النصي ولكن طريقة العرض الشكلي غالبا ما يتم فقدها ، يمكن كذلك الحصول على جزء من البناء المنطقي للنص من خلال التعرف على العناوين والفقرات ¹.

رابعا: أهمية الرقمنة :

- **حماية المجموعات الأصلية و النادرة :** الرقمنة وسيلة فاعلة لحفظ مصادر المعلومات النادرة والقيمة أو تلك التي تكون حالتها المادية هشّة ، وبالتالي لا يسمح للمستخدمين بالإطلاع عليها كما تعمل على تقليص أو إلغاء الإطلاع على المصادر الأصلية وذلك لإتاحة نسخة بديلة في شكل الكتروني في متناول المستخدمين .
- **التشارك في المصادر و المجموعات :** تمثل إمكانية استخدام المصدر الرقمي من جانب عدة مستفيدين في الوقت نفسه اتجاها ينبغي أن يؤخذ في الاعتبار من أجل القضاء على مشكلة النسخ المحدودة من المجموعات التقليدية والتي تحدد عدد المستخدمين الراغبين في الإطلاع على مصدر المعلومات في ضوء عدد النسخ المتاحة منه .
- **الإطلاع على النصوص :** بالرغم من أن الاتصال الفيزيائي للمستخدم من مصدر المعلومات التقليدي قد يقل مع عملية الرقمنة إلا أن هذه العملية يمكن أن تتيح في بعض الأحوال قراءة أفضل من تلك التي يتيحها النص الأصلي .
- **زيادة قيمة النصوص :** يمكن أن تمثل الرقمنة فرصة الاستفادة القصوى من مصادر المعلومات القيمة أو النادرة والتي يمكن أن تكون في بعض الأحيان غير منشورة على نطاق واسع ويمكن أن يتحقق ذلك من خلال إعادة إتاحة هذه المصادر سواء في شكل أقراص مليزرية أو أقراص مدمجة تفاعلية أو إتاحتها من خلال الشبكة الداخلية للإنترانات أو الشبكة العالمية للإنترنت .

¹عطاب, الدراجي, ص.1257-1258.

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

- إتاحة المصادر عبر منظومة شبكات المعلومات : يمثل إتاحة وتبادل مصادر المعلومات عن بعد إحدى السمات الأساسية التي يتميز بها المجموعات الرقمية ، فقد يكون في وسع المنظمة إمداد أي منظمة أخرى بنسخة الكترونية من مصدر المعلومات عبر منظومة الشبكات ويجب أن تتم هذه العملية بشكل متبادل بين المنظمات حتى يتمكن المستفيد من الإطلاع والمقارنة في موقع واحد على كل مصادر المعلومات المتاحة في عدة منظمات أو مؤسسات المعلومات.¹

المطلب الثاني : بداية الرقمنة في الجزائر

انضمت الجزائر في مشروع الحكومة الالكترونية من خلال حضور القمة العالمية لمجتمع المعلومات في مرحلته الأولى التي عقدت في جنيف سويسرا في ديسمبر 2003، كان الهدف من هذه القمة هو صياغة رؤية سياسية واضحة ووضع تدابير ملموسة لإنشاء مجتمع معلومات يكون في متناول الجميع ، وكانت الغاية من القمة الثانية المنعقدة بتونس العاصمة في شهر نوفمبر 2005 تنفيذ خطة عمل جنيف والتوصل إلى حلول واتفاقيات حول إدارة الانترنت بالإضافة إلى آليات التمويل .²

في إطار تبني معظم دول العالم سياسات و برامج لإدراج الرقمنة في مختلف الميادين الاجتماعية والاقتصادية وغيرها ورفع شعار المواطن زبون الحكومة ، قامت الجزائر كغيرها من الدول بتبني إستراتيجية الجزائر الالكترونية وهي تعتبر من بين اكبر المشاريع التي أعدتها وزارة البريد و تكنولوجيايات الإعلام والاتصال بداية من 2009، في إطار مشاورات بين مؤسسات و إدارات عمومية ومتعاملين اقتصاديين وخواص كما شملت الجامعات و مراكز البحث التي تنشط في مجال الإعلام والاتصال والهدف الأساسي لهذا المشروع هو عصرنه وتحديث الإدارة العمومية و تقريبها من المواطن ويعمل على دمج التكنولوجيايات الحديثة في جميع مؤسسات الدولة بهدف بناء مجتمع المعلومات وتحريك الاقتصاد وجعله رقمي .

فتجسيد برنامج الجزائر الالكترونية له أهمية كبيرة وتأثير بالنسبة للمواطن والمؤسسات ، فالإدارة الالكترونية تعمل على تقليص عناء المواطنين في مختلف الجوانب المتعلقة بالحياة اليومية حيث أنها توفر له الجهد والوقت وذلك من خلال إدخال المواطن بياناته الشخصية على الشبكة المعلوماتية للحصول على وثائقه دون الحاجة إلى التنقل مما يربحه الوقت والجهد والمال ، أما بالنسبة للمؤسسات فهي تساهم في زيادة سرعة انتشار المعلومات

¹ المرجع نفسه، ص.1256.

² عبد الوهاب زعنون، الرقمنة ضرورة حتمية لا مفر منها في الجزائر، في : <https://chebabdjazairi.dz/?p=41100> ، تاريخ الإطلاع : (24/03/2025).

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

وتحسين جودة عملية التواصل بين الإدارة والمواطن ، لكن بعد مرور سنوات من انطلاق إستراتيجية الجزائر الالكترونية إلا أنها لم تحقق الأهداف المسطرة وأهم المحاور التي من اجلها تم تبني المشروع وهذا راجع لعدة معوقات تتمثل في :

- ✓ وجود عدد غير كافي من الكفاءات التقنية المتخصصة في تكنولوجيات الإعلام والاتصال .
- ✓ تأخر استكمال البنية التحتية للاتصال وتباينها .
- ✓ ضعف مجتمع المعلومات .
- ✓ تأخر التعاملات المالية الالكترونية .
- ✓ محدودية الجانب التشريعي . المعوقات الاجتماعية و الثقافية .
- ✓ الحواجز الجغرافية والسكانية .
- ✓ العوائق التقليدية .¹

وفي عام 2022 شهدت عملية التحول الرقمي في الجزائر تسارعا ملحوظا من خلال إطلاق البوابة الحكومية للخدمات العمومية ومنصة المستثمر بهدف احتكاك وتقريب الإدارة أكثر من المواطن وتحسين جودة الخدمات ، يأتي إطلاق البوابة الحكومية للخدمات العمومية في إطار تنفيذ الإستراتيجية الوطنية للتحول الرقمي التي تهدف إلى تعزيز السيادة الرقمية ، حيث توفر هذه البوابة التي تضمن أكثر من 300 خدمة عمومية رقمية ل 29 دائرة وزارية للمواطنين الخواص والمهنيين .

كذلك تهتم المنصة الرقمية للمستثمر بالتكفل بمسار إنشاء المؤسسات وإطلاق الاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها ، إضافة إلى تعزيز الاتصال بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية وضمان الشفافية في الإجراءات المتخذة ، وانجاز هاتين المنصتين كان نتيجة الجهود المبذولة من طرف السلطات العمومية التي تعمل على تطوير البنية التحتية للاتصالات السلكية واللاسلكية .²

عرفت سنة 2023 وتيرة متسارعة في مسار الرقمنة الذي جعله رئيس الجمهورية السيد عبد المجيد تبون في صلب أولويات بناء الجزائر الجديدة كآلية أساسية لضمان النزاهة والشفافية وتجسيد الحوكمة الالكترونية التي من شأنها بلوغ الأمن السيبراني وتحقيق السيادة الرقمية .

¹ خالد قاشي, منير لواج, حسبية جبلي, " إستراتيجية الجزائر الالكترونية 2013 فجوة النظرية و التطبيق ", مجلة الإدارة و التنمية للبحوث والدراسات , م,02,ع,04,(ديسمبر 2013), ص ص 84-105.

² عبد الوهاب زنون, الرقمنة ضرورة حتمية لا مفر منها في الجزائر, في : <https://chebabdjazairi.dz/?p=41100> , تاريخ الإطلاع : (24/03/2025).

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

شهدت عديد القطاعات بالجزائر حركية كبيرة لمواكبة مسار التحول الرقمي تجسيدا للالتزام رئيس الجمهورية الرامي لوضع حد للبيروقراطية و اعتماد الشفافية في تسيير الشأن العام ، وتحديد مسار الرقمنة وفق توجيهات رئيس الجمهورية التزام تتسارع خطواته على ارض الواقع حيث أن سنة 2023 شهدت وضع أسس لتحول رقمي فعال لا سيما أملاك الدولة والضرائب والجمارك والميزانية إضافة إلى إنشاء أرضية رقمية تقدم معطيات و مؤشرات صحيحة تقضي إلى اتخاذ القرارات المناسبة ، كما أكد رئيس الجمهورية أن مقتضيات الأمن الوطني تستدعي العمل على تطوير إستراتيجية وطنية متكاملة في المجال الرقمي ولأجل تفعيل و تطبيق هذه الجهود قرر رئيس الجمهورية إنشاء المحافظة السامية للرقمنة¹ بموجب المرسوم الرئاسي رقم 23-314 الصادر في الجريدة الرسمية شهر سبتمبر 2023 حيث تكلف هذه المحافظة باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع خاص موضوعة تحت وصاية رئاسة الجمهورية وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي بضمان متابعة الإستراتيجية الوطنية للرقمنة و تنفيذها .²

بالإضافة إلى ذلك أكدت الوزيرة المحافظة السامية للرقمنة مريم بن مولود أن هدف الرقمنة الرئيسي هو إنشاء نموذج جديد لتسيير مختلف الإدارات والهيئات والمؤسسات العمومية والاقتصادية من خلال التخلي عن الطرق التقليدية التي تعتمد على الورق إلى الحوكمة الرقمية التي تركز على استخدام التكنولوجيا الرقمية الحديثة بشكل واسع لتعزيز الشفافية وتحسين علاقة الإدارة بالمواطن وتسهيل التعاملات والإجراءات الإدارية من خلال تقديم خدمات عالية الجودة، سريعة وأمنة وبأقل جهد وتكلفة .³

وفي سنة 2024 جعلت الجزائر من استكمال مسار التحول الرقمي رهانا أساسيا بغية عصنة تسيير الإدارات والمؤسسات العمومية، حيث أكد رئيس الجمهورية على ضرورة رقمنة كل القطاعات الحكومية بصفة شاملة و موحدة تحت إشراف المحافظة السامية للرقمنة حيث أمر بتقديم تقارير مرحلة من اجل تتبع ومراقبة تقدم هذه العملية، كما عملت المحافظة السامية للرقمنة على إنشاء أسس الإستراتيجية الوطنية للتحول الرقمي بغية تغيير طريقة التسيير ومحاربة الفساد والبيروقراطية هذه الإستراتيجية تعتمد على ركيزتين أساسيتين تتمثلان في قانون الرقمنة والأمن المعلوماتي والسيبراني، ومن اجل تزويد هذه الإستراتيجية بالبنى التحتية وقعت المحافظة السامية على الصفقة المتعلقة بمشروع انجاز المركز الوطني الجزائري للخدمات الرقمية بين المحافظة ومجمع " هووايكونسورسيوم " وأكدت وزيرة المحافظة السامية للرقمنة أن الهدف من هذا المركز هو تحقيق السيادة الرقمية

¹ تسريع وثيرة مسار الرقمنة في كل القطاعات, في: <https://www.aps.dz/ar/sante-science-technologie/154186-2023> , تاريخ الإطلاع : (2025/04/07).

² مريم بن مولود, مشروع الإستراتيجية الوطنية للتحول الرقمي جاهز, في: <https://news.radioalgerie.dz/ar/node/49148> , تاريخ الإطلاع : (2025/04/07)

³ تسريع وثيرة مسار الرقمنة في كل القطاعات, في: <https://www.aps.dz/ar/sante-science-technologie/154186-2023> , تاريخ الإطلاع : (2025/04/07).

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

و توطين المعلومات الوطنية وسجل قطاع العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي إنشاء بنية تحتية رقمية تضم 12 مركز بيانات وشبكة وطنية مع وضع 67 نظاما معلوماتيا و 48 واجهة إلكترونية، 24 منها موجهة للتنسيق مع مختلف القطاعات، وإدراج 86 خدمة إلكترونية خاصة بالقطاع ضمن البوابة الحكومية للخدمات العمومية.

ركز قطاع التعليم العالي والبحث العلمي على رقمنة المجالين البيداغوجي والخدماتي، إذ تم إنشاء 60 منصة رقمية وتعميم نظام "بروغراس"، ناهيك عن مساهمة الرقمنة في ترشيد النفقات وتحسين الخدمات الجامعية.

وتم في قطاع التربية الوطنية أيضا اعتماد الرقمنة في جميع العمليات المتعلقة بت مدرس التلاميذ والتكوين والتوظيف، فيما حقق قطاع المالية بدوره نتائج معتبرة في مسار التحول الرقمي، لاسيما ما تعلق بمجال رقمنة الخدمات المالية والمصرفية وتشجيع الابتكار.

وفي قطاع الصحة، تم تخصيص منصة رقمية لتسيير وتنظيم جميع مصالح الاستعجالات الطبية على المستوى الوطني، علاوة على رقمنة مسار علاج المريض داخل تلك المصالح بهدف التوصل إلى استخدام الملف الطبي الإلكتروني.

وسجلت وزارة العدل أيضا قفزة نوعية في مجال استخدام تكنولوجيات الإعلام والاتصال بغية عصنة الخدمات القضائية لفائدة المواطنين والمتقاضين ومساعدتي العدالة، في حين تعكف وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية على وضع خطة قطاعية للتحول الرقمي لسنتي 2025-2026 تقوم على رقمنة الإجراءات لفائدة المواطنين وإضفاء نجاعة أكبر على تسيير الشأن العام.¹

¹ سنة التحول الرقمي بامتياز، في: <https://elhiwar.dz/featured/285701> , تاريخ الإطلاع: (2025/04/07).

المبحث الثاني: الرقمنة كإستراتيجية عامة في قطاع السكن

المطلب الأول : متطلبات رقمنة قطاع السكن في الجزائر

تشهد الجزائر تحولا رقميا في قطاع السكن يرتكز على عدة متطلبات أساسية :

1. تحديث الأنظمة المعلوماتية :

من خلال تطوير منصات رقمية متكاملة لإدارة عمليات الاكتتاب والتوزيع ، حيث تم في 5 يوليو 2024 فتح المنصة الرقمية الخاصة بعملية الاكتتاب في برنامج عدل 3 تزامنا مع الاحتفال بالذكرى 62 لاستقلال البلاد و هذه العملية عرفت إقبالا كبيرا من المكتتبين منذ الدقائق الأولى من إطلاقها حيث بلغ عدد التسجيلات الأولية على الموقع الإلكتروني أكثر من 1.44 مليون مكتتب عبر كامل التراب الوطني حيث أن عملية الاكتتاب هذه المرة اعتمدت على الرقمنة اعتمادا تاما عكس البرنامجين السابقين عدل 1 و عدل 2 حيث يتم الاكتفاء بالبيانات المصرح بها على موقع التسجيل للقيام بالتحقيقات الضرورية عبر البطاقة الوطنية للسكن ومختلف المنصات الضرورية ومن خلال القيام بأول عملية اكتتاب في برنامج سكني من دون ملف ورقي ، فان قطاع السكن في الجزائر يكون قد حقق خطوة هامة في تجسيد مسار تحوله الرقمي في إطار إستراتيجية وطنية تمس مختلف قطاعات النشاط تهدف إلى تبسيط الإجراءات الإدارية وتحسين مستوى الخدمات المقدمة للمواطن ويتطلب كل هذا بنية تحتية تقنية قادرة على استيعاب ملايين الطلبات مثل المنصة التي تم ذكرها أعلاه التي سجلت 1.44 مليون طلب خلال ساعات.

2. الربط بين القواعد البيانات الوطنية :

من خلال دمج البطاقة الوطنية للسكن مع أنظمة أخرى مثل السجل العقاري ومداخيل المواطنين عبر منصات رقمية لضمان الشفافية وهذا يتطلب تعزيز التعاون بين الوزارات المعنية كالدخالية والمالية¹.

3. معالجة الإشكاليات القانونية :

¹قطاع السكن في 2024 مستوى قياسي لتسليم السكنات و إطلاق برنامج جديد للبيع بالإيجار,في: <https://eldjournhouria.dz/article/32462> تاريخ الإطلاع : (2025/04/21).

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

من خلال إدخال تعديلات تشريعية لمواكبة الرقمنة خاصة في صيغتي السكن الترقوي المدعم والعمومي الايجاري، حيث أفاد وزير السكن وال عمران والمدينة محمد طارق بلعربي أن التفكير جار لرقمنة عملية توزيع السكن العمومي الايجاري وكذلك إدخال تعديلات على صيغة السكن الترقوي المدعم كما أفاد أن قطاع السكن بصدد إعادة صياغة القوانين التي تسير صيغة السكن الترقوي المدعم وهذا بشكل خاص لوضع حد للإشكاليات التي يواجهها المرقنون العقاريون في تلقي مستحقاتهم من المكتتبين¹.

4. تأهيل الكوادر البشرية :

من خلال تدريب اللجان الولائية على استخدام الأنظمة ، الجديدة حيث أوضح الوزير انه حسب الإحصائيات هناك 62 ألف وحدة سكنية عبر الوطن جاهزة وغير موزعة داعيا الولاية إلى العمل مع اللجان الولائية لضمان السرعة لتوزيع هذه السكنات².

5. توفير البنية التحتية الرقمية :

من خلال ضمان تغطية وجودة انترنت شاملة وتأمين البيانات الحساسة والخاصة خاصة في المناطق النائية والجبالية التي تشملها برامج السكن الريفي³.

6. التوعية الرقمية للمواطنين :

من خلال إطلاق حملات إعلامية تهدف إلى توعية المواطنين بالثقافة الرقمية خاصة كبار السن وشرح طرق و آليات الاككتاب الالكتروني كما حدث في برنامج "عدل 3" الذي شهد إقبالا كبيرا⁴.

7. التنسيق بين الهيئات المعنية :

من خلال التعاون والتنسيق بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" والولاية من اجل تحديد الأوعية العقارية الجاهزة مسبقا حيث تم تحديد 7000 هكتار لبرنامج "عدل 3"⁵.

¹ نحو رقمنة عمليات توزيع السكن العمومي الايجاري , في: <https://www.elbilad.net/national/> تاريخ الإطلاع: (2025/04/21).
² قطاع السكن في 2024 مستوى قياسي لتسليم السكنات و إطلاق برنامج جديد للبيع بالإيجار, في: <https://eldjournhouria.dz/article/32462>, تاريخ الإطلاع : (2025/04/21).
³ رقمنة صيغة السكن الاجتماعي قيد الدراسة على مستوى الوزارة, في: <https://www.aps.dz/ar/economie/160679-2024-04-18-15-> , تاريخ الإطلاع : (2025/04/21).
⁴ مستوى قياسي لتسليم السكنات و إطلاق برنامج جديد للبيع بالإيجار, في: <https://news.radioalgerie.dz/ar/node/57351> , تاريخ الإطلاع : (2025/04/21).
⁵ قطاع السكن في 2024 مستوى قياسي لتسليم السكنات و إطلاق برنامج جديد للبيع بالإيجار, في: <https://eldjournhouria.dz/article/32462>, تاريخ الإطلاع : (2025/04/21).

المطلب الثاني : مشاريع رقمنة قطاع السكن في الجزائر

تشهد الجزائر في الآونة الأخيرة توجهاً استراتيجياً متزايداً نحو رقمنة قطاع السكن، في إطار سياسة شاملة تهدف إلى تحسين جودة الخدمات العمومية، وتعزيز الشفافية، وتسهيل الإجراءات الإدارية أمام المواطنين. ويبرز هذا التوجه بوضوح من خلال التصريحات الرسمية لوزير السكن والعمران والمدينة، محمد طارق بلعربي، الذي أكد أن عملية الرقمنة تشمل مختلف الصيغ السكنية، لا سيما السكن الاجتماعي والسكن العمومي الإيجاري، باعتبارهما من أهم البرامج السكنية التي تمس شريحة واسعة من المواطنين¹. كما أكد رئيس الجمهورية، عبد المجيد تبون، على أن وزارة السكن والعمران والمدينة كانت من بين أولى القطاعات الحكومية التي بادرت فعلياً إلى تجسيد مشروع الرقمنة على أرض الواقع من خلال اعتماد آليات رقمية متطورة لتسجيل المواطنين الراغبين في الاستفادة من السكن، وتخصيص أرقام تسلسلية إلكترونية لكل ملف²، انطلاقاً من هذا عملت الوزارة على تخطيط واقتراح العديد من المشاريع والمبادرات والاتفاقيات في مجال رقمنة هذا القطاع التي سيتم ذكر بعضها فيما يلي :

أولاً: توقيع اتفاقية للتعاون وتبادل البيانات والمعلومات بين قطاع السكن والعمران والمدينة وقطاع المالية:

في إطار مساعي الحكومة الجزائرية لدعم الرقمنة وتعزيز التنسيق بين مختلف القطاعات الوزارية، تم تنظيم مراسم توقيع اتفاقية تعاون بين وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة المالية بتاريخ 14 مارس 2024. أشرف على هذا الحدث كل من وزير السكن والعمران والمدينة ووزير المالية حيث أكد وزير السكن والعمران والمدينة أن هذه الاتفاقية تأتي تنفيذاً للالتزام الـ 25 لرئيس الجمهورية الهادف لتحقيق تحول رقمي لتحسين الاتصال وتعميم استخدام التكنولوجيات الحديثة كما نوه الوزير إلى ضرورة تفعيل التعاون المشترك بين مختلف القطاعات بغية تعزيز الرقابة على طلبات السكن والشفافية من خلال مكافحة الغش وتخصيص السكنات لمستحقيها وفق مبدأ العدالة الاجتماعية، كما أكد السيد وزير السكن والعمران والمدينة أهمية تعزيز الرقابة عبر إنشاء آلية رقمية تتيح التبادل الفوري للمعلومات بين قطاع السكن والعمران والمدينة وقطاع المالية، وذلك بهدف دعم فعالية التنسيق بينهما. وتأتي هذه الخطوة تحضيراً للشروع في إنجاز 460 ألف وحدة سكنية بمختلف الصيغ، المبرمجة ضمن

¹ منال شايطة، نحو رقمنة صيغة السكن الاجتماعي قريباً، في: <https://aliqtissad-dz.dz/04/18/3738-2>، تاريخ الإطلاع: (2025/04/25).
² الرئيس عبد المجيد تبون، وزارة السكن اول قطاع كرس الرقمنة في تعاملاته مع المواطنين، قناة الجزائر الدولية-AL24news، في: <https://youtu.be/AECEHXibCXI?si=tldAo61Hlyqkb8yd>، تاريخ الإطلاع: (2025/04/25).

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

قانون المالية لسنة 2024، بالإضافة إلى إطلاق برنامج البيع بالإيجار "عدل 03"، الذي أعلن عنه السيد رئيس الجمهورية خلال زيارته إلى ولاية الجلفة بتاريخ 29 أكتوبر 2023¹.

ثانيا: توقيع اتفاقية لإنشاء مركز بيانات في قطاع السكن:

في إطار الجهود الرامية إلى تعزيز البنية التحتية الرقمية لقطاع السكن في الجزائر، تم بتاريخ 22 أبريل 2024 بالعاصمة الجزائرية توقيع اتفاقية تعاون بين الصندوق الوطني للسكن (CNL) والمؤسسة الجزائرية للرقمنة (EADN). وتهدف هذه الاتفاقية إلى وضع الأسس لإنشاء مركز بيانات (Data Center) مخصص لهذا القطاع الحيوي، وذلك في سياق التوجه نحو التحول الرقمي وتحديث آليات تسيير البيانات والمعلومات.

وقد جرى توقيع الاتفاقية بمقر وزارة السكن والعمران والمدينة، بحضور المدير العام للصندوق الوطني للسكن، السيد أحمد بلايات، والمديرة العامة للمؤسسة الجزائرية للرقمنة، السيدة سارة يحيى. وتأتي هذه المبادرة ضمن إستراتيجية الدولة لتعزيز الحوكمة الرقمية وتطوير منظومة إسكان أكثر كفاءة وشفافية.

ويُرتقب أن يضطلع مركز البيانات المرتقب بدور محوري في تحسين عملية جمع وتخزين وتحليل المعطيات المتعلقة بالسكن، مما من شأنه أن يساهم في ترشيد اتخاذ القرار وتطوير السياسات العمومية في هذا المجال. كما سيمكن المشروع من ضمان أمن المعلومات وتحسين نوعية الخدمات المقدمة للمواطنين، وذلك من خلال رقمنة الإجراءات وتعزيز قدرات التسيير المعلوماتي.

