

جامعة الجزائر 2  
كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية  
قسم علم الاجتماع  
تخصص علم الاجتماع الحضري

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع

السكنات الاجتماعية وأثرها على الفرد والمجتمع في مدينة خميس  
مليانة

تحت إشراف الاستاذ:  
د. إشبودان العربي

من إعداد الطالب:  
بلقاسم بوكريطة

السنة الجامعية 2013 - 2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ الْمَوْتَادَ مِنْ طِينٍ  
وَالنَّاسَ مِنْ عَجَلٍ

## لكنه شكر

الحمد لله الذي وفقنا لإي بلرم فزه الحمد حله وإجاز هذا  
الصل الذي أرجو أنه يكون فيه خير.

اللهم لي الحمد والشكر

ثم أقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الكريم الشرف  
على هذا الصل: لا يشكر ولا العري

كما شكر أيضا كل من ساهم وساعد في إجاز هذا العمل،  
من قريب وأد من بعيد.

أهراء

ألا ردني الظاهرة

ألا أجي الكرم، حفظكم الله ورعا،

ألا الإخوة الأخرى

ألا الأخرى التبرير

ألا كل الأصدقاء والأحباب

ألا كل من أحب

أهري هذا السبل التواضع

## الفهرس

	كلمة الشكر
	الاهداء
	الفهرس
	فهرس الاشكال
	فهرس الجداول
01.....	مقدمة
04.....	الفصل الأول: الإطار المنهجي للدراسة
04.....	1.1. المبحث الأول: الإشكالية
07.....	2.1. المبحث الثاني: وسائل جمع البيانات
07.....	1.2.1. المطلب الأول: مصادر البيانات
08.....	2.2.1. المطلب الثاني: مصادر البحث
09.....	3.2.1. المطلب الثالث: تقويم مصادر البحث
10.....	4.2.1. المطلب الرابع: وسائل جمع البيانات
19.....	3.1. المبحث الثالث: أسباب ودوافع اختيار البحث
20.....	4.1. المبحث الرابع: أهمية وأهداف البحث
22.....	5.1. المبحث الخامس: تحديد المفاهيم
22.....	1.5.1. المطلب الأول: النمو الحضري
23.....	2.5.1. المطلب الثاني: مفهوم السكن والحق في السكن
25.....	6.1. المبحث السادس: المنهج المتبع في البحث
28.....	الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط
28.....	تمهيد
29.....	1.2. المبحث الأول: وضعية قطاع السكن ما قبل مخططات التنمية
29.....	1.2.1. المطلب الأول: لمحة عن حالة قطاع السكن أثناء الاستعمار
30.....	2.1.2. المطلب الثاني: السياسة السكنية في الجزائر قبل الاستقلال
31.....	2.2. المبحث الثاني: السياسة السكنية في بداية الاستقلال
31.....	1.2.2. المطلب الأول: المرحلة الأولى (1962-1966)
33.....	2.2.2. المطلب الثاني: مصادر تمويل السكنات
34.....	3.2.2. المطلب الثالث: قطاع السكن إبان الاستقلال
36.....	4.2.2. المطلب الرابع: أهم البرامج السكنية لفترة 1962-1966
37.....	5.2.2. المطلب الخامس: أهم إنجازات مرحلة 1962-1966
37.....	3.2. المبحث الثالث: السياسة السكنية في الجزائر من خلال المخططات التنموية
37.....	1.3.2. المطلب الأول: مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969
40.....	2.3.2. المطلب الثاني: مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973
43.....	3.3.2. المطلب الثالث: المخطط الرباعي الثاني 1974-1977

46	4.3.2.المطلب الرابع: المخطط الخماسي 1980-1989
51	خلاصة
53	الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة
53	تمهيد
53	1.3.المبحث الأول: مرحلة (1990-1994)
54	1.1.3.المطلب الأول: برنامج السكنات الحضرية
59	2.1.3.المطلب الثاني: برنامج السكنات الريفية
60	3.1.3.المطلب الثالث: أهم الإنجازات المرحلة
63	2.3.المبحث الثاني: مرحلة 1995-2000
63	1.2.3.المطلب الأول: برنامج السكنات الحضرية
72	2.2.3.المطلب الثاني: برنامج السكنات الريفية
73	3.2.3.المطلب الثالث: أهم إنجازات الفترة
75	3.3.المبحث الثالث: مرحلة 2001-2003
76	1.3.3.المطلب الأول: برنامج السكنات الحضرية
82	2.3.3.المطلب الثاني: برنامج السكنات الريفية
83	3.3.3.المطلب الثالث: أهم إنجازات الفترة
87	خلاصة
89	الفصل الرابع: مظاهر أزمة السكن في الجزائر -دراسة ميدانية لمدينة خميس مليانة-
89	تمهيد
89	1.4.المبحث الأول: انتشار البناءات غير الشرعية والقديمة
89	1.1.4.المطلب الأول: الأحياء القصدية
89	2.1.4.المطلب الثاني: لبايات الفوضوية
90	3.1.4.المطلب الثالث: البناءات القديمة
90	2.4.المبحث الثاني: ارتفاع درجة الاكتظاظ داخل المسكن
92	1.2.4.المطلب الأول: أسباب استمرار أزمة السكن في الجزائر
93	2.2.4.المطلب الثاني: تركيبة العائلة الجزائرية
94	3.2.4.المطلب الثالث: تأثيرات السكن على التوازن البيولوجي
97	3.4.المبحث الثالث: الدراسة الميدانية
97	1.3.4.المطلب الأول: مجالات الدراسة
98	2.3.4.المطلب الثاني: عرض وتحليل نتائج الدراسات
111	خلاصة
113	خاتمة
	المراجع
	الملاحق

فهرس الاشكال		
98	الجنس	الشكل رقم 1
99	المستوى الدراسي للزوج	الشكل رقم 2
100	المستوى الدراسي للزوجة	الشكل رقم 3
101	الوضعية المهنية للزوج	الشكل رقم 4
102	الوضعية المهنية للزوجة	الشكل رقم 5
103	توزيع الاولاد حسب العدد والجنس	الشكل رقم 6
104	المستوى الدراسي للاولاد	الشكل رقم 7
105	طبيعة المسكن القديم	الشكل رقم 8
105	طبيعة المسكن الجديد	الشكل رقم 9
106	ايجابيات المسكن القديم	الشكل رقم 10
107	عدد غرف المسكن الجديد	الشكل رقم 11
108	الحياة الاجتماعية والتأقلم في الحي الجديد	الشكل رقم 12
109	الحياة الاجتماعية والتأقلم في الحي الجديد	الشكل رقم 13
110	النشاط الجمعي والاهتمام بشؤون البلدية	الشكل رقم 14

فهرس الجداول		
31	مقارنة بين المساكن التي سكنها المعمرون والجزائريون في عدة مراكز حضرية سنة 1954	الجدول رقم 1
32	نوعية السكنات وتكلفتها خلال 1955-1963	الجدول رقم 2
39	الإنجازات الفيزيائية والمالية المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1968	الجدول رقم 3
40	الاستثمارات في المخطط الرباعي الثاني 1974-1977	الجدول رقم 4
43	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني	الجدول رقم 5
45	الاستثمارات المخططة للفترة 80-89	الجدول رقم 6
46	البرامج السكنية المبرمجة والمحقة خلال مرحلة المخططين الخماسيين	الجدول رقم 7
56	معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة الممتدة من 90-94	الجدول رقم 8
60	برنامج سنة 93-1994	الجدول رقم 9
60	برنامج السكنات الاجتماعية لفترة 1990-1995	الجدول رقم 10
61	برنامج السكنات الترقية المنجزة من طرف المرقين العفاريين لفترة 1990-1995 (خواص وعموميين)	الجدول رقم 11
62	برنامج السكنات المنجزة الحضرية والريفية للفترة 90-94	الجدول رقم 12
67	يحدد حجم الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن على حسب دخل الفرد:	الجدول رقم 13
70	الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن والمتعلق بالحصول على ملكية سكن	الجدول رقم 14
71	توزيع الموارد المالية من طرف الصندوق الوطني للسكن لدعم السكنات الاجتماعية للفترة 1995-1999	الجدول رقم 15
72	تكلفة إنجاز السكنات الاجتماعية لفترة 1996-1999	الجدول رقم 16
73	الإعانات المالية المقدمة في إطار دعم السكن الريفي 95-2000	الجدول رقم 17

74	برنامج السكنات التطورية التساهمية لفترة 1995-2000	الجدول رقم 18
74	برنامج السكنات المنجزة الحضرية والريفية لفترة 1995-2000	الجدول رقم 19
81	قيمة الإعانة المالية المقدمة لصالح المقاولين العقاريين	الجدول رقم 20
84	برنامج السكنات المنجزة الحضرية والريفية لفترة 2001-2002	الجدول رقم 21
86	المبالغ المخصصة لتلك الاستثمارات فترة 2005-2009	الجدول رقم 22
91	معدل شغل السكن في الجزائر 1962-1998	الجدول رقم 23
91	تركيبة حظيرة السكن حسب عدد الغرف	الجدول رقم 24
93	تطور بنايات الأسر المعيشية عبر مختلف التعدادات الوطنية	الجدول رقم 25
98	توزيع افراد العينة حسب الجنس	الجدول رقم 26
99	المستوى الدراسي للزوج	الجدول رقم 27
100	المستوى الدراسي للزوجة	الجدول رقم 28
101	الوضعية المهنية للزوج	الجدول رقم 29
102	الوضعية المهنية للزوجة	الجدول رقم 30
103	توزيع الأولاد حسب العدد والجنس	الجدول رقم 31
103	المستوى الدراسي للأولاد	الجدول رقم 32
104	طبيعة المسكن القديم	الجدول رقم 33
105	طبيعة المسكن الجديد	الجدول رقم 34
106	إيجابيات المسكن القديم	الجدول رقم 35
107	عدد غرف المسكن الجديد	الجدول رقم 36
108	الحياة الاجتماعية والتأقلم في الحي الجديد	الجدول رقم 37
109	بيئة الحي وتأثيرها على المسار الدراسي للأطفال	الجدول رقم 38
110	النشاط الجمعي والاهتمام بشؤون البلدية	الجدول رقم 39



# مغز و حادو

إن وجود مسكن لكل إنسان هو حاجة حيوية مثل باقي السلع والخدمات الضرورية الأخرى كالصحة والتعليم، وتوافر السكن ضروري من أجل ضمان الاستقرار النفسي والاجتماعي في حياة الإنسان، لذا تم الاعتراف بالحق في السكن في العديد من المواثيق الدولية.

لكن ورغم هذه الأهمية الكبرى فإن شريحة كبيرة من المجتمع لم تعد قادرة على تحمل تكلفة شراء أو بناء مسكن اعتماداً على إمكانياتها الخاصة نظراً للارتفاع المستمر في تكلفة الحصول على هذه السلعة مقارنة بدخل الأسر. هذه الوضعية دفعت بالعديد من الحكومات في جميع أنحاء العالم بالتدخل في سوق السكن وتحمل مسؤولية توفير مسكن لائق للجميع، وخاصة للفئات المحرومة.

إلا أن تكريس هذا الحق في أرض الواقع يختلف بين الحكومات وكذا باختلاف الأزمان على الرغم من سعيها كلها إلى تحقيق نفس الهدف وهو القضاء على أزمة السكن وتحقيق نوع من العدالة بين أفراد المجتمع، حيث نجد أن عدداً من هذه الدول بنت سياسات عامة تتدخل بواسطتها بطريقة غير مباشرة في سوق السكن. وذلك عن طريق تنظيم العرض والطلب وإعانة الأسر حسب قدراتها المالية.

كما هناك من الدول والأنظمة من تحملت المسؤولية كلها في توفير هذه الحاجة لجميع الأفراد عن طريق بناء مساكن للجمع والعمل على توزيعها وتسييرها مثلما حدث في البلدان الاشتراكية.

كما تعدل المشكلة السكانية والتزايد الرهيب في أعداد السكان أحد الأخطار التي تواجه الإنسان في مسيرته على كوكب الأرض، وهي من المشاكل الصعبة والتحديات التي تواجه الدولة النامية بصفة خاصة فمعظم الدول النامية تعاني من مشكلات أهمها نقص الموارد وعدم توافر التقنيات الحديثة وتقشي الجهل.

كما أدى توسع المدن المتسارع في العالم الثالث إلى تركيز القوة السياسية في المدن، وهذا أدى إلى إتباع لسياسات التقدم مصالح المدن على مصالح الأرياف. فمعدلات الصرف العالية للعملية المحلية التي يبالغ فيها أحياناً.

يقول المثل "بيت الرجل قلعه" ويوحى هذا القول برغبة الناس في أن يكون لهم قدر من السيطرة على حجم المنزل الذي يخصهم وعلى حالته.

وفي العالم الثالث بدأت موجة ازدياد أعداد السكان المتأخرة وكانت نتيجة لما جرى من تحسينات في الرعاية الصحية والتغذية لذلك فإن الإحساس بالتأثير الكامل على سوق المنازل بدأ في الثمانينات

الأولى، وكان للهجرة دورا في زيادة عدد السكان وما تحدثه من ضغوط وخاصة الطلب على البيوت في المناطق المدنية. التي ارتفعت فيها أسعار الأرض ومواد البناء<sup>1</sup>.

ومع أهمية موضوع الاجتماع الحضري لم يحض بالاهتمام الجدي من الكتاب في بلادنا إلا في مقالات عابرة وموضوعات متباعدة لارتباط بناها.

فعلماء الاجتماع العرب قد تناولوا هذا الموضوع بالمناقشة والبحث والتجريب ونشروا عنه المجلدات الضخمة ودرسوه في الجامعات والمدارس حتى صار له فرع خاص أساسي من فروع علم الاجتماع، يطلق عليه علم الاجتماع الحضري. ويرجع هذا الاهتمام من العرب إلى عدة أمور من بينها<sup>2</sup>:

1- ازدياد نسبة سكان المدن ازديادا شديدا وسريعا في المجتمع العربي وخاصة إبان القرن الماضي؛

2- ارتباط هذه الظاهرة بالتصنيع الذي هو حياة المجتمعات؛

3- ظهور كثير من المشكلات النفسية والاجتماعية.

وبالنسبة للجزائر فإن قضية السكن قد مرت بمراحل متنوعة وتأثرت بالعديد من العوامل السياسية، الاقتصادية والاجتماعية ما أفرز سياسات سكنية وإستراتيجيات عديدة، هدفها توفير أكبر عدد من السكنات والتجهيزات الجماعية، بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع، إلا انه وبسبب التوسع العمراني الذي عرفته المدن خاصة الشمالية منها، وكذلك بالانفجار السكاني. بالإضافة إلى ظهور ما يسمى بالعائلة النووية كتركيبية جديدة للعائلة الجزائرية. أدى إلى تفاقم أزمة السكن في الجزائر. وهو ما دفع بالدولة إلى السعي لإتباع سياسات وخطط تتماشى ما الزيادات السكانية للتخفيف من حدة المشكلة أخذة بعين الاعتبار في الوقت نفسه المقاييس الجمالية والصحية.

<sup>1</sup>- عادل أحمد جزاز، مستقبل المدينة والنمو الاقتصادي في ظل محدودية الموارد والنظم الطبيعية، مشكلات الإسكان والنقل والتلوث، مكتبة الدار العربية للكتاب، ص

<sup>2</sup>- عبد المنعم شوقي، مجتمع المدينة علم الاجتماع الحضري، دار النهضة العربية، د. عبد المنعم شوقي، بيروت، ص 69.

سن أحمد شحاتة، مكتبة الدار العربية للكتاب

الفصل الأول: الإطار المنهجي للدراسة

المبحث الأول: الإشكالية

المبحث الثاني: وسائل جمع البيانات

المبحث الثالث: أسباب ودوافع اختيار البحث

المبحث الرابع: أهمية وأهداف البحث

المبحث الخامس: قدر الدراسات الخافية

المبحث السادس: المنهج النوعي في البحث

خاتمة

### 1.1. المبحث الأول: الإشكالية

صاحب النمو السكاني السريع هجرة سكانية كثيفة بين المناطق والأقطار في المنطقة، حيث اتخذت الهجرة الداخلية شكل النزوح من الريف إلى المدن بحثا عن العمل والخدمات التعليمية والصحية والثقافية والأمر الذي ساعد في ارتفاع نسبة التحضر في الجزائر من 25% من عام 1950 إلى 56% عام 2000 ومن المتوقع أن تصل هذه النسبة إلى 66% عام 2015<sup>1</sup>.