من جهتها، تعهدت المؤسسة الجزائرية للرقمنة بتوفير الداعمين التقني والفني اللازمين لإنجاز وتشغيل هذا المركز، مع ضمان مواكبة الصندوق الوطني للسكن في مراحل تنفيذ المشروع، وفق المعايير التقنية الحديثة.

كما أشار المستشار المكلف بتقنيات المعلومات و الرقمنة لدى الصندوق الوطني للسكن إلى وجود مشروع رقمنة للقطاع يمتد على ثلاث سنوات (2022-2024) و يهدف هذا المشروع إلى تزويد قطاع السكن ببنية تحتية رقمية قادرة على تقديم خدمات لجميع الأطراف المعنية، بما في ذلك الفاعلين الاقتصاديين في قطاع البناء و الأشغال العمومية والمواطنين، خاصة فيما يتعلق بالسكن .

تمثل هذه الخطوة لبنة جديدة في مسار الرقمنة الشاملة لقطاع السكن، وتؤكد على أهمية تفعيل الشراكات المؤسسية من أجل مواكبة التحولات التكنولوجية وتحقيق تنمية مستدامة في هذا القطاع¹.

¹ توقيع اتفاقية للتعاون و تبادل البيانات و المعلومات بين قطاع السكن و العمران و المدينة و قطاع المدينة، في: <https://www.mhuv.gov.dz/?p=10271>, تاريخ الإطلاع: (2025/04/27).

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

ثالثا: عقد اجتماع تقني خاص برقمنة وعصرنة قطاع السكن والعمران والمدينة :

في إطار توجه وسعي الجزائر إلى تحقيق وتجسيد التحول الرقمي وعصرنه الخدمات الحكومية قامت وزارة السكن والعمران والمدينة تحت إشراف الوزير السيد محمد طارق بلعربي بعقد اجتماع تقني بتاريخ 21 مارس 2024 بهدف اقتراح ومناقشة وتقييم مبادرات رقمته قطاع السكن بمشاركة كلا من :

- الإطارات المركزية لقطاع السكن و العمران والمدينة .
- المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره .
- المدير العام للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI .
- المدير العام للبنك الوطني للإسكان .
- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .
- المدير العام للهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء .
- المدير العام للوكالة الوطنية للتعمير .

ركز هذا الاجتماع على مجموعة محاور رئيسية تم فيها تقديم العديد من العروض والتي تمثلت في :

1. العرض الأول قدمه المدير العام للبناء ووسائل الإنجاز، السيد رضا بوعريوة، قدم فيه حوصلة لما تم انجازه في قطاع السكن تمحورت على العموم:

- 04 تطبيقات موجهة إلى طالبي الأعدمادانوثشهادات التأهيل لمؤسسات الانجاز، المهندسين، المرقي العقاري والوكيل العقاري .

- التطبيقات الخاصة للقطاع بين أنظمة المعلومات والبيانات مع القطاعات الأخرى (رقم التعريف الوطني NIN، الأملاك العامة للدولة...الخ)

- السيد الوزير قدم توجيهات خاصة بعصرنة البطاقيه الوطنية للسكن و خلق منصة رقمية تعني بطعون المواطنين و انشغالاتهم و هذا تسهيلا للتواصل مع المواطنين والقضاء على البيروقراطية².

2. العرض الثاني قدمه نائب مدير عصرنة الإعلام الآلي، السيد جمال بوعباش، حيث تمحور حول:

- انجاز مركز بيانات على مستوى الوزارة يحتوي على كل المعلومات وأخر متواجد في إحدى الولايات متصل بمركز البيانات بتقنية الألياف البصرية .

¹Numérisation du Secteur de l'Habitat: La Cnl et l' Eadn Signent une Convention de Partenariat, Batisseurs,no 4, (Mai 2022),p 54.

² وزير السكن و العمران و المدينة السيد محمد طارق بلعربي يتأس اجتماعا تقنيا خاص برقمنة و عصرنة قطاع السكن و العمران و المدينة, في: <https://www.mhuv.gov.dz/?p=10473>, تاريخ الإطلاع: (2025/04/25).

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

- ضمان الاتصال بشبكات وزارة الداخلية ووزارة المالية في إطار مراقبة قوائم المكتتبين وطالبي السكن .

3. العرض الثالث قدمه السيد محمد مرجاني، المدير العام للسكن على مستوى الوزارة و تلخص فيما يلي :

- الانتهاء من جميع التدابير القانونية والتقنية من اجل الإطلاق المستقبلي للمنصة الرقمية للاكتتاب للحصول على إعانة مالية لبناء سكن ريفي .

- كما أمر الوزير بمواصلة العمل على ملف رقمنة جميع الصيغ .

4. العرض الرابع قدمه المدير العام للتجهيزات العمومية السيد عبد الحميد بورومة :

- المنصة الرقمية لإدارة مشاريع التجهيزات العمومية التي تضم 563 مشروع من اصل 2054 وتم

استحداثها من اجل متابعة جميع مشاريع التجهيزات العمومية على مستوى 58 ولاية وقد تم تصميمها

من طرف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية مستعملة في ذلك الذكاء الاصطناعي

لمتابعة كل العمليات المسجلة في حقيبة وزارة السكن وال عمران والمدينة ، من بداية اختيار الأرضية إلى

غلق العملية نهائيا وكذا متابعة المشروع عن بعد ومعرفة تقدم الأشغال في أي لحظة سواء كان نسبة

تقدم الأشغال أو الصور التي تبين وضعية المشروع وكذا نسبة الالتزامات المالية والتسديدات المالية في

الوقت المناسب .

5. العرض الخامس قدمه المدير العام للتعمير و الهندسة المعمارية، السيد حكيم باي،تمحور حول:

- رقمنة عقود التعمير بهدف القضاء على البيروقراطية والإدارة الورقية حيث تم التطرق إلى إنشاء منصة

رقمية لعقود التعمير أين يتم التسجيل من طرف الطالب أو المستفيد بعد إنشاء حساب خاص به ، ويتم

إرسال الملف تلقائيا إلى جميع أعضاء الشباك الوحيد ليتم برمجة الجلسة في الحين وبعد الدراسة يستقبل

الطالب رأي اللجنة على حسابه الشخصي .

- رقمنة أدوات التعمير حيث تقوم مصالحنا بمواصلة رقمنة أدوات التعمير على حساب نظام المعلومات

الجغرافي حيث وإلى يومنا هذا بلغت هذه العملية رقمنة 174 مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك

رقمنة 379 مخطط شغل الأراضي على مستوى 50 ولاية .

- السيد الوزير أمر بتصميم منصة خاصة برقمنة عقود التعمير وتحيينها كلما تحصلنا على معلومات

إضافية .

6. العرض السادس قدمه المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،

السيد محمد الطيب عبد الواحد، قدم من خلاله:

- عرض المنصة الرقمية للمركبي العقاري والتسجيل الآلي في الجدول الوطني للمركبين العقاريين.

7. العرض السابع خصص للمديرية العامة للمدينة مع المدير العام للوكالة الوطنية للتعمير، السيد

عيادة موسى حيث قدما عرضا تضمن :

- منصة رقمية متخصصة بالدراسة التصنيفية والتقييمية لأداء المدن من حيث التنمية المستدامة .

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

8. العرض الثامن قدمه المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"، السيد فؤاد

مقراني، لأهم ما تم انجازه في مجال الرقمنة وتضمنت ما يلي :

- الرقمنة الفعلية للاكتتاب من مرحلة الاكتتاب إلى غاية الحصول على المفاتيح والعقود .
- الاكتتاب عبر الانترنت وتسديد مستحقات الإيجار عن طريق الدفع الإلكتروني TPE .
- تطبيق لبيع المحلات الخاصة بممتهني القطاع الصحي، تطبيق لبيع المحلات بالمزايدة Gré aGré.

9. العرض التاسع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI قدم بخصوصها المدير العام، السيد

فوزي مخطوط جملة المحاور التي تضمنت الرقمنة و تمثلت في :

- رقمنة كل عملية الاكتتاب بصيغتها الترقوي العمومي LPP و الترقوي الحر LPL من التسجيل إلى تمكين المكتتب من سكنه ، فبعد التسجيل عبر الموقع الرسمي يمكن متابعة الملف من الدراسة أو الطعن حتى تحميل الأمر بالدفع بعد إشعاره عبر رسالة نصية .
- فتح منصة رقمية خاصة بالمحلات التجارية تتيح للمواطنين الإطلاع على كل الإعلانات المعروضة في الصحف الوطنية عبر رابط واحد وكذا بالنسبة للمحلات للبيع بالتراضي البسيط، حيث يمكن الإطلاع على كل المعلومات الخاصة بالمحلات سواء الموقع أو المشروع وكذلك المساحة والسعر والتسجيل مباشرة للحصول على المحل.

10. العرض العاشر قدمه مدير مجمع المصالح الاقتصادية، السيد عبد الغني ذيب، والذي تمحور

حول :

- تقديم منصة رقمية "سكني" تضمنت على العموم عملية الرقمنة فيما يخص تسديد الإيجار عن طريق الهاتف النقال التي يتم العمل على تعميمها لتشمل جميع الأحياء السكنية في غضون شهرين .

11. العرض الحادي عشر قدمه المدير العام للبنك الوطني للإسكان، السيد احمد بلعياط، قدم

بدوره عرضا رفقة السيد سليمان أسامة. المدير العام المساعد لتكنولوجيا المعلومات و البنك

الرقمي للبنك الوطني للإسكان و الذي تمحور حول :

- إستراتيجية رقمنة الصندوق الوطني للسكن سابقا خلال الفترة 2021-2023.
- التحول من الصندوق الوطني للسكن إلى البنك الوطني للإسكان.

12. العرض الثاني عشر تم تقديمه من طرف السيد خالد مزياني، المدير العام للهيئة الوطنية

للمراقبة التقنية للبناء، فصل فيه ما تم انجازه في مجال رقمنة الهيئة والتي كانت كالتالي:

- تطبيق DIMA لتسيير التدخلات خلال الكوارث الطبيعية .
- المنصة الرقمية CTC لتسيير مهمة المراقبة التقنية للبناء .

وبعد الاستماع إلى مختلف العروض المقدمة، أمر السيد الوزير بإنشاء لجنة تكلف بإعداد إستراتيجية قطاعية في مجال الرقمنة مشكلة من مختصين في الإعلام الآلي من الدائرة المركزية والهيئات تحت الوصاية مع متابعة

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

تنفيذها بهدف خلق فضاء مشترك للتقاطع البيئي لأنظمة المعلومات وقواعد البيانات تهدف إلى تحسين الخدمات الرقمية اتجاه المواطن وجعلها أولوية مطلقة.¹

¹ المرجع نفسه.

المبحث الثالث: واقع رقمنة قطاع السكن في الجزائر

المطلب الأول: الانجازات المتعلقة برقمنة قطاع السكن

أولاً: وضع إستراتيجية رقمنة على المدى المتوسط :

أعلنت وزارة السكن والعمران والمدينة عن إطلاق إستراتيجية متوسطة المدى للفترة الممتدة بين 2022 و 2024 تهدف إلى بناء صرح رقمي متكامل يدعم القطاع في تنفيذ مهامه الإستراتيجية.

وقد أكد الصندوق الوطني للسكن في آخر عدد من مجلته " Batisseur "، على أن الحاجة إلى التحول الرقمي في قطاع السكن أصبحت ملحة، مما استدعى تأسيس لجنة لتسيير عملية الرقمنة. تتولى هذه اللجنة مهام تصميم وإنجاز وإدماج النظام المعلوماتي الخاص بالقطاع.

وفي هذا الإطار، تم وضع إستراتيجية متوسطة المدى بعنوان " تسيير النظام المعلوماتي وجهود الرقمنة"، التي تهدف إلى إنشاء منظومة رقمية موثوقة، قوية ودائمة، قادرة على تعزيز قدرات القطاع في أداء وظائفه الإستراتيجية.

وفيما يتعلق بمجال الحوكمة، تسعى هذه المبادرة إلى موائمة أهداف الرقمنة مع المهام الإستراتيجية لوزارة السكن والعمران والمدينة، وتنظيم وظيفة إدارة أنظمة المعلومات على مستوى الهياكل والهيئات التابعة للصياغة ، كما تهدف إلى تعزيز الكفاءة في استخدام الموارد البشرية، المالية والمادية ضمن القطاع ،بالإضافة إلى إتقان التخصصات المرتبطة بالرقمنة عند بناء كوادر بشرية مؤهلة قادرة على صيانة وتطوير الصرح الرقمي .

ويتطلب تحقيق هذه الأهداف تنفيذ إصلاحات هيكلية عميقة، عبر نشر بنى تحتية تكنولوجية ومعلوماتية موثوقة وأمنة، تضمن دعماً شاملاً للصرح الرقمي القطاعي.

وفي المرحلة الأخيرة، تتمثل الإستراتيجية في توفير خدمات رقمية موجهة للمستخدمين، لدعم أدائهم المهني و ضمان صيانة ناجعة، مع التركيز على جودة الخدمات المقدمة¹.

وفي سياق تجسيد هذه الأهداف، عرف قطاع السكن إطلاق عدة منصات رقمية تسمح للمواطنين بالتسجيل، متابعة الملفات والحصول على مختلف الخدمات ومن أبرز هذه المنصات الرقمية نذكر:

1. الموقع الرسمي لوزارة السكن و العمران و المدينة:

¹ وزارة السكن تضع إستراتيجية رقمنة على المدى المتوسط في: <https://algeriemaintenant.dz/2022/01/>, تاريخ الإطلاع: (2025/04/28).

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

يعد الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران والمدينة بالجزائر (www.mhuv.gov.dz) الواجهة الرقمية الأساسية التي تتيح للمواطنين والمتعاملين الاقتصاديين والمؤسسات الوصول إلى مختلف المعلومات والخدمات المتعلقة بقطاع السكن والعمران، يهدف الموقع إلى:

- عرض آخر الأخبار والبيانات الرسمية الصادرة عن الوزارة.
- تقديم معلومات مفصلة عن برامج السكن بمختلف صيغها (عدل، الترقوي العمومي، الاجتماعي الإيجاري....).
- نشر النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبناء والعمران.
- توفير روابط مباشرة نحو المنصات الرقمية المختلفة، مثل منصات التأهيل والتصنيف المهني (E-CERTIF) ومنصات الاعتماد الإلكتروني للمهندسين والوكلاء العقاريين.
- تسهيل التواصل بين الوزارة والمواطنين من خلال توفير فضاء مخصص للشكاوى، الاقتراحات والاستفسارات، إضافة إلى دعم عملية رقمنة القطاع عبر توفير خدمات إلكترونية تفاعلية، تهدف إلى تقليل التعاملات الورقية وتعزيز الشفافية الإدارية.¹

الصورة رقم (01): الواجهة الرئيسية لموقع وزارة السكن والعمران والمدينة



المصدر: موقع وزارة السكن والعمران والمدينة www.mhuv.gov.dz التاريخ: 28-04-2025 الساعة 14:32.

الصورة رقم (02): أهم الخدمات التي يوفرها الموقع عن بعد.

¹وزارة السكن والعمران والمدينة www.mhuv.gov.dz, تاريخ الاطلاع: (2025/04/28).



المصدر: موقع وزارة السكن و العمران و المدينة www.mhuv.gov.dz التاريخ 28-04-2025 الساعة 14:32.

2. موقع الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL):

يعد هذا الموقع البوابة الرقمية الرسمية للوكالة ويوفر للمواطنين مجموعة من الخدمات الالكترونية المتعلقة ببرامج السكن خاصة برنامج "عدل" بصيغته المختلفة ومن ابرز الخدمات المتاحة في الموقع التسجيل الالكتروني، متابعة الملف الشخصي، سحب أوامر الدفع و التخصيص، إجراءات التنازل والتحديث، الاستفسارات ويعتبر هذا الموقع أداة فعالة لتسهيل التواصل بين الوكالة والمواطنين وتحسين جودة الخدمات المقدمة في مجال السكن.¹

الصورة رقم (03): الواجهة الرئيسية لموقع عدل

¹ الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل <https://www.aadl.com.dz>, تاريخ الاطلاع: (2025/04/28).

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر



المصدر: الموقع الرسمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية <https://www.enpi.dz> التاريخ 2025-04-28 الساعة 17:11

ثانيا: أهم المشاريع المحققة في رقمنة القطاع :

في إطار رقمنة قطاع السكن بالجزائر تحققت عدة انجازات رئيسية خلال السنوات الأخيرة :

1. إطلاق منصة رقمية موحدة للاكتتاب :

في إطار تحديث وتطوير قطاع السكن في الجزائر، تم الإعلان عن إطلاق منصة رقمية موحدة للاكتتاب، تهدف إلى رقمنة طلبات الاستفادة من السكن وتسهيل الإجراءات الإدارية للمواطنين. هذه المنصة تعد خطوة هامة نحو التحول الرقمي في الخدمات العمومية حيث تتيح للمواطنين إيداع و متابعة ملفاتهم إلكترونيا.¹

2. تحديث البطاقة الوطنية للسكن:

كشفت الوزارة عن إعادة تعيين البطاقة الوطنية للسكن بعد اكتشاف حالات تلاعب في ملفات السكن، يتم استخدام معطيات من مديرية أملاك الدولة، الحفظ العقاري، وزارة المالية، ومصالح الحالة المدنية، مع اعتماد الرقمنة لتشمل البطاقات لجميع ولايات الوطن. كما أمر رئيس الجمهورية، عبد المجيد تبون بتوحيد البطاقة الوطنية للسكن لتشمل مختلف الصيغ السكنية بهدف الوصول إلى توزيع عادل للسكنات هذا التوحيد يسهم في تحسين الشفافية والعدالة في توزيع السكنات.²

¹ قطاع السكن يحقق نقلة نوعية و مستوى قياسي في التسليم و البرمجة، في: <https://www.annasronline.com/>, تاريخ الإطلاع: (2025/04/28).

² إيمان كيموش، بطاقة السكن لكشف المتزوجين و المالكين للعقارات خارج ولاياتهم، في: <https://www.echoroukonline.com/>, تاريخ الإطلاع: (2025/04/28).

3. إطلاق البنك الوطني للسكن :

تم الإعلان رسمياً عن إطلاق البنك الوطني للسكن (BNH) في 18 مايو 2024، لبدء نشاطه كمؤسسة مصرفية عمومية متخصصة في تمويل السكن و العقار في الجزائر. يعد هذا البنك الأول من نوعه في البلاد ويهدف إلى تنويع مصادر تمويل السكن والبناء والترويج العقاري، مع التركيز على دعم المشاريع السكنية الحكومية مثل برامج "عدل"، "LPA"، "LPL".¹

وفي إطار سعيه لتحديث خدماته وتعزيز قدراته الرقمية أعلن البنك الوطني للسكن عن قرب إطلاق نظام معلوماتي جديد يعرف بـ "Core Banking System"، يهدف هذا النظام إلى إدارة كافة الأنشطة والخدمات المقدمة للزبائن بشكل حديث وفعال وامن، كما حصل مركز بيانات البنك الوطني للسكن الذي تم إنشاؤه بالتعاون مع المؤسسة الوطنية لدعم تطوير الرقمنة، على شهادة تصنيف "Up-time Tier III Design" مما يعكس التزام البنك بتوفير بنية تحتية رقمية موثوقة.²

4. رقمنة السكن الاجتماعي:

أعلن وزير السكن والعمران و المدينة، محمد طارق بلعربي عن توجه الوزارة نحو رقمنة ملفات طلبات السكن الاجتماعي والقوائم الاحتياطية يهدف هذا الإجراء إلى تقادي الإشكاليات المتعلقة باختيار قوائم المستفيدين، والطعون، والاحتجاجات المرتبطة بعمليات التوزيع.³

5. رقمنة عمليات توزيع السكن العمومي الايجاري:

في إطار التوجهات الإصلاحية التي تبنتها الدولة الجزائرية لتعزيز الشفافية وتحسين الأداء الإداري، كشف وزير السكن والعمران والمدينة، محمد طارق بلعربي، عن شروع القطاع في دراسة مشروع يهدف إلى رقمنة عمليات توزيع السكن العمومي الايجاري بما ينسجم مع الديناميكية الوطنية الهادفة إلى تحديث الخدمات العمومية. ووفقاً للتصريحات الرسمية فإن الرقمنة تمثل أداة محورية لمعالجة الإشكاليات المرتبطة بعمليات التوزيع التقليدية وعلى رأسها النزاعات الناتجة عن الطعون والاحتجاجات المرتبطة بصدور قوائم المستفيدين. وينتظر أن تسهم هذه المبادرة في إرساء قواعد الشفافية وتكريس مبدأ العدالة في الاستفادة من البرامج السكنية. كما أكد الوزير أن المشروع يشمل دراسة إمكانية رقمنة مختلف مراحل معالجة الملفات من الإيداع إلى التحقق من الشروط والمعايير وصولاً إلى الإعلان عن

¹ إطلاق بنك جديد في الجزائر، في: <https://www.cnbcArabia.com/123427/2024/18/05/>، تاريخ الإطلاع: (2025/04/28).

² Banque nationale de l'habitat : vers un cbc made in algeria, sur: <https://algeriepresse.dz/?p=13232>, date d'accès (28/04/2025)

³ نحو رقمنة صيغة السكن الاجتماعي، في: <https://www.echaab.dz/2024/04/18/>، تاريخ الإطلاع: (2025/04/29).

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

قوائم المستفيدين، مع إدماج قاعدة البيانات ضمن البطاقة الوطنية للسكن لضمان التنسيق بين مختلف الهيئات المعنية ومنع الاستفادة المزدوجة من الصيغ السكنية المختلفة.¹

6. رقمنة رخص البناء :

في إطار الإستراتيجية الوطنية للتحويل الرقمي أطلقت وزارة السكن والعمران والمدينة خدمة الكترونية جديدة موجهة للمواطنين، تتيح طلب رخص التعمير عن بعد، وذلك عبر البوابة الوطنية للخدمات العمومية الالكترونية (bawabatic.dz) تهدف هذه الخطوة إلى تسهيل الوصول إلى خدمات التعمير من خلال رقمنة المسار الإداري للحصول على مختلف الرخص مثل رخصة البناء، شهادة المطابقة، و رخصة الهدم. ويعد هذا الإجراء جزءا من مسعى شامل لتحديث الإدارة العمومية وتحسين جودة الخدمة عبر تقليص التعاملات الورقية وتوفير الوقت والجهد للمواطن وضمان الشفافية والفعالية في معالجة الملفات، وقد أعلنت الوزارة من بيانها الرسمي المنشور في 11 ديسمبر 2023، أن هذه الخدمة متاحة لكل المواطنين الراغبين في تقديم طلباتهم بطريقة رقمية مع إمكانية تتبع مراحل معالجة الطلب الكترونيا ما يعزز ثقة المواطن في الإدارة.²

ثالثا: نموذج عن حصيلة أعمال الرقمنة المنجزة من طرف المديرية العامة للبناء ووسائل الانجاز (DGCMR) ديسمبر 2024:³

في إطار العمل الميداني الذي تم انجازه خلال فترة التربص التطبيقي بوزارة السكن والعمران والمدينة، أتاحت لنا فرصة إجراء مقابلة مباشرة مع السيد الياس لعراب نائب مدير المديرية الفرعية لمتابعة مؤسسات الانجاز ، حيث قدم لنا عرضا تقديميا بعنوان " حصيلة أعمال الرقمنة سنة 2024 التي باشرتها المديرية العامة للبناء ووسائل الانجاز (DGCMR) "، والذي تضمن مجموعة من التطبيقات الرقمية المعتمدة على مستوى القطاع والمتمثلة في :

1. التطبيقات الالكترونية الموجهة للمتعاملين و المهندسين:


✓ **E-certif**: نظام الكتروني مخصص لتسيير عملية التأهيل والتصنيف المهني للمؤسسات.

الرابط: <https://e-certif.mhuv.gov.dz/login>

¹ نحو رقمنة عمليات توزيع السكن العمومي الايجاري، في: <https://www.elkhabar.com/nation/> , تاريخ الإطلاع: (2025/04/29).
² يوم دراسي خاص برخصة البناء الالكترونية، في: <https://www.mhuv.gov.dz/?p=7010> , تاريخ الإطلاع: (2025/04/29).
³ مقابلة مع السيد الياس لعراب نائب مدير المديرية الفرعية لمتابعة مؤسسات الانجاز. نموذج مقدم للباحثة عن حصيلة أعمال الرقمنة المنجزة من طرف

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

الصورة رقم (05): واجهة منصة E-certif لتأهيل وتصنيف المؤسسات



✓ **E-agrément مهندس:** منصة رقمية لطلب و اعتماد المهندسين

الرابط: <https://e-agrement-ingenieur.mhuv.gov.dz>

الصورة رقم (06): واجهة منصة E-AGREMENT للمهندسين



✓ **E-agent immobilier:** تطبيق الكتروني خاص باعتماد الوكلاء العقاريين.