ومثل هذا النمو الحضري السريع ما يقترف من تكس مستمر في العواصم والمدن الكبرى ونمو وانتشار الأحياء العشوائية لا يخلو من مشكلات ترتبط بالتوسع في الخدمات والمرافق الاجتماعية وبنمو وانتشار الأحياء العشوائية التي تطوف كثيرا في المدن العربية أو تخترقها من الداخل وهي أحياء تقصدها أسراب المهاجرين الفقراء.

وتؤدي هذه الهجرات إلى تدهور مستمر في نوعية الحياة والرفاهية الاجتماعية وتردي البيئة وانتشار الأوبئة.

ومع حلول الألفية الجديدة ونتيجة للوضع المالي الإيجابي الذي تشهده الجزائر بفضل ارتفاع أسعار البترول، أعلنت الدولة عن اعتماد مشاريع هامة في قطاع السكن من أجل القضاء على هذه الأزمة (السكن)، خاصة في سنة 2004 مع تبني البرنامج التكميلي لدعم النمو. حيث تم اعتماد برنامج لإنجاز مليون وحدة سكنية أضف له بعد ذلك برنامج تكميلي آخر لإنجاز حوالي 200 وحدة سكنية أخرى، وقد خصص غلاف مالي قدر بـ 580 مليار دينار جزائري، وقد حددت مدة إنجازها إلى غاية 2007<sup>2</sup>.

وقد عملت السلطات العامة من خلال هذه البرامج على تنويع صيغ السكن المعروضة في السوق مراعية في ذلك القدرة المالية لمختلف شرائح المجتمع، بغية الوصول إلى معدل شغل السكن في حدود 5 أفراد، وتحسين نوعية السكن بما يتماشى ومتطلبات الأسرة الجزائري. ومن أجل تحقيق ذلك، قامت بتسخير مجموعة من الوسائل وتجنيب عدد من الفواعل الرسمية على المستوى المركزي والمحلي بالإضافة إلى القطاع الخاص. وذلك من أجل تسهيل عملية تعبئة الوعاء العقاري. وضمان عملية التمويل عن طريق استغلال موارد الدولة بالإضافة إلى موارد العائلات والقطاع الخاص، وكذلك ضمان عملية الإنجاز من خلال تنظيم سوق مواد البناء لتوفير هذه الأخيرة بالكميات اللازمة والأسعار والنوعية المطلوبة. وأيضا إشراك جميع هيئات الإدارة والتسيير على المستوى المركزي

<sup>1</sup>-معطيات البنك العالمي 2012

<sup>2</sup>- عبد الحميد وليمي، الواقع والطواهر الحضرية، منشورات جامعة منتوري، قسنطينة.

والمحلي بالإضافة إلى المرقين العقاريين ومؤسسات البناء ومكاتب الدراسات التي تسهر على عمليات التخطيط والبناء والمتابعة.

إلا أن مشكلة السكن لا تزال هاجس العديد من الجزائريين وعلى الرغم من المحاولات التي أقدمت عليها السلطات من خلال تبني سياسات متعددة ومختلفة للحد من الأزمة إلا أن هذا المشكل بقي قائماً. وتعاني الجزائر من ظاهرة البناء غير الشرعية بسبب أزمة السكن والنزوح الريفي، وهي ليست بظاهرة جديدة بل تعود للمرحلة الاستعمارية. وهي تمثل في الأحياء القصدية والبنائات الفوضوية.

وظهرت الأحياء القصدية منتشرة في معظم ولايات الوطن. وهي تعرف بأنها منطقة سكنية فقيرة متخلفة يقيم فيها الآلاف من السكان وقد لجئوا إلى المدن نظراً للظروف المعيشية السيئة وانعدام العمل وأيضاً لظروف أمنية والتي عرفتها الجزائر إبان العشرية السوداء بسبب الإرهاب وما خلفه من تخريب ودمار ونهب لأموال أصحاب الريف. هذا ما أدى بهم إلى الهجرة إلى المدن بحثاً عن الأمن والعمل قصد العيش الرغد. الأمر الذي جعلهم يعيشون في عزلة وفي مساكن غير صحية وغير لائقة- في المجال الحضري- وهي تفتقر إلى الحد الأدنى من الخدمات الضرورية وهي التعبير عن المجال الأكثر وضوحاً على مستوى الفروق بين الحاجات الاجتماعية في السكن وبين الشروط الاجتماعية للإنتاج وانعكاس واضح لتفاقم أزمة السكن.

وزيادة على ذلك لا تتوقف مشكلة الإسكان في المدن عند توفير السيولة ومواد البناء للسكان بل تتعداها إلى الحاجة لمساحات واسعة لبناء عمارات جماعية ومساكن فردية بالمدينة، كثيراً ما يكون هذا التوسع على حساب الأراضي الزراعية ويؤكد "أبرامز" من مشكلتنا الإسكان والأرض الحضرية متلازمتان. وتعتبر شقين لنفس المشكل توجد مشكلة الإسكان في الأرض وتعتبر مفتاحاً لحل مشكلة البيئة أما سوء حاله الوضع السكني ناتج عن إهماله مدة طويلة وجزئياً لأن الدولة تتبع سياسات خاطئة في محاولة حلها وبإسقاطنا على مدينة من مدن الجزائر كمدينة خميس مليانة فهي دائرة من ولاية عين الدفلى. كما تعتبر أكبر بلدية على مستوى القطر الجزائري. وقد حضيت بمشاريع ضخمة في المجال السكني حيث بها أكبر مجمع سكني على مستوى ولاية عين الدفلى. الذي يقدر بـ 2000 سكن. إلا أنها لم تستطع أن تلبي حاجيات السكان، نظراً لعدة عوامل نذكر منها الهجرة التي عرفتها المدينة خلال العشرية السوداء.

وعلاوة على الأنظمة التقليدية لملكية الأراضي وانخفاض الإنتاج الزراعي مما أدى إلى افتقار المناطق الريفية بالاستثمارات الصناعية والخدمات الاجتماعية، في حين أن المدن تستقطب كل

شرائح المجتمع. قصد العيش ومنح فرص العمل ومتطلبات الحياة التي هي بحاجة إليها كل فرد كالخدمات الصحية والمرافق والتعليم والاجتماعية والاقتصادية وكذا الترفيه.

وعلى بعد أزيد من 145 كلم جنوب غرب العاصمة تستقبلنا ولاية عين الدفلى ببساط أخضر يمتد على سهولها المترامية على بلدياتها 36 الموزعة على 14 دائرة. عدد سكانها يفوق 752 ألف نسمة حسب إحصائيات 2008 للديوان الوطني للإحصائيات، ينتشرون على مساحة إجمالية تقدر بـ 4260 كلم<sup>2</sup> منها ما يفوق 50% مساحة رعوية وهو ما أهل الولاية لأن تكون زراعية من الدرجة الأولى وبامتياز.

ومن شأن الهجرة التي عرفتها الولاية تسببت في الاكتظاظ السكاني والذي يعمل على ظهور البناءات الفوضوية من بيوت قصديرية التي أنشأها النازحون، كل هذا يؤدي إلى مشكلة العمران، فهناك قد نقول أن السكنات الاجتماعية هي آلية في حياة الأفراد والمجتمعات فنجد أن لها أثر كبير في معيشتهم، لما تحققه بالشعور بالاستقرار والشعور العاطفي بالنسبة لامتلاك البيت. ويقول "هنري لوفيقو" أن المدينة ليست مباني بل مسقط على بقعة أرضية، فهل أدرك المخططون في بلادنا هذه الحقيقة، وبأن نمو المدن وازدهارها نابع من قوة الإرادة والتخطيط الأمثل.

ومنه وبناء على ما سبق نطرح الإشكالية التالية: ما مدى تأثير السكنات الاجتماعية على

### الفرد والمجتمع في مدينة خميس مليانة؟

التساؤلات الفرعية: من خلال الإشكالية الرئيسية سنحاول الإجابة على الأسئلة الفرعية التالية:

– هل المقاييس التي تتبعها وزارة السكن في مخططاتها السكنية تتكيف وحاجيات الفرد في مدينة خميس مليانة؟

– هل أنماط السكنات الاجتماعية الحديثة تجعل الأفراد يتخلون عن النمط التقليدي؟

– هل المخططات السكنية المسطرة من طرف الهيئات المعنية لها تأثير على الحياة المعيشية والاجتماعية للأفراد في مدينة خميس مليانة؟

– هل حقق هذا البرنامج أهدافه؟

الفرضيات المقترحة: للإجابة على الإشكالية الرئيسية والأسئلة الفرعية، سنحاول اختبار صحة الفرضيات التالية:

– لا يمكن للمقاييس التي تتبعها وزارة السكن في مخططاتها السكنية أن تتكيف وحاجيات الأفراد.

- أنماط السكنات الاجتماعية الحديثة وبالنظر للأسلوب المعيشي لأفراد مدينة خميس مليانة تجعلهم لا يتخلون على النمط التقليدي نظرا لنمط الأسرة (موسعة).
- نمط السكن الاجتماعي له تأثير على الحياة المعيشية والاجتماعية للأفراد من سلوكيات وعلاقات اجتماعية.
- أن برنامج السكن ساهم في التقليل من حدة الأزمة لكن لم يقضي عليها نهائيا.

**خطة البحث:** محاولة منا الإجابة على الإشكالية المطروحة، واختبار صحة الفرضيات ارتأينا تقسيم البحث إلى أربع فصول:

- ◀ الفصل الأول: وهو عبارة عن فصل تمهيدي، نتطرق فيه إلى تحديد أهم المصطلحات والمفاهيم.
- ◀ الفصل الثاني: وفيه نتطرق إلى السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط.
- ◀ الفصل الثالث: وسنتطرق فيه إلى السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة.
- ◀ الفصل الرابع: وفيه يتم التطرق إلى مظاهر أزمة السكن في الجزائر-دراسة ميدانية لمدينة خميس مليانة-

### 2.1. المبحث الثاني: وسائل جمع البيانات

**1.2.1. المطلب الأول:** مصادر البيانات لكتابة بحثنا لا بد من وجود مصادر ترجع إليها، إذ لا يستطيع الباحث أن يبدأ من الصفر ومصادر المعلومات والبيانات متنوعة أهمها ما يلي: الكتب والموسوعات والدواوين والمحاضرات والوثائق والمقابلات والإستبيانات والملاحظة والتجربة والإختبار، هذه المصادر العشرة للبيانات تنقسم إلى قسمين<sup>1</sup>:

- **النوع الأول:** وهو يشمل خمسة مصادر هي: الكتب والموسوعات والدوريات والمحاضرات، والوثائق
- **النوع الثاني:** يشمل المصادر الخمسة الأخرى: وهي المقابلة والإستبيان والملاحظة والتجربة والإختبار، هذه المصادر لا تقدم بيانات جاهزة إذ على الباحث تقع مسؤولية استحداث البيانات من خلال هذه الوسائل الخمسة.

<sup>1</sup> - د. اوسرير منور، أ. بو عافية رشيد، أسس منهجية البحث العلمي، المكتبة الجزائرية بودواو، الجزائر، 2010، ص59.



يمكن أن ندعو النوع الأول مصادر البيانات الجاهزة، وأن ندعو النوع الثاني مصادر البيانات المستحدثة.

### 2.2.1. المطلب الثاني: مصادر البحث

يمكن التمييز بين نوعين من المصادر: المصدر الجيد والمصدر الرديء وقيل وضع المعايير الخاصة بتقسيم المصادر، نشير إلى أن المصادر تنقسم من حيث أهميتها إلى قسمين<sup>1</sup>.

■ **المصادر الأولية:** وهي المصادر التي يمكن اعتمادها كمصدر موثوق بها لصحتها مثل المحفوظات ومذكرات أو الخطب والرسائل واليوميات والمقابلات الشخصية.

■ **المصادر الثانوية:** ويمكن اعتماد هذه المصادر بعد تقويم معلوماتها وتتمثل في جميع عوامل نقل المعرفة عدا تلك التي تدرج تحت المصادر الأولية، وهذا لا يعني أن المصادر الثانوية قليلة الفائدة، فهي أوفر عددا من المصادر الأولية في جميع فروع المعرفة وهي تشمل في كثير من الأحيان على تحليلات وتعليقات لا نجدها في المصادر الأولية في جميع فروع المعرفة، ومنه يمكن التطرق فيما يلي إلى:

#### أ- سبر الآراء:

وهو القيام بدراسة ميدانية حول المشكل الذي نود حله و الذي يتطلب القيام بعدة خطوات.

#### ب- الملاحظة:

وتكون من خلال الوقوف على الإحصائيات السابقة ودراستها دراسة وصفية باعتبارها شواهد مادية على الماضي ماثلة للعيان. هي المصدر الأساسي لاستكشاف وملاحظة شواهدها، والتي يمكن من خلالها قراءة تاريخ المنطقة والتحويلات الاجتماعية التي مرت عليها، وعلى وجه الخصوص الجانب العمراني.

#### ج- الاستمارة:

الاستبيان هو إحدى الطرق لجمع بيانات عن موضوع معين عن طريق شريحة كبيرة جدا من الناس وعن طريق هذه البيانات يمكنك عمل دراسة تحليلية لذلك الموضوع . انه من المهم معرفة أن بذل الجهد لإخراج استبيان قوي التصميم من ناحية الأسئلة الموضوعية وحجمه وشكل إخراجها حتما ستعطي بيانات يمكن أن يستفاد منها لاتخاذ قرار معين حول ذلك الموضوع المراد دراسته. انه من المهم إعداد الاستبيان على مراحل تبدأ بتعريف الأشياء التي سيتم اختبارها

<sup>1</sup> - د. اوسرير منور، أ. بو عافية رشيد، مرجع سابق، ص60.

وينتهي باستخراج النتائج. كل مرحلة يجب أن تصمم بعناية كبيرة لان النتيجة النهائية تعتمد على مدى ترابط جميع مراحلها، وعلى الرغم من أن طريقة جمع البيانات عن طريق الاستبيان هي ارضخ الطرق إلا أنها قد تكون مكلفة من ناحية التصميم واستخراج النتائج.

### د- المقابلة:

من أهم أدوات المنهج التاريخي المقابلة، والتي تعتبر من أكثر الوسائل جمع المعلومات شيوعا وفعالية للحصول على البيانات الضرورية لأي بحث. تعني المقابلة بذلك النمط أو الأسلوب المتخصص للاتصال الشخصي، والتفاعل اللفظي الذي يجري لتحقيق غرض خاص، ويركز فيه الباحث على بيانات ومعلومات خاصة.

تمكنا المقابلة من الالتقاء بمصادر المعلومات مباشرة مع ذوي العلاقة بالموضوع المستهدف بالبحث. يكون من خلال طرح أسئلة مفتوحة بالموضوع المستهدف للبحث. بغرض لرد معلومات في مجال السكنات الاجتماعية.

لقد عمدنا لإجراء المقابلات والاتصالات وذلك ليقيننا بأن الموضوع الذي نتناوله يستوجب هذا النشاط الإجرائي والميداني، ولتسهيل مهمة البحث عن المراجع وتقليل الجهد واقتصاد الوقت.

لذلك تم إجراء مقابلات مع ذوي الاختصاص في مجال العمران والسكنات الاجتماعية لمدينة "خميس مليانة". وكذا مقابلات مع المتخصصين في مجال السكن والقائمين على التسيير لهذا الميدان هذا وإجراء مقابلات مع سكان خميس مليانة وخاصة الحي المقصود بالمدينة ألا وهو حي "السلام" الذي يبلغ عدد السكنات فيه إلى 2000 مسكن بما فيه السكنات الترقية كما يعد من أكبر المجمعات السكنية الجديدة التي بنيت حديثا وعلى مستوى مدينة عين الدفلى.

### 3.2.1.المطلب الثالث: تقويم مصادر البحث

لا يكفي الباحث أن يعرف أن هذا المصدر أولي أو ثانوي، بل لابد له أن يعرف المعايير العلمية التي على أساسها تقوم جميع المصادر، وحتى يسهل فهم هذه المعايير قسمنا المصادر إلى قسمين أساسيين<sup>1</sup>:

- المراجع -المصادر الأخرى.
- تقويم المراجع: يمكن اعتبار المراجع كتبا غنية بالمعلومات خاصة الكتب المتخصصة التي تعطي معلومات مفصلة عن الموضوع بشكل دقيق وتام، وهذا النوع من المصادر غالبا ما يعطي قوائم ببليوغرافية بالمراجع عن الموضوع الواحد، وتعتبر الموسوعات أحد أنواع المصادر.

<sup>1</sup> - بدوي عبد الرحمان، مناهج البحث العلمي، وكالة المطبوعات الكويت، 1977، ص ص116، 135

### 4.2.1. المطلب الرابع: وسائل جمع البيانات

#### أ- العينات

تعتبر مرحلة تحديد مجتمع البحث من أهم الخطوات المنهجية في البحوث الاجتماعية وهي تتطلب من الباحث دقة بالغة حيث يتوقف عليها إجراء البحث وتصميمه.

ولدراسة أي مشكلة، فإن الباحث بحاجة إلى جمع المعلومات عن هذه المشكلة وقبل أن يبدأ الباحث بجمع المعلومات، فإنه يقوم بتحديد مجتمع الدراسة، فإذا كان مجتمع الدراسة صغيراً، وبمقدور الباحث أن يغطيه كله ضمن قدرته من حيث الوقت والجهد والتكلفة فلاشك أن الباحث سيقوم بذلك إلا أنه في كثير من الأحيان يصعب القيام بدراسة شاملة لجميع عناصر أو مفردات المجتمع الأصلي، وحتى إن أجريت فهي ليست بالأمر الهين لأنها تحتاج إلى بذل جهد كبير ومال كثير ووقت طويل بل ولذلك يلجأ الباحث إلى استخدام أسلوب العينة<sup>1</sup>.

أ- مفهوم العينة وخطوات إختبارها: يتطلب البحث في كثير من الأحيان استخدام أسلوب العينة بدلا من القيام بدراسة شاملة لجميع عناصر أو مفردات المجتمع الأصلي.

(1) مفهوم العينة: في حالة اختبار الباحث لأسلوب العينة فإنه يجب أن يكون على دراية ببعض المفاهيم المرتبطة به مثل مجتمع البحث طريقة العينة، طريقة الحصر الشامل...؟

(2) مجتمع البحث: يعني جميع وحدات أو عناصر الظاهرة المدروسة سواء كانت أفراد أو مباني ومنشآت أو غيرها طبقا لمجال موضوع مشكلة البحث، ومجتمع البحث إما أن يكون مجتمعا متاحا، وهو ذلك المجتمع الذي نختار منه عينة البحث وتعمم عليه نتائجها أو مجتمعا مستهدفا قد يكون لجميع عناصره نفس خصائص المجتمع متاح ولكن لا تصدق نتائج التعميم عليه.

■ طريقة الحصر الشامل: يتم فيها الدراسة الشاملة لجميع مفردات مجتمع البحث التي تشكل مجتمعه حيث يتم الحصول على البيانات من جميع أفراد المجتمع، ومن أبرز صور هذه الطريقة بحوث التعدادات وخصائصهم المختلفة سواء من ناحية عدد السكان، النوع فئات السن... إلخ.

■ طريقة العينة: غالبا ما يجد الباحث نفسه غير قادر على القيام بدراسة شاملة لجميع مفردات مجتمع البحث، فيكتفي بعدد قليل من تلك المفردات يأخذها في حدود الوقت والجهد والإمكانات المتاحة ويبدأ في دراستها ثم تعميم صفاتها على المجتمع، والعينة هي عبارة عن مجموعة جزئية من

<sup>1</sup> - د. اوسرير منور، أ. بو عافية رشيد، مرجع سابق، ص 65 و 72.

مجتمع الدراسة يتم اختيارها بطريقة معينة وإجراء الدراسة عليها ومن ثم استخدام تلك النتائج وتعميمها على كامل مجتمع الدراسة الأصلي.

### وللعينة شرطان أساسيان في إختيارهما:

- أن تكون العينة ممثلة للمجتمع الأصلي أي يتصف أفرادها بنفس الصفات الموجودة في مجتمع الدراسة

- أن تكون لوحدات المجتمع الأصلي فرصا متساوية في الإختيار وهذا يعني أن تتاح الفرص المكافئة لكل فرد من المجتمع الأصلي بحيث يمكن أن يقع عليها الإختيار فيكون ضمن العينة دون تدخل أو تحيز أو تعصب من الباحث.

### (3) مزايا وعيوب طريقة العينة:

مزايا طريقة العينة: يتم اللجوء في اختيار العينات بدلا من المسح الشامل لعدة أسباب من بينها:

- اختصار الوقت والجهد اللازمين لانجاز البحث وبناء عليه تخفيض التكاليف الإجمالية الفعلية المتعلقة بالبحث.

- سرعة الحصول على الإجابات في حالة استخدام العينة وذلك بسبب قلة عدد العناصر الخاضعة للتجربة، وبالتالي سرعة الوصول إلى النتائج بعد معالجة المعلومات وتحليلها.

- إستيحية إجراء الدراسة على كافة عناصر المجتمع في بعض الحالات عينة دم المريض.

- عدم إمكانية جمع كافة عناصر المجتمع في آن ومكان واحد.

- لا تحتاج إلى عدد كبير من الباحثين أو جامعي البيانات أو من الإحصائيين لاستعمال خطواتها وإجراءاتها.

عيوب طريقة العينة: على الرغم من المزايا التي تتصف بها استخدام العينات، إلا أن استخدام العينات قد يصاحبه بعض العيوب من أهمها:

◀ **إحتمال الخطأ:** فالخطأ يؤدي إلى انعكاسات سيئة على النتائج المتعلقة بمجتمع الدراسة ويمكن أن يكون ناتجا عن.

◀ **خطأ الصدفة:** وهو خطأ إحصائي غير مقصود وناتج عن طبيعة العينة ويمكن التقليل من هذه الأخطاء 'ما عن طريق أفضل الطرق في عملية اختيار العينات واتباع الدقة في اختيار العينات، أو عن طريق زيادة حجم العينة.

◀ **خطأ التحيز:** ويحدث نتيجة سلوك مقصود من القائمين على البحث في اختيار العينة وجميع المعلومات من مفردات العينة التي لا تمثل المجتمع، ويكون عادة نتيجة نقص المعرفة بقواعد اختيار العينات، وهنا يلاحظ أن زيادة حجم العينة يؤدي إلى زيادة الخطأ.

(4) أنواع العينات: ويمكن تصنيف العينات إلى نوعين رئيسيين:

▪ **العينات العشوائية (الإحتمالية):** وهي التي تتيح فرصا متساوية أمام جميع وحدات أو عناصر الظاهرة المدروسة، أي التي تتيح فرصا متساوية أمام جميع وحدات أو عناصر الظاهرة المدروسة، أي أن فرصة ظهور أي مفردة في العينة مساوية لفرصة ظهور أي مفردة أخرى في نفس العينة وهذا سبب تسميتها بالعينات الإحتمالية، فاحتمال ظهور أي اسم معين بين عشرة أسماء موضوعة في صندوق مغلف هي 07/7 وهي نفس فرصة ظهور أي اسم آخر من بين الأسماء العشرة وتستخدم هذه العينات عندما يكون مجتمع الدراسة معروفا ومحدودا ومتجانسا كما هو الحال في اختيار عينة من طلاب كلية من كليات الجامعة مثلا. وينقسم هذا النوع من العينات إلى:

### • العينة العشوائية البسيطة:

يتم الإختيار على أساس عشوائي بإعطاء جميع مفردات المجتمع نفس الفرصة المتكافئة للإختيار، دون تقيد بترتيب معين أو نظام مقصود، لكل فرد في المجتمع نفس الإحتمال في الإختيار.

والباحث الذي يرغب في سحب عينة عشوائية بسيطة ينبغي عليه إتباع الخطوات التالية:

- إعداد قوائم تتضمن جميع عناصر المجتمع مثل أسماء طلاب السنة النهائية.
- ترقيم جميع قوائم تتضمن جميع عناصر المجتمع الدراسة بأرقام متسلسلة.
- تحديد حجم العينة المطلوب سحبها.
- إختيار وحدات العينة.

ويتم إختيار وحدات العينة بإحدى الطريقتين الآتيتين:

▪ **الطريقة الأولى:** طريقة القرعة أو اليانصيب تستخدم هذه الطريقة عندما يكون حجم العينة صغيرا، ويتم عن طريق خلط البطاقات أو الأسماء أو الأوراق وسحب عدد محدد منها.

■ **الطريقة الثانية:** استخدام جداول الأرقام العشوائية تستخدم هذه الطريقة عندما يكون عدد أفراد مجتمع الدراسة كبيرا ومن ثم يكون حجم العينة كبيرا أيضا، ويتم اختيار أفراد عينة البحث عشوائيا من جداول الأرقام العشوائية التي عادة ما تكون متوفرة في ملاحق كتب الإحصاء ومناهج البحث، وفي حالة استخدام هذه الطريقة ينبغي إتباع الخطوات التالية:

- تحديد مجتمع الدراسة أو المجتمع الأصلي.
- تحديد حجم العينة المطلوب سحبها.
- ترقيم مفردات المجتمع بأرقام متسلسلة.
- إختيار أي رقم من الأرقام العشوائية والبدء به.
- قراءة العداد بالترتيب وبطريقة منتظمة، أي من أعلى إلى أسفل أو من أسفل إلى أعلى، أو من اليمين إلى الشمال، أو العكس.

● **العينة العشوائية المنتظمة:** هي نوع من أنواع العينات العشوائية يتم اختيارها من مجتمع متجانس حيث يقوم هذا النوع من العينات على أساس تحديد فرق ثابت أو مسافة ثابتة بين كل رقم، والرقم الذي يليه وهو ما يسمى بمسافة الانتظام، ويتم التوصل إلى مسافة الانتظام عن طريق قسمة عدد أفراد المجتمع على عدد أفراد العينة المطلوبة، فإذا كان عدد أفراد المجتمع مثلا 08 وعدد أفراد العينة المطلوبة هو 04 كان مسافة الإنتظام  $02=04/08$ .

- بعد استخراج مسافة الإنتظام، يقوم الباحث باختيار المفردة الأولى بطريقة عشوائية، فإذا تم إختيار الرقم 06 مثلا، ستكون أرقام العينة المختارة كما يلي 63،62،6،...687
- هذه الأرقام المختارة في العينة لابد أن يقابلها أسماء في جداول خاصة بذلك، أو قد تكون أرقام بيوت في حي سكني معين، أو غير ذلك.

العينة الطبقيّة:

- عندما يكون مجتمع البحث غير متجانس في فئاته، فإنه يتحتم استخدام هذا النوع من العينات بحيث تكون العينة ممثلة لجميع الفئات، والباحث الذي يريد اختيار عينة طبقية عليه إتباع الخطوات التالية:
- تحديد المجتمع الأصلي تحديدا دقيقا وتقسيمه إلى فئات أو طبقات تختلف عن بعضها البعض كتقسيم المجتمع حسب الجنس إلى ذكر أو أنثى.
  - تحديد العناصر في كل مجتمع فرعي أو في كل طبقة من الطبقات.
  - تحديد حجم العينة المراد دراستها.

- سحب عدد من الوحدات من كل طبقة، حيث هناك أسلوبين لذلك هما:

✓ **أسلوب التوزيع المتساوي:** يكثر إتباع هذا الأسلوب عند عدم معرفة عدد أفراد أو النسب المتعلقة بكل طبقة في المجتمع، حيث يتم سحب عدد متساوي من الوحدات من كل طبقة.

✓ **أسلوب التوزيع التناسبي:** في حالة وجود إحصائيات معروف عن عدد أفراد أو النسب المتعلقة بكل طبقة في المجتمع، حيث يتم سحب عدد متساوي من الوحدات من كل طبقة.

**العينة العنقودية:** يتم تقسيم المجتمع وفق أسس العينة العنقودية إلى مناطق جغرافية كبيرة ثم أصغر وهكذا. وبالتالي هذه الطريقة سميت بالعنقودية لأنها أشبه بالعناقيد (العنب)

وبعد تقسيم المجتمع إلى مناطق يتم اختيار أفراد من كل منطقة على أساس عشوائي، فقد يتم تقسيم الدولة إلى محافظات وكل محافظة إلى مدن وكل مدينة إلى أحياء وكل حي إلى عمارات وبعدها يتم أخذ عينة من مجموعة من العمارات في كل حي من الأحياء وهكذا.

• **العينات غير العشوائية (غير الاحتمالية):** يلجأ الباحث إلى هذا النوع من العينات عندما لا يستطيع القيام باختيار العينات العشوائية بسبب صعوبة تحديد مجتمع البحث أو تحديد عدد أفراد، وفي هذه الحالة فإن فرصة ظهور رأي مفردة في العينة لا تساوي فرصة ظهور أي مفردة أخرى في نفس العينة.

### • العينة العمدية (القصدية):

يختار الباحث أفراد العينة بناء على خبرته الشخصية ومعرفته السابقة، فقد يلجأ الباحث إلى إختيار أفراد العينة المطلوبة من كبار الموظفين بشكل إنتقائي، كما قد يكون أفراد هذه العينة من المتطوعين فهم يمثلون العينة الجاهزة بكاملها دون استخدام أي عمليات رياضية في حسابهم أو اختيارهم، غير أنها لا تمثل درجة عالية من الثقة في تعميم نتائج بحثها.

### • العينة الحصصية:

وتعتبر من أكثر أنواع العينات غير الاحتمالية أو غير العشوائية استخداما في البحوث، وبموجب هذه الطريقة فإنه يتم تقسيم المجتمع إلى طبقات متجانسة كما في العينات الطباقية، لكن الفرق الرئيسي بين الحصص والعينة الطباقية هو أن العينة الحصصية يتم إختيار أفراد العينة فيها من كل طبقة على أساس إنتقائي.

وتستخدم هذه العينة بصفة عامة في دراسة الرأي العام حيث يقوم الباحث بإجراء مقابلات مع أشخاص لهم خصائص مشتركة سواء أكانت تلك الخصائص إجتماعية أو ثقافية أو غيرها.

العينة العرضية: يتم اختيار هذا النوع من العينات عن طريق الصدفة كأن يقوم الباحث بمقابلة عدد من الطلاب داخل مكتبة الجامعة لمعرفة أرائهم حول نوع الخدمات المكتبية التي تقدمها لهم المكتبة، أو كأفراد العينة الذين يقابلهم مراسلو وكالات الأنباء والتلفزيون في أماكن معينة، فمن تصادف وجوده في ذلك المكان كانت فرصة ظهوره في العينة عالية جدا.

أما من لم يكن موجود في ذلك المكان فليس لديه أي فرصة في الظهور في العينة. ومن المآخذ التي تؤخذ على هذه العينة أن نتائجها لا تتعدى العينة التي أخذت منها، وبالتالي يصعب تعميمها على بقية أفراد المجتمع.

عينة الكرة الثلجية: جاءت تسمية هذا النوع من العينات من فكرة تدحرج الكتلة الثلجية من قمم الجبال أو التلال تدحرجها من أعلى إلى أسفل وعلى هذا الأساس تقوم هذه الطريقة والدراسة وبناء على ما يقدمه من معلومات فإن الباحث يقرر هو الشخص الثاني ثم الثالث وهكذا. وتتناسب هذه الطريقة دراسة بعض الظواهر الإجتماعية التي تخص مجموعة من الأفراد يصعب في بعض الأحيان التعرف عليهم أو تحديدهم وعموما فإن طبيعة هذه العينة مرحلية أي تطبق على مراحل.

- المرحلة الأولى: يتم فيها جمع معلومات من بحوثين قليلي العدد يمثلون موضوع البحث أو لهم علاقة به ويستخدمه الباحث كمخبرين أو مصادر للمعلومات وفي الوقت ذاته يسألهم عن أشخاص آخرين لهم علاقة بذات الموضوع أو إمام به.