الرابط: <https://e-agrement-agent.mhuv.gov.dz>

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

صورة رقم (07): واجهة منصة E-AGREMENT للكلاء العقاريين

REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران والمدينة

E-AGREMENT AGENT IMMOBILIER
Connectez-vous à votre espace

email

Mot de passe

Se connecter Mot de passe oublié?

Pas encore de compte ?
Inscrivez-vous gratuitement en créant votre compte.

Ancrage Juridique

✓ **E-promoteur immobilier**: منصة الكترونية لاعتماد المرقيين العقاريين.

الرابط: <https://agrement.fgcmpi.org.dz>

الصورة رقم (08): واجهة منصة E-AGREMENT للمرقيين العقاريين

REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران والمدينة

E-AGREMENT PROMOTEUR IMMOBILIER

Se connecter

email

Mot de passe

Mot de passe oublié ? connexion

Si c'est votre première visite, vous devez d'abord vous créer un compte.

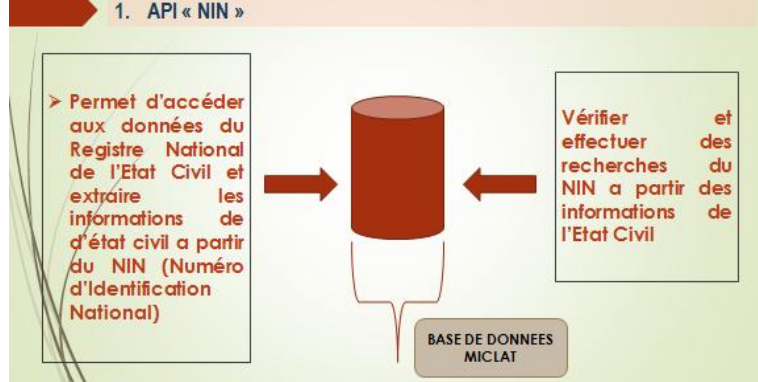
S'inscrire

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

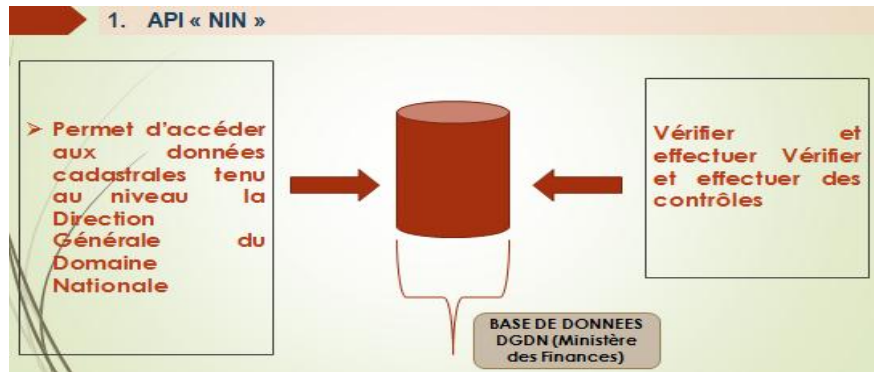
2. التطبيقات البرمجية API في إطار التوافقية بين القطاعات :

✓ « API NIN » :

- يسمح بالوصول إلى المعطيات الخاصة بالحالة المدنية المستخرجة من السجل الوطني للحالة المدنية اعتمادًا على الرقم التعريفي الوطني.
 - يستخدم للتحقق والبحث عن بيانات الهوية المدنية.
- الصورة رقم (09): واجهة برمجية - API NIN ربط مع السجل الوطني للحالة المدنية



الصورة رقم (10): واجهة برمجية - API DGDN ربط مع قاعدة البيانات العقارية



✓ « API échange DGDN » :

- يتيح الوصول إلى بيانات السجل العقاري التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية (وزارة المالية)
- يستخدم للتحقق من المعطيات العقارية وإجراء الفحوصات الضرورية.

3. تطبيقات مكتبية محلية لتسيير الشبكة الداخلية:

✓ تطبيق G-qualifBat : يخص تسيير ملفات التأهيل والتصنيف المهني للمؤسسات و يشمل:

- تقييم الملفات.
- متابعة تقدم المعالجة.
- إعداد أشغال اللجان المختصة.

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

- إصدار الشهادات والتقارير الإحصائية.
- إرسال الإشعارات والتنبيهات حول الملفات الغير مسحوبة.

صورة رقم (11): واجهة تطبيق - G-Qualif Bat تسيير ملفات التأهيل



صورة رقم (12): تسيير ملفات التأهيل

Code	N° Com.	Date Reg.	Type Entreprise	Dénomination Sociale	Forme	Type	Wilaya	Active Pril	Cat.	Etat Actuel	NIF
24-0051	-	18/03/2024	Entreprise	SARL " BENIZO SARD ET FILS "	SARL	N	B.B.A	Bat	VI	Incomplet	000534046339019
24-0182	-	12/03/2024	Entreprise	ENTREPRISE " MOHABLI ABDELKADER "	PERSONNE PHYSIQUE	N	TPAZA	Bat	VI	Incomplet	171440100237127
24-0165	02C-2024	10/03/2024	Entreprise	EURL " HYDRO GET "	EURL	N	CHLEF	Bat+RE	VIII	Présenté	001602090683353
24-0078	02C-2024	07/03/2024	Entreprise	ENTREPRISE " DJERADI BATOUCHE BELKACI "	PERSONNE PHYSIQUE	R	MEDEA	Bat	VI	Présenté	179260103363163
24-0112	02C-2024	07/03/2024	Entreprise	ENTREPRISE " GASM SALMI "	PERSONNE PHYSIQUE	N	OUJEL BOUAGHI	Bat	V	Présenté	171250108791139
24-0115	-	06/03/2024	Entreprise	EURL " SAMSEC SOCIETE MODERNE DES SEEURS "	EURL	R	ALGER	Bat	VI	Incomplet	000216001023961
24-0130	02C-2024	05/03/2024	Entreprise	ENTREPRISE " OUCHENE REDHA "	PERSONNE PHYSIQUE	N	TPAZA	Bat	V	Présenté	181423501601171
24-0131	02C-2024	05/03/2024	Entreprise	SARL " OUCHENE FRUITI DELLOZI "	SARL	N	TPAZA	Bat	V	Présenté	001342052427360
24-0167	02C-2024	05/03/2024	Entreprise	SARL " ALB. YOUSSEF ET FRERES "	SARL	N	BOUMERDES	Bat	VIII	Présenté	196916430009725
24-0174	02C-2024	04/03/2024	Entreprise	SARL " EL MOURABIT "	SARL	N	MEDEA	Bat+RE	VIII	Présenté	099260342180145
24-0160	02C-2024	04/03/2024	Entreprise	ENTREPRISE " BOUSSAIBA ABDEMMOKR "	PERSONNE PHYSIQUE	N	TEBESSA	Bat	V	Présenté	169121390330107
24-0138	02C-2024	03/03/2024	Entreprise	EURL " DAÏT DAFIA CONSTRUCTION -BADICI EURL "	EURL	N	ALGER	Bat	V	Présenté	0023161618080111
24-0145	02C-2024	28/02/2024	Entreprise	EURL " ENG ALJA SERVICE "	EURL	N	EL OUED	Bat	V	Présenté	001739854115135
24-0125	02C-2024	28/02/2024	Entreprise	ENTREPRISE " HARID MOURAD "	PERSONNE PHYSIQUE	N	GUELMA	Bat	VI	Présenté	170241800112101
24-0129	02C-2024	28/02/2024	Entreprise	ENTREPRISE " MEFROUICHE MOHAMED "	PERSONNE PHYSIQUE	R	MILA	Bat	VI	Présenté	161431100136111
24-0139	02C-2024	28/02/2024	Entreprise	SARL " DAHOUNI SMAINE "	SARL	R	OUJEL BOUAGHI	Bat	VI	Présenté	001504040556384
24-0072	-	28/02/2024	Entreprise	SARL " USR TCE "	SARL	N	ALGER	Bat	VI	Incomplet	001023036509079
24-0085	02C-2024	27/02/2024	Entreprise	ENTREPRISE " MESSAOUDI ABDELKADER "	PERSONNE PHYSIQUE	N	SAIDA	Bat	VI	Présenté	184221000151184
24-0024	-	27/02/2024	Entreprise	EURL " DAHAMMI HAMZA BOUMERDESS "	EURL	N	BOUMERDES	TP	VI	En Cours	001835072825070
24-0030	02C-2024	27/02/2024	Entreprise	SARL " AFAK ORAN "	SARL	N	ORAN	Bat+RE	VIII	Présenté	0000808094295283
24-0047	02C-2024	27/02/2024	Entreprise	ENTREPRISE " ZINE EDJINE FATIMA ZOHRRA I "	PERSONNE PHYSIQUE	N	SIDI BEL ABBES	Bat	V	Présenté	269220102545124

✓ تطبيقات اعتماد الوكلاء والعقاريين و المهندسين:

- معالجات الطلبات المقدمة عبر منصتي E-agreement .
- قوائم بحث مصنفة حسب الولاية، الحالة، التاريخ.
- تنبيهات متعلقة بحالات الإلغاء أو الانتهاء.

الفصل الثاني: رقمنا قطاع السكن في الجزائر

صورة رقم (13): واجهة تطبيق اعتماد الوكلاء العقاريين



صورة رقم (14): إصدار القرارات والتقارير

Code	Pers.	Nom	Prénom	Sexe	Wilaya	N° Agrément	Val. L3	Nbr. Act.	Statut	Avis	Dénomination	Cess. Act.
A09-0156	P	HEMMAS	OJELLOUL	M	CHLEF	02290A12051	/	/	N	F		Faux
A08-0157	P	KAOUAH	LOUIZA EPOUSE TOU	F	ALGER		/	/	N	F		Faux
A08-0162	P	BOUTRID	RABAH	M	BEJAIA	0601A15061	/	/	M	F		Faux
A08-0166	P	DALI	AHMED	M	BECHAR		/	/	N	F		Vrai
A08-0167	M	GHRIB	ABDELWAHAB	M	SIDI BEL ABBES		/	/	N	F	EURL GHRIB ENGINEERING	Faux
A08-0168	P	SABRI	RABAH	M	TIZI OUZOU		/	/	M	F		Faux
A09-0170	P	BOUDIAF	ABDELHAFID	M	OUM EL BOUAGHI		/	/	N	F		Faux
A08-0171	N	ZEDJANI	FARID	M	BEJAIA		/	/	M	F	EURL FACONNET	Faux
A09-0001	P	SEBBIH	SAMI	M	ANNABA	2301A150148	/	/	M	F		Faux
A09-0002	P	ELIAS	SAID	M	TIZI OUZOU	1501A17085	/	/	M	F		Faux
A09-0003	P	BEN AICHE	EL ARBI	M	BISKRA		/	/	N	F		Faux
A09-0004	P	ZITOUNI	BILAL	M	ALGER	1622A15001	/	/	M	F		Faux
A09-0005	P	SENGHOUNE	ABDELKADER	M	TISEMSILT		/	/	M	F		Faux
A09-0007	P	GOUJA	MOHAMMED	M	MILA		/	/	M	F		Faux
A09-0009	P	BECHANI	FATEH	M	ALGER		/	/	M	F		Faux
A09-0010	P	HADDADOU	KAMAL	M	TIZI OUZOU	1501A13097	/	/	M	F		Faux
A09-0011	P	MEZIANE	OMAR	M	TIZI OUZOU	1501A150161	/	/	M	F		Faux
A09-0015	P	BEDANI	NACER	M	ALGER	1603A130217	/	/	M	F		Faux
A09-0016	P	IGHIL-ALI	KAHINA EPOUSE SADC	F	TIZI OUZOU	1501A13003	/	/	N	F		Faux
A09-0017	P	MAOU	KHELIFA	M	ALGER	1633A130116	/	/	M	F		Vrai

✓ تطبيق متابعة الطعون (FNL):

- موجه لمتابعة ومواجهة الطعون المقدمة من طرف المواطنين أو الهيئات.
- يوفر أدوات بحث متعددة ومعايير بحث متقدمة (الاسم، البرنامج المعني، الولاية، سبب الطعن). يتيح استخراج تقارير إحصائية تساعد على كشف الأسباب المتكررة للطعون واتخاذ قرارات مناسبة.

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

صورة رقم (15): واجهة تطبيق متابعة الطعون FNL



صورة رقم (16): شاشة البحث ومعالجة الطعون حسب البرنامج والمعايير الشخصية

Code	Nom	Prénom	Date Nais.	Date Dépôt	Programme	Wilaya	Motif Recours	Traité	Date Trait.	Intervenant
24-0028	MEKADIM	DJILALI	13/05/1957	04/01/2024	Mise à jour	TISSEMSILT	MISE A JOUR	Oui	25/01/2024	Nadia
24-0027	DJEMOUAI	LOTFI	08/03/2024	11/02/2024	CNL_LSP_LPA	SETIF	AIDE FNPOS	Oui	28/02/2024	Nadia
24-0026	DJEBLI	MOURAD	14/06/1966	07/01/2024	C.B.I.E.O	ALGER	ACQUEREUR D'UN	Oui	16/01/2024	Nadia
24-0025	BOUKHOUIDEM	LAKHDAR	28/07/1970	17/01/2024	HR_DL	MEDEA	PERMIS DE REGUL	Oui	02/01/2024	Fatima
24-0024	SID	YOUCEF	20/03/1966	16/01/2024	Mise à jour	JUEL	DESISTEMENT D'UN	Oui	16/01/2024	Fatima
24-0023	OPOGI	BLIDA		16/01/2024	Mise à jour	BLIDA	CESSION 16-310	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0022	OPOGI	BLIDA		16/01/2024	Mise à jour	BLIDA	CESSION 16-310	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0021	OPOGI	BLIDA		16/01/2024	Mise à jour	BLIDA	CESSION 16-310	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0020	BOUNADI	MOHRANE	01/01/1957	16/01/2024	Mise à jour	BOUIRA	PERMUTATION	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0019	AISSAOUI	SMAIL	24/04/1967	16/01/2024	Mise à jour	BOUIRA	PERMUTATION	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0018	DJEMMAL	BOUDISSA	25/08/1969	16/01/2024	Mise à jour	BOUIRA	PERMUTATION	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0017	BAZID	MOHAMED	16/12/1966	16/01/2024	Mise à jour	BOUIRA	PERMUTATION	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0016	HADJI	MOHAMED	08/11/1989	16/01/2024	Mise à jour	BOUIRA	PERMUTATION	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0015	KEBBAL	MOHAMED AMINE	20/01/1990	16/01/2024	Mise à jour	BOUIRA	PERMUTATION	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0014	GACEM	AMAR	21/08/1989	16/01/2024	Mise à jour	BOUIRA	PERMUTATION	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0013	AZZOUZ	HALIMA	04/01/1943	16/01/2024	Mise à jour	BOUIRA	PERMUTATION	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0012	ZOUGGARI	KARIMA	01/01/1982	15/01/2024	Mise à jour	BOUIRA	PERMUTATION	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0011	AMROUCHE	MOHAMED	16/02/1983	15/01/2024	Mise à jour	BOUIRA	PERMUTATION	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0010	MIDOUNA	MHAMED	16/03/1984	15/01/2024	Mise à jour	BOUIRA	PERMUTATION	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0009	MIRIMI	MOHAMED	30/01/1978	15/01/2024	Mise à jour	BOUIRA	PERMUTATION	Oui	15/01/2024	Fatima
24-0008	FEKIR	ALI	29/08/1950	14/01/2024	C.B.I.E.O	BLIDA	LOGEMENT_OPGI	Oui	14/01/2024	Fatima
24-0007	ZAIDI	NOUREDDINE	09/06/1973	08/01/2024	LOGT_OPGI	ANNABA	MISE A JOUR	Oui	08/01/2024	Fatima
24-0006	REDJAL	MOHAMED	04/12/1966	07/01/2024	C.B.I.E.O	BOUIRA	LOGEMENT_OPGI	Oui	07/01/2024	Fatima
24-0005	BOUSSOUFA	RACHID	04/10/1974	07/01/2024	C.B.I.E.O	BOUIRA	LOGEMENT_OPGI	Oui	07/01/2024	Fatima

✓ تطبيق البحث العلمي و التنظيم التقني:

- متابعة تطور المشاريع البحثية المرتبطة بقطاع البناء بالتعاون مع هيئات

مثل CGS و CNERIB

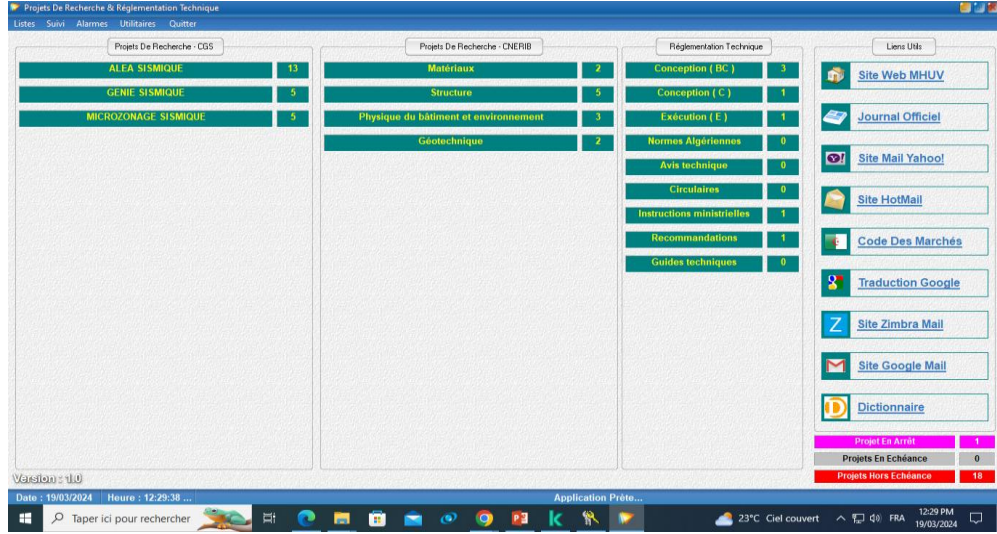
- يتضمن جزءا توثيقيا

- جزءا ديناميكيا لتسيير قاعدة بيانات تشمل مشاريع البحث المنجزة أو قيد الإنجاز، بالإضافة إلى

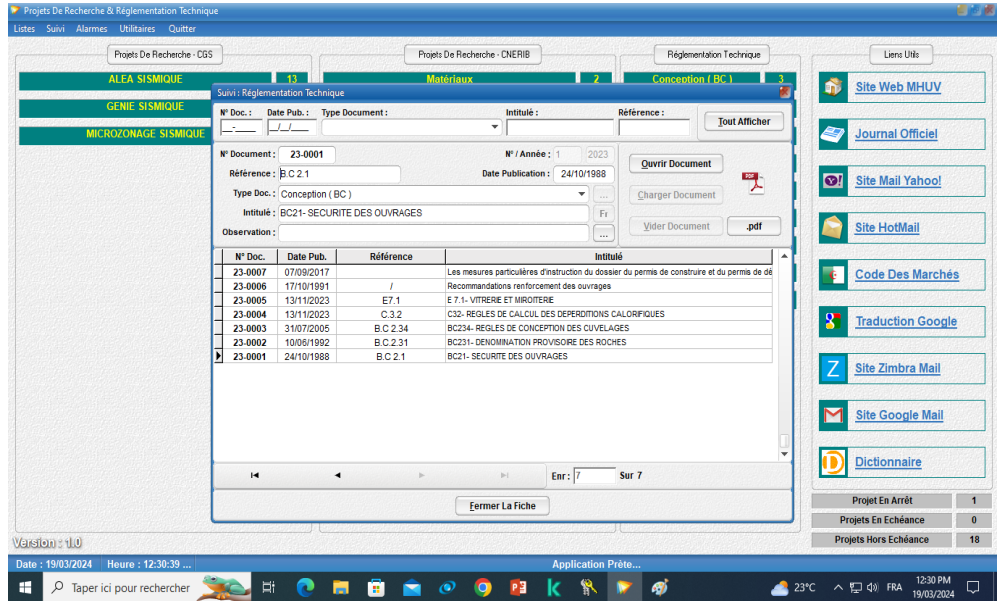
(الأنظمة التقنية DTR، تعليمات، مناشير، معايير...)

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

صورة رقم (17): واجهة تطبيق متابعة مشاريع البحث والتنظيم التقني



صورة رقم (18): عرض وثائق السلامة التقنية للبناء



✓ تطبيق G-courrier Bat :

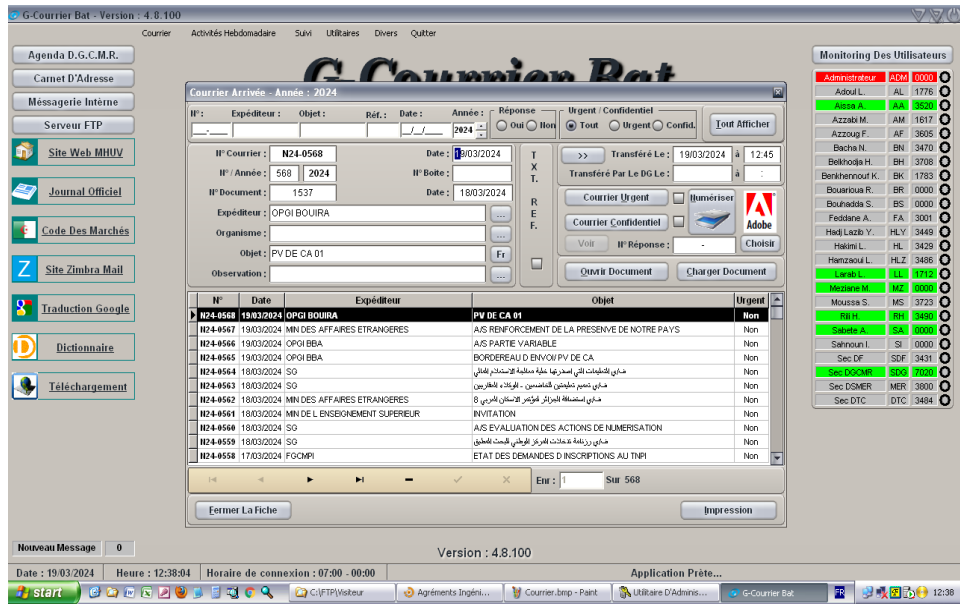
- لتسيير ومتابعة المراسلات (الواردة والصادرة) حسب الهيكل والجهة المستقبلية .
- يوفر خصائص (البحث بالكلمات المفتاحية،الأرشفة،الإحصائيات حسب الولاية أو طبيعة النشاط.)

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

صورة رقم (19): واجهة تطبيق G-Courrier Bat



صورة رقم (20): نظام G-Courrier Bat الأرشفة والبحث بالكلمات المفتاحية



من خلال الإطلاع على العرض التقديمي المدعم بالصور التوضيحية والواجهات الحقيقية

للتطبيقات الرقمية المعتمدة من قبل الإدارة المركزية، والذي أتاح لنا الإطلاع عن قرب على الجهود المبذولة من طرف الوزارة في إطار التحول الرقمي ، اتضح أن وزارة السكن والعمران والمدينة قد قطعت أشواطاً معتبرة في مجال التحول الرقمي عبر منصات الكترونية موجهة للمتعاملين والمهنيين، بالإضافة إلى أنظمة تسيير داخلية متقدمة تسمح بمتابعة دقيقة للملفات والطعون والمراسلات، كما أن الربط البيني بين القطاعات وتفعيل واجهات برمجية مع قواعد بيانات وطنية يعكس رؤية حديثة في تسيير المرفق العام كما سمح هذا المحتوى بفهم جيد لبنية النظام الرقمي على مستوى القطاع خاصة من حيث وضوح

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

هيكلية المنصات، فعالية أدوات المعالجة والتسيير، أهمية الربط البيئي والتكامل المعلوماتي بين المؤسسات.