- المرحلة الثانية: وفي هذه المرحلة يلجأ الباحث إلى المبحوثين الذين تم الإستدلال عليهم من الأشخاص الأوائل ويجمع المعلومات منهم وفي الوقت نفسه يسألهم عن أفراد آخرين يتحصل منهم على معلومات جديدة وأسماء أشخاص آخرين وهكذا.

- في كثير من الأحيان يصعب القيام بدراسة شاملة لجميع عناصر أو مفردات المجتمع الأصلي، ولهذا يلجأ الباحث إلى استخدام أسلوب العينة، التي تتصف بمجموعة من المزايا، إلا أن استخدام العينات قد يصاحبه بعض العيوب وقد تطرقنا إلى ذلك كما تطرقنا إلى أهم خطوات اختيار العينة، والتي تعتبر الركيزة الأساسية لتمثيل العينة المجتمع الأصلي تمثيلا صادقا، وبالتالي إمكانية تعميم نتائج البحث على جميع أفراد أو وحدات المجتمع الأصلي ولتحديد حجم العينة يتم استخدام الأسلوب العلمي، كما حاولنا التمييز بين مختلف أنواع العينات العشوائية منها، وغير العشوائية.



### ب- الإستبيان.

إن توفر المعلومات يعتبر عنصر مهم لدى الباحث للقيام بمختلف الدراسات والأبحاث والوصول إلى النتائج المرجوة وللحصول على هذه المعلومات يتطلب وسائل لجمعها حتى تصبح بحوزة الباحث ثم يقوم بتحليلها وتفسيرها وهذه الوسائل وأكثرها استعمالاً، وللإستبيان مجموعة من الخصائص يتميز بها خطوات متبعة لتحقيق الهدف المرجو وفيما يلي تفاصيل لموضوع الإستبيان.

### أولاً: مفاهيم عامة حول الاستبيان

يعرف الاستبيان على أنه وسيلة أو أداة لجمع المعلومات والحقائق المرتبطة بواقع معين تستهدف دراسته.

ويعرف كذلك بأنه تلك الاستمارة التي تحتوي على مجموعة من الأسئلة والعبارات المكتوبة المزودة بإجابتها والآراء المحتملة أو بفرغ للإجابة ويطلب من المجيب عليها مثلاً الإشارة إلى ما يراه مهماً أو ما ينطبق عليه منها، أو ما يعتقد أنه هو الإجابة الصحيحة وللإستبيان أهمية كبيرة يمكن ذكرها في العناصر التالية<sup>1</sup>:

- يمكن الإستبيان من جمع المعلومات بشأن معتقدات ورغبات المستجيبين (المستقصى منهم) وكذلك الحقائق المتوفرة لديهم.

- تستخدم الاستبيانات بشكل رئيسي في مجال الدراسات التي تهدف إلى اكتشاف الحقائق عن الممارسات الحالية واستطلاعات الرأي أو ميول الأفراد.

- الإستبيان يمكن من الوصول إلى الأفراد المتواجدين في أماكن متفرقة للحصول على البيانات.

- يعتبر وسيلة ناجحة لدراسة الحياة الشخصية للأفراد.

- أنواع الإستبيان: يمكننا تقسيم الإستبيانات حسب الأسئلة والأجوبة المتوقعة إلى ثلاثة أنواع هي:

**الإستبيان المفتوح:** تكون أسئلة غير محددة الإجابات أي أن الإجابة متروكة بشكل مفتوح ومرن لإبداء الرأي.

هذا النوع يتيح حرية الإجابة للمستجيب على الأسئلة الواردة في الإستبيان بدلاً من حصر إجابته في عدد محدد من الخيارات كما أنه يتيح للمستجيب أن يعبر بألفاظ وشكل تلقائي عن موقعه أو مشاعره أو خلفيته وبهذا يستطيع الباحث أن يربط بين خلفية كل مستجيب وإجابته، وأسئلة الإستبيان المفتوح يعتبر ملائمة عندما يكون الموضوع معقداً وجوانبه المختلفة غير معروفة.

<sup>1</sup> - د. اوسرير منور، أ. بو عافية رشيد، مرجع سابق، ص 113

إن الإستبيان يواجه صعوبة في تحليل الأسئلة التي يتضمنها حيث يصعب على الباحث أن يلخص وينمط ويصنف نتيجة هذا الإستبيان بسبب تنوع الإجابات لأنه لا توجد طريقة موحدة للإجابة، كما قد يغفل كثير من المستجيبين عن ذكر بعض الحقائق في إجاباتهم بسبب أنه لم يذكرهم أحد بتلك الأمور كما قد يجيب المستجيبون عن الأسئلة القصيرة الواردة في الإستبيان المفتوح بكلمات واضحة ومفهومة ولكنها لا تعبر عن قصدهم الحقيقي كما أن هذا النوع من الإستبيان يمتاز بارتفاع تكاليفه.

الإستبيان المغلق: والذي تكون أسئلته محددة الإجابات كأن يكون الجواب بنعم أو لا، قليلا أو كثيرا، موافق أو غير موافق، غالبا - دائما - أحيانا- نادرا... الخ

وقد يتمن عددا من الإجابات وعلى المستجيب أن يختار من منها الإجابة المناسبة.

ويمتاز الإستبيان المغلف بالبساطة وسهولة تصنيف الإجابات ووضعها في قوائم وجداول إحصائية يسهل على الباحث تلخيصها وتحليلها، وهذا النوع يكون أكثر كفاءة عندما تكون خيارات الأجوبة الموضوعية معروفة ومحددة العدد وواضحة تماما لذا فإن الأسئلة التي يتضمنها تكون ملائمة للحصول على معلومات حقيقية تتعلق مثلا بعمر المستجيب رأي محدد فيها، ومن سلبيات هذا النوع أنه لا يؤدي بالمستجيب إلى إبداء رأيه في مشكلة معينة وطريقة تفكيره حولها والإجابة يتم تحديدها حسبما وردت من المستجيب.

مثال: هل توافق على نظام العمل باليوم الكامل؟

- أوافق.

- لا أوافق

- لا أعرف.

**الإستبيان المغلق المفتوح:** هو أكثر أنواع الإستبيانات شيوعا حيث تحتاج بعض أسئلته إلى إجابات محددة والبعض الآخر إلى إجابات غير محددة يضعها المستجيب بألفاظه وبعباراته، وفي كثير من الحالات يجد الباحث أنه لا بد وأن يستخدم هذين النوعين من الأسئلة للحصول على معلومات تتناول جميع جوانب المشكلة التي يقوم بدراستها.

حيث يحاول هذا النوع تجنب بعض عيوب الإستبيان المغلق والإستبيان المفتوح، ففي الوقت الذي يحصل فيه على معلومات محددة سهلة التصنيف والتفسير يعطي الباحث فرصة للمستجيب للتعبير عن رأيه وشرح إجاباته ووضعها في إطار خلفيتها المناسبة.

**ثانيا: مزايا وعيوب الإستبيان**

**1) المزايا:** يستخدم الإستبيان كأداة لجمع المعلومات بشكل واسع في العديد من البحوث في مواضيع إنسانية، إجتماعية وعلمية مختلفة لما يمتاز به من صفات وجوانب إيجابية نستطيع تحديدها فيما يلي:

- الإستبيان وسيلة هامة للحصول على معلومات من عدد كبير من الناس يفوق بكثير العدد الذي تغطيه الأدوات الأخرى.
  - إجابات المستجيبين عن أسئلة الإستبيان قد تكون أكثر دقة وموضوعية لأن المستجيب غير معروف الشخصية وهذا لا يتحقق في المقابلات الشخصية بل في طرق الإستبيان الأخرى.
  - نستطيع القول بأن الإستبيان غير مكلف ماديا من حيث تصميمه وإنجازه وتوزيعه وجمع المعلومات مقارنة بوسائل الأخرى التي تحتاج إلى جهد أكبر وأعباء مادية مضافة.
  - تكون الأسئلة موحدة ومتشابهة لجميع أفراد عينة البحث في وسيلة الإستبيان لأنها مكتوبة ومصممة بشكل موحد للجميع.
  - إمكانية إرسال الإستبيان إلى بعض الفئات التي لا يمكن الوصول إليها وجمع المعلومات عنها بواسطة الوسائل الأخرى مثل بعض الأشخاص ذوي المناصب العليا.
  - إنه لا يؤدي إلى الضغط على المستجيب بضرورة تعبئة الإستبيان فورا حيث يستطيع تأجيل الإجابة لفترة والتفكير بنوعية الإجابة على ما ورد من أسئلة وبدفعه إلى التدقيق في معلوماته.
  - إمكانية التعرف أكثر وبدقة على اتجاهات ومعتقدات المستجيب.
- (2) العيوب: لقد تعرضت وسيلة الإستبيان إلى النقد من قبل المهتمين بأساليب البحث العلمي نذكر أهمها:
- لا يمكن استخدام الإستبيان في مجتمع لا يجيد معظم أفراده القراءة والكتابة، لذا يصعب على الباحث تنفيذ الإستبيان.
  - لا يستطيع الباحث أن يلاحظ ويسجل ردود فعل المستجيبين بسبب فقدان الإتصال الشخصي معهم وقد تكون تلك الإنفعالات من المعلومات الهامة لموضوع البحث.
  - قد يعطي المستجيب إجابة غير صحيحة حين يملأ الإستبيان ولا يستطيع أحد أن يتابع نقطة ما بأسئلة متشابهة وأكثر لكي يعطي الإجابة الصحيحة.
  - هناك احتمالية كبيرة لعدم إعادة جميع الإستبيانات التي تم توزيعها مما يقلل من تمثيل المعلومات للعينات التي تم التوزيع عليها.

- هناك العديد من الأسئلة والعبارات التي تحمل أكثر من معنى لدى الأفراد المختلفين مما يقلل من إمكانية الحصول على معلومات صحيحة ودقيقة.
- قد تفقد بعض النسخ الإستیبيان أثناء إرسالها بالبريد أو الطرف المتاحة الأخرى أو عند الجهة المرسله إليها لذا فإننا نؤكد على مبدأ متابعة الإجابات وتحضير نسخ إضافية من الإستیبيان لإرسالها بدلا من النسخ المفقودة إذ تطلب الأمر ذلك بغرض تأمين نسبة جيدة من الإجابات.
- قد تكون الإجابات على جميع الأسئلة غير متكاملة بسبب إهمال الإجابة عن هذا السؤال أو ذلك سهوا أو تعمدا.
- قد يشعر الشخص المعني بالإجابة بالملل والتعب من أسئلة الإستیبيان خاصة إذا كانت أسئلتها طويلة وكثيرة.

### ثالثا: خطوات تصميم الاستبيان

- إن تصميم الإستیبيان يتطلب تمتع الباحث بالخبرة والمهارة في صياغة الأسئلة وترتيبها بحيث يتم تجنب الأخطاء كما يجب على الباحث أن يبين بوضوح حاجاته إلى الإستیبيان وتجنب الغموض وتكرار للكلمات لا ضرورة لها، ومن خطواته<sup>1</sup>:
- تقسيم موضوع البحث إلى عناصر رئيسية
  - إن تقسيم مشكلة البحث إلى عناصرها الأولية تمكن الباحث من التعمق في فهمها وتساعده على وضع أسئلة محددة تتناول جميع جوانب المشكلة والتي تسمى بالأسئلة الفرعية حيث يرتبط كل سؤال فرعي بجانب من الجوانب المشكلة.

### 3.1. المبحث الثالث: أسباب ودوافع اختيار البحث

عادة ما يكون للباحث دوافع لاختياره موضوع محدد يكون محل دراسته واهتمامه بدون غيره من المواضيع والذي يسعى الباحث من خلاله الوصول لأهداف معينة. ومن جملة الدوافع والأسباب التي أدت بنا لاختيار هذا الموضوع هو اهتمامنا لمعرفة نوعية العلاقات الاجتماعية وعقلية الفرد وانعكاساتها على الوسط الأسري خاصة في السكنات الاجتماعية وأثرها عليه.

ولقد قمت باختيار هذا الموضوع من جانب أو كوني أسكن في مدينة خميس مليانة وأن هذا الموضوع لم يدرس من قبل في مدينة عين الدفلى، وكوني قريب من مكان العينة، أستطيع الملاحظة

<sup>1</sup> - د. اوسرير منور، أ. بو عافية رشيد، مرجع سابق، ص108

عن قرب، ومتابعة كل الأساليب المراد دراستها في هذا الموضوع الذي نحن بصدد إنجازه حول السكنات الاجتماعية وأثرها على الفرد والمجتمع.

ومن الطبيعي أن لكل موضوع أسباب ينطلق منها الباحث وأسباب اختيار موضوعنا الحالي، تتجدد وفق الخاصة المعتمدة والتي تنطلق من تلك الأزمة الخائفة التي تعانيها مدننا حول أفرز العديد من المشكلات الاجتماعية والتي أثرت في حياة الفرد والمجتمع الأسري ولذلك هو من الموضوعات الهامة التي تستدعي إلقاء الضوء عليها والتي نولي لها اهتمام كبير.

وضمن احتمال الإجابة عن سؤال الإشكالية الذي ينطلق من البحث في السكنات الاجتماعية وكيف عملت على ظهور مشكلات اجتماعية ومدى تأثيرها على شريحة المجتمع.

ندرج أيضا الأسباب التالية:

– رغم كثرة الدراسات السوسولوجية والأنثروبولوجية التي تناولت ظاهرة تطور السكن وسياسات الإسكان في الجزائر وبشكل خاص في مدينة عين الدفلى إلا أنه يبقى الشغل الشاغل للهيئات العليا والمكلفة بالتهيئة العمرانية حول تحسين نوعية السكنات الاجتماعية حتى تكون في مبنغى السكان وعقليته.

– غياب البعد السوسولوجي في سياسة السكنات الاجتماعية التي انتهجتها السلطات المعنية بالتنمية السكنية لتحسين نوعيتها واحترام مقاييس مجال السكن الاجتماعي والترقوي.

– إبراز المشاكل الاجتماعية التي يعاني منها الفرد الناجمة عن تلك السكنات الاجتماعية التي أصبحت لا تروق للسكان فيها نظرا لعقلية الفرد الريفية.

– استغلال واستعمال الهيئات المكلفة بالبناء ساحات شاسعة طالحة للزراعة وهذا لسهولة عملية البناء والتعمير.

– إبراز معاناة المورد البشري في السكنات الاجتماعية الذي تعاني من التهميش كثيرا والذي غيببت حاجاته وخصوصياته ومشاركته في قرارات السلطات المحلية.

### 4.1. المبحث الرابع: أهمية وأهداف البحث

إذا كانت أهمية الموضوع تكمن في محاولة فهم ظاهرة تطور السكن في الوسط الحضري وتشخيصها ورصد التغيير الذي طال السلوك المعماري فإن الأهداف التي يرمى إليها هذا البحث تسعى إجمالاً إلى:

– تقديم وتقييم لمجموعة من الدراسات النظرية والإمبريقية التي تناولت مسألة السكن عموماً والسكنات الاجتماعية بالخصوص وهذا انطلاقاً من مقاربات وجهات نظر مختلفة.