المطلب الثاني: التحديات التي تواجه رقمنة قطاع السكن في الجزائر

تواجه عملية رقمنة قطاع السكن في الجزائر عدة تحديات ومشاكل تؤثر على فعالية تنفيذها من بين هذه التحديات نجد:

1. ضعف البنية التحتية الرقمية:

تعاني بعض المناطق في الجزائر من نقص في البنية التحتية الرقمية مما يعيق تقديم الخدمات الالكترونية و نقص المهارات الرقمية لدى بعض الفئات في المجتمع يشمل هذا النقص ضعف تغطية الانترنت وصعوبة وصولها إلى بعض المناطق وقلة مراكز البيانات على الرغم من الجهود المبذولة من طرف السلطات حيث تم إنشاء مركز بيانات خاص بقطاع السكن بالتعاون بين الصندوق الوطني للسكن ومؤسسة دعم تطوير الرقمنة إلا أن التحديات لا تزال موجودة.

2. نقص المهارات الرقمية:

افتقار المهارات الأساسية لاستخدام التكنولوجيا بشكل فعال بما فيه مهارات استخدام الحاسوب وفهم كيفية التفاعل مع الأنظمة الرقمية والقدرة على حماية المعلومات الشخصية أو تسجيل الطلبات عبر المنصات ومتابعة الملفات¹. حيث أن هذه العمليات تبدأ بالتأهيل الجيد لموظفي القطاع والهيئات المعنية بالرقمنة والمكلفين باستخدام التكنولوجيا الرقمية والتنظيم في ضبط المعلومات الخاصة بالعقارات ونجد أن أغلبهم لم يتلقوا تكويناً أو تأهيلاً لهذه العملية الدقيقة والحساسة إضافة إلى ذلك أغلب البرامج وتكنولوجيات الحواسيب تعتمد على اللغة الانجليزية مما يستدعي يدا عاملة مؤهلة وعلى دراية بتكنولوجيا الحواسيب ولها تكويناً نوعياً للموظفين والعمال المسؤولين عن إدخال ومعالجة المعطيات والمهندسين التقنيين المسؤولين على الإشراف على عمليات الرقمنة في القطاع.

3. المشاكل الإدارية و القانونية:

¹ أسامة بن قورطبي, ما هي التحديات التي تواجهها الرقمنة في الجزائر؟, LinkedIn, نشر في: 11 يونيو 2023, https://ae.linkedin.com/posts/oussamabenkortbi_

الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر

نقص القوانين المنظمة لعملية الرقمنة، فالتأطير لعملية رقمنة القطاع يحتاج إلى قدر كبير من الوعي بضرورة ربطه بالنصوص القانونية لعملية الرقمنة ليست مجرد تطبيق لتغيير في كفاءات المعاملات و تسيير الاجراءات .

4. التحديات الأمنية و حماية البيانات:

العديد من الأجهزة لا تحتوي على بروتوكولات أمان لتحميها من تثبيت برمجيات تهديد من أطراف خارجية أو الاتصال الغير المسموح به مع الأجهزة الأخرى فاختراق التطبيقات الالكترونية عبر الوسائط السببرانية يوفر أهدافا أكثر للفاعلين على مستوى الدولة أو خارجها لإضعاف الحكومات وسياساتها من خلال استعمال هذه المعلومات ضدها. ¹ ينبغي على الجزائر تكثيف جهودها في مجال امن المعلومات وحماية البيانات الشخصية حيث يتزايد التهديد الالكتروني والاختراقات السببرانية في العصر الرقمي من خلال تطوير استراتيجيات قوية للتصدي لهذه التهديدات وتعزيز الوعي الأمني بين المواطنين. ²

5. غياب الثقافة الرقمية:

تتطلب عملية الرقمنة تحولا جذريا في طريقة تفكير المؤسسات وإدارتها لأعمالها إلا أن بعض المؤسسات قد تواجه مقاومة للتغيير وتمسك بالأساليب التقليدية في إدارة الملفات السكنية مما يعطل تبني التحول الرقمي كذلك تردد المواطنين في استخدام الخدمات الرقمية خوفا من الأخطاء التقنية. ³

¹ شريفة سماتي، عثمانحويذق، رهانات رقمنة القطاع العقاري و أثره على الأمن القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، م.09، ع.01، (2024)، ص.11-13.

² جلال بياوي، نحو استكمال مسار التحول الرقمي، في: <https://elbadilabc-ar.dz/2024->، تاريخ الإطلاع: (2025/05/01).

³ بن قورطبي، مرجع سابق.

خلاصة الفصل:

لقد سمح هذا الفصل بتسليط الضوء على واقع رقمنة قطاع السكن في الجزائر من خلال مقارنة شمولية تناولت الأسس المفاهيمية للرقمنة ، إلى جانب استعراض المبادرات والمشاريع التي تم تجسيدها على أرض الواقع. كما أبانت الدراسة عن جهود الدولة الجزائرية في هذا المجال ، رغم ما يواجهه من تحديات متعددة ذات طابع تقني، تنظيمي، وبشري. وقد أظهر النموذج المقدم مدى التفاوت في مستويات التقدم الرقمي داخل قطاع السكن غير أن المسار لا يخلو من العراقيل يأتي في مقدمتها ضعف البنية التحتية الرقمية ونقص الكفاءات المتخصصة، وعليه فإن تعزيز رقمنة قطاع السكن يتطلب رؤية متكاملة تشمل تطوير الموارد البشرية ،تحديث الأنظمة التقنية، وتفعيل بيئة تشريعية وتنظيمية داعمة بما يضمن تقديم خدمات سريعة وشفافة ويسهم في تطور وتقديم هذا القطاع الحيوي بما يتماشى مع متطلبات التحول الرقمي.

الفصل الثالث

دراسة حالة رقمنة برنامج عدل3

تمهيد:

بدأت الجزائر في السنوات الأخيرة تبني إصلاحات رقمية في مختلف القطاعات ومن بينها قطاع السكن بهدف تحسين جودة الخدمات العمومية وتسهيل الإجراءات الإدارية وتعد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) من بين المؤسسات الرائدة في هذا المسعى من خلال إدماج حلول رقمية ضمن برامجها السكنية لاسيما برنامج عدل 3 الذي يمثل نموذجا لمساعي قطاع السكن في الرقمنة، في هذا الفصل سيتم التطرق إلى دراسة حالة برنامج "عدل 3" من خلال تقديم لمحة شاملة عن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره واستعراض برامجها المختلفة في صيغة البيع بالإيجار قبل الانتقال إلى تحليل منصة عدل 3 الرقمية من حيث خصائصها، آليات التسجيل والخدمات التي توفرها وصولا إلى تقييم شامل لهذه المنصة من حيث الإيجابيات والتحديات والمشاكل وكذا التوصيات الكفيلة بتحسين أدائها وضمان فعاليتها في تحقيق الأهداف المسطرة ضمن السياسة العامة السكنية في الجزائر.

المبحث الأول: لمحة عامة حول الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

المطلب الأول: التعريف بالوكالة

أولاً: نشأة الوكالة:

تم إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) بموجب المرسوم رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتخضع لوصاية وزارة السكن. وتضطلع الوكالة بمهمة خدمة عمومية، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية.¹

ثانياً: المهام:

حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12 مايو 1991 يتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يأتي:

- ترويج السوق العقارية و تطويرها.
- تأطير وتحفيز الإجراءات المتعلقة ب: القضاء على السكن الغير لائق، ترميم وتجديد النسيج العمراني القديم، التهيئة العمرانية، إنشاء المدن الجديدة.
- إعداد ونشر أساليب بناء مبتكرة وتطويرها ضمن برامجها العملية
- تصميم ونشر المعلومات على أوسع نطاق لفائدة المتدخلين في السوق العقارية والسكنية بما في ذلك: المرقونالعقاريون، المواطنون، المؤسسات المالية، السلطات المحلية، منتجو مواد البناء، مكاتب الدراسات، شركات الانجاز، الجمعيات وغيرهم.²

وفي هذا السياق، أنشأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مرصدا وطنيا للسكن، استنادا إلى دفتر شروط تم إعداده بالتنسيق مع وزارة السكن ومصالح USALD والبنك الدولي .

إضافة إلى هذه المهام الأساسية كلفت الوكالة سنة 2001 بتنفيذ برنامج سكني صيغة البيع بالإيجار موجه للمواطنين ذوي الدخل المتوسط.

¹الموقع الرسمي لوكالة عدل [/https://www.aadl.com.dz](https://www.aadl.com.dz)

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25 الصادر ب 15 ذو القعدة عام 1411.

ثالثا: التنظيم:

يقع المقر الاجتماعي للوكالة في سعيد حمدين بالجزائر العاصمة وتضم وكالات جهوية في كل من: الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، سطيف، معسكر وورقلة.

كما توجد مديريات ولائية في: البليدة، بومرداس، تيزي وزو، البويرة، المدية، تيبازة، الجلفة، وهران، تلمسان، مستغانم، سيدي بلعباس، عين تموشنت، قسنطينة، جيجل، عنابة، سكيكدة، تبسة، سطيف، بجاية، باتنة، برج بوعرييج، تيارت، معسكر، الشلف، سعيدة، تسمسيلات، غرداية، ورقلة، بسكرة، قالمة، الطارف والمسيلة.¹

رابعا: نشاط الوكالة

يهيمن على نشاط الوكالة الإشراف على العمليات العقارية والترويج لها، وهي موجهة بالأساس لقطاع السكن، حيث تقتنى الأراضي من أملاك الدولة، ثم تخضع للدراسة، والتجهيز، ليعاد تخصيصها للمتعاملين من أجل إنجاز برامج سكنية جماعية وفردية، اجتماعية و ترقية.

كما تشرف الوكالة على إنجاز مشاريع تكلف بها من طرف الوزارة، على غرار الملفات المتعلقة بمشاريع المدن الجديدة، على سبيل المثال: مدينة بوغزول التي تقع على بعد 270 كلم من الجزائر العاصمة، وعلي بومنجل بولاية قسنطينة، وسيدي عبد الله بولاية تيبازة.²

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن. البيع بالإيجار يتمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة وقد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري في 2001 5 مرات الحد الأدنى للأجور (الذي كان يقارب 8000 دينار في 2000) أي 40،000 دينار للشهر و أطلق عليه عدل 1.³

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

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

³ الياس سعود، السياسة العامة للسكن في الجزائر: دراسة حالة برنامج عدل (2001-2018)، رسالة ماستر (جامعة قاصدي مرباح: كلية الحقوق و العلوم السياسية 2017/2018)، ص.36.

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

أما البرنامج الثاني للبيع بالإيجار فكان سنة 2013 وسمي ب عدل2، فقد عازمت وزارة السكن بإنشاء 23.000 سكن عدل من نوع البيع بالإيجار عبر التراب الوطني.¹

وفي سنة 2024 أعلن السيد رئيس الجمهورية يوم الأحد 10/29/2023 عن إطلاق برنامج عدل3 عام 2024 أتى ذلك برسم زيارة العمل والتفقد التي يجريها رئيس الجمهورية في ولاية الجلفة، وأوضح الرئيس أن افتتاح الاكتتاب في إطار البرنامج الجديد لسكنات البيع بالإيجار التي تشرف على انجازها وكالة عدل سيكون اعتبارا من 2024، وفي 11 مارس 2025 أعلنت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" عن إطلاق المنصة الرقمية الخاصة بالمسجلين في برنامج عدل3.²

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

استحدثت الحكومة عن التنظيم الهيكلي الجديد للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" ولهياكلها المركزية والجهوية الولائية حيث تم استحداث 6 مديريات جهوية بهدف تخفيف الضغط على الوكالة وتكريس مبدأ الفعالية في العمل واللامركزية، حيث تتكون وكالة عدل من:

- المدير العام .
- مدير عام مساعد.
- مساعد المدير العام المكلف بالإعلام والاتصال.
- مديرية مراقبة التسيير.
- مديرية الإعلام 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.³

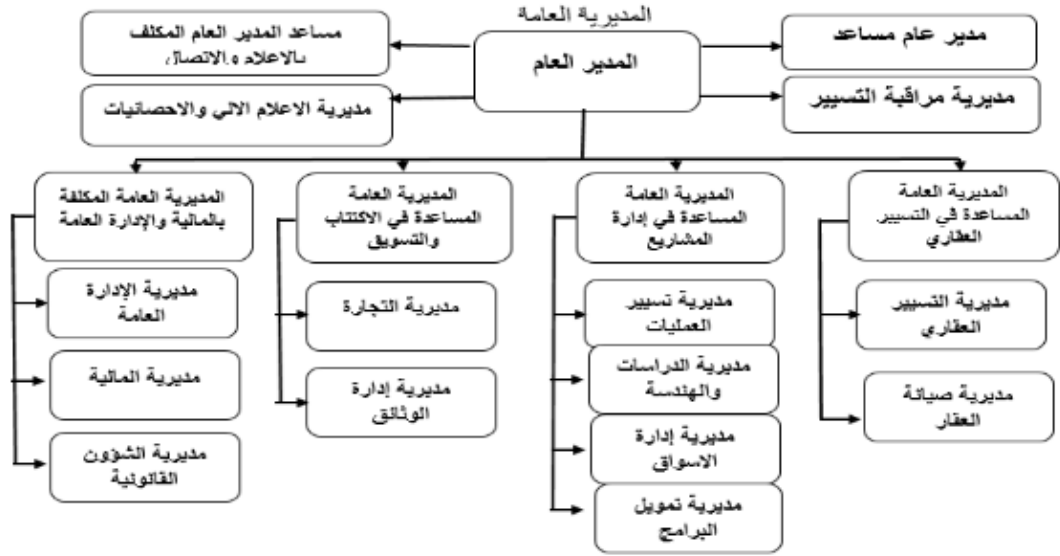
تتوزع كما يلي :

¹ سارة بورحلة، محمد بويهي، "البيع بالإيجار بين التخطيط و التطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020"، مجلة اقتصاديات الأعمال و التجارة، ع.02، م.07، 2022، ص.212.

² رسميا إطلاق عدل3، في: <https://news.radioalgerie.dz/ar/node/34421>، تاريخ الإطلاع: (2025/05/02).

³ العيدوي، مرجع سابق، ص.61.

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3



الشكل رقم(01): الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

تتمثل مهام المديرية الخاصة بالوكالة في:

1. المدير العام:

تتركز مهامه أساسا في :

✓ **التنشيط:** حيث يقوم المدير العام للوكالة ب:

- تحديد المهام الواجبة التنفيذ

- إعداد الإجراءات الواجب إتباعها

- وضع نظام للمتابعة والمراقبة أي مراقبة سير المشاريع

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

- الإجابة عن الإشكاليات التي تطرح عند سير عمل الوكالة

- إعداد دراسات وأعمال التنسيق

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

2. المديرية العامة للمساعدة في التسيير العقاري:

تكلف هذه المديرية بإدارة وتسيير المشاريع المحققة، والمراقبة المالية للمشاريع وإلى جانب ذلك تقوم بتنظيم إجراءات العقود المتعلقة بعقود التوثيق التي تحرر تحت مسؤوليتها واستحداث جهاز ملائم لتسيير الأملاك و

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

مراقبتها وتقوم بتبليغ السلطة الوصية بأي معلومة متعلقة بقوائم الأملاك وأسلوب تسييرها وإلى جانب ذلك فإنها تقوم بمراقبات فجائية للتأكد من مدى قانونية استغلال الأملاك .

3. 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.

4. المديرية العامة المساعدة في الاكتتاب وإدارة الوثائق:

تكلف هذه المديرية بتنظيم العلاقة بين المكتبين والوكالة، حيث تتضمن تنفيذ ومراقبة ومتابعة إجراءات البيع وإجراءات التحصيل، والالتزام بكل التدابير اللازمة ضد مرتكبي المخالفات كما تسهر على متابعة تسيير وومتابعة اكتتاب برامج البيع بالإيجار، ومراقبة بطاقة المكتبين وضبط قوائمهم.

5. 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.¹

المبحث الثاني: برامج الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

المطلب الأول: صيغة البيع بالإيجار

¹مقيدشسهيلة، دور وكالة عدل في التحسين الحضري للسكن و تطويره، مذكرة ليسانس في الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، 2003-2004، ص.11.

أولاً: تعريف البيع بالإيجار :

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 عرفت المادة 2 من هذا المرسوم "البيع بالإيجار" كما يلي:

"البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".¹

من خلال هذا التعريف يتضح أن عقد البيع بالإيجار صيغة قانونية تسمح باقتناء مسكن، بعد دفع قيمته أقساطاً في شكل إيجارات لمدة محددة، فمن الناحية العملية يتم عقد البيع بالإيجار باتفاق يتم بين طرفين أحدهما هو المستفيد من المسكن والطرف الآخر هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" AADL، على إن يستأجر المستفيد المسكن مقابل أجره محددة تختلف من مستفيد لآخر، بحيث يتيح للمستأجر تملك العقار المؤجر بعد سداد عدد معين من أقساط الإيجار التي تحتسب من ثمن المسكن.²

يعتبر البيع بالإيجار نظاماً مستحدثاً يستهدف تمكين المستفيد من حياة سكن ثم تملكه ملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد المبرم بين المتعهد بالترقية العقارية من جهة والمستفيد من جهة ثانية.³

ثانياً: شروط الاستفادة من سكنات البيع بالإيجار "عدل":

إيداع ملف وطلب الاستفادة من سكن من خلال اعتماد بوابة الكترونية لإيداع الملفات عن بعد من خلال الموقع www.aadl.com.dz مما يسهل على الراغبين في الاستفادة إيداع ملفاتهم عن بعد.

1. شرط عدم ملكية سكن أو عقار ذو استعمال سكني ملكية كاملة ملكية كاملة:

يعتبر هذا الشرط أول وأهم شرط لطلب الاستفادة من مختلف الصيغ السكنية، وهذا بهدف تفادي ومنع الازدواجية في الاستفادة من السكنات المدعمة من طرف الدولة والتي تسعى من خلالها إلى القضاء على أزمة السكن عن طريق منح السكنات لمستحقيها وليس البيع بدون الأخذ بعين الاعتبار الحالة الاجتماعية لطالب السكن.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 13/01/2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، ج. ر. ع. 25، صادر في 29/04/2001.

² حميد زايدي، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، المجلة النقدية، م. 11، العدد. 02 (نوفمبر 2016)، ص. 93.

³ رضا دغبار، في النظام القانوني للبيع بالإيجار في الشروط الموضوعية، مجلة العلوم الإنسانية، م. 28، ع. 27 (نوفمبر 2012)، ص. 362.

2. شرط عدم الاستفادة من مساعدة مالية من الدولة للبناء:

يقصد بهذا الشرط أن الأشخاص الذين سبق لهم من الاستفادة من مساعدة من طرف الدولة لبناء سكن أو ترميمه لا يمكنهم الاستفادة من مساعدة في إطار الصيغ الأخرى المدعمة.¹

3. شرط الحد الأدنى و الأقصى للراتب:

أي أن لا يتجاوز دخل طالب السكن الأجر الأدنى المضمون خمس مرات، وأن يتجاوز راتبه مبلغ 24.000.00 للشهر، وهذا بهدف تقييد الاستفادة من صيغة عدل للطبقات متوسطة الدخل، مع استبعاد الطبقات الأخرى سواء الأقل والتي يمكنها الاستفادة من السكن الاجتماعي، أو الطبقات التي يتجاوز دخلها الحد الأقصى والتي يمكن لها الحصول على سكن دون حاجة إلى البرامج المدعمة لان الهدف منها مساعدة فئات معينة.²

ثالثا: إجراءات البيع بالإيجار:

1. الإجراءات السابقة للعقد:

يتم تقديم طلب الحصول على مسكن بصيغة البيع بالإيجار على مستوى الهيئات التابعة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "وكالة عدل" ويتم إيداع الطلب على مستوى الشبائيك المفتوحة لهذا الغرض على مستوى الوكالة، ويكون الطلب مرفقا بالوثائق المشار إليها في الاستمارة الخاصة، ويدخل هذا العرض حيز التطبيق عند الإعلان عن افتتاح الاكتتاب في الوكالة لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار تتم عملية البيع في إطار التنظيم والتشريع الساريان في هذا المجال.³

ثم تأتي مرحلة معالجة الملفات وبتنأس لجنة دراسة الملفات المدير العام للوكالة مع المدير العام للسكن و التجهيزات العمومية خاص بالولاية المعنية وممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن وتقوم بإصدار ثلاثة أوامر إما تأجيل المداولة إما رفض أو قبول الطلب.⁴

¹ فهيمة بلول، عن واقع فعالية صيغة البيع بالإيجار في معالجة أزمة السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري، م.10، ع.01 (2023) ص.72.

² نفس المرجع.

³ وزارة السكن و العمران و المدينة، <https://www.mhuv.gov.dz/?p=4359>

⁴ العيودي، مرجع سابق، ص.66.

2. الإجراءات اللاحقة للعقد:

التي تتمثل في:¹

✓ التوثيق:

أكدت المادة 17 من المرسوم 01-105 بنصها على ما يلي: "يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق ويجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد احد الشروط" ، ويلتزم الموثق بتحرير عقد البيع بالإيجار وفقا للنموذج الذي أعدته الوزارة مبينا بذلك شروط العقد والتزامات كل أطرافه

✓ التسجيل:

هي إجراء ضريبي يقوم به الموثق نيابة عن الزبون حيث يجمع منه رسوم التسجيل والطابع ثم يسلمها لمصالح الضرائب في المنطقة خلال الفترة المحددة بموجب الأمر رقم 76-105.

✓ إجراء الشهر:

إجراء الشهر له دور مهم في إعلام الآخرين بالمعاملات التي تتم على العقارات والحقوق المرتبطة بها، ولهذا يطلق عليه البعض اسم الإعلان العقاري بدلا من الإشهار العقاري.

✓ نقل ملكية السكن:

بعد الانتهاء من دفع جميع الأقساط يحزر عقد بيع جديد من طرف الموثق وفقا للإجراءات القانونية المعروفة بعدها يسجل العقد ويشهر في المحافظة العقارية لتنتقل بذلك الملكية بشكل كامل ونهائي إلى المشتري.²

المطلب الثاني: برامج البيع بالإيجار "عدل"

برزت صيغة البيع بالإيجار كأحد الحلول للتقليص من أزمة السكن في الجزائر، والتي تشرف على تنفيذها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"، وقد تجسدت هذه الصيغة عبر برامج متتالية عرفت ب

¹ نورة حمليل، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، م.05، ع.05 (جوان 2006)، ص.179.

² نفس المرجع.

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

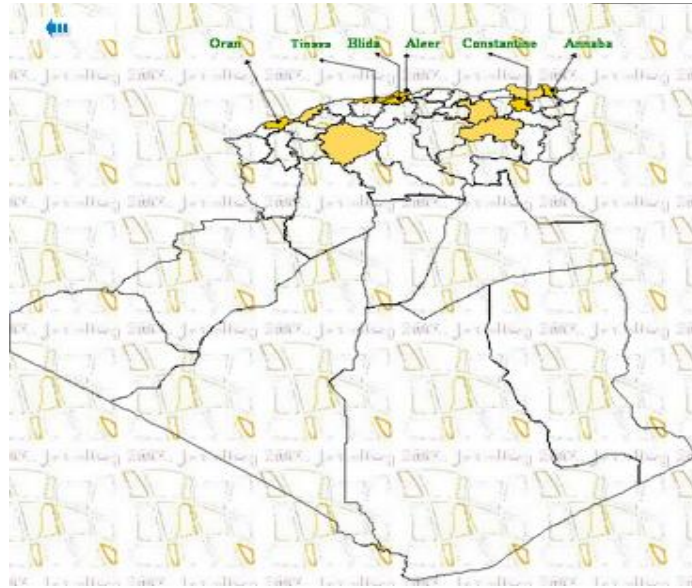
"عدل 1"، "عدل 2"، و "عدل 3" حيث سعت إلى تمكين فئات واسعة من المواطنين من الحصول على سكن لائق بشروط ميسرة مع ضمان التملك التدريجي .

أولاً: برنامج "عدل 1" :

1. برنامج 2001: برنامج 2001 سطر كمرحلة أولى لتجسيد صيغة البيع بالإيجار، حيث تم

تخصيص ما يقارب 20 ألف وحدة سكنية موزعة على 8 ولايات عبر التراب الوطني. وقد فتحت فترة إيداع الطلبات للاستفادة من هذا البرنامج ابتداء من 18 أوت إلى غاية 31 ديسمبر 2001. تولت انجاز المشاريع السكنية المدرجة ضمن هذا البرنامج مجموعة من الشركات الوطنية، على غرار شركة كوسيدار إلى جانب عدد من الشركات الأجنبية من بينها شركات صينية ومصرية بالإضافة إلى مساهمة شركات انجاز من كوبا.

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



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

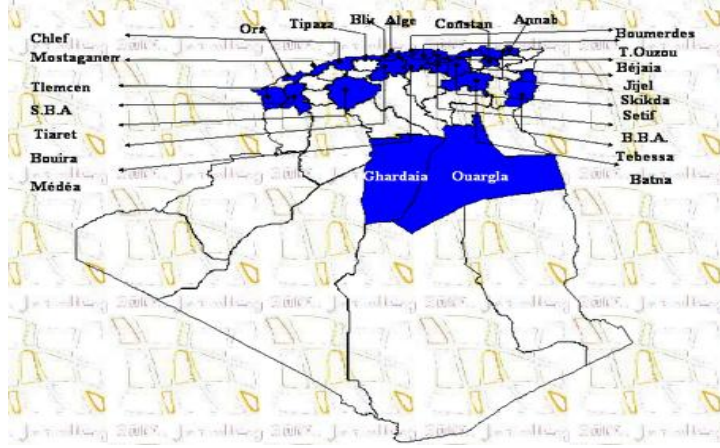
2. برنامج 2002: بعد القبول الواسع الذي شهده برنامج 2001 والذي حظيت به صيغة البيع

بالإيجار، وحرصا على مواصلة تجسيد الإستراتيجية السكنية المعتمدة في إطار مخطط الإنعاش الاقتصادي، أطلقت وزارة السكن و العمران و المدينة برنامجا جديدا سنة 2002 وقد تم في هذا الإطار برمجة انجاز 35.000 وحدة سكنية موزعة على 24 ولاية وذلك ابتداء من 25 سبتمبر 2002 وتمثل

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

الهدف المحوري لهذا البرنامج في رفع التحدي المتعلق باحترام أجال الانجاز المحددة ب 18 شهرا وهي مدة زمنية تعد قياسية بالنظر إلى طبيعة وحجم المشروع.

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



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

يتضح من خلال برنامج سنة 2002 انه جاء أكثر توسعا مقارنة ببرنامج 2001، حيث انه شمل 24 ولاية عبر التراب الوطني كما هو موضح في الخريطة ، وهو ما يعد مؤشرا واضحا على النجاح الذي حققه البرنامج الأول فضلا عن تزايد الحاجة إلى السكن في مختلف مناطق البلاد .

ثانيا: برنامج "عدل2":

1. برنامج 2013: في إطار برنامج 2013 قررت وزارة السكن انجاز 230 ألف وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار على المستوى الوطني. ويتضمن هذا البرنامج انجاز 150 ألف وحدة سكنية جديدة، بالإضافة إلى تحويل حصة قدرت ب 80 ألف وحدة من السكن الترقوي إلى صيغة البيع بالإيجار، وذلك في مسعى لتعزيز العرض السكني وتلبية الطلب المتزايد على هذا النمط من السكن. حيث احتلت ولاية الجزائر المرتبة الأولى من حيث عدد الوحدات السكنية والتي بلغت حصتها 60 ألف وحدة سكنية وزعت على عدد من المناطق منها: سيدي عبد الله، الكاليتوس، براقى، بابا حسن، ... الخ، وبلغ عدد المسجلين في هذا البرنامج 442642 ألف مكتب مع نهاية سنة 2015 ويتم تنفيذ هذا البرنامج بالتوازي مع برنامج عدل 1 .

2. برنامج 2018-2019: جاء برنامج 2018 بـ 120 ألف وحدة سكنية مواصلة من الدولة لاستكمال قائمة المكتتبين سنة 2013 موزعة على التراب الوطني، وفي 2019 تضمن البرنامج الحصة الإضافية قدرت بـ 90 ألف وحدة سكنية وهو برنامج جاء لاستكمال الطلبات.¹

ثالثا: برنامج "عدل3":

تم الإعلان عن برنامج عدل3 رسميا من قبل رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون في 29 أكتوبر 2023، وأعلن أن إطلاق البرنامج سيكون عام 2024، حيث يهدف البرنامج إلى انجاز حوالي 1,4 مليون وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار وفقا لتصريحات وزير السكن والعمران والمدينة محمد طارق بلعربي.²

المطلب الثالث: التطور السنوي لعدد عمليات الدفع الإلكتروني على مستوى وكالة عدل AADL من 2022 إلى 2024:³

منذ إطلاق مشروع الدفع الإلكتروني، انضمت العديد من المؤسسات البنكية إلى هذا النظام، حيث تم تبني هذه الخدمة إلى غاية اليوم من قبل البنوك التالية: البنك الوطني الجزائري (BNA)، بنك التنمية المحلية (BDL)، القرض الشعبي الجزائري (CPA)، بريد الجزائر، بنك الخليج (AGB)، بنك الجزائر الخارجي (BEA)، بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)، بنك NATIX، بنك السلام، Trust Bank، ArabBank) وفي إطار سعي السلطات العمومية إلى تحديث أنظمة الدفع من خلال حلول مؤمنة وسهلة الاستخدام، تم اعتبار تنويع وسائل الدفع محورا استراتيجيا ضمن هذا المشروع وعليه يهدف هذا المطلب إلى تحليل مسار تطور عمليات الدفع الإلكتروني على مستوى وكالة عدل خلال الفترة الممتدة من سنة 2022 إلى سنة 2024.

أولا: تحليل التطور السنوي لعدد عمليات الدفع الإلكتروني (2022-2024) على مستوى وكالة عدل:

¹ سارة بورحلة، إستراتيجية البنوك في عملية البيع بالإيجار و دورها في تقليل أزمة السكن خلال الفترة 2001-2022، أطروحة دكتوراه (جامعة الجزائر) 03: كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، 2022/2023، ص.184,185,187.

² إطلاق الاكتتاب في برنامج عدل3 في 2024، في: <https://www.aps.dz/ar/algerie/150969-3-2024> تاريخ الإطلاع: 2025/05/09.

³ مقابلة مع السيد الياس لعراب، نائب مدير المديرية الفرعية لمتابعة مؤسسات الانجاز، نموذج مقدم للباحثة عن التطور السنوي لعدد عمليات الدفع الإلكتروني على مستوى وكالة عدل، وزارة السكن و العمران و المدينة، 2025/02/17.

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

الشكل رقم (02): التطور السنوي لعدد عمليات الدفع الإلكتروني على مستوى وكالة عدل



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معلومات مقدمة من وزارة السكن و العمران و المدينة.

شهدت سنة 2022 انطلاقة أولى لخدمة الدفع الإلكتروني، حيث تم تسجيل 2.994 عملية خلال هذه السنة، مع الإشارة إلى أن هذه الأرقام تخص فقط النصف الثاني من السنة، كون النشاط الفعلي انطلق في شهر جوان 2022. وقد سُجّلت 26 عملية فقط عبر Wipay مما يعكس أن هذه السنة كانت بمثابة مرحلة تجريبية أولى للخدمة، اتسمت باعتماد محدود من طرف المستخدمين. أما في سنة 2023، فقد عرف الدفع الإلكتروني توسعاً كبيراً، حيث بلغ عدد العمليات المسجلة 135.692 عملية، منها 161 عملية عبر خدمة Wipay وهو ما يعكس ارتفاعاً في تبني هذه القناة تحديداً. وبلغت نسبة النمو مقارنة بسنة 2022 حوالي +4.431،73%، أي ما يعادل 33،45 مرة أكثر من حيث حجم العمليات، ما يُعد مؤشراً واضحاً على الإقبال المتزايد على استخدام الدفع الإلكتروني. وبذلك، شكلت سنة 2023 مرحلة التحول الحقيقية، حيث عرفت هذه الخدمة انتشاراً واسعاً وتبنيًا أكبر من طرف المواطنين، مع توسع في استخدام المنصة وتكاملها في الخدمات المقدمة

وفي سنة 2024، تواصل هذا المنحى التصاعدي بشكل ثابت، حيث تم تسجيل 352.901 عملية دفع إلكتروني، من بينها 495 عملية تمت عبر خدمة Wipay مما يدل على استمرار النمو المنتظم لهذه القناة. وقد بلغت نسبة الزيادة مقارنة بسنة 2023 حوالي +160.1%، أي ما يعادل 2.6 مرة أكثر من حيث عدد العمليات، مما يؤكد الحفاظ على وتيرة نمو قوية. وتشير هذه الأرقام إلى أن سنة 2024 كرّست الاتجاه العام

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

نحو استخدام شامل وواسع للدفع الإلكتروني، مع استقرار في الوتيرة التصاعدية لتبني هذا النمط الحديث من المعاملات.

1. خلاصة التطور السنوي لعدد عمليات الدفع الإلكتروني (2022-2024) على مستوى وكالة عدل:

تم إطلاق خدمة الدفع الإلكتروني في سنة 2022، حيث لم تتجاوز فترة نشاطها ستة أشهر، إلا أنها شكلت أساساً متيناً لهذا النظام، من خلال تسجيل 2.994 عملية. ورغم أن هذا الرقم يعد متواضعاً، إلا أنه يعكس تبنيًا أولياً واعداً، ويكشف عن اهتمام المستخدمين بهذا النمط من المعاملات غير الورقية. أما في سنة 2023، فقد شهدت الخدمة نقلة نوعية، حيث تم تسجيل 135.692 عملية، أي بزيادة قدرها 73,4.431% مقارنة بسنة 2022. ويمكن تفسير هذا النمو اللافت من خلال التبني التدريجي من طرف المستخدمين، المدعوم بزيادة الثقة في المنصة، إضافة إلى توفر الخدمة طوال السنة، خلافاً لسنة 2022 التي غطت فقط نصف العام. ومع ذلك، يجب التعامل مع هذه الزيادة بحذر، إذ أن العدد المنخفض نسبياً في سنة الإطلاق (2.994 عملية فقط) يضخم النسب المئوية للنمو بشكل آلي، مما يعني أن تطور سنة 2023 يشير إلى التحسن الفعلي للخدمة، وجزئياً إلى هذا "التأثير القاعدي" الإحصائي. وفي سنة 2024، أكد الدفع الإلكتروني مكانته ضمن عادات المستخدمين، حيث بلغت العمليات المسجلة 352.901 عملية خلال عشرة أشهر، أي ما يعادل 2.6 مرة أكثر من سنة 2023. وتنعكس هذه الديناميكية استمرارية النمو، مع استقرار في مستوى مرتفع، ما يدل على تعميم فعلي لاستخدام الدفع الإلكتروني. وبناء على ما سبق، فإن نتائج الفترة الممتدة من 2022 إلى 2024 تبيّن تبنيًا سريعاً ومتدرجاً لخدمة الدفع الإلكتروني. فقد مهّد إطلاق الخدمة سنة 2022 لمرحلة انتقالية إيجابية، بينما شكلت سنة 2023 نقطة تحول حاسمة بنموها المتسارع، في حين أن سنة 2024 كرست هذا الاتجاه من خلال توطيد الاستخدام. ورغم أن الأرقام تبرهن على نجاح واضح، إلا أن تحليل هذه الديناميكية على المدى البعيد يبقى أمراً ضرورياً لفهم سلوكيات المستخدمين بشكل أدق واستشراف التطورات المستقبلية.

الشكل رقم(03):التوزيع العام لعمليات الدفع الإلكتروني حسب الفروع

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

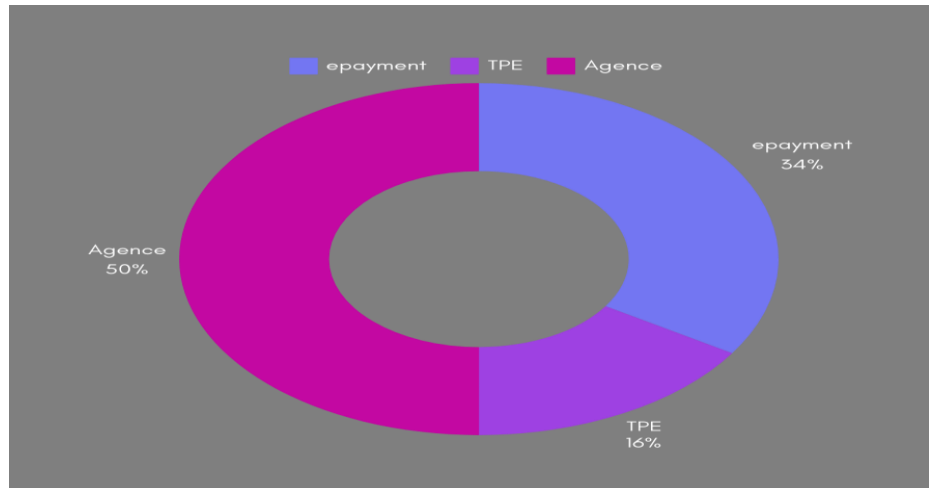


المصدر: وزارة السكن و العمران و المدينة.

2. تحليل توزيع عمليات الدفع الإلكتروني حسب المناطق على مستوى وكالة عدل:

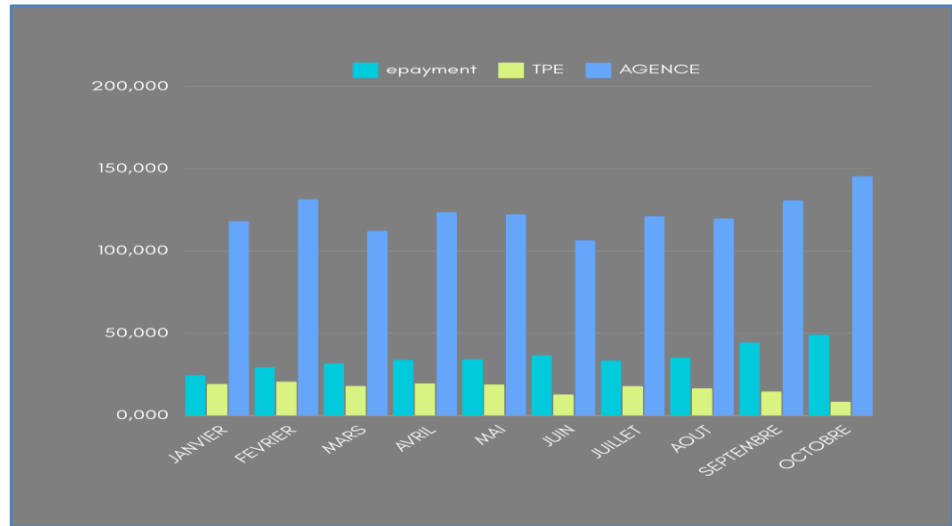
تظهر بيانات توزيع المدفوعات الإلكترونية تفوقا واضحا لبرنامج عدل2 في أغلب المناطق، خصوصا في بوعينان، الجزائر-غرب، ووهران، ما يبين قدرته الاستيعابية وتلاؤمه مع احتياجات المستفيدين. كما تُعد وكالات الجزائر وبوعينان مراكز محورية في هذا المجال، بينما يُسجل توازن نسبي بين عدل 1 و عدل2 في مناطق مثل الجزائر-الوسط وعنابة. في المقابل، تظل مناطق مثل قسنطينة، سطيف وتيارت ذات نشاط منخفض نسبيا، لكنها تُبرز إمكانية التوسع مستقبلا. ويعكس هذا التوزيع اعتمادا واسعا للخدمات الرقمية مع تفاوت ملحوظ بين المناطق.

الشكل رقم(04): نسبة عمليات الدفع الإلكتروني الخاصة بوكالة عدل



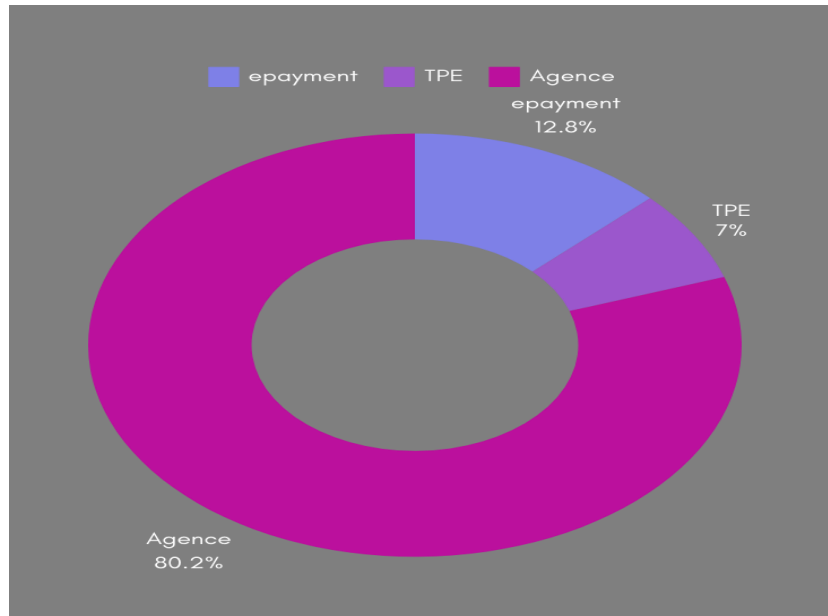
الشكل رقم(05): مدرج تكراري يوضح نسبة عمليات الدفع الإلكتروني الخاصة بوكالة عدل

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3



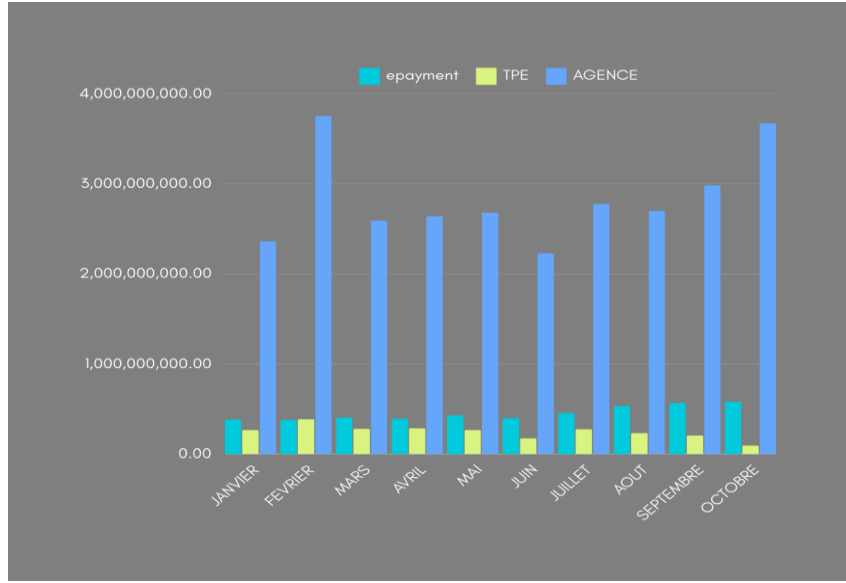
المصدر: وزارة السكن و العمران و المدينة.

الشكل رقم(06): نسبة مبالغ الدفع الالكتروني في وكالة عدل



الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

الشكل رقم(07): مدرج تكراري يوضح نسبة مبالغ الدفع الالكتروني في وكالة عدل.



المصدر: وزارة السكن و العمران و المدينة.

3. تحليل تطور وسائل الدفع الالكتروني (عن طريق أجهزة TPE و الدفع عبر الانترنت)

مقارنة بالدفع المباشر في وكالات عدل :

تشير المعطيات إلى تسجيل نمو مستمر في حجم المدفوعات عبر الإنترنت، حيث بلغت نسبتها في المتوسط ما بين 15% و 19% من إجمالي المدفوعات الشهرية. فعلى سبيل المثال، مثّلت المدفوعات الإلكترونية 15.15% من مجموع العمليات في شهر جانفي، لترتفع إلى 19.48% في شهر ماي، وهو ما يعكس تبنياً متزايداً لهذا النوع من المعاملات الرقمية. من جهة أخرى، تمثل المدفوعات عبر أجهزة الدفع الإلكتروني (TPE) ما يقارب 11% من إجمالي المعاملات شهرياً مع تسجيل تراجع طفيف من 11.88% في جانفي إلى 10.77% في ماي. ورغم هذا التراجع النسبي، فإن دمج عمليات الدفع عبر الإنترنت و TPE يكشف عن تطور ملحوظ، حيث ارتفعت النسبة الإجمالية للمدفوعات الإلكترونية من 27.03% في جانفي إلى 30.26% في ماي. في المقابل، ما زالت المدفوعات التي تتم عبر الوكالات تمثل النسبة الأكبر، أي بين 70% و 73% من مجموع المدفوعات، غير أن هذه النسبة تشهد انخفاضاً تدريجياً شهرياً ما يدل على تحول بطيء لكن مؤكد نحو اعتماد القنوات الرقمية.

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

ويظهر تحليل هذا الاتجاه اعتماداً متزايداً للحلول الرقمية، إذ إن ارتفاع الدفع الإلكتروني بنسبة + 4.33 نقطة بين جانفي وماي يدل على تغير في سلوك المستخدمين الذين باتوا يفضلون الحلول السريعة وغير الورقية. ورغم التراجع الطفيف في استخدام أجهزة TPE، إلا أن نسبتها تظل مستقرة وتسهم في النمو العام للدفع الإلكتروني، حيث يدل هذا الانخفاض إلى انتقال بعض المستخدمين نحو الدفع عبر الإنترنت. كما أن الانخفاض التدريجي في استخدام الدفع عبر الوكالات يعبر عن انتقال فعلي نحو رقمنة أنماط الدفع، مدفوعاً على الأرجح بجهود التحديث والحملات التوعوية. ومن المهم الإشارة إلى أن الجمع بين الدفع عبر الإنترنت و TPE يشكل ما يقارب ثلث السوق (30.26% في ماي)، مما يدل على تكامل هاتين القناتين وقدرتهما على تلبية احتياجات المستخدمين المتنوعة.

ثانياً: التحديات و المشاكل التي تواجهها عملية الدفع الإلكتروني:

رغم الجهود المبذولة هناك عدة عراقيل تواجه تعميم عملية الدفع الإلكتروني:

- 1. ضعف الثقافة الرقمية:** جزء من المستفيدين خصوصاً كبار السن والأشخاص المقيمين في المناطق الريفية لا يمتلكون المأما كافياً بالأدوات الرقمية مما يعيق تبنيهم لخدمة الدفع الإلكتروني .
- 2. ضعف البنية التحتية في بعض المناطق:** تعاني بعض المناطق من ضعف في تغطية شبكة الانترنت مما يصعب الوصول إلى حلول الدفع الإلكتروني .
- 3. انعدام الثقة لدى المستخدمين:** تعد احد ابرز العوائق، تخوف المواطنين من عملية الدفع الإلكتروني خاصة فيما يتعلق بمخاطر الاحتيال و القرصنة.

ثالثاً:الحلول المقترحة:

من اجل التقليل من هذه التحديات والمشاكل وضمان اعتماد أوسع لخدمة الدفع الإلكتروني تم اقتراح الحلول التالية:

- 1. التوعية:** تعد وسائل الإعلام المحلية، مثلالتلفزيون والإذاعة أدوات فعالة جداً لتوعية الفئات التي لا تملك دراية كافية بالأدوات الرقمية. يمكن بث برامج تعليمية ومقاطع قصيرة لشرح أساسيات استخدام التكنولوجيا في عمليات الدفع، وذلك من خلال عروض تطبيقية وشهادات واقعية من المواطنين لجعل

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

الرسائل أكثر وضوحاً وملائمة.

وتعتبر الإذاعة على وجه الخصوص وسيلة ذات تأثير كبير في المناطق الريفية، إذ يمكن من خلالها بث نصائح وإرشادات تصل إلى جمهور واسع حتى في حال عدم توفر الإنترنت وبالإضافة إلى ذلك، يمكن دعم هذه الجهود من خلال توزيع منشورات وملصقات في الأماكن العامة لتقديم معلومات مرئية، بسيطة و مباشرة حول كيفية استخدام أدوات الدفع الإلكتروني.

2. تحسين البنية التحتية: لعمل على تطوير الشبكة الرقمية في المناطق غير المغطاة بشكل كافي

لاسيما من خلال تعزيز التغطية بالإنترنت، وزيادة عدد أجهزة الدفع الإلكتروني في الفضاءات العامة.

3. تعزيز امن المعاملات: مواصلة تحسين أمان أنظمة الدفع، من خلال اعتماد تقنيات متطورة وتعزيز

الأطر التنظيمية لضمان حماية بيانات المستخدمين.

4. توحيد منصات الدفع: العمل على توحيد مختلف حلول الدفع الإلكتروني، من خلال تطوير معايير

مفتوحة قابلة للتشغيل البيني، ما من شأنه تسهيل استخدام أدوات متعددة دون تعقيد بالنسبة

للمستخدمين.