- باعتبار الحديث عن تطور السكن بحاجة إلى تسلسل تاريخي يتابع ظروف نشوئه وتمايز أنماطه، فإننا نحاول الوصول إلى تقديم وصف عام لتشكيلة سكن اجتماعي باعتبارها المرآة العاكسة لنمط الحياة.
  - إبراز مسار تطور السكن الاجتماعي ودلالاته الإحصائية، انطلاقا من مقارنات مستخلصة تشخص واقع السكن الاجتماعي والأحياء القصدية في نهاية مرحلة التسعينات
  - إقامة صورة محددة قدر الإمكان لنظام أشكال مساكن وأنماط التجمعات السكنية وتوطنها بالمجال.
  - أخيرا مادام موضوعنا يدور حول مسألة تطور الاجتماعي والمجال بالإضافة إلى تبيان الأشكال السائدة سنحاول إعطاء قراءة مجالية وظيفية ولكن أيضا لنماذج السكنات الاجتماعية المقترحة مستقبلا.
  - اقتراح بعض الحلول لتذليل هذه المشاكل والتي يمكن للمسؤولين أن يستفيدوا منها في إطار قراراتهم وإجراءاتهم على تحسين وإصلاح نوعية السكنات الاجتماعية والترقوية حسب عقلية الفرد الريفي وعدد الأفراد لها.
  - لفت انتباه السلطات المعنية بهذا المجال قصد تطوير هذه السكنات الاجتماعية وذلك لتحقيق سكنات اجتماعية أفضل وملائمة لكل زمان ومكان وبالتنمية الشاملة للبلاد.
  - إن توفير المسكن الملائم للفرد الذي يجد فيه كل شروط الحياة والراحة الضرورية من مرافق وتجهيزات يعتبر من أهم ضروريات الحياة لذلك فقد اهتم به الباحثون الاجتماعيون والسياسيون من أجل ضمان وتوفيره.
  - وقد ركزت الجزائر على بذل جهود جبارة للقضاء على أزمة السكن وتوفير مأوى ملائم لجميع الأفراد باعتباره حق من حقوق المواطن المكرس في العديد من المواثيق الدولية التي صادقت عليها، والنصوص القانونية وذلك من خلال السياسات السكنية المتعاقبة وخاصة خلال الفترة ما بين 2004-2009 التي عرفت وضع برنامج هام من حيث الحجم.
- الدراسات السابقة:**

هناك العديد من الدراسات التي تم التطرق فيها للسياسات والسكنية ومشكلة الاسكان في الجزائر، اذ نذكر من بين هذه الدراسات:

1- المدن الجديدة ومشكلة الاسكان الحضري - دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 المدينة الجديدة علي منجلي-، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري (جامعة منتوري بقسنطينة)، من اعداد الطالبة حفيظي ليليا (2009/2008).

2- النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان - دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 مسكن- مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري (جامعة الحاج لخضر بباتنة)، للطالبة سهام وناسي (2009/2008)

### 5.1. المبحث الخامس: تحديد المفاهيم

يعتبر السكن من أحد مقومات حياة الأسرة والفرد فهو المكان الذي يقضي فيه الإنسان معظم وقته ويرعى فيه أسرته ويستعيد قواه ليباشر عمله من جديد، ويسمح له بالقيام بمختلف وظائفه، فعدم توفره عند الفرد يؤدي إلى بروز مشاكل عديدة سواء بالنسبة للفرد أو المجتمع ككل.

ويعتبر السكن من أحد أهم المشاكل المعاصرة التي تحظى باهتمام الباحثين والسياسيين على حد سواء ويتجلى هذا الاهتمام في التراكم المعرفي المعتبر وفي السياسات المختلفة المتبناة من طرف الحكومات لهدف التحكم وضبط هذه المشكلة في مختلف الموثائق الدولية التي تنص على ضرورة توفيره للجميع دوت تمييز.

#### 1.5.1. المطلب الأول: النمو الحضري

النمو يقصد به التزايد نمو أو تزايد الشيء ما يضاف إليه ويؤول إليه كازدياد مساحة الأرض بفضل الطبيعة<sup>1</sup>.

ويشير إلى زيادة عدد سكان المدن ذات الأحجام المختلفة مثل المائة والألف أو تلك التي يبلغ سكانها 10 آلاف أو 20 ألف شخص فأكثر<sup>2</sup>.

يشير النمو الحضري أو التمدن أما أطلقه عليه بعض الباحثين بأنه من أكبر المشاكل في وقتنا الحاضر البيروقراطية والتخلف حيث أن الدول السائرة في طريق النمو سجلت في السنوات الأخيرة درجة مفاجئة من التحضر تتمثل في الزيادة الديموغرافية " الزيادة الطبيعية" بالإضافة إلى الموجات البشرية التي نزحت من الأرياف بفعل الفقر وعدم توفر فرص العمل<sup>3</sup> وعلى هذا فإن النمو الحضري يقصد به نسبة سكان المدن لمجموع السكان في المجتمع. هذا المصطلح يعني لغويا واجتماعيا عملية انتقال اجتماعي من حالة التريف إلى حالة التحضر وعمليا فإنه يعني التخلي عبر الانتقال من صفة " الريف "

<sup>1</sup> - أحمد زكي بدوي، معجم المصطلحات الاجتماعية، مكتبة البناء، القاهرة بدون سنة نشر، ص6.

<sup>2</sup> - عبد الطيف بن أشهيو، ترجمة عبد الحميد أتاسي، الهجرة الريفية في الجزائر، المطبعة التجارية، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 154.

<sup>3</sup> - عبد الإله أبو العياش، أزمة المدينة العربية، وكالة المطبوعات، الكويت، ط 1، 1980، ص126.

واقترناء صفة "الحضر" وبالتالي فهو التخلي عن خصائص واكتساب خصائص أخرى<sup>1</sup> كذلك يمكن تعريفه بأنه انتقال الناس من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية بقصد الإقامة الدائمة كما يقصد به اشتغال الناس بغير الزراعة<sup>2</sup>.

### 2.5.1.2.5.1. المطلب الثاني: مفهوم السكن والحق في السكن

يعتبر السكن من أهم الضروريات في حياة الإنسان، مثله مثل المأكل والمشرب والملبس، لذلك اهتمت به العديد من المواثيق الدولية في إطار ما يسمى بالحق في السكن، حيث تعمل الحكومات في مختلف الدول على توفيره للجميع.

تستعمل في اللغة العربية عدة كلمات للدلالة على السكن كالبيت والمنزل والمأوى. والذي عادة ما يعرف على أنه المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزء معتبرا من يومه للحصول على السكنية والاستقرار، التي هي من الشروط الضرورية له ليجدد نشاطه<sup>3</sup>.

#### 1- مفهوم السكن:

يعرف السكن عند كلا من "جوزيف شانغ- دومنيل آشور- لان لابراندي في كتاب الاقتصاد الحضري" على أنه حاجة ضرورية للإنسان يتكون من الخرسانة والحديد والخشب، ويلبي مجموعة من مصالح النجدة، الراحة، الرفاهية، السهولة وعدد آخر من عناصر رفاهية الفرد<sup>4</sup>. كما يعرفه "جون إيجان هافل" على أنه ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد عبر السكن باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة<sup>5</sup>.

وقد عرفه "حسين رشوان" بأنه أحد الحاجيات الأساسية للإنسان وعنصرها هما يحدد نوع الحياة، فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الإمكانيات والتسهيلات التي تضي على الحياة المنزلية كالراحة والطمأنينة والأمان، وهو كذلك يؤثر في صحة الفرد وبالتالي في إنتاجيته وحالته النفسية<sup>6</sup>. وقد تطور مفهوم السكن نظرا للتطور العلمي والاقتصادي والاجتماعي الذي وصل إليه الإنسان، فلم يعد ينظر ليه على أنه مجرد مأوى، هذا ما دفع بالمهتمين يصفون أشكال مساكن حسب درجة تناسبها مع متطلبات الإنسان الحديث ومدى توفيرها للراحة له. ومن هذه التصنيفات ما جاء في الموسوعة

<sup>1</sup> - عبد الباقي زيدان، علم الاجتماع الحضري والمدن المصرية، بدون دأر دار نشر، القاهرة، بدون سنة نشر، ص14.

<sup>2</sup> - عبد المنعم أنور: الحضارة والتحصن، دراسة أساسية لعلم الاجتماع الحضري، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970، ص57، 90.

<sup>3</sup> - وناسي. س، النمو الحضري ومشكلة السكان والإسكان: دراسة ميدانية بمدينة باتنة، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية العلوم الاجتماعية الإسلامية قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، 09/08، ص 113.

<sup>4</sup> - دليمي. ع، دراسة في العمران، السكن والإسكان، دار الهدى عين مليلة، 2007، ص؟

<sup>5</sup> - Havel.J.E, Habitat et logement. Presse universitaire de France. Paris, 1968, p10.

<sup>6</sup> - رشوان. ح، مشكلات المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري، المكتب ع الحديث، الإسكندرية، 2002، ص



العربية العالمية كالمسكن الآمن والمريح، والسكن القياسي الذي يطلق على كل سكن يحتوي على التدفئة والتهوية مما يساعد على البقاء في حالة جيدة، كما يمد كل أفراد الأسرة بالمساحة بالشعور بالخصوصية والحرية والاستقلالية، إضافة إلى توفره إلى الماء البارد والساخن وجهاز معد خصوصا للتخلص من النفايات والإنارة الكهربائية ليلا وضوء الشمس نهارا.

ومن خلال إطلاعنا على تعاريف النظرية السابقة نتبنى التعريف الإجرائي التالي:

### السكن الاجتماعي:

يعتبر السكن الاجتماعي هو كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية فالتعريف البسيط للسكن الاجتماعي يرتبط أساسا بالدخل المادي للأسرة التي لم تتمكن من إيجاد سكن لائقا في ظل الأوضاع المالية للبلاد، أما التعريف الدقيق للسكن الاجتماعي، فلا بد فيه من توضيح مختلف المعايير التي ارتبطت به، في حالة غيابها يفقد السكن الاجتماعي مدلوله.

### المدينة:

لقد عرفها "غراف مايور" بأنها في ذات الوقت رقعة جغرافية وسكان، إطار مادي ووحدة حياة اجتماعية، تجسيد لأشياء مادية وروابط من العلاقات بين الكائنات الاجتماعية وهو نفس ما ذهب إليه "مونييه" في تعريفه للمدينة حيث عرفها بأنها مجتمع معقد الذي قاعدته الجغرافية محدودة نسبيا مقارنة بحجمها، أو التي عنصرها المجالي ضعيف كميًا مقارنة بعناصرها الإنسانية.<sup>1</sup>

### ال عمران:

استخدم ابن خلدون مفهوم العمران بمعنى الاجتماع أو المجتمع، وجعله موضوعا لعلمه الجديد الذي هو العمران البشري والاجتماع الإنساني، وعرف العمران بأنه: "التساكن والتنازل في مصر أو حلة للأنس بالعشرة واقتضاء الحاجات لما في طباعهم من التعاون على المعاش، ومن هذا العمران ما يكون بدويا وهو الذي يكون في الضواحي والجبال وفي الحلل المنتجة للفقار وأطراف الرمال، ومنه ما يكون حضريا، وهو الذي بلأسار والقرى والمدن وللاعتصام بها والتحصن بجدرانها."<sup>2</sup>

### 2- مفهوم الإسكان:

يعتبر الإسكان من متطلبات الحياة العصرية. وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها. وهو من أكثر المشاكل تفاقماً بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان. والإسكان مشكلة متحركة تتحرك مع التطور الاجتماعي والاقتصادي للشعوب ليس فقط لسد

<sup>1</sup> - أم بومخلوف، التغيير، هومة، دار الأمة برج الكيفان الجزائر، ط1، 2001، ص 36.

<sup>2</sup> - م. بومخلوف، نفس المرجع، ص 20.

احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة. والإسكان تتكامل فيه الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والفنية والعمرائية والقانونية والتصنيعية والتنظيمية والإدارية والتصميمية والتخطيطية وأي قصور في جانب منها يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان<sup>1</sup>. والإسكان عند المعماري هو تصميمات تتوافر فيها الراحة والجمال وهو عند المخطط العمراني توازن بين العرض والطلب، كما هو توازن في السكان مع مكان العمل، وهو كثافات تنظم متطلبات المجتمع من مرافق وخدمات عامة. هو تبصر بالاحتياجات المستقبلية القريبة أو بعيدة المدى، كما هو تنظيم لعلاقة المسكن بالخدمات اليومية والموسمية وهو العنصر الرئيسي في تخطيط المدن الذي يمثل أكثر من 60% من محتواها البنائي.

وهو عند الاقتصادي دخل وتكاليف وقروض وعائد ودعم وهو عند القانوني عقود بيع وشراء ورهن وعلاقة بين المالك والمستأجر، مساواة وعدل بين الملاك والمستأجرين، كما هو التزام باللوائح والنظم والتشريعات التي يضعها المشرعون.

وهو عند الاجتماعي أسرة ومجتمع و أساس للحياة الاجتماعية السليمة التي لا تشوبها الفاحشة أو الجريمة، كما هو أساس المتطلبات المعيشية. وهو ارتباط بالبيئة المحلية، واستيطان في المناطق الجديدة. وهو حركة تفاعل لأصناف مختلفة من البشر عقائدياً واجتماعياً وثقافياً وسلوكياً. وهو عند المنتج إنتاج لسلمة وصناعة وتسويق وتأثيث، بناء أكثر عدد من الوحدات السكنية بأقل تكلفة ممكنة وفي أقل وقت ممكن في أي مكان مناسب، وهو توفير لمواد البناء والعمالة وتنظيم تداولها. وتختلف الرؤية بين مختلف الأطراف، فكل طرف يرى الإسكان من منظوره الخاص.

### 6.1.المبحث السادس: المنهج المتبع في البحث

كل بحث سوسيولوجي يعتمد على منهجية تجدها طبيعة الموضوع، فمن خلالها يمكن للباحث تطبيقها لتكيف مع طبيعة الموضوع والظاهرة المراد دراستها، فاختيار إحدى التقنيات تكون حسب هدف متبع والذي يربط بالمنهج المدروس، ويحاول الباحث الإجابة عنها باستعمال تقنيات ملائمة فالتقنية بدون منهج لا تكفي.

إن طبيعة الموضوع تفرض علينا استخدام عدد من المناهج نراها ملائمة للإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية المطروحة. حيث أن المنهج هو الطريق الذي يسلكه ويستعمله الباحث قصد الوصول إلى نتيجة معينة. ولهذا الغرض نعلم على الملاحظة في البداية، هذا من أجل وصف مختلف جوانب السكان وجمع البيانات والمعلومات التي تساعدنا في تفسير وتحليل بعض النقاط.

<sup>1</sup> - شارلز ابرمز: المدينة ومشاكل الإسكان، دار الأفاق الجديدة، بيروت، لبنان، بدون سنة نشر، ص 09.

ولهذا فالمنهج المناسب لبحثنا هو المنهج الكمي الذي يعطي وصفا كميا ويكون ذلك من خلال بناء بعض الجداول ولقد عرف Aneners.M المنهج الكمي أنه عبارة عن مجموعة من الإجراءات لقياس الظواهر الاجتماعية.

فالمنهج الكمي يعتمد على الطريقة الإحصائية التي تقوم على جمع البيانات المسطرة في الدراسة وبالرغم من أن المنهج الكمي هو الذي يطغى على البحث إلا أن هذا لم يمنعنا من الاستعانة بالمنهج الكيفي الذي يفسر ويصف الظاهرة التي نحن بصدد دراستها فالمنهج الكيفي هي طريقة يعتمد عليها الباحثون على معلومات دقيقة تصور الواقع الاجتماعي المراد دراسته.

# الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

مؤيد

البحر الأول: رؤية قطاع السكن ما قبل فطاطح

البحر الثاني: السياسة السكنية في برابنة الاستقلال

البحر الثالث: السياسة السكنية في الجزائر مع خلاص

التخطيط التنريفة

خلاصة

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

### تمهيد:

تعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل مواجهة كون أنها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد، والجدير بالذكر أن مشكل السكن في الجزائر ليس بحديث العهد، وإنما تؤول جذوره إلى عهد الاستعمار الفرنسي، بل وقبله في بعض الأحيان. كما هو الشأن بالنسبة للمدن الكبيرة التي عرفت الاستيطان التركي كمدينة الجزائر العاصمة، قسنطينة وغيرهما.

ولقد تفاقمت هذه الأوضاع بعد الاستقلال بسبب الاهتمام بحل مشاكل أخرى أعطت السلطات الجزائرية أولوية لها، في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية كبيرة بسبب ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي من جهة والارتفاع المستمر في مستوى المعيشة من جهة أخرى. إن مثل هذه الأسباب ساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تعقيد المشكلة.

وعليه سنحاول في هذا الفصل أن نعالج مسار السياسة السكنية الجزائرية بما رسمته وما حقته في حل مشكل السكن خلال فترة ما قبل الإصلاحات الجزائرية .

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

### 1.2. المبحث الاول: وضعية قطاع السكن ما قبل مخططات التنمية

بعد خروج الاستعمار الفرنسي واستقلال الجزائر كان على السلطات الجزائرية أن تأخذ بزمام أمورها وتعيد بناء كيانها والنهوض باقتصادها من جديد، فأخذت على عاتقها القطاعات الحساسة والإستراتيجية كقطاع الصناعة والزراعة حتى تتمكن من تلبية حاجيات مواطنيها. أما قطاع السكن فلم يخصص بالاهتمام الكبير نظرا لبقاء عدد من السكنات الشاغرة التي تركها المعمرون للجزائريين واكتفت السلطات فيما بعد بإتمام المشاريع قيد التنفيذ التي تركتها السلطات الفرنسية وهذا ما سنتطرق إليه بشيء من التفصيل.

#### 1.2.1. المطلب الاول: لمحة عن حالة قطاع السكن أثناء الاستعمار

إن الوضعية المزرية التي آل إليها قطاع السكن غداة الاستقلال والتي جعلت معظم الجزائريين يعانون منها، تعد قديمة ومتشابكة في آن واحد حيث يرجع خيوطها إلى عهد الاستعمار الفرنسي الذي لم يعالج موضوع السكن بجديّة باعتبار أن هذا الأخير يتعلق بجزائريين بسطاء وفقراء.

ولقد كان أكثر من 30% من سكان كبريات المدن الجزائرية، يسكنون الأكواخ والبيوت القصديرية حسب بيانات سنة 1954.

أما المساكن التي كان يشغلها المستعمرون فقد تميزت بمواصفات عالية الجودة والعصرنة ولا زالت شامخة حتى اليوم بالأحياء الراقية لمدننا الكبيرة وبالخصوص حيث تتوفر على كافة الشروط الصحية والاجتماعية.

ولإعطاء صورة شاملة وواضحة حول نوعية السكنات التي كانت أثناء حقبة الاستعمار الفرنسي وكيفية توزيع السكان الجزائريين والفرنسيين فيها، أدرجنا الجدول والذي يبين توزيع السكان في عدة مراكز حضرية على حسب طبيعة السكنات.

تعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل مواجهة كون أنها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد والجدير بالذكر مكل السكن في الجزائر ليس بحديث العهد، وإنما تؤول جذوره إلى عهد الاستعمار الفرنسي، كما هو الشأن بالنسبة للمدن الكبيرة التي عرفت الإستيطان التركي كمدينة الجزائر العاصمة وقسنطينة.

ولقد تفاقمت هذه الأوضاع بعد الاستقلال بسبب الاهتمام بحل مشاكل أخرى أعطت السلطات الجزائرية أولوية لها، في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية كبيرة بسبب ارتفاع نسبة النمو

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

الديموغرافي من جهة والارتفاع المستمرة في مستوى المعيشة من جهة أخرى، إن مثل هذه الأسباب ساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تعقيد المشكلة.

وعليه نحاول في هذا الفصل أن نعالج مسار السياسة السكنية الجزائرية بما رسمته وما حققته في حمل مشكل السكن خلال فترة ما قبل الإصلاحات الجزائرية، والسياسية السكنية هي الخطة التي اتخذتها الدولة لتوفير السكن والخروج من الأزمة والتي لم تظهر الدولة لتوفير السكن والخروج من الأزمة والتي تظهر في نقص الحظيرة السكنية فقط، بل وفي مشكلة الرداءة وعدم صلاحية المساكن للعيش، تلك الأزمة التي عرقلت عملية تنمية المدينة الجزائرية وكانت العقبة الكبرى في مسيرتها بالرغم من الخطط والسياسات والقوانين الكبرى في مسيرتها بالرغم من الخطط والسياسات والقوانين.

ومن خلال هذا الفصل سنحاول أو نعالج مسار السياسة السكنية في الجزائر خلال المراحل التي أعقبت قبل وبعد الاستقلال وما عرفته من تحولات في اقتصاد السوق وأهم التحولات التي عرفها القطاع (السكن).

### 2.1.2.المطلب الثاني: السياسة السكنية في الجزائر قبل الاستقلال

في سنة 1936 قدر نمو السكان بـ 210000 نسمة، وأنجزت في نفس الوقت 2500 مسكن، وهذا ما يؤكد الفارق الكبير الموجود بين نمو السكان وعدد المساكن المنجزة بالرغم أن الفترة لممتدة 1945-1950. وقد اتسمت بانخفاض في نمو السكان إلا أن نسبة إنجاز المساكن استمرت أيضا على نفس الوتيرة المنخفضة لتبلغ سنة 1960، معدل مسكن واحد لكل 14 مواطنا جزائريا<sup>1</sup>.

فقد اهتمت الإدارة الفرنسية بتوفير السكن للمعمرين بينما عانت شرائح كبيرة من المجتمع الجزائري من التهميش عموما. وفي هذا الجانب بشكل خاص، وظلت هذه السياسة تميز الفترة الاستعمارية إذا استثنينا من ذلك مشروع قسنطينة، الذي أتى لتحقيق مكاسب سياسية وللتخفيف من حدة الثورة.

<sup>1</sup>وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، الجزائر غدا، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 56.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

### 2.2. المبحث الثاني: السياسة السكنية في بداية الاستقلال

#### 1.2.2. المطب الاول: المرحلة الأولى (1962-1966)

بالرغم من أن استقلال الجزائر قد أكسبها حظيرة سكنية معتبرة، خلفها المعمرون إلا أن أزمة السكن بدأت تشكل خيوطها الأولى آنذاك، وهذا ما يجعلنا نستنتج أن الحظيرة السكنية المتوفرة لم تكن كافية إلا بشكل مؤقت ومن الناحية الاجتماعية فهي غير مناسبة فإن ما يقرب من مليونين مسكن كان نصفها لا يتوفر على منشآت صحية أساسية وثلاثة أرباع منها بدون ماء وكهرباء وغاز، ولذلك وبالتالي فإنه من الناحية الرقمية وانفجار أزمة السكن كانت مسألة وقت، أما من الناحية الاجتماعية والإنسانية فإن تلك الحظيرة السكنية في حالة متدهورة جدا.<sup>1</sup>

فقد كان أكثر من 30% من سكان كبريات المدن الجزائرية يسكنون الأكواخ والبيوت القصديرية حسب بيانات سنة 1954.<sup>2</sup>

جدول رقم (1): مقارنة بين المساكن التي سكنها المعمرون والجزائريون في عدة مراكز حضرية

سنة 1954

عدد الوحدات السكنية التي يشغلها الجزائريون	عدد الوحدات السكنية التي يشغلها المعمرون	نوع الوحدات السكنية
111	198	مساكن من نوع عادي بناء صلب
67	8	مساكن ذات بناء صلب وسقف بالقرميد
21	-	مساكن ذات بناء صلب وسقف بالقش
18	-	مساكن من النوع الرديء وبناء غير صلب
-	3	مساكن مؤقتة
40	-	أكواخ
5	-	كهوف ودهاليز
<b>262</b>	<b>209</b>	<b>المجموع</b>

Source : Djilali Banamrane, Crise de l'habitat : prospective de développement socialiste Algérie, SNEP, Alger, 1980, p 238.

نلاحظ من خلال الجدول السابق، أكثر من 32% من المساكن التي يقيم الجزائريين غير صلبة أي أنها لا تتميز بمواصفات البناء المطلوبة، فهي إما بيوت قصديرية، أكواخ أو مباني

<sup>1</sup> محمد السويدي: مقدمة دراسة المجتمع الجزائري، تحليل سوسيولوجي لأهم مظاهر التغير في لمجتمع الجزائري المعاصر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990، ص 65.

<sup>2</sup>N. A. Benmalti, L'habitat du 1/3 monde, cas de l'Algérie, OPU, Alger, 1982, p 66.



## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

قديمة... إلخ. بينما المساكن التي كان يقيم فيها الفرنسيين فكلها تخضع للمواصفات العالية والجودة لتلك الفترة من أعمدة وسقف حديدي لأن الإسمنت المسلح لم يكن شائعا في تلك المرحلة باعتباره حديث العهد.

لقد كان من المفروض بناء 70000 وحدة سكنية سنويا حسب تقديرات تلك الفترة، حيث أنجز منها أكثر من 40000 وحدة سكنية ذات البناء العادي بتكاليف منخفضة جدا، ولقد أصبح واضحا للعيان خاصة مع تطبيق مشروع قسنطينة سنة 1958 أن هذه التقديرات بقيت بعيدة عن الواقع العملي، حيث أنجزت في مراحل المشروع نفسه قرابة 50000 وحدة سكنية سنويا أي بمعدل 5 وحدات سكنية لكل 1000 شخص.<sup>1</sup>

### جدول رقم (2): نوعية السكنات وتكلفتها خلال 1955-1963

نوع المسكن	عدد السكنات (بالآلاف)	تكلفة الوحدة السكنية (ألف فرنك)	التكلفة الإجمالية (مليار فرنك)
مساكن من النوع الفاخر	3	7000	21
مساكن من النوع البرجوازي	20	45000	90
مساكن من نوع الكراء المتوسط HLM	40	25000	100
مساكن إقتصادية	80	1400	112
مساكن من "جو فرنسا"	110	1100	121
مساكن إقتصادية مبسطة	150	550	82.5
أحياء شعبية	177	350	62
مساكن مؤقتة	155	200	31
<b>المجموع</b>	<b>735</b>	<b>-</b>	<b>619.5</b>

Source : Djilali Banamrane, Opcit, p 242.

من الجدول السابق نلاحظ أنه أكثر من 80% من إجمالي السكنات المبرمجة والتي تعود إلى الجزائريين (سكنات إقتصادية، سكنات إقتصادية مبسطة، أحياء شعبية، سكنات مؤقتة)، لم تتعد 48% من مجمل التكلفة الإجمالية بينما ما يقارب 20% من إجمالي السكنات وهي السكنات من النوع الفاخر والتي تقاسمها المعمرون، فإن تكلفتها قد فاقت 52%.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> وزارة السكن، وثيقة رسمية حول تطور حظيرة السكن قبل 1962.

<sup>2</sup> وزارة السكن، وثيقة رسمية حول تطور حظيرة السكن قبل 1962.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

ولقد تناولت المجهودات الأولى في ميدان السكن إصلاح الوضع في هذا القطاع خصوصا بتحقيق سياسة تهدف إلى ضمان ظروف ثابتة ومعقولة لأشغال المسكن، التي كانت منذ 1962 إلى سنة 1965 موضوع تحسين فوضوي وسيعرف هذا التحسين في التسيير تقدما مستمرا وجاء نتيجة إصدار الأمر في 1966. والمرسوم في سنة 1968 اللذان طبقا المبادئ المنطقية على تسيير أملاك الدولة، وبالإضافة إلى مشاريع التحسين والصيانة الضرورية، حاولت السياسة السكنية بإمكانيات مالية بسيطة وفي ظروف اقتصادية صعب أن توفر عددا مقبولا من السكنات، وقد صرح في 1964 بأن إنجاز 75000 مسكن حضري كاف للتغلب على أزمة السكن بشكل نهائي.

كما حاولت الوزارات المكلفة بالسكن، والتي أسندت رئاستها الوزارة الأشغال العمومية والبناء والتي من أهدافها الرئيسية، إعادة بعث الورشات المتوقفة والخاصة ببناء الوحدات السكنية، والتي تمثل آنذاك 38000 سكن، كما أن معدل نسبة الأشغال بالنسبة لهذه الورشات يتراوح ما بين 3 و 65%<sup>1</sup>.

وبهذه التصريحات التي أكدت على أن الجهود المبذولة ستقضي المرحلة فإننا نلاحظ جهود مبذولة معتبرة، ولكنها نابعة أساسا من سياسة لم تول ملف السكن أولوية كبرى ومن نظرة أنية لحالة السكن والسكان نهائيا على أزمة السكن.

### 2.2.2.المطلب الثاني: مصادر تمويل السكنات

إن الحديث عن السياسة السكنية التي تبنيها السلطات الفرنسية في إنجاز السكنات في الجزائر يقودنا إلى التعرف والبحث عن المصادر التمويلية التي كانت تستعملها لتمويل مختلف المشاريع السكنية المحققة.

فعند دراستنا لهذه المرحلة، وجدنا أن السكنات الفرنسية آنذاك ولعدة سنوات لعبت دور المقاول المالي وذلك عن طريق جمع بين الموارد الخاصة les ressources particuliers والتسبيقات من الأموال العمومية fonds publics.

#### 1- الموارد العمومية:

تعتبر لمصادر التمويلية العمومية من أهم وأكثر المصادر التي إعتمدت عليها السلطات الفرنسية في عملية إنجاز السكنات وبالتحديد مؤسسات التعاونيات: السكنات ذات الإيجار المتوسط\* HLM ، مؤسسات القروض العقارية، ومؤسسات التعاونيات للسكن الجزائري.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - محمد السويدي، مرجع سابق، ص 79.

\*HLM : Habitation à loyer modéré.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

وفيما يخص مؤسسات التعاونيات للسكنات ذات الإيجار المتوسط فإنها تستمد أموالها لإنجاز هذا النوع من "صندوق الإيداع والضمان CDC"<sup>\*\*</sup>.

أما بالنسبة لمؤسس التعاونيات للسكن الجزائري فتستمد أموالها من "نظام الرهن العقاري FDH"<sup>\*\*\*</sup>.

لكن نظرا لعدم كفاية هذه المصادر التمويلية العمومية السابقة الذكر لتمويل عمليات إنجاز السكنات كان لابد على السلطات الفرنسية للبحث عن مصادر أخرى من أجل إنجاز السكنات وتتمثل في المصادر المتأتية من القطاع الخاص.

### 2- الموارد الخاصة:

وهي عبارة عن تلك الموارد التي يخصصها القطاع لتمويل عملية إنجاز السكنات، ونميز بين نوعين من هذه الموارد لتمويل القروض البنكية والادخار الخاص<sup>2</sup>.

فبالنسبة للقروض البنكية فتتمتع من طرف: "القرض العقاري" Le crédit financier كما أنها قابلة لإعادة الخصم لدى بنك الجزائر وهي قروض طويلة الأجل.

أما بالنسبة للادخار الخاص فيتمثل في ادخار المؤسسات الصناعية والتجارية التي تخصص نسبة تقدر بـ 8% كمساهمة في عملية تمويل إنجاز السكنات بالإضافة إلى ادخار الأفراد لدى البنوك.

وهناك مصادر ثانوية أخرى لجأت إليها السلطات الفرنسية من أجل تمويل عملية إنجاز السكنات، أما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أهمها:<sup>3</sup>

- القروض الممنوحة من طرف الجماعات المحلية.
- مساهمة صندوق الضمان الاجتماعي والمنح العائلية.
- الرأس المالي الاجتماعي.
- التسبيقات الإدارية.

### 3.2.2.3.2.2. المطب الثالث: قطاع السكن إبان الاستقلال

لقد عرف الاقتصاد الجزائري نوعا من التذبذب والاستقرار إبان الاستقلال الذي مس كذلك الصعيد الاجتماعي والسياسي ومن هنا كان لابد على السلطات الجزائرية أن تتدرك الأمر أن تتخذ الإجراءات اللازمة لخلق نوع من الاستقرار الذي افتقد في هذه الفترة، وفي هذا الصدد قامت

<sup>1</sup> - Rachid Hamidou, Le logement un déficit, OPU, Alger, 1988, pp 84-85.

<sup>\*\*</sup> CDC : Caisse des dépôt et Cotisation

<sup>\*\*\*</sup> FDH: Le fond de dotation d'habitat.

<sup>2</sup> - Rachid Hamidou, Opcit, p 32.

<sup>3</sup> - Rachid Hamidou, Opcit, p 32.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

السلطات الجزائرية تبسيط اهتمامها أكثر على الفروع والقطاعات الإنتاجية النشطة كالزراعة، الصناعة، قطاع البنوك والتأمينات، النقل، الخدمات والتجارة الداخلية والخارجية.

والجدير بالذكر أن مثل هذا الاهتمام، مس كذلك الجهاز المالي عامة وبالخصوص الجهاز البنكي ومجال منح القروض، ويرجع السبب في ذلك للدور الذي يلعبه هذا الأخير بصفته الوسيط الذي من خلاله تنجز الأعمال العمومية الكبرى خاصة عندما يتعلق الأمر بوتيرة البناء والإنجاز السريعة التي تتطلبها ظروف البلاد لتدارك النقص الملحوظ.