في إطار العمل الميداني الذي تم انجازه خلال فترة الترخيص التطبيقي بوزارة السكن والعمران والمدينة، أتاحت لنا فرصة إجراء مقابلة مباشرة مع السيد الياس لعراب نائب مدير المديرية الفرعية لمتابعة مؤسسات الانجاز ، حيث قدم لنا عرض تقديمي بعنوان " حالة تقدم عمليات الدفع الإلكتروني على مستوى وزارة السكن و العمران والمدينة (وكالة عدل) " والذي نستخلص من خلاله أن التطور السنوي لعدد عمليات الدفع الإلكتروني على مستوى وكالة عدل خلال الفترة الممتدة من 2022 إلى 2024 عرف مساراً تصاعدياً واضحاً في تبني هذا النمط الحديث من المعاملات مما يعكس التحول التدريجي نحو الرقمنة في قطاع السكن فمن مرحلة الانطلاق المحدودة في 2022، إلى الانفجار الكمي في 2023، وصولاً إلى مرحلة الاستقرار في 2024 تؤكد المؤشرات أن الدفع الإلكتروني لم يعد مجرد خيار بديل بل أصبح واقعاً ميدانياً تتوسع فيه اليات الدفع للمستخدمين، مدعومة بتنوع القنوات TPE ، الإنترنت، Wimpay وسهولة الوصول إلى الخدمات . كما أظهرت الوكالة قدرة عالية على نشر هذا النمط من الدفع في مختلف المناطق، خاصة في مشاريع عدل 2، التي استحوذت على أكثر من 90% من مجموع المعاملات، مع تركيز واضح في مناطق مثل بوعينان، الجزائر، ووهران. ومع ذلك فإن هذا المسار لم يكن خالياً من التحديات حيث مثلت محدودية الثقافة الرقمية لدى بعض الفئات خاصة في المناطق الريفية أو

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

لدى كبار السن عائقاً أمام التبني الواسع لهذه الحلول كما أن بعض النقائص التقنية مثل ضعف تغطية الإنترنت أو القلق المرتبط بأمن المعاملات الإلكترونية شكلت عوامل مقيدة للانتشار السريع والكامل لهذه الآليات.

المبحث الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج "عدل 3"

المطلب الأول: برنامج عدل 3

أولاً: التعريف ببرنامج عدل 3:

جاء إطلاق برنامج "عدل 3" في الجزائر خلال عام 2024 حيث شهدت البلاد طلباً متزايداً على السكن، خاصة فئة ذوي الدخل المتوسط، وأعلنت الحكومة عن هذا البرنامج في أكتوبر 2023 وتم فتح باب التسجيل فيه رسمياً يوم 5 جويلية 2024 بهدف تلبية احتياجات المواطنين الذين لم يتمكنوا من الاستفادة من البرامج السكنية السابقة حيث أنه يعتبر المرحلة الثالثة من مبادرة السكن بصيغة البيع بالإيجار التي أطلقتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) ويهدف هذا البرنامج إلى توفير سكنات لائقة بأسعار مدروسة مع إمكانية التسديد عبر أقساط مريحة تمتد على سنوات ما يسهل على المستفيدين امتلاك مساكنهم دون أعباء مالية ثقيلة¹، ما يميز برنامج "عدل 3" عن المرحلتين السابقتين "عدل 1" و "عدل 2" هو جملة من التسهيلات التي جاءت استجابة لانشغالات المواطنين وتجارب البرامج السابقة حيث يتم توزيع المساهمة الأولية على خمسة دفعات بدلا من أربع، لتخفيف الضغط المالي على المكتتبين إلى جانب تمديد فترة تسديد باقي ثمن المسكن لتصل إلى 30 أو 35 سنة حسب دخل المكتتب وزوجه بدلا من 25 سنة المعتمدة في البرامج السابقة كما يتم التسجيل حاليا بشكل رقمي كلي عبر منصة الكترونية تستند إلى رقم التعريف الوطني ورقم الضمان الاجتماعي بما يضمن الشفافية ويبسط إجراءات الاكتتاب ومن بين المستجدات كذلك، اعتماد نظام الكفيل لتسهيل دفع الأقساط، خاصة لفائدة الفئات ذات الدخل المحدود مع اعتماد إجراءات خاصة لمراعاة وضعية المستفيدين المتقدمين في السن كما يمثل هذا البرنامج السكني نموذجا مبتكرا في المجال العمراني والهندسي من خلال

¹ أمين بشار، دليل شامل لبرنامج عدل 3، في: <https://www.sahm-media.dz/> تاريخ الإطلاع: 2025/05/11.

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

السعي للارتقاء بمستوى التحسين الحضري و تعزيز الطابع الإنساني في المدن والأقطاب الحضرية، ويقوم هذا التوجه على إشراك جميع الفاعلين من أجل تحسين الإطار المعيشي للمواطن الذي يعتبر من الأولويات¹.

ثانيا: شروط الاستفادة من برنامج "عدل3":

يشترط للاستفادة من هذه الصيغة حسب ما ينص عليه المرسوم التنفيذي رقم 24-203 الصادر في الجريدة الرسمية هي كالتالي:

- أن يكون مجموع الدخل الصافي للمكاتب وزوجه المتراكم بين أكثر من 24.000 دينار جزائري ولا يتجاوز ستة أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- ألا يكون المكاتب أو زوجه قد امتلكا سابقا قطعة ارض صالحة للبناء أو عقارا ذا طابع سكني بأي شكل من أشكال الملكية أو الحيازة حسب التشريع المعمول به.
- ألا يكون المكاتب أو زوجه قد استفادا من أي مساعدة مالية من الدولة لبناء أو شراء مسكن قبل توقيع عقد البيع بالإيجار.
- يجب على المكاتب دفع دفعة أولى تمثل 38% من ثمن المسكن موزعة على خمس دفعات حسب مراحل تقدم الأشغال :

- 10% عند القبول المؤقت

- 7% عند الانتهاء من الأساسات

- 7% عند الانتهاء من الأشغال الكبرى

- 7% عند الانتهاء من الأشغال الثانوية وشبكات التهيئة

- 7% عند توقيع العقد وتسليم المفاتيح .

✓ يتم تسديد باقي ثمن المسكن على أقساط شهرية خلال مدة لا تتجاوز 35 سنة لمن يقل دخلهم على أربع مرات الحد الأدنى للأجر الوطني، أو 30 سنة لمن يزيد دخلهم عن ذلك.

¹ تسهيلات جديدة في دفع المساهمة الأولية و تسديد ثمن السكن، في: <https://www.aps.dz/ar/economie/163893-3> تاريخ الإطلاع: 2025/05/11.

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

✓ يجب تسديد آخر قسط قبل بلوغ سن 70 سنة، مع إمكانية تعيين كفيل لتسديد الأقساط في حال تعذر المستفيد¹.

ثالثا: اتفاقية الشراكة البنكية لتمويل الشطر الأول من برنامج "عدل 3"

في إطار تجسيد رقمنة برنامج "عدل 3" بصيغة البيع بالإيجار، تم بتاريخ 9 مارس 2025 توقيع اتفاقية ثلاثية بين وزارة السكن والعمران والمدينة، البنك الوطني للإسكان (BNH)، والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)، بهدف تحديد شروط وآليات تمويل انجاز الشطر الأول من البرنامج، والذي يتضمن بناء 200 ألف وحدة سكنية، جرى توقيع هذه الاتفاقية بمقر البنك الوطني للإسكان، بحضور ممثلين عن الأطراف المعنية إلى جانب المدراء العاميين للبنوك العمومية الستة المشكلة للاتلاف البنكي المساهم في العملية التمويلية، ويعد هذا الاتفاق تنسيق بين القطاع الحكومي و المؤسسات المالية العمومية حيث يشمل الائتلاف البنكي كلا من: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، البنك الوطني الجزائري، بنك الجزائر الخارجي، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، القرض الشعبي الجزائري، وبنك التنمية المحلية. ويتكفل هذا التجمع البنكي تحت قيادة البنك الوطني للإسكان، بتوفير 62% من القيمة الإجمالية لانجاز الشطر الأول من البرنامج بينما يتحمل المستفيدون من السكنات نسبة 38% المتبقية، على أن تسدد هذه النسبة عبر خمس دفعات مجزأة وفقا لمدة زمنية محددة، وقد أكد المدير العام للسكن، السيد محمد مرجاني، في تصريح صحفي أن هذه الاتفاقية تشكل الإطار المالي والتنظيمي الأساسي للانطلاق الفعلي في انجاز الشطر الأول من المشروع، مشيرا إلى أن الإجراءات التقنية والإدارية قد بلغت مراحل متقدمة، مما يسمح بالشروع في عمليات الانجاز خلال السنة الجارية، وتبرز هذه الاتفاقية كخطوة إستراتيجية تعكس توجه الدولة نحو تعبئة الموارد المالية اللازمة من خلال شراكات متعددة الأطراف، قصد تسريع وتيرة انجاز البرامج السكنية و تقليص الفجوة بين الطلب والعرض في سوق السكن.²

المطلب الثاني: آليات رقمنة برنامج "عدل 3"

أولا: منصة "عدل 3" الرقمية:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 24-203 المؤرخ في 25 يونيو 2024، المنشور في العدد 43 من الجريدة الرسمية الجزائرية.

² توقيع اتفاقية بين الوزارة و بنك الإسكان ووكالة "عدل" لتمويل انجاز الشطر الأول، في: <https://www.aps.dz/ar/economie/179911-3>، تاريخ الإطلاع: 2025/05/11.

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

في إطار رقمته قطاع السكن ، أطلقت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL المنصة الرقمية الخاصة ببرنامج "عدل 3" رسميا يوم الثلاثاء 11 مارس، 2025 هذه المنصة مخصصة للمسجلين في برنامج "عدل 3" حيث فتحت أبواب التسجيل بداية من 5 جويلية 2024 واستمر التسجيل لمدة 14 يوما متتالية وبالتالي التسجيل الأولي تم عبر الموقع الالكتروني بينما أطلقت هذه المنصة في مارس 2025 وذلك لتسهيل عملية التسجيل في صيغة البيع بالإيجار ، وتعد هذه المنصة أداة رقمية فعالة تمكن المواطنين من التسجيل بطريقة الكترونية دون الحاجة إلى التنقل إلى مقرات الوكالة، حيث تم تطويرها لتكون متاحة عبر موقع الكتروني وتطبيقين للهواتف الذكية (اندرويد و ios) وتوفر المنصة واجهة استخدام سهلة و آمنة تسمح بإدخال المعلومات الشخصية (الولاية، رقم التعريف الوطني، رقم الضمان الاجتماعي ، ورقم الهاتف النقال)، أو استخدام خاصية المسح الضوئي لبطاقتي التعريف البيومترية وبطاقة الشفاء كما تتيح المنصة تحميل استمارة التسجيل بعد التأكيد ، مع توفير إمكانية الولوج إلى الخدمة على مدار الساعة ويمكن الولوج إلى المنصة من خلال الرابط التالي: <http://aadl3inscription2024.dz>¹.

الصورة رقم (21): واجهة الولوج إلى المنصة



المصدر: <https://www.aadl.dz/register>

ثانيا: خطوات التسجيل في المنصة الرقمية لبرنامج "عدل 3"

¹ إطلاق المنصة الالكترونية الخاصة بالتسجيل في برنامج "عدل 3"، في: <https://www.aps.dz/ar/economie/164672-3> تاريخ الإطلاع: 2025/05/11.

الفصل الثالث :دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

تتدرج عملية التسجيل في المنصة الرقمية لبرنامج عدل 3 ضمن مسار رقمنة قطاع السكن في الجزائر ، وهي عملية إلكترونية بالكامل تهدف إلى تبسيط الإجراءات للمواطنين وفيما يلي الخطوات التفصيلية لعملية التسجيل:¹

1. **الدخول إلى المنصة الرقمية :** يتعين على المعني بالولوج إلى الموقع الرسمي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عبر الرابط: www.aadl.dz، حيث تظهر واجهة رئيسية تحتوي على مجموعة من الخدمات، من بينها خيار "تفعيل حسابي".

2. **تفعيل الحساب:** يطلب من المستخدم إدخال مجموعة من البيانات الشخصية، تتضمن:

- رقم التعريف الوطني.
- رقم الضمان الاجتماعي.
- رقم الهاتف المحمول.
- رقم التسجيل التسلسلي.
- رمز التحقق.

بعد التحقق من صحة المعلومات يتم تأكيد العملية بالنقر على زر "تفعيل" .

صورة رقم (22): توضح كيفية تفعيل الحساب .

الرقم التعريفي الوطني الوحيد (NIN) :

NIN - الرقم التعريفي الوطني الوحيد

تأكيد

رقم الضمان الاجتماعي (NSS) :

NSS - رقم الضمان الاجتماعي

تاريخ الميلاد (Date de Naissance) :

DD-MM-YYYY

رقم الهاتف (Numéro de téléphone) :

Numéro de téléphone - رقم الهاتف

في حالة تغيير رقم الهاتف اضغط هنا

رقم التسجيل التسلسلي (Code) :

Code - رقم التسجيل التسلسلي

في حالة سبل رقم التسجيل التسلسلي اضغط هنا

مفتاح التحقق (Clé de vérification) :

Entrez la clé de vérification

أدخل الأحرف والرقم المعروض في الصورة أدناه - cliquer sur l'image pour rafraîchir

تفعيل - Activation

حسابي مفعل - Mon Compte est déjà activé

¹ وكالة عدل، فيديو توضيحي لكيفية تفعيل حسابات المسجلين في عدل 3، انظر حساب الفايس بوك الرسمي لوكالة عدل على الرابط الإلكتروني الآتي: <https://www.facebook.com/share/r/16oDsZcMkM/?mibextid=D5vuiz> .

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

3. إعداد كلمة مرور جديدة: فور تفعيل الحساب، يطلب من المستخدم تعيين كلمة مرور شخصية جديدة تستخدم لاحقاً في الدخول إلى المنصة.

صورة رقم (23): توضح كيفية إنشاء كلمة المرور.

أنشئ كلمة مرور

رقم التسجيل الشخصي (Code) : 316
رقم التعريف الوطني الوحيد (NIN) : 1100

من فضلك اكتب بترك
وكلمة المرور الخاصة بك

كلمة المرور (mot de passe) :

تأكيد كلمة المرور (Confirmation de mot de passe) :

- الرموز الممنوع استخدامها : ! , " , < , > , : , / , \ , | , * , = , &
- Les caractères interdits à utiliser : ! , " , < , > , : , / , \ , | , * , = , &
- يجب أن تحتوي كلمة المرور على 8 حروف
- Le mot de passe doit contenir 8 positions.
- يجب أن تحتوي كلمة المرور على الأقل على : رمز، حرف صغير و حرف كبير
- Le mot de passe doit contenir au moins : un caractère spécial, une lettre minuscule et une lettre majuscule.

إنشاء - création

4. التوجه إلى الحساب الشخصي: بعد تعيين كلمة المرور يمكن للمستخدم تسجيل الدخول إلى حسابه

باستخدام رقم التسجيل التسلسلي وكلمة المرور الجديدة.

5. تحميل الوثائق المطلوبة: بعد الدخول إلى المنصة، يطلب من المستخدم تحميل النسخ الرقمية للوثائق

التالية حسب الحالة الاجتماعية:

- بالنسبة للأعزب: شهادة إقامة، كشف الراتب، رقم الحساب البريدي (RIP) أو البنكي (RIB).

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

- بالنسبة للمتزوج: جميع الوثائق السابقة. بالإضافة إلى بطاقة تعريف الشريك، بطاقة الشفاء، شهادة عائلية، وكشف الراتب في حال كان الزوج أو الزوجة موظفا .

صورة رقم (24): توضح كيفية تحميل الملف .



6. تأكيد البيانات و تحميل استمارة التسجيل: بعد تحميل الوثائق يقوم المستخدم بمراجعة وتأكيد صحة البيانات المرسله، ليتاح له في المرحلة الأخيرة تحميل استمارة التسجيل الرسمية بصيغة رقمية.¹

ثالثا: الخدمات الرقمية التي تتوفر عليها المنصة :

1. تفعيل الحساب الشخصي: يتيح تفعيل الحساب الشخصي للمكتتبين الاستفادة الكاملة من المنصة

الرقمية حيث تعد هذه العملية الخطوة الأولى بعد إتمام التسجيل الأولي فهي تمكن المكتتب من إنشاء حساب الكتروني امن ومخصص ويعد بمثابة البوابة الموحدة للولوج إلى كافة الخدمات المتاحة ضمن المنصة الرقمية.²

2. تحديث رقم الهاتف و استرجاع الرقم التسلسلي: تعد خدمة تحديث رقم الهاتف واسترجاع الرقمي

التسلسلي من بين الخدمات الرقمية الهامة التي توفرها منصة "عدل 3" والتي تهدف إلى تسهيل التواصل الدائم بين المكتتب والإدارة، وضمان عدم فقدان البيانات المرتبطة بعملية التسجيل.

¹ المرجع نفسه.

² وكالة عدل, فيديو توضيحي حول تفعيل الحساب و تحميل الملف للمسجلين في برنامج عدل 3, انظر الرابط الالكتروني الأتي:

<https://www.facebook.com/share/r/1Chata6QCD/?mibextid=oFDknk>

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

• **تحديث رقم الهاتف:** تتيح هذه الخدمة تحديث رقم الهاتف المحمول المرتبط بالحساب ، مما يمكن الوكالة من إرسال الإشعارات والرسائل النصية المتعلقة بتطورات الملف أو بالمواعيد الهامة¹.

• **استرجاع الرقم التسلسلي:** في حال فقدان الرقم التسلسلي الذي يحصل عليه المكتب بعد التسجيل، توفر المنصة إمكانية استرجاعه عبر استمارة مخصصة يتم ذلك من خلال إدخال مجموعة من البيانات الشخصية تشمل (رقم التعريف الوطني، تاريخ الميلاد ، رقم الضمان الاجتماعي، رقم الهاتف المرتبط بالحساب.)، بعد إدخال هذه البيانات يتلقى المستخدم رمز التحقق عبر رسالة نصية قصيرة (SMS) يتم إدخاله لتأكيد هويته واستعادة الرقم التسلسلي².

3. تحميل ورفع الوثائق المطلوبة إلكترونياً: بعد تفعيل الحساب الشخصي على المنصة يطلب من

المكتب تحميل النسخ الرقمية للوثائق حسب وضعيته الشخصية والمهنية حيث ترفع الوثائق المطلوبة والتي تم ذكرها سابقاً بصيغة PDF أو كصورة رقمية عالية الجودة ويتم ذلك مباشرة عبر واجهة المستخدم ضمن الحساب الشخصي، حيث توجد خانات مخصصة لكل وثيقة مطلوبة مما يسهل عملية التنظيم و التحقق من اكتمال الملف، تساهم هذه الخدمة في التقليل من الإجراءات التقليدية الورقية كما تعفي المكتب من التنقل إلى مقرات الوكالة وتوفر إرسال ملفه من أي مكان وأي وقت³.

4. تحديث وتعديل البيانات الشخصية: تكمن أهمية هذه الخدمة في تمكين المستخدم من تعديل

معلوماته الشخصية وتحديثها بشكل مستمر من خلال الحساب الشخصي الخاص بالمكتب على المنصة الرقمية يمكن الولوج إلى واجهة إدارة البيانات الشخصية والتي تسمح بتحديث مجموعة من المعلومات منها (رقم الهاتف، عنوان الإقامة ، الحالة الاجتماعية ، الوضعية المهنية ، أو أي بيانات أخرى تؤثر في أهلية أو أولوية المكتب)، بعد إدخال التعديلات المطلوبة يطلب من المستخدم تأكيد العملية عبر رمز تحقق يرسل إلى رقم الهاتف المسجل .

¹ وكالة عدل، فيديو توضيحي حول خطوات تحديث رقم الهاتف في برنامج عدل 3، انظر الرابط الإلكتروني الآتي:

<https://www.facebook.com/share/r/19XDFNb2s6/?mibextid=oFDknk>

² وكالة عدل، فيديو توضيحي حول خطوات استرجاع رقم التسلسلي للمسجلين في برنامج عدل 3، انظر الرابط الإلكتروني الآتي:

<https://www.facebook.com/share/r/1Demv2sRTv/?mibextid=oFDknk>

³ وكالة عدل، فيديو توضيحي حول تفعيل الحساب و تحميل الملف للمسجلين في برنامج عدل 3، انظر الرابط الإلكتروني الآتي:

<https://www.facebook.com/share/r/1Chata6QCD/?mibextid=oFDknk>

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

5. تحميل استمارة التسجيل و التصريح الشرفي: استمارة التسجيل التي تحتوي على بيانات شخصية

وإدارية للمكتب ، والتصريح الشرفي الذي يؤكد فيه المكتب صحة البيانات وعدم استفادته من برامج سكنية أخرى حيث يمكن للمستخدم تحميلها بصيغة PDF ثم تعبئتها بشكل يدوي أو الكتروني والتوقيع عليها بعد تعبئة الاستمارات يجب على المكتب التوجه إلى البلدية لتصديقها رسميا ، وفي الخطوة التالية يقوم بإعادة رفع الاستمارات على المنصة الالكترونية عبر حسابه الشخصي.

6. متابعة حالة الطلب الكترونيا: يمكن للمستخدمين متابعة حالة طلباتهم من خلال حساباتهم

الشخصية عبر المنصة الالكترونية ، فبمجرد دخولهم إلى حساباتهم سيتمكنون من رؤية حالة طلب السكن سواء كانت في مرحلة المعالجة أو في انتظار اجراءات إضافية كما تتيح المنصة للمكاتب متابعة أي تحديثات قد تطرأ على الطلب مثل طلب وثائق إضافية أو استكمال خطوات معينة حيث أن هذه الخدمة تساهم في تحسين التواصل وضمان الشفافية بدلا من انتظار المكالمات الهاتفية أو التنقل إلى المكاتب للاستفسار عن حالة الملفات توفر هذه الخدمة للمستخدمين متابعة مباشرة ومستمرة لحالة طلباتهم مما يساهم في توفير الوقت والجهد.¹

7. دعم فني و استشارات عبر الرقم الأخضر: تم تخصيص خدمة الدعم الفني والاستشارات عبر

الرقم الأخضر 3040 والتي تمثل إحدى الآليات التكميلية لتفعيل الرقمنة وضمان فعالية المنصة الرقمية، تهدف هذه الخدمة إلى توفير قناة تواصل مباشرة وسريعة بين المكاتب والوكالة من أجل الإجابة على الاستفسارات التقنية أو الإجرائية المرتبطة بعملية التسجيل الالكتروني ، استخدام المنصة واو مواجهة أي عراقيل فنية قد تعيق المكتب ، حيث يقوم المستخدم بالاتصال بالرقم الأخضر 3040 المتوفر على مدار الساعة أو خلال أوقات العمل الرسمية و يتولى فريق الدعم الفني المتخصص تقديم المساعدة مختلف الجوانب سواء تفعيل الحساب، تحميل الوثائق، استرجاع الرقم التسلسلي...الخ.²

8. خدمات إضافية : تشمل خدمات أخرى مثل إجراءات الانسحاب من البرنامج، إجراءات حالة الوفاة.³

المطلب الثالث: منصة عدل 3 بين التسهيلات و التحديات .

¹ منصة عدل 3 الرقمية, <https://www.aadl.dz/register>

² وكالة عدل رقما اخضر تحت خدمة مكتبها, في: <https://www.mhuv.gov.dz/?p=743> تاريخ الإطلاع: 2025/05/02.

³ منصة عدل 3 الرقمية, <https://www.aadl.dz/register>

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

في إطار السياسة العامة التي تنتهجها الدولة الجزائرية في قطاع السكن ، سعت وزارة السكن والعمران و المدينة إلى تجسيد توجهات الحكومة الرامية إلى تحديث الإدارة العمومية وتحسين الخدمات العمومية للمواطن. ومن هذا المنطلق تبنت الوزارة خيار الرقمنة كآلية إستراتيجية تهدف إلى تقليص العبء الإداري ،والحد من البيروقراطية التي لطالما كانت عائقا أمام فعالية البرامج السكنية ، وقد تجسد هذا المسعى في تطوير منصة رقمية خاصة بوكالة "عدل" مكلفة بتسيير "برنامج عدل 3" الموجه لصيغة البيع بالإيجار ، حيث تعتبر هذه المنصة الرقمية إحدى أبرز تجليات التحول الرقمي في قطاع السكن وسيلة لتسهيل الإجراءات الإدارية وتحسين تجربة المكتب و ضمان قدرات عالية من الشفافية والفعالية في معالجة الملفات ، وانطلاقا من هذه المعطيات يهدف هذا المطلب إلى تقييم مدى نجاعة هذه المنصة من خلال التطرق إلى الايجابيات والسلبيات واقتراح جملة من التوصيات التي من شأنها تحسين الأداء الرقمي في إطار تجسيد السياسة العامة السكنية .

أولا: الايجابيات :

1. تسهيل الاجراءات الإدارية: تندرج رقمنة الإجراءات الإدارية المرتبطة ببرنامج عدل 3 ضمن الأهداف

الإستراتيجية للسياسة العامة السكنية في الجزائر ، والتي تسعى إلى تحقيق العدالة في التوزيع السكني وتبسيط إقبال المواطنين على البرامج السكنية وقد شكلت المنصة الرقمية أداة تنفيذ فعالة لهذا التوجه ، من خلال توفير خدمات إلكترونية متكاملة تمكن المكتب من تفعيل حسابه، تحميل ملفاته ، ومتابعة طلبه دون الحاجة إلى التنقل أو التعاملات الورقية المعقدة بهدف تحقيق مساعي الدولة لتقليص البيروقراطية و تحقيق حوكمة رقمية تضمن الكفاءة، والشفافية في تسيير المشاريع السكنية.

2. تعزيز الشفافية: تعد إمكانية متابعة الملفات ومعالجة الطلبات إلكترونيا عبر منصة عدل3 من أبرز

آليات تجسيد الشفافية في تنفيذ برامج السكن العمومية، إذ تتيح هذه الخدمة للمواطنين الاطلاع الفوري والمباشر على وضعية ملفاتهم والمراحل التي بلغتها عملية دراستها مما يقلل من فرص التلاعب و تعتبر هذه الأخيرة جزء من السياسة العامة الهادفة إلى تحقيق العدالة والشفافية في توزيع السكنات .

3. توفير الوقت و الجهد: من خلال تمكين المكتبيين من تصحيح الأخطاء المتعلقة ببياناتهم الشخصية

مثل رقم الهاتف، أو العنوان، أو استرجاع الرقم التسلسلي الخاص بالتسجيل دون الحاجة للتنقل إلى المقرات الإدارية، بهدف تحسين تجربة المواطن في التعامل مع الإدارة وتقليل العراقيل الإجرائية التي تعيق التسيير الحسن لبرامج السكن السابقة .

4. **توفير الدعم الفني:** من بين النقاط الايجابية التي تحسب للمنصة الرقمية لبرنامج عدل3 توفير خدمة الدعم الفني للمستخدمين عبر الرقم الأخضر "3040"، حيث تعد هذه الخدمة عنصرا مهما في ضمان نجاح الأداء الرقمي فهي توفر تواسلا بين الإدارة والمواطن، وتحد من التعقيدات التي تواجه المستخدمين الغير المتمكنين من التكنولوجيا، كما تتدرج هذه الأخيرة ضمن التحول الرقمي الذي تسعى إليه السياسة العامة السكنية لتسهيل الوصول إلى الخدمات لجميع الفئات .

5. **تسهيل إجراءات الدفع والتمويل:** من خلال تمكين المكتتبين تسديد ثمن السكن على شكل إقساط تمتد على فترة طويلة، مع إمكانية تقديم كفيل لضمان الملف المالي وتشكل هذه التسهيلات المالية استجابة مباشرة لتحديات القدرة الشرائية للمواطن مما يساهم في توسيع قاعدة المستفيدين من البرنامج وتحقيق أهداف الدولة في تمكين اكبر عدد ممكن من المواطنين من الحصول على سكن لائق .

ثانيا: التحديات:

رغم ما حققته منصة عدل 3 من ايجابيات متعددة على صعيد تحسين الخدمة العمومية وتبسيط الإجراءات إلا إنها تعاني من تحديات ومشاكل التي تعيق تحقيقها للفعالية المرجوة بشكل كامل ومن خلال ما تم دراسته نستنتج جملة من التحديات والمشاكل والمتمثلة في:

1. ضعف البنية التحتية الرقمية : في ظل التوجه الاستراتيجي للسياسة العامة السكنية نحو

اعتماد الرقمنة كآلية محورية لتحديث وتبسيط الإجراءات تبرز إشكالية التفاوت في الجاهزية الرقمية عبر مختلف المناطق كأحد العوائق البنيوية، إذ يلاحظ اعتماد مفرط على البنية التحتية التكنولوجية مما يجعل المواطنين القاطنين في المناطق ذات التغطية الضعيفة للانترنت أو من ذوي الإمكانيات المحدودة فيما يخص استخدام الأجهزة الرقمية في مواجهة صعوبات في الولوج إلى المنصة الرقمية "عدل3" والاستفادة من خدماتها بالفاعلية المرجوة وهذا ما يدل على وجود فجوة رقمية قائمة ينبغي أخذها بعين الاعتبار عند التخطيط لرقمنة السياسة السكنية لضمان العدالة في الوصول إلى الخدمات.

2. المشاكل التقنية: تسجل منصة عدل 3 في بعض الأحيان بطئا في الاستجابة أو توقفا مؤقتا

للخدمة، خصوصا خلال فترات الذروة المرتبطة بفتح باب التسجيل حيث واجه المواطنين في تلك الفترة صعوبة كبيرة في الولوج والتسجيل، كذلك فيما يخص تحميل الوثائق بعد الدخول إلى المنصة

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

ما يؤدي إلى قلق المستخدمين وتأخير المعاملات خاصة وأن فترة التسجيل كانت قصيرة نوعاً ما، تعكس هذه المشكلات التقنية الحاجة إلى تطوير البنية التحتية المعلوماتية للمنصة وتطوير قدراتها الاستيعابية لضمان استمرارية الخدمة وتحقيق الأهداف المرجوة من رقمنة القطاع.

3. مشاكل في التطبيقات المحمولة: رغم الجهود المبذولة لتوسيع نطاق الوصول إلى المنصة

الرقمية عبر تطبيقات مخصصة لنظامي Android و IOS إلا أن هذه الأدوات لم تكن بعيدة عن التحديات التقنية التي واجهها الموقع الرسمي لمنصة "عدل 3" فقد عانت هذه التطبيقات من مشكلات مماثلة كالبطء والتعطيل المفاجئ وصعوبة تحميل البيانات لا سيما خلال فترات الذروة هذا الوضع اثر سلباً على فعالية هذه الوسائط.

4. تحديات أمنية و حماية البيانات: المنصة تتعامل مع كم هائل من البيانات الشخصية الحساسة

كرقم التعريف الوطني ورقم الضمان الاجتماعي، مما يجعلها عرضة لمخاطر الاختراقات السيبرانية أو سوء استخدام البيانات وعليه فان تحديات الأمن السيبراني تشكل إحدى الإشكاليات في مسار رقمنة قطاع السكن ما يفرض ضرورة تبني آليات متقدمة لحماية البيانات وتعزيز الثقة الرقمية لدى المواطن بما يتماشى مع متطلبات الحوكمة الالكترونية .

ثالثاً: اقتراحات لتحسين المنصة:

رغم ما حققته منصة "عدل 3" الرقمية من خطوات ايجابية في مسار رقمنة قطاع السكن، إلا أن دراستنا للموضوع تكشف عن جملة من التحديات التي حدت من فعاليتها الكاملة في خدمة المواطنين وتحقيق أهداف السياسة العامة السكنية ، ومن هذا المنطلق تبرز الحاجة إلى تقديم جملة من التوصيات تستند إلى ما تم استنتاجه، من أجل تحسين الأداء وضمان استمرارية التطوير الرقمي في هذا القطاع الحيوي.

1. توسيع نطاق التوعية و التكوين في المجال الرقمي: ينبغي على الجهات الوصية تعزيز برامج التوعية

والتدريب الرقمي لفائدة المواطنين خاصة ذات الوعي المحدود بالتكنولوجيا وذلك عبر تنظيم حملات إعلامية ميدانية والكترونية قصد تسهيل وفهم استعمال المنصة بما يضمن شمولية النفاذ الرقمي وتقليص الفجوة التكنولوجية .

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

2. تطوير البنية التحتية التقنية للمنصة: ضرورة تقوية بنيتها التحتية الرقمية من خلال تقوية التجهيزات المعلوماتية ونظم التشغيل التي تعتمد عليها بما يسمح لها بتحمل عدد كبير من المستخدمين في آن واحد خاصة خلال فترات الإقبال المكثف كمرحلة التسجيل أو تحميل الوثائق، إضافة إلى ذلك إجراء تحديثات دورية للتطبيقات المرتبطة بالمنصة لضمان عملها بشكل جيد مما يساهم في تحسين جودة الخدمات الرقمية وتعزيز فعالية السياسة العامة للسكن.
3. تعزيز الأمن السيبراني وحماية البيانات: في إطار السعي نحو ترسيخ التحول الرقمي في قطاع السكن يعد ضمان امن المعلومات الشخصية من أولويات نجاح أي منصة رقمية لذلك من الضروري تبني بروتوكولات متقدمة لحماية البيانات وتطبيق أحدث معايير الأمن السيبراني بما يضمن سرية المعطيات الخاصة بالمستخدمين ويعزز ثقة المواطن في الخدمات الرقمية العمومية.
4. توفير دليل للمستخدمين: إعداد ونشر دليل رقمي تفصيلي للمستخدمين يتضمن شرحا لكافة خطوات التسجيل، قائمة الوثائق المطلوبة، شروط الاستفادة من البرنامج وباللغتين العربية والفرنسية بهدف ملاءمته مع مختلف شرائح المجتمع مع تحديثه بشكل دوري كلما طرأت مستجدات أو إجراءات لضمان دقة المعلومات المقدمة للمكثبين.
5. توسيع نطاق الخدمات الرقمية المتاحة عبر المنصة: ينبغي العمل على تطوير المنصة لتشمل خدمات رقمية إضافية مثل تقديم الطعون، تغيير موقع السكن... الخ.
6. تفعيل آليات الدفع الإلكتروني ضمن المنصة: يعد إدراج خيار الدفع الإلكتروني من أهم مظاهر التحول الرقمي وتساهم في تقليص المعاملات التقليدية الورقية والتنقلات الميدانية حيث يمكن المكثبين من تسديد الدفعات بشكل امن وسريع سواء عبر البطاقات البنكية أو تطبيقات الدفع عبر الهاتف بما يحقق الراحة للمواطن.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستخلص أن الدولة الجزائرية تسعى ضمن سياستها العامة السكنية إلى تبني نموذج جديد يقوم على الفعالية ، الشفافية ، وتبسيط الإجراءات عبر التحول الرقمي فقد اظهر برنامج "عدل3" نقلة نوعية مقارنة بالبرامج السابقة (عدل 1 و عدل 2)، ليس فقط من حيث عدد الوحدات السكنية ، بل أيضا من حيث إدماج الرقمنة في كل مراحل التعامل مع المكتب بدءا من التسجيل إلى المتابعة والدفع ، وتعد منصة "عدل 3" الرقمية انعكاسا مباشرا لهذا التوجه ، حيث سهلت الوصول إلى الخدمات، قللت من الاحتكاك

الفصل الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج عدل 3

الإداري المباشر وسمحت بإجراء عدد كبير من العمليات عن بعد هذا ما يتماشى مع توجه الدولة نحو رقمته القطاعات الحيوية وعلى رأسها قطاع السكن باعتباره احد أهم القطاعات ذات البعد الاجتماعي والاقتصادي، ويستخلص من ذلك أن برنامج "عدل 3" يمثل تجسيدا لتوجه السياسة العامة في الجزائر نحو حوكمة رقمية أكثر كفاءة تهدف إلى تحسين الخدمة العمومية وتحقيق العدالة الاجتماعية في توزيع السكن مع السعي إلى تقليص البيروقراطية، ومع ذلك وبرغم هذه المكاسب فإن التجربة لا تزال تواجه جملة من التحديات التقنية والتنظيمية لعل أبرزها محدودية التغطية الرقمية في بعض المناطق، الضغط على المنصة خلال فترات الذروة ومحدودية شمولية الخدمات لجميع فئات المستفيدين، وعليه فإن برنامج "عدل 3" يتطلب تقييما مستمرا لنوعية الخدمات الرقمية، مدى شمولها ومرونتها في الاستجابة لتطلعات المواطن وهذا ما يضع صانعي القرار أمام مسؤولية تطوير المنصة وتعزيز البنية التحتية الرقمية وتوسيع نطاق التكوين والتوعية الرقمية حتى يتحقق هدف السياسة العامة السكنية في ضمان العدالة والشفافية من حصول اكبر قدر من المواطنين على السكن .

الخاتمة

الخاتمة

في ظل التطورات التي يشهدها العالم، أصبحت الفعالية المؤسسية والحوكمة الرشيدة من أهم معايير نجاح الدول في إدارة شؤونها العامة، وقد أصبحت السياسات العامة أداة محورية لتحقيق الأهداف التنموية والاقتصادية والاجتماعية، فهي الإطار الذي تترجم فيه الحكومة توجهاتها ورؤاها إلى برامج ومشاريع ملموسة تمس حياة المواطن مباشرة ، وفي هذا السياق تزايد الاهتمام بتطوير هذه السياسات وتكييفها مع متغيرات العصر، خاصة ما تعلق بالتحول الرقمي، الذي يعتبر كوسيلة حديثة لتجاوز التحديات التقليدية التي عرقلت فعالية الإدارة العمومية .

من بين السياسات العامة التي حظيت باهتمام بالغ في الجزائر نجد السياسة السكنية، نظرا لارتباطها المباشر بالحق في السكن كحق دستوري، وكعامل أساسي في تحقيق الاستقرار الاجتماعي وضمن كرامة المواطن.

لقد تبنت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال، صيغا و برامج متعددة لتوفير السكن، غير أن هذه الجهود و على الرغم من ضخامتها، لم تكن دائما في مستوى التطلعات بسبب مشاكل متراكمة مثل البيروقراطية، غياب الشفافية، والبطء في الإجراءات.

ومع تطور مفهوم الإدارة الحديثة، شرعت الجزائر في إعادة هيكلة القطاع السكني من خلال رقمنة الخدمات والإجراءات، وهو ما يعد احد مداخل الإصلاح الإداري والحوكمة الرشيدة، فالرقمنة باعتبارها توجهها استراتيجيا حديثا تهدف إلى تقليص الفجوة بين الإدارة والمواطن، تحسين جودة الخدمة العمومية، وضمن شفافية العمليات، خاصة في القطاعات الحساسة كالسكن.

وفي هذا السياق، لم يكن قطاع السكن بمنأى عن هذا التحول الرقمي، فقد شرعت الدولة الجزائرية في السنوات الأخيرة في إدراج الرقمنة ضمن سياستها السكنية ، تستهدف تحسين جودة الخدمات، وتسهيل الوصول إلى المعلومات، وتجاوز الإشكالات المتعلقة بالبطء الإداري والازدواجية في الملفات، وعدم تكافؤ الفرص. وقد

الخاتمة

تجلى هذا التوجه من خلال إطلاق مجموعة من التطبيقات والمنصات الرقمية الموجهة للمهندسين، المتعاملين، والمؤسسات التابعة للقطاع.

ومع تقدم هذا المسار، برز برنامج عدل 3 التابع للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، كاستجابة مباشرة للطلب المتزايد على السكن في الجزائر، إذ عرفت السنوات الأخيرة تزايدا غير مسبوق في عدد المسجلين في مختلف الصيغ السكنية، ما دفع السلطات العمومية إلى التفكير في آلية جديدة أكثر نجاعة تضمن عدالة التوزيع، شفافية الإجراءات، وسرعة الانجاز، ويعد برنامج عدل 3 تجسيدا عمليا لرقمنة الخدمة العمومية في قطاع السكن، حيث تم تجسيد منصة رقمية خاصة بالبرنامج مكنت المواطنين من التسجيل عن بعد دون الحاجة إلى التنقل نحو المقرات الإدارية ما قلص من التعامل بالإجراءات الورقية التقليدية، وساهم في تخفيف الضغط على الوكالات، وانطلاقا من هذا التوجه جاءت هذه الدراسة لتسليط الضوء على تجربة الجزائر في رقمنة قطاع السكن، من خلال برنامج عدل 3 كدراسة حالة، حيث انه مثل نقلة نوعية في مسار تسيير المشاريع السكنية بصيغة البيع بالإيجار.

وبناء على هذا المنطلق، طرحت الدراسة الإشكالية التالية: كيف ساهمت رقمنة برنامج عدل 3 في دعم تنفيذ السياسة العامة للسكن، وتحقيق مبادئ الشفافية، الفعالية، وتقليل البيروقراطية؟، بالاعتماد على المعطيات النظرية والتطبيقية التي تناولتها الدراسة، يمكن القول أن إشكالية الدراسة قد وفقت إلى حد بعيد في إبراز أبعاد هذا التحول الرقمي، لقد أظهرت الدراسة من خلال تحليل واقع رقمنة قطاع السكن وكذا من خلال التريص الذي تم إجرائه، والمقابلات التي أجريت مع إطار في وزارة السكن والعمران والمدينة، أن قطاع السكن يشهد ديناميكية جديدة نحو التحديث والعصرنة، حيث تم تطوير مجموعة من التطبيقات الرقمية الموجهة إلى المهندسين و المتعاملين و الشركاء التقنيين، ما يعكس توجهها جادا نحو إرساء قواعد الإدارة الالكترونية، وفي هذا السياق جاء برنامج عدل 3 كرد فعلي على الطلب المتزايد على السكن من جهة، وحاجة الدولة إلى إيجاد صيغة أكثر فعالية من سابقتها من جهة أخرى، فإضافة إلى طبيعته الاجتماعية والتمويلية المدروسة، جاء البرنامج مدعما بمنصة رقمية متطورة مكنت المواطنين من التسجيل متابعة ملفاتهم عن بعد، وهو ما ساعد في تقليص الاحتكاك المباشر بالإدارة، وبالتالي تقليص فرص البيروقراطية والفساد.

وتظهر نتائج المقابلة مع السيد الياس لعراب، أن الوزارة تتبنى رؤية شاملة في رقمنة القطاع، لا تقتصر على برامج السكن فقط، بل تشمل أيضا آليات المتابعة التقنية و المالية، وربط المؤسسات والمديريات بشبكات معلوماتية موحدة.

الخاتمة

وبناء على ذلك، يمكن القول أن رقمنة برنامج عدل 3 قد ساهمت بشكل ملموس في دعم تنفيذ السياسة العامة للسكن من خلال تحقيق مبادئ الشفافية، تسريع الإجراءات، تقليل التدخل البشري، والارتقاء بمستوى الخدمات العمومية في القطاع، بما يتماشى مع متطلبات التحول الرقمي.

بالاعتماد على ما توصلت إليه الدراسة من تحليل نظري وتطبيقي، تم اختبار صحة الفرضيات على النحو الآتي:

- **الفرضية الرئيسية** " كلما توفرت الشروط والمتطلبات المناسبة لرقمنة برنامج عدل 3، كلما ساهم ذلك في تسهيل تنفيذ السياسة السكنية في الجزائر"، قد تم تأكيدها إذ بينت الدراسة أن توفر البنية التحتية الرقمية، والإشراف المؤسساتي الفعال، عوامل مكنت من دفع مشروع رقمنة قطاع السكن نحو الأمام، خاصة في برنامج عدل 3 الذي تميز بمنصة رقمية موجهة مباشرة للمواطن.

- **الفرضية الفرعية الأولى** " التحديات التي واجهت قطاع السكن في مختلف مراحله في الجزائر جعلت الدولة تفكر في إعادة النظر في بناء صيغ تنكيف مع معطيات التغيرات الاقتصادية والاجتماعية"، تؤكد الدراسة صحة هذه الفرضية فقد تبين أن التجارب السابقة مثل برامج السكن الريفي والسكن الاجتماعي، لم تكن كافية لتلبية الطلب المتزايد، وأظهرت محدوديتها أمام التحولات الديموغرافية والتوسع الحضري والنمو الاقتصادي. هذا ما دفع الدولة إلى استحداث صيغ جديدة مثل البيع بالإيجار ضمن برامج عدل، والتي جاءت لتناسب مختلف الفئات الاجتماعية، إضافة إلى دمج البنوك كممولين، وتوظيف الرقمنة كحل للحد من اختلالات التسيير السابقة.

- **الفرضية الفرعية الثانية** " الصعوبات التي واجهها المواطنون في اقتناء السكن من خلال الطريقة التقليدية دفعت وزارة السكن إلى تجسيد الرقمنة لتسهيل عملية التسجيل، وتوفير الوقت والجهد"، قد تم إثبات صحة هذه الفرضية من خلال أن الطريقة التقليدية في تقديم السكنات، خاصة في إطار برامج الدولة تعرف على أنها تعاني من العديد من المشاكل البنوية والإجرائية، تمثلت في الطوابير الطويلة أمام مقرات الإدارات، ضياع الملفات، واستعمال الوساطة و المحسوبية، والتأخر في المعالجة، وانعدام الشفافية في آليات توزيع السكنات أمام هذه التحديات بات من الضروري إعادة النظر في أدوات تنفيذ السياسة السكنية، وقد تجسدت الاستجابة الفعلية من طرف وزارة السكن وال عمران والمدينة في إدخال آليات الرقمنة، والتي تجلت بشكل واضح في تجربة برنامج عدل 3 الذي استحدثت منصة رقمية خاصة بالمسجلين في البرنامج والتي تتوفر على العديد من الخدمات الرقمية منها التسجيل الإلكتروني دون

الخاتمة

الحاجة إلى التنقل، تتبع وضعية الملف عبر المنصة في أي مكان وزمان، استقبال الإشعارات و المستجدات من خلال المنصة، كذلك إمكانية استبدال رقم الهاتف واسترجاع الرقم التسلسلي الخاص بالمكتب، إذ يمكن القول أن هذه الفرضية قد ثبتت صحتها، حيث أن التوجه نحو الرقمنة في قطاع السكن، وخاصة في برنامج عدل3 جاء استجابة مباشرة لمشاكل واقعية عرقلت أداء القطاع .

• النتائج المتوصل إليها:

- مر قطاع السكن في الجزائر بتجارب متعددة منذ الاستقلال، إلا انه عانى من عدة عراقيل مثل البيروقراطية، ضعف الشفافية، وتباطؤ معالجة الملفات وتوزيع السكنات على المسجلين.
- أدى التزايد المستمر في الطلب على السكن إلى ضرورة تطوير صيغ جديدة تتماشى مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية.
- رقمنة قطاع السكن جاءت كخيار استراتيجي لتحسين الأداء الإداري و تقريب الإدارة من المواطن.
- تم اعتماد عدة تطبيقات رقمية على مستوى وزارة السكن لتحسين التسيير ومتابعة انجاز المشاريع.
- يعد برنامج عدل 3 نموذجا بارزا في مجال رقمنة قطاع السكن لما يتضمنه من تسهيلات مقارنة بالبرامج السابقة.
- منصة عدل3 الرقمية سمحت بالتسجيل ومتابعة الملف الكترونيا دون الحاجة للتنقل، ما ساهم في تقليص الضغط وتحقيق نوع من الشفافية.
- رغم توفر منصة عدل 3 على مجموعة من الخدمات الرقمية التي سهلت الإجراءات الإدارية، إلا أن المسجلين في المراحل الأولى واجهوا مشاكل تقنية، تمثلت في صعوبة الولوج ، بطئ الاستجابة، اختلال في معالجة البيانات.
- رغم الجهود المبذولة للنهوض بقطاع السكن، إلا انه لا يزال يواجه تحديات تقنية، تنظيمية وبشرية تعيق التحول الرقمي الكامل.

• التوصيات:

هذه الدراسة خلصت أيضا إلى أن رقمنة قطاع السكن، رغم انطلاقتها الفعلية لا تزال تواجه تحديات تتعلق بعدم تكوين الموارد البشرية، وضعف الثقافة الرقمية لدى بعض الموظفين والمتعاملين، ومحدودية التغطية الرقمية في بعض المناطق، مما يستوجب مزيدا من الجهود من قبل الفاعلين والسلطات، ومن هذا المنطلق تقترح الدراسة جملة من التوصيات كقيلة بدعم المسار الرقمي لقطاع السكن في الجزائر:

الخاتمة

➤ ضرورة تعميم التجربة الرقمية لبرنامج عدل 3 على باقي البرامج والصيغ السكنية، مع توسيع نطاق الخدمات الالكترونية.

➤ الاستثمار في تكوين الموظفين على استعمال الأدوات الرقمية وتحسين جاهزية المنصات التقنية.

➤ تعزيز الأمن السيبراني لضمان حماية بيانات المواطنين ورفع الثقة في الخدمات الرقمية.

➤ تحسين البنية التحتية الرقمية خاصة في المناطق الريفية لتفادي مشاكل الولوج إلى المنصة.

➤ تعزيز الإطار القانوني الداعم للرقمنة في قطاع السكن، من خلال سن تشريعات واضحة تنظم

المعاملات الرقمية و تضمن حماية بيانات المستخدمين.