وبهذا الصدد، فإن التغيرات العميقة والجوهرية لمختلف الهياكل الأساسية ما كانت أن تنجز لولا تدخل الدولة في القطاع المالي بمجموعة من الإجراءات التي ساهمت في المحافظة على استمرارية دورة في الاقتصاد الوطني باعتباره الجهاز التمويلي لمختلف المشروعات التي تقبل الدولة على إنجازها. ويرجع السبب للمتغيرات التي عرفها مجال منح القروض إلى ما يلي:<sup>1</sup>

- أسباب طبيعية اقتصادية التي أعطت وجهة جديدة لوظيفة منح القروض.
- أسباب عضوية راجعة لمقاطعة الجهاز المالي والنقدي البنكي لمختلف المنظمات المالية الفرنسية، فعلى سبيل المثال؛ كانت بعض التمويلات الطويلة الأجل مضمونة من طرف هيئات أو منظمات مالية كالقروض الوطني الفرنسي، القرض العقاري الفرنسي...، بمقابل جعل رؤوس الأموال تتجه نحو فرنسا، إلا أنه وبعد الاستقلال تم توقيف مثل هذه العمليات. وفي هذا الصدد قامت السلطات الجزائرية بخلق عدة هيئات من أهمها:<sup>2</sup>
- إنشاء البنك المركزي الجزائري بموجب القانون الصادر يوم 1962/12/13 والذي أتبعه إصدار للعملة الوطنية "الدينار الجزائري" بموجب القانون الصادر يوم 1964/4/10 مما جعل السلطات الجزائرية تستعيد سلطتها النقدية الداخلية.
- انفصال الخزينة العمومية الجزائرية من الخزينة العمومية الفرنسية مع نهاية سنة 1962.
- قطع جميع العلاقات التي تربط السوق الجزائرية بالهيئات المالية الفرنسية.
- مراقبة التجارة الخارجية حسب المرسوم الصادر يوم 1963/5/16.
- إنشاء الصندوق الجزائري للتأمين وإعادة التأمين.
- إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون الصادر يوم 1964/8/10.

<sup>1</sup>-Rachid Hamidou, Opcit, p 31.

<sup>2</sup>Rachid Hamidou, Opcit, p 31.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

أما فيما يخص مجال السكن والذي سوف نتطرق إليه بالتفصيل، فلقد مسه هو كذلك إهتمام السلطات الجزائرية وذلك حتى سنة 1965 عن طريق خلق أو تكوين لجنة للسكن أسندت رئاستها إلى وزارة الأشغال العمومية والبناء والتي من مهامها الرئيسية إتمام المشاريع السكنية المهمة سابقا والتي لم تكمل عملية إنجازها بعد والتي تراوح بين 38000 سكن حضري، و 4000 سكن ريفي ويتراوح معدل إتمامها بين 3% و 65% وبهذا نستطلع لأهم البرامج السكنية وكيفية تمويلها.

### 4.2.2.4. المطلب الرابع: أهم البرامج السكنية لفترة 1962-1966

لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب استقلال الجزائر، وبهذا استقر الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، لهذا السبب لم تول السلطات الجزائرية آنذاك لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى، غير أنه من خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964، لوحظ أن السكنات الشاغرة والمهجورة لا تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن وكان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن وأكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة.<sup>1</sup>

و من هنا، أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فاتجهت السياسة البنكية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز، و لعل أهم هذه البرامج تمثلت في<sup>2</sup>:

#### 1- برامج سكنات من نوع " هياكل les carcasses ":

لقد عملت الدولة الجزائرية في قطاع السكن على إتمام إنجاز السكنات، وقدر عدد 16660 سكن والذي حدد تاريخ إنهاء هذا المشروع سنة 1977.

#### 2- برامج سكنات " نظام الرهن العقاري (FDH) Le fond de dotation de l'habitat ":

وتتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الإقتصادي التي يتم تمويلها من طرف "نظام الرهن العقاري FDH" وفي هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية.

وقدر عدد هذه البرامج 9985 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

<sup>1</sup>Rachid Hamidou, Opcit, p 30.

<sup>2</sup>-وزارة السكن، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988، 2000، ص 2.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

### 3- برامج سكنات ذات الإيجار المتوسط (HLM) Habitat à loyer modéré:

وقد مس كذلك برامج السكنات ذات الإيجار المتوسط (HLM) التي لم تتم إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، والملاحظ أن الدولة الجزائرية التي راعت الظروف المعيشية للمواطن الجزائري، فقد جعلت ثمن الإيجارات رمزية ومدعمة لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري.

وقدر حجم هذه البرامج بـ 8303 مسكن، ويتم توزيعها إلى غاية سنة 1975.

#### 5.2.2.المطلب الخامس: أهم إنجازات مرحلة 1962-1966

هذه الفترة أسفرت الدولة الجزائرية عن الإنجازات التالية:<sup>1</sup>

- تمكنت من بناء 16000 سكن ريفي والقضاء على 1200 بيت قصديري
- إنجاز 2000 مسكن من نوع "سكنات نظام الرهن العقاري (FDH)"
- إنجاز 1400 مسكن من نوع "سكنات ذات الإيجار المتوسط HLM".

#### 3.2.المبحث الثالث: السياسة السكنية في الجزائر من خلال المخططات التنموية

لم يكن مشكل السكن بعد الاستقلال بنفس الحدة بين المدن والريف، حيث أن سكان الأرياف كانوا أكثر ضررا وهذا راجع إلى الدمار الذي خلفه الاستعمار الفرنسي، بينما بقيت بعض المساكن شاغرة في المدن.

الأمر الذي جعل الدولة تعتقد أنه لا تكون هناك أزمة سكن، وبهذا أعطت الدولة الأولوية لإنجاز السكنات الريفية وذلك ابتداء من 1963، كما قامت بإتمام البرامج السكنية التي تركها الفرنسيين قيد الإنجاز وهذا ما سناحوا التطرق إليه من خلال المخططات التنموية التي آلت إليها الدولة.

#### 1.3.2.المطلب الاول: مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969

لقد أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة وذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط مجالات متعددة غير أنه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيث خصص ما يقارب 45% من الاستثمارات للنشاط الصناعي.<sup>2</sup>

أما فيم يخص مجال السكن، فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له وعالج سياسته من خلال:<sup>1</sup>

<sup>1</sup>-M.C. Benarbia, M. Atmani et autres, Opcit, p 29.

<sup>2</sup>-Laboussine Quassmi, Crise l'habita et perspective déco-développement avec les pays de Maghreb, édition, Paris, France, 1987, p 40.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

- إنهاء إنجاز السكنات « les carcasses » وقدر السكنات بـ 38000 مسكن
- تسيطر برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دينار جزائري على مدى 3 سنوات ويخص إنجاز 10500 سكن.
- كما تم تخصيص برنامج سكني خاص لفترة المخطط يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق.

وتجدر الإشارة إليه، أن الانطلاقة في إنجاز السكنات، أو بعبارة أدق تبني سياسة سكنية جديدة، من خلال المخطط الثلاثي على أساس تحقيق متطلبات الريف والمدن وجدت عوائق كثيرة، ويرجع ذلك على عدة أسباب وتمثل في انعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة وتوقفها. ضف إلى ذلك مشكل انطلاق للمؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع.

وبهذه الوضعية الحادة تم تأسيس لجنة وزارية une commission ministirielle يترأسها وزير مكلف بالإنجاز والبناء إلى جانب جماعة من رؤساء مختلف الوزارات (كالمالية، الداخلية، الأشغال العمومية) وكان على عاتق هذه اللجنة هو دراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد خاصة قطاع البناء ودراسة مختلف الحلول الإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال. ومن بين النتائج التي تم تسجيلها على إثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو الانطلاق في إنجاز 166686 مسكن ما بين فترة 1956-1968، بينما برامج السكنات من نوع ذات الإيجار المتوسط HLM فقد تم الانطلاق في إتمام إنجازها وذلك بفضل الموارد المالية المضمونة من طرف الخزينة الجزائرية لتمويل هذه المشاريع.

### 1- برنامج السكن الحضري:

لقد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برنامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قدر بـ 160 مليون دج، وهذا من أجل إنجاز 9548 سكن وهذا طيلة سنوات المخطط. ولإيضاح صورة هذا البرنامج، فيما يلي عرض لأهم الإنجازات الفيزيائية و المالية المسجلة لبرنامج السكن الحضري للفترة الممتدة من 1967 إلى 1969.

<sup>1</sup>-Rachid Hamidou, Opcit, p 3.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

جدول رقم (3): الإنجازات الفيزيائية والمالية المسجلة لبرامج السكن الحضري

1968-1967

السكنات المنجزة		السكنات في طور الإنجاز (حتى 1969/12/31)		1967	1968	1969
عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات	السكن في طور الإنجاز	عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات
2.292	2.201	5.055	10.608	9.548	160	13.943

المصدر: مستخرج من pre-plan- (67-69), Ministère des travaux publics et de construction

نلاحظ من الجدول، أنه منذ بداية المخطط الثلاثي أي منذ 1967 تم إنجازها 9548 سكن حضري، بتكلفة قدرت بـ 160 مليون دينار جزائري، وهي حتى نهاية المخطط سنة 1969، ما يقارب 10.608 سكن في طور الإنجاز و 13942 سكن لم ينطلق بعد في إنجازها وهذا ما يدل على أن السلطات الجزائرية قد عجزت ولم تستطع أن تنجز ما خطط له، أو ما سطرت خلال هذه الفترة. وقد ميز هذه الفترة انتشار الأحياء القصديرية، في أغلب المدن الكبرى ونستطيع أن نصف هذه المرحلة بمرحلة الأزمة الحقيقية للسياسة السكنية، وفشلها بالنظر إلى حجم الاهتمام الضئيل الذي أولته السلطة في المخطط الثلاثي عكس الامتيازات الضخمة التي خصصت لقطاع الصناعة.

### 2- برنامج السكن الريفي:

أما فيما يخص برنامج السكنات الريفية فعلى الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات تمثل هذا النوع من السكنات، إلا أن هذه النتائج لم تلب طلبات المواطنين ومع هذا نجد بعض البرامج حققت 16877 سكن ما بين الفترة 63، 64، 66 بتكلفة قدرت 125 مليون دينار جزائري. وفيما يلي هذا الجدول نبين عرض للحالة الفيزيائية والمالية لبرامج السكنات الريفية للفترة الممتدة من 1967-1969.



## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

جدول رقم (4): الإنجازات الفيزيائية والمالية المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1968

السكنات المنجزة		السكنات في طور الإنجاز (حتى 1969/12/31)		1967	1968	1969
عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات	السكن في طور الإنجاز	عدد السكنات	عدد السكنات	مجموع القروض
2.292	2.201	5.055	10.608	9.548	106-دج	160
عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات	العدد	العدد	العدد	السكنات التي لم ينطلق في إنجازها
2.292	2.201	5.055	10.608	13.943	العدد	السكنات التي لم ينطلق في إنجازها

المصدر: مستخرج من (67-69)، Ministère des travaux publics et de construction pre-plan-

نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه من بين 12112 سكن جاهز 9739 سكن انطلق في إنجازه قبل 1967، وعليه فالمخطط الثلاثي حقق قدر بـ 2373 سكن ريفي وبقي 10083 مسكن في طور الإنجاز

ومن هنا نقول إن المخطط الثلاثي التنموي في الأول 1967-1969 الذي وضع أول سياسة في مجال السكن، كان يهدف إلى إنجاز 10500 سكن حضري وإتمام البناء التي تركها المستعمر قيد الإنجاز، والتي تقدر بحوالي 38000 مسكن، أما بالنسبة للسكن الريفي فقد كان هدف المخطط هو إنجاز 10000 سكن جديد وإتمام 7400 سكن آخر، إلا أن ما تم إنجازه فعلا خلال هذه الفترة هو 9548 وحدة سكنية بالنسبة للبناء الحضري و 12112 وحدة بالنسبة للسكن الريفي، بما فيها 9739 وحدة قد تم الشروع فيما قبل 1967<sup>1</sup>، أي أن نسبة إنجاز البرنامج ككل بلغت 32.86% فقط.

### 2.3.2. المطلب الثاني: مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973

تعتبر الخطة الرباعية (1970-1973) الخطوة الأولى والفعلية للتنمية في الجزائر، ويتجلى ذلك من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية والثقافية الذي سطر من خلال هذا المخطط، والذي كان يرمي أساس إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة لمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين سواء كان ذلك في السكن، الخدمات الاجتماعية الصحة العمومية، وحتى ميدان النشاطات الرياضية والثقافية والإعلام.

إن المرحلة التي مرت بها البلاد، تطلبت إعادة بناء صرح الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق تخصيص جميع الإمكانيات المالية والمادية المتاحة لديها لتطوير وزيادة الإنجاز.

<sup>1</sup> جيبيل ج، نحو نظرة إستراتيجية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية 2010-2011، ص 121-4.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

وعليه فقد خصصت الدولة قيمة مالية مرخصة لهذا البرنامج قدرت في البداية بـ 27.5 مليار دج لتتجاوز فيما بعد ذلك مبلغ 36 مليار دج وهذا كل من أجل تحقيق البرامج الطموحة والتي أعطت الأولوية إلى:<sup>1</sup>

- تلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا من أجل الرفع من مستوى المعيشي
  - القيام بإنجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (إنجاز قنوات مياه الصالحة للشرب)
  - إعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق وتطوير مجالات التنمية المحلية لإنجاز الأسلاك الكهربائية الريفية
- ولقد شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج متوازي حضري وريفي يتمثل فيما يلي:<sup>2</sup>

### 1- برنامج السكن الحضري:

وقد خصص غلاف مالي قدره 1200 مليون دج ثم تسيطر برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول، قدر 45000 سكن حضري، خاصة وأن معظم المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها وبالتالي خلفت ظاهرة النزوح الريفي.

إلا أنه في الواقع، لم ينجز سوى 18000 سكن بغلاف مالي قدر 1500 مليون دينار جزائري.

كما أنه على الرغم من زيادة الطلبات على السكن خاصة في المدن، إلا أنه وبالمقابل فإن التجهيزات الاجتماعية المرافقة لهذه السكنات أصبحت تظهر بالقدر الكافي وبنوعية مقبولة.

### 2- برنامج السكن الريفي:

لقد اهتمت السلطات العمومية بترقية المستوى المعيشي للفلاح بالريف، حيث كان من أولويات برامج التنمية الشاملة التي عرفت بها بلادنا في مرحلة المخطط الرباعي الأول. فكان ذلك عن طريق إقامة المئات من التجمعات السكانية والاهتمام أكثر بتحديث القطاع الزراعي مع إعطائه الأهمية القصوى بالتدعيمات المالية المعتبرة والتي من شأنها أن تضمن نوعا من الاستقرار لدى الفلاح ليتحقق بذلك التنمية الشاملة المتسارعة من جهة، إحداث التوازن عبر التراب الوطني من جهة، وإحداث التوازن عبر التراث الوطني من جهة أخرى.

<sup>1</sup>-Laboussine Quassmi, Opcit, p 53.

<sup>2</sup>-Rachid Hamidou, Opcit, pp 35-36.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

وبهذا فقد تم إنجاز خلال هذه الفترة 1970-1973، 24000 سكن ريفي من أصل 400000 سكن ريفي برمج إنجازته وتطلب هذا الإنجاز غلاف مالي قدره 9940 مليون دينار جزائري في الوقت الذي كان مخصص للبرنامج 305 مليون دينار جزائري.

بالنسبة للمخطط الرباعي الأول الذي امتد من 1970 إلى 1973 فقد اهتم بالقطاع أكثر وخصص غلاف مالي أكبر حيث كان يهدف إلى إنجاز 85000 وحدة سكنية منها 45000 سكن حضري والباقي سكن ريفي.

لكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه، حيث أنه ما تم إنجازه هو 18000 سكن حضري و 24000 سكن ريفي فقط، بمعدل الإنجاز كان حوالي 45% وكان المبلغ المستهلك أكبر مما كان متوقعا على الرغم من العدد القليل من المساكن التي تم إنجازها بنسبة 12.5% بالنسبة للسكن الحضري و 32.5% بالنسبة للسكن الريفي، وهذا راجع إلى عدم دقة الدراسات عند إعداد البرامج ونقص التحكم في المشاريع بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف مواد البناء، خاصة وأن الجزائر كانت تستورد معظمها خلال هذه الفترة.<sup>1</sup>

### جانب التمويل:

فيما يخص جانب تمويل السكنات للمخطط الرباعي الأول، لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، وعليه فقد اتخذت إجراءات من بينها<sup>2</sup>. تحويل إدخال العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى ادخار سكنات.