➤ توسيع رقمنة الخدمات لتشمل جميع مراحل المشروع السكني من التسجيل إلى استلام المفاتيح.

ختاماً، رقمنة قطاع السكن في الجزائر تعد خطوة هامة نحو تحديث الإدارة العمومية وتحسين فعالية السياسة

السكنية، لما توفره من شفافية، تسهيل الإجراءات، وتقليص البيروقراطية. غير أن نجاح هذا المسار مرهوناً

بتوفير بنية تحتية رقمية قوية، وتأهيل الموارد البشرية، بما يضمن استمرارية الرقمنة وفعاليتها في الاستجابة

لتطلعات المواطنين وتحقيق العدالة في الحصول على السكن.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: باللغة العربية

القوانين والمراسيم :

1. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25 الصادرة ب 15 ذو القعدة عام 1411.
2. المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12 مايو 1991
3. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 13/01/2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، ج ر، ع، 25، صادر في 29/04/2001.
4. المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط و كفاءات شراء السكن الترقوي العمومي
5. المرسوم التنفيذي رقم 24-203 المؤرخ في 25 يونيو 2024، المنشور في العدد 43 من الجريدة الرسمية الجزائرية.
6. المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-18 في 20 جانفي 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة لاقتناء سكن

الكتب:

1. احمد يسنجلاء، الرقمنة و تقنياتها في المكتبات العربية، (القاهرة العربي للنشر و التوزيع، 2013)

المقالات :

1. بلولفهيمة، عن واقع فعالية صيغة البيع بالإيجار في معالجة أزمة السكن في الجزائر، **مجلة القانون العقاري**، م.10، ع.01 (2023)
2. بورحلة سارة، بويهي محمد، "البيع بالإيجار بين التخطيط و التطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020"، **مجلة اقتصاديات الأعمال و التجارة**، ع.02، م.07، 2022
3. حاوشينابتسام، "السياسة السكنية في الجزائر الواقع و الأفاق"، **مجلة علوم الاقتصاد و التسيير و التجارة**، م.14، ع.1 (2010)
4. حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، **مجلة الباحث**، م.05، ع.05 (جوان 2006)
5. درديش احمد، "السياسة السكنية في الجزائر"، **مجلة أفاق لعلم الاجتماع**، م.3، ع.1 (جويلية 2013) .
6. دريس نبيل، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، **مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية**، ع.12 .

قائمة المصادر و المراجع

7. دغباررضا، في النظام القانوني للبيع بالإيجار في الشروط الموضوعية ، مجلة العلوم الإنسانية، م.28، ع27 (نوفمبر 2012)
8. ربيع نصيرة، "حتمية الرقمنة كآلية لتطبيق الإدارة الالكترونية في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، م.06، ع.02 (ديسمبر 2021).
9. زايدي حميد، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري(دراسة نقدية)، المجلة النقدية، م.11، العدد. 02 (نوفمبر 2016)
10. زاير نصيرة، عاشور خديجة، "تفعيل الرقمنة في الخدمة العمومية ودورها في تثمين الأداء الإداري"، مجلة المفكر، م.08، ع.01 (جوان 2024)
11. زعرور بعلبة، قاسمي شوقي، واقعا لسياسة السكنية : التجربة الجزائرية نموذجاً، مجلة التغيير الاجتماعي، م.9، ع.02 (2024)
12. زغلامي حسبية، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، م.11، ع.1 (جوان 2018)
- سماتي شريفة، حويذقعثمان، رهانات رقمنة القطاع العقاري و أثره على الأمن القانوني في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، م.09، ع.01، (2024)
13. عطابكلثوم ، الدراجي مكي، "رقمنة الشبكات الالكترونية الموحد للوثائق البيومترية كآلية لتحسين الخدمة العمومية في الجزائر: بلدية ورقلة نموذجا"، مجلة الاجتهاد القضائي ، م.13، ع.02 (أكتوبر 2021)،
14. عنكوش نور الصباح، السياسة العامة للسكن في الجزائر بين الأزمة و الحكامة ، مجلة البحوث و الدراسات، العدد22، 2016
15. قاشي خالد، لواج منير، جبلي حسبية، " إستراتيجية الجزائر الالكترونية 2013 فجوة النظرية و التطبيق"، مجلة الإدارة و التنمية للبحوث و الدراسات، م.02، ع.04 (ديسمبر 2013)
16. مويسي سيف الدين ، عكاكة فاطمة الزهراء، تقييم صيغ الإسكان في الجزائر، مجلة الفكر القانوني و السياسي، م.7، ع.1 (2023)
17. هيشور محمد لمين، قراءة سوسيوثقافية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات و التوجهات الجديدة، مجلة العلوم الاجتماعية، م.11، ع.25، (جويلية 2017).

الأطروحات :

1. اوبعشهجيرة ، دور الجهاز الإداري الجزائري في تنفيذ السياسات العامة : دراسة حالة السياسة السكنية 2005-2019، أطروحة دكتوراه (المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية، 2022/2023)
2. بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه (جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان: كلية العلوم الاقتصادية، 2011/ 2012)
3. بورحلة سارة، إستراتيجية البنوك في عملية البيع بالإيجار و دورها في تقليل أزمة السكن خلال الفترة 2001-2022، أطروحة دكتوراه (جامعة الجزائر 03: كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، 2022/ 2023)
4. جعيل جمال، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر دراسة تحليلية، أطروحة دكتوراه (جامعة الحاج لخضر باتنة: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، 2010/2011)،
5. زرقة دليلة، سياسات السكن و الإسكان بين الخطاب و الواقع دراسية ميدانية بمدينة وهران ، أطروحة دكتوراه (جامعة وهران 2 : كلية العلوم الاجتماعية، 2015/2016)
6. يحيوي حكيم ، السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال دراسة مقارنة حول السكن الاجتماعي بين الجزائر و فرنسا ، أطروحة دكتوراه (جامعة الحاج لخضر باتنة : كلية الحقوق و العلوم السياسية 2021 /2022)

المذكرات والرسائل:

1. بن دادي هشام، معمر سعيدات عبد القادر، رقمنة الخدمة العمومية و مبدأ قابلية المرفق العمومي للتكيف، مذكرة ماستر (جامعة قاصدي مرباح ورقلة : كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2021/ 2022)
2. بوبشير تينهان، بوغياس سيهام، السياسة السكنية و دورها في تحقيق السلم الاجتماعي في الجزائر من 2010 إلى 2017 دراسة تطبيقية لواقع السكن الاجتماعي بولاية تيزي وزو ، رسالة ماستر (جامعة مولود معمري: كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016/2017)،
3. صوار الأخضر، دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في القضاء على أزمة السكن ، مذكرة ماستر (جامعة الجلفة: كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2014/2015)،
4. عمراوي صلاح الدين، السياسة السكنية في الجزائر ، رسالة ماجستير (جامعة الحاج لخضر باتنة: كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، 2008/ 2009)
5. عوامر امكلثوم ، السياسة العامة للسكن و دورها في الحد من أزمة السكن في الجزائر ، رسالة ماستر غير منشورة (جامعة قاصدي مرباح ورقلة : كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2018/2019)

6. العيودي كلثوم منال، السياسة العامة السكنية في الجزائر: دراسة حالة وكالة عدل AADL (2001-2022)، رسالة ماستر (المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية، 2022/2023)
7. مقيدش سهيلة، دور وكالة عدل في التحسين الحضري للسكن وتطويره، مذكرة ليسانس في الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، 2003-2004.

المقابلات الشخصية:

1. مقابلة مع السيد لعراب، الياس، نائب مدير المديرية الفرعية لمتابعة مؤسسات الانجاز، نموذج مقدم للباحثة عن حصيلة أعمال الرقمنة المنجزة من طرف المديرية العامة للبناء ووسائل الانجاز ديسمبر 2024، وزارة السكن و العمران و المدينة، 2025/02/16.
2. مقابلة مع السيد لعراب ، الياس، نائب مدير المديرية الفرعية لمتابعة مؤسسات الانجاز ، نموذج مقدم للباحثة عن التطور السنوي لعدد عمليات الدفع الالكتروني على مستوى وكالة عدل ، وزارة السكن و العمران و المدينة، 2025/02/17.

الروابط الالكترونية:

1. إطلاق الاككتاب في برنامج عدل3 في 2024، في: <https://www.aps.dz/ar/algerie/150969> - 3-2024 تاريخ الإطلاع: 2025/05/09.
2. إطلاق الاككتاب في برنامج عدل3 في 2024، في: <https://www.aps.dz/ar/algerie/150969> - 3-2024 تاريخ الإطلاع: 2025/05/09.
3. إطلاق المنصة الالكترونية الخاصة بالتسجيل في برنامج "عدل3"، في: <https://www.aps.dz/ar/economie/164672> - 3-2024 تاريخ الإطلاع: 2025/05/11.
4. إطلاق برنامج جديد بمليون وحدة سكنية للفترة 2020-2024، <https://www.aps.dz/ar/economie/82533-2020-2024> ،تاريخ الإطلاع
5. بشار أمين، دليل شامل لبرنامج عدل3، في: <https://www.sahm-media.dz/> تاريخ الإطلاع: 2025/05/11.
6. بن قورطبي أسامة، ما هي التحديات التي تواجهها الرقمنة في الجزائر؟، LinkedIn، نشر في: 11 يونيو 2023، <https://ae.linkedin.com/posts/oussamabenkortbi>
7. تسريع وتيرة مسار الرقمنة في كل القطاعات، في: <https://www.aps.dz/ar/sante-science-technologie/154186-2023> ، تاريخ الإطلاع : (2025/04/07).

8. تسهيلات جديدة في دفع المساهمة الأولية و تسديد ثمن السكن،في: <https://www.aps.dz/ar/economie/163893-3> تاريخ الإطلاع: 2025/05/11.
9. توقيع اتفاقية بين الوزارة و بنك الإسكان ووكالة"عدل" لتمويل انجاز الشطر الأول، في: <https://www.aps.dz/ar/economie/179911-3>، تاريخ الإطلاع: 2025/05/11.
10. توقيع اتفاقية للتعاون و تبادل البيانات والمعلومات بين قطاع السكن و العمران و المدينة و قطاع المدينة، في: <https://www.mhuv.gov.dz/?p=10271>، تاريخ الإطلاع: (2025/04/27).
11. رسميا إطلاق عدل3،في: <https://news.radioalgerie.dz/ar/node/34421>، تاريخ الإطلاع: (2025/05/02).
12. رقمنة صيغة السكن الاجتماعي قيد الدراسة على مستوى الوزارة، في: <https://www.aps.dz/ar/economie/160679-2024-04-18-15-14-26>، تاريخ الإطلاع : (2025/04/21).
13. زعنون عبد الوهاب، الرقمنة ضرورة حتمية لا مفر منها في الجزائر، في : <https://chebabdjazairi.dz/?p=41100>، تاريخ الإطلاع : (24/03/2025).
14. سنة التحول الرقمي بامتياز، في: <https://elhiwar.dz/featured/285701>، تاريخ الإطلاع : (2025/04/07).
15. شايطة منال، نحو رقمنة صيغة السكن الاجتماعي قريبا، في: <https://aliqtissad-dz.dz/04/18/3738-2>، تاريخ الإطلاع: (2025/04/25).
16. قطاع السكن في 2024 مستوى قياسي لتسليم السكنات و إطلاق برنامج جديد للبيع بالإيجار،في: <https://eldjournhouria.dz/article/32462>، تاريخ الإطلاع : (2025/04/21).
17. قطاع السكن في 2024 مستوى قياسي لتسليم السكنات و إطلاق برنامج جديد للبيع بالإيجار،في: <https://eldjournhouria.dz/article/32462>، تاريخ الإطلاع : (2025/04/21).
18. قطاع السكن يحقق نقلة نوعية و مستوى قياسي في التسليم و البرمجة،في: <https://www.annasonline.com/>، تاريخ الإطلاع: (2025/04/28).
19. كيموش ايمان، بطاقة السكن لكشف المتزوجين و المالكين للعقارات خارج ولاياتهم، في: <https://www.echoroukonline.com/>، تاريخ الإطلاع: (2025/04/28).
20. مريم بن مولود، مشروع الإستراتيجية الوطنية للتحويل الرقمي جاهز، في: <https://news.radioalgerie.dz/ar/node/49148>، تاريخ الإطلاع : (2025/04/07).

قائمة المصادر و المراجع

21. مستوى قياسي لتسليم السكنات وإطلاق برنامج جديد للبيع بالإيجار، في: <https://news.radioalgerie.dz/ar/node/57351>، تاريخ الإطلاع : (2025/04/21).
22. منصة عدل3 الرقمية، <https://www.aadl.dz/register>.
23. الموقع الرسمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية [/https://www.enpi.dz](https://www.enpi.dz)
24. نحو رقمنة صيغة السكن الاجتماعي، في: <https://www.echaab.dz/2024/04/18/>، تاريخ الإطلاع: (2025/04/29).
25. نحو رقمنة عمليات توزيع السكن العمومي الإيجاري، في: <https://www.elbilad.net/national/> تاريخ الإطلاع: (2025/04/21).
26. نحو رقمنة عمليات توزيع السكن العمومي الإيجاري، في: <https://www.elkhabar.com/nation/> تاريخ الإطلاع: (2025/04/29).
27. وزارة السكن تضع إستراتيجية رقمنة على المدى المتوسط في: <https://algeriemaintenant.dz/2022/01/>، تاريخ الإطلاع: (2025/04/28).
28. وزارة السكن و العمران و المدينة، www.mhuv.gov.dz
29. وزير السكن و العمران و المدينة السيد محمد طارق بلعربي يتأس اجتماعا تقنيا خاص برقمنة و عصرنة قطاع السكن و العمران و المدينة، في: <https://www.mhuv.gov.dz/?p=10473>، تاريخ الإطلاع: (2025/04/25).
30. وكالة عدل رقما اخضر تحت خدمة مكتبها، في: <https://www.mhuv.gov.dz/?p=743> تاريخ الإطلاع: 2025/05/02.
31. وكالة عدل، فيديو توضيحي حول تفعيل الحساب و تحميل الملف للمسجلين في برنامج عدل3، انظر الرابط الالكتروني الآتي: <https://www.facebook.com/share/r/1Chata6QCD/?mibextid=oFDknk>
32. وكالة عدل، فيديو توضيحي حول تفعيل الحساب و تحميل الملف للمسجلين في برنامج عدل3، انظر الرابط الالكتروني الآتي: <https://www.facebook.com/share/r/1Chata6QCD/?mibextid=oFDknk>

قائمة المصادر و المراجع

33. وكالة عدل، فيديو توضيحي حول خطوات استرجاع رقم التسلسلي للمسجلين في برنامج عدل3، انظر الرابط الالكتروني الأتي:

<https://www.facebook.com/share/r/1Demv2sRTv/?mibextid=oFDknk>

34. وكالة عدل، فيديو توضيحي حول خطوات تحديث رقم الهاتف في برنامج عدل3، انظر الرابط الالكتروني الأتي:

<https://www.facebook.com/share/r/19XDFNb2s6/?mibextid=oFDknk>

35. يوم دراسي خاص برخصة البناء الالكترونية، في: <https://www.mhuv.gov.dz/?p=7010>، تاريخ الإطلاع: (2025/04/29).

36. بياوي جلال، نحو استكمال مسار التحول الرقمي، في: <https://elbadilabc-ar.dz/2024->، تاريخ الإطلاع: (2025/05/01).

ثانياً: قائمة المراجع باللغة الفرنسية :

1. Banque nationale de l'habitat :vers un cbc made in algeria،sur : <https://algeriepresse.dz/?p=13232> ،date d'accés (28/04/2025)
2. Numérisation du Secteur de l'Habitat: La Cnl et l' Eadn Signent une Convention de Partenariat،Batisseurs،no 4، (Mai 2022)

قائمة الجداول

والأشكال

قائمة الجداول و الأشكال

قائمة الجداول والأشكال:

الصفحة	عنوانه	رقم الجدول
25	المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969	01
26	الانجازات المسجلة لبرامج السكن الريفي 1967-1969	02
27	البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973	03
28	برامج السكن الحضري و الريفي خلال المخطط الرباعي الثاني 1974-1977	04
29	البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين	05
30	الانجازات السكنية للمخططات التنموية في الجزائر	06
33	برامج السكنات الحضرية و الريفية المنجزة في الفترة 1995-2000	07
الصفحة	عنوانه	رقم الشكل
83	الهيكل التنظيمي لوكالة عدل	01
91	التطور السنوي لعدد عمليات الدفع الالكتروني على مستوى وكالة عدل	02
93	التوزيع العام لعمليات الدفع الالكتروني حسب الفروع	03
93	نسبة عمليات الدفع الالكتروني الخاصة بوكالة عدل	04
94	مدرج تكراري يوضح نسبة عمليات الدفع الالكتروني الخاصة بوكالة عدل	05
94	نسبة مبالغ الدفع الالكتروني في وكالة عدل	06
95	مدرج تكراري يوضح نسبة مبالغ الدفع الالكتروني في وكالة عدل	07

قائمة الصور
والخرائط

قائمة الصور و الخرائط

قائمة الصور و الخرائط

رقم الصورة	عنوانها	الصفحة
01	الواجهة الرئيسية لموقع وزارة السكن و العمران و المدينة	61
02	أهم الخدمات التي يوفرها الموقع عن بعد	62
03	الواجهة الرئيسية لموقع عدل	63
04	الواجهة الرئيسية لموقع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية	63
05	واجهة منصة E-certif لتأهيل و تصنيف المؤسسات	67
06	واجهة منصة E-AGREMENT للمهندسين	67
07	واجهة منصة E-AGREMENT للوكلاء العقاريين	68
08	واجهة منصة E-AGREMENT للمرقين العقاريين	68
09	واجهة برمجية - API NIN ربط مع السجل الوطني للحالة المدنية	69
10	واجهة برمجية - API DGDN ربط مع قاعدة البيانات العقارية	69
11	واجهة تطبيق - G-Qualif Bat تسيير ملفات التأهيل	70
12	توضيح كيفية تسيير ملفات التأهيل	70
13	واجهة تطبيق اعتماد الوكلاء العقاريين	71
14	توضيح كيفية إصدار القرارات و التقارير	71
15	واجهة تطبيق متابعة الطعون FNL	72
16	شاشة البحث ومعالجة الطعون حسب البرنامج والمعايير الشخصية	72
17	واجهة تطبيق متابعة مشاريع البحث والتنظيم التقني	73
18	عرض وثائق السلامة التقنية للبناء	73
19	واجهة تطبيق G-Courrier Bat	74
20	G-Courrier Bat نظام الأرشفة والبحث بالكلمات المفتاحية	74
21	واجهة الولوج إلى منصة عدل3	102
22	توضيح كيفية تفعيل الحساب	103
23	توضيح كيفية إنشاء كلمة المرور	104
24	توضيح كيفية تحميل الملف	104
رقم الخريطة	عنوانها	الصفحة
01	توضيح الولايات التي تضمنها برنامج عدل 2001	88
02	توضيح الولايات التي تضمنها برنامج عدل 2002	89

الملاحق

الملاحق

الملحق رقم: 01: دليل مقابلة مع السيد الياس لعراب نائب المديرية الفرعية لمتابعة مؤسسات الإنجاز بوزارة السكن والعمران والمدينة يوم 17 فيفري 2025 على الساعة 10:00 .

في إطار الترتيب الميداني لإنجاز مذكرة التخرج حول موضوع رقمنة قطاع السكن في الجزائر نموذج عدل 3, تم اجراء مقابلة مع احد الإطارات الفاعلة في وزارة السكن, السيد الياس لعراب من اجل تسليط الضوء على واقع رقمنة هذا القطاع والوقوف على ابرز الإنجازات والتحديات.

1. ما هو واقع رقمنة قطاع السكن في الجزائر؟

عرف قطاع السكن في السنوات الأخيرة انخراطا تدريجيا في مشروع الرقمنة, حيث تم اطلاق عدة منصات رقمية على مستوى المديرية التابعة للوزارة, بما في ذلك الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هناك سعي واضح لتحويل العمليات الإدارية الى صيغ رقمية تشمل تسجيلات المواطنين, معالجة الملفات, متابعة المشاريع, والدفع الالكتروني, لكن العملية ما تزال تحتاج الى تدعيم أوسع.

2. ما هي متطلبات رقمنة قطاع السكن ؟

لنجاح رقمنة قطاع السكن هناك ضرورة لتوفير بنية تحتية رقمية قوية وتكوين الموارد البشرية خاصة على مستوى الإدارات المحلية, وتوحيد قواعد البيانات بالإضافة الى تحسين التنسيق بين مختلف الفاعلين المؤسسيين كما ان اشراك المواطن وتبسيط واجهات الاستخدام من العوامل المهمة.

3. ما هي المبادرات والإنجازات المتعلقة برقمنة قطاع السكن ؟

من ابرز المبادرات رقمنة مسار معالجة ملفات السكن العمومي الايجاري وانشاء منصة عدل 3 التي سمحت بالتسجيل ومتابعة الملفات الكترونيا كما تم اطلاق تطبيقات رقمية تخص تسيير مشاريع الإنجاز وتطوير بوابات الكترونية للمديرية الجهوية إضافة الى الشروع في ربط الإدارات داخليا بشبكات معلوماتية حديثة.

4. ما هي التحديات والمشاكل التي تواجه رقمنة القطاع؟

اهم التحديات تكمن في ضعف شبكة الانترنت في بعض المناطق, وغياب الكفاءات الرقمية داخل بعض الهياكل إضافة الى مقاومة التغيير من بعض الاعوان وصعوبات في تعميم الرقمنة على كل المديرية كما ان تأمين البيانات الرقمية وحمايتها يشكل تحديا مستمرا في ظل التهديدات السيبرانية.

فهرس المحتويات

شكر وعرفان

الإهداء

ملخص الدراسة

1	مقدمة.....
11	الفصل الأول: السياسة السكنية في الجزائر.....
12	المبحث الأول: السياسة السكنية في الجزائر مقارنة مفاهيمية.....
12	المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية.....
15	المطلب الثاني: الدساتير والمواثيق المتعلقة بالسياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال.....
18	المطلب الثالث: دور الفواعل الرسمية وغير الرسمية في رسم السياسة العامة السكنية.....
24	المبحث الثاني: تطور السياسة السكنية في الجزائر.....
24	المطلب الأول: السياسة السكنية بعد الاستقلال.....
31	المطلب الثاني: السياسة السكنية بعد الإصلاحات الاقتصادية.....
36	المبحث الثالث: الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر.....
36	المطلب الأول: الصيغ السكنية الخاصة بالمنطقة الحضرية.....
40	المطلب الثاني: الصيغ السكنية الخاصة بالمنطقة الريفية.....
43	الفصل الثاني: رقمنة قطاع السكن في الجزائر.....
44	المبحث الأول: مقارنة مفاهيمية للرقمنة في الجزائر.....
44	المطلب الأول: مفهوم الرقمنة.....

- المطلب الثاني: بداية الرقمنة في الجزائر 48
- المبحث الثاني: الرقمنة كإستراتيجية عامة في قطاع السكن 52
- المطلب الأول: متطلبات رقمنة قطاع السكن 52
- المطلب الثاني: مشاريع رقمنة قطاع السكن في الجزائر 54
- المبحث الثالث: واقع رقمنة قطاع السكن في الجزائر..... 60
- المطلب الأول: الإنجازات المتعلقة برقمنة قطاع السكن 60
- المطلب الثاني: التحديات التي تواجه رقمنة قطاع السكن 75
- الفصل الثالث: دراسة حالة برنامج عدل3..... 79
- المبحث الأول: لمحة عامة حول وكالة عدل..... 80
- المطلب الأول: التعريف بالوكالة 80
- المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره..... 82
- المبحث الثاني: برامج الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره..... 85
- المطلب الأول: صيغة البيع بالإيجار 85
- المطلب الثاني: برامج البيع بالإيجار 88
- المطلب الثالث: التطور السنوي لعدد عمليات الدفع الإلكتروني على مستوى وكالة عدل(AADL) 90
- المبحث الثالث: دراسة حالة رقمنة برنامج "عدل 3"..... 99
- المطلب الأول: برنامج عدل 3 99
- المطلب الثاني: آليات رقمنة برنامج "عدل 3" 101
- المطلب الثالث: منصة عدل3 بين التسهيلات و التحديات..... 107

فهرس المحتويات

114.....	الخاتمة
120.....	قائمة المصادر والمراجع
128.....	قائمة الجداول والأشكال
130.....	قائمة الصور والخرائط
132.....	الملاحق
134.....	فهرس المحتويات