صدرت تعليمية وزارية، سنة 1971، وبموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية بنسبة 50% على مدة 30 سنة وبمعدل فائدة 1%.

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بنسبة 50% على مدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4.75%.

كما لوحظ مع نهاية مرحلة المخطط الرباعي الأول، صدرت تعليمية وزارية أخرى مع نهاية سنة 1973، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط وأصبح تحت اسم الاجتماعي المخطط وهذه السكنات تنجز من طرف "الديوان الترقية والتسيير العقاري" وذلك ابتداء من سنة 1974.\*

<sup>1</sup> - جليل ج، نحو نظرة إستراتيجية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية العلوم الإقتصادية والتجارية، 26/11/2010، ص 121-4.

<sup>2</sup> وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962-1998.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

### 3.3.2.المطلب الثالث: المخطط الرباعي الثاني 1974-1977

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا بالاقتصاد الوطني حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها، مما خلق مجال واسع للتصدير وذلك لضمان الاستقلالية المالية للبلاد وبهذا فإن حجم الأموال المستثمرة في هذه المرحلة أعطى نتائج جد معتبرة حيث عرف حجم الاستثمارات في جميع المجالات (السكن) قفزة قدرت ثلاث مرات من التي سبقتها، مما أعطى للاقتصاد دفعا قويا، ويظهر ذلك جليا من خلال الجدول الموالي الذي يعطي حوله عن حجم الاستثمارات المبرمجة من خلال المخطط الرباعي الثاني.

#### جدول رقم (5): الاستثمارات في المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 (الوحدة بالمليون)

القطاعات	قيمة الاستثمارات المخططة	نسبتها إلى الإجمالي
الصناعة	48000	43.3%
القاعدة الهيكلية الاقتصادية	15531	14.1%
الزراعة	12003	10.9%
التربية والتكوين	9947	9%
السكن	8300	7.5%
تجهيزات اجتماعية	6310	5.7%
المنشآت المائية	4600	4.2%
دراسات مختلفة	2520	2.3%
السياحة	1500	1.4%
تجهيزات إدارية	1399	1.3%
الصيد	155	0.1%
المجموع	110257	100%

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني 1974، ص 15.

\* ديوان الترقية والتسيير العقاري Office promotionnel et gestion immobilière OPGI، أنشأ هذا الديوان سنة 1974 مكان الديوان العمومي للسكنات ذات الإيجار المتوسط « OPHLM » تحت وصاية وزارة السكن والقطاع الحضري، فهو هيئة عمومية ذات ذابص صناعي وتجاري وبعد وطني مكلف بتشغيل السياسة الاجتماعية للدولة في مجال السكن دون أن تكون هذه العلاقة مقننة بدفتر النفقات، وهو مسير من قبل مجلس إداري ويديرها مدير عام وتوجد على مستوى كل ولاية وكالة عقارية بإستثناء الجزائر العاصمة التي توجد فيها ثلاث وكالات أي توجد 51 وكالة على مستوى الوطن، وتكمن مهامها الأساسية في:

- الترقية العقارية عن طريق تنفيذ برامج السكن بالإيجار ولبرامج السكن الاجتماعي وبرامج السكن الإشتراكي والترقية العقارية التجارية.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

نستنتج من خلال الجدول السابق من النتائج المسجلة أن حجم الاستثمارات عرف ارتفاع محسوس، ويتضح ذلك من خلال الأرقام المسجلة، حيث قدرت حجم الاستثمارات تقريبا 120 مليار دينار جزائري وهو ما يمثل 3.3 مرة عن حجم الاستثمارات في المخطط الرباعي الأول.

أما فيما يخص قطاع السكن، فنلاحظ أن حجم الاستثمار في هذا المجال عرف بدوره ارتفاع من خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب نظرا للنمو الديموغرافي الذي عرفته البلاد وزيادة الطلب على السكنات ويظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7.5% بعدما كانت 5.5% في المخطط الرباعي الأول.

ومن الملاحظ أنه خلال السنوات التي سبقت المخطط الرباعي الثاني تدهور معدل شغل السكنات الحضرية وهذا راجع لعدة أسباب من أهمها، النمو الديموغرافي السريع الذي عرفته المدن الناتج عن النزوح الريفي، ومن هنا أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية، حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات، وكذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها وتأطيرها.

ولقد خصص البرنامج السكني للمخطط الرباعي الثاني شطرين من السكنات هما:<sup>1</sup>

### 1- برنامج السكن الاجتماعي (الحضري):

ومن أجل الوصول إلى إنجاز 100000 سكن مع بداية الثمانينات حددت السلطات العمومية برنامج للسكن الاجتماعي من خلال المرحلة الثانية على النحو التالي :

- الانطلاق في 100000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.
- توزيع 90000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات، حتى لا يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن لا يراعي قدرته الشرائية.

### 2- برنامج السكن الريفي:

وقد عرف هذا البرنامج نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي، وإتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة، كما تمت الانطلاقة في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية والتي مثلت 3/1 من الأهداف المسطرة، والتي ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها والاجتماعية وذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن، باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له.

<sup>1</sup> Rachid Hamidou, Opcit, pp 40-41.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

وبالإضافة إلى البرامج الطموحة التي سبق الإشارة إليها من خلال هذا المخطط تمت العمليات التالية:

- إنجاز 20000 سكن ريفي في إطار تحديث وتوسيع القرى المتواجدة
  - إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40000 سكن
- وبهذا تكون الأهداف المسطرة لكن من السكن الاجتماعي والسكن الريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة إذا ما قورنت بالإنجازات السابقة في المخطط الرباعي الأول.

### جدول رقم (6): تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني

الوحدة: مليون دينار

نسبة الاستهلاك	الفرق بينهما	استهلاك المصاريف	تصريحات لمصاريف الإنجاز	نسبة الإنجاز	الفرق بينهما	عدد السكنات		البرامج السكنية
%91	470	5200	5670	%45	55000	45000	100000	السكن الاجتماعي المخطط
%163	1670	4300	2630	%25	25000	75000	100000	السكن الريفي

Source : Rachid Hamidou, Opcit, p 42.

إن تطور إنجاز السكنات خلال المخطط الرباعي الثاني يظهر بوضوح من خلال الجدول السابق النسب المحسوبة دليل على ذلك لاسيما السكنات الريفية، حيث أنجز أكثر من 75000 سكن وهو ما يمثل 75% من الإنجازات خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقارب 45000 سكن اجتماعي أي 45% ومن خلال هذه النتائج يظهر جليا الاهتمام الذي عرفته المدن وبالتالي خلق جوا من التوازن الجهوي.

التلخيص هذه المرحلة فقد وضع لهذا المخطط برنامجا أكبر من الذي سبقه من حيث عدد المساكن، وذلك بإنجاز مائة ألف سكن اجتماعي و مائة ألف سكن ريفي أيضا أما فيما يتعلق بما تم إنجازه وارتفعت بذلك نسبة الإنجاز إلى 60% وقد تم استهلاك 91.71% من حجم الغلاف المالي

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

الموجه للقطاع الحضري على الرغم من إنجاز 45% فقط من حجم البرنامج، ويرجع السبب في ذلك إلى الارتفاع المستمر في تكاليف الإنجاز من سنة لأخرى وكذلك أسعار مواد البناء.<sup>1</sup> وقد لاق السكن الريفي اهتماما أكثر من طرف السلطات ومقارنة بالسكن الاجتماعي، خاصة منذ المخطط الرباعي الأول وذلك راجع إلى أنه كان يدخل في ظل سياسة الدولة لتنمية المناطق الريفية وفي إطار الثورة الزراعية.

### 4.3.2. المطلب الرابع: المخطط الخماسي 1980-1989

إن مرحلة الثمانينات عرفت توجها جديدا في الخطط التنموية حيث تم التخلي من فكرة إقامة الصناعات المصنعة لصالح الصناعات الخفيفة، وتم توجيه الاستثمار خاصة لقطاع الفلاحة والري وإقامة الهياكل القاعدية الاقتصادية والاجتماعية. فقامت السلطات بذلك بتخصيص مبالغ أكبر لقطاع السكن من خلال مخططين خماسين 1980-1984 و 1985-1989 وذلك حسب الجدول الآتي:

### جدول رقم (7): الاستثمارات المخططة للفترة 80-89

الوحدة: مليار دينار

النسبة	المبلغ المخصص لقطاع السكن	حجم الاستثمارات في المخططات	البيان
15%	60	400.6	المخطط الخماسي الأول 1980-1984
15.7%	86.45	550	المخطط الخماسي الثاني 1985-1989

المصدر: جعيل ج، مرجع سابق، ص 119.

فمن خلال الجدول نلاحظ أن حجم المبلغ المخصص لقطاع السكن قد تضاعف بأكثر من 7 مرات مقارنة بالمخطط الرباعي الأخير.

إن زيادة الاستثمار في قطاع السكن كانت ترمي إلى تحقيق هدفين اثنين: الأول هو بهدف اجتماعي، من خلال إعادة التوازن إلى الخلل الكبير بين الطلب على السكن بسبب ارتفاع معدل النمو الديموغرافي وعدد المساكن المنجزة، فقد وصل معدل شغل السكن في 1977 إلى 7.7 أما الهدف الثاني والذي هو ذو طبيعة سياسية، فهو يمكن إعادة توزيع السكن توزيعا متوازنا بين مختلف مناطق البلاد، وذلك من إقامة مساكن في الهضاب العليا والجنوب، أين نجد كثافة سكانية منخفضة، وكذلك تنظيم العمران وتحسين شروطه في الشمال.

<sup>1</sup> جعيل ج، نحو نظرة إستراتيجية لسياسة السكن في الجزائر، ص 126-8.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

وكان بذلك هدف الخماسي الأول إنجاز وتسليم 450 ألف سكن منها 300 ألف سكن خضري والباقي سكن ريفي.<sup>1</sup>

كما شهدت هذه المرحلة إعادة هيكلة المؤسسات الاقتصادية العمومية من أجل تحسين أدائها إلا أن ما تم تسليمه فعلا خلال هذه الفترة هو 313 ألف سكن.

أما بالنسبة للمخطط الخماسي الثاني، فقد جاء لإتمام إنجاز المشاريع السابقة والمقدرة بـ 365 ألف سكن وبناء 318 ألف سكن جديد<sup>2</sup>، كما تم تخصيص مبلغ 8.5 مليار دينار لتطوير طاقات الإنتاج في قطاع السكن والبناء، وذلك من خلال الاستثمار في تكوين اليد العاملة وفي تطوير وسائل الإنتاج أما ما تم توزيعه خلال هذه الفترة فقد كان 493205 وحدة سكنية مع احتساب البناء الذاتي<sup>3</sup>.

كما عرفت سياسة السكن خلال هذه الفترة توجها جديدا آخر، فقد عملت على تشجيع الأفراد على امتلاك مساكنهم، عن طريق خصخصة المساكن التابعة للدولة وذلك بسبب عدم القدرة على تحصيل مستحقات الإيجار ولتخفيض تكاليف الصيانة، فتم التنازل عن ملكية المساكن لصالح المستأجرين بأسعار أقل من أسعار السوق من خمس إلى عشر مرات.

الأمر الذي أدى إلى استفحال ظاهرة المضاربة، خاصة بعد 1986 أين صدر القانون الذي ألغى القيود التي كانت مفروضة على عملية التنازل للتحكم في هذه الظاهرة، والتي تنص على عدم إمكانية الفرد الحصول على أكثر من سكن واحد. وعدم قدرته على التنازل عليه إلا بعد 5 سنوات.<sup>4</sup>

ففي سنة 1989 وصلت نسبة السكنات المتنازل عنها 59% من حجم السكنات التي تم تخصيصها لعلية البيع<sup>5</sup>، كما تم تسوية وضعية العديد من البنايات التي بنيت بطريقة غير شرعية، وتشجيع البناء الذاتي بزيادة عدد رخص البناء وتقديم قروض لشراء مواد البناء.

هذه الأخيرة التي لا تمنح إلا بعد تقديم مساهمة شخصية وضمن وجود دخل دائم ومستقر للمستفيد من القرض، إن الشيء الملاحظ من خلال هذه السياسة هو إهمالها للفئات الضعيفة ذات الدخل المتدني، فالعديد من الأفراد لم يستطيعوا شراء مساكنهم بسبب عدم قدرتهم على تسديد ديون الإيجار ولم يستطيعوا بناء مساكن فردية بسبب عدم حصولهم على دخل كافي أو راتب شهري مستقر

<sup>1</sup> - وناسي، مرجع سابق، ص 154.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - جعيل ج، مرجع سابق، ص 131.

<sup>4</sup> -Lalonde M, La crise du logement en Algérie : les politiques d'urbanisme mésadaptées, mémoire pour l'obtention du grade de maitre, université de Montréal 2010, p 93-96.

<sup>5</sup> -Ibid, p 99.



## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

للحصول على قرض<sup>1</sup>، كما تم فتح المجال كذلك أمام القطاع الخاص للاستثمار في السكن في 1986، وذلك من خلال القانون 07-86 المؤرخ في 1986/3/4 المتعلق بالترقية العقارية.

وقد تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية وهي:<sup>2</sup>

1. تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.
  2. تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات.
  3. بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.
- كما خصص ما يقارب 60 مليار دج لهذا القطاع أي ما يعادل نسبة 15% من إجمالي الاستثمارات المتوقع إنجازها<sup>3</sup>.

والملاحظ أنه، عند تتبع مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول.

حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، إذ بلغت حصته نحو 42% ومعظمها موجهة للسكن الاجتماعي، وهو قطاع تتميز نسبة كبيرة من برامجه ببرامج قديمة حوالي 49%، خاصة في مجال السكن الحضري الذي تزيد فيها نسبة باقي الإنجاز عن 50% والذي شغل بالمخطط الخماسي الثاني في تنمية هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة وتكامل المرافق، ثم تشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة<sup>4</sup>.

الجدول التالي يبين لنا أهم البرامج السكنية خلال مرحلة المخططين الخماسيين

جدول رقم (7): البرامج السكنية المبرمجة والمحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين

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

المصدر: وزارة السكن.

<sup>1</sup>-Ibid, pp 99-100.

<sup>2</sup>-A. Brahimi, l'économie Algérienne hier à demain déficit enjeux, édition Dahleb, Alger, 1991, p46.

<sup>3</sup>-محمد بلقاسم بلهوم، سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 60.

<sup>4</sup> محمد بلقاسم حسن بهلول، مرجع سابق، ص 195.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

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

غير أنه مما يمكن ملاحظته في هذه الفترة، أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية، ويتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية لسياستها السكنية في الثمانينات على إثر صدور قانون 07-86 في 1986/3/4 الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر على ازدهار عقاري مفاجئ.<sup>1</sup>

فبعدها عرفت في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي والمتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي، ظهر نمط سكني جديد الذي عرف بالسكن الترقوي، إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتُمارس نشاطها في إنجاز السكنات.

ففي بداية الأمر هذا النوع من السكنات كان يسمى بـ "الترقية الخاصة الفردية" أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة وبعدها جاءت الترقية الجماعية بفضل التعليم رقم 92-76 الصادرة في 1976/10/23 التي سمحت للمواطنين تشكيل تعاونيات عقارية من أجل إنجاز سكنات الاستعمال العائلي.

وفي سنة 1986، تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوية عن طريق القانون رقم 07-86 لـ 1986/3/4 ثم المصادقة عليه ودخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية وظهور بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي والجدير بالذكر أن هذا النص جاء لملأ الفراغ القانوني الذي كان يسود منذ الاستقلال.<sup>2</sup>

وبالنسبة لتمويل هذا النوع من السكنات فيقع على عيب الصندوق أو في للتوفير والاحتياط عن طريق موارد أي ادخار الأفراد. ويوجه هذا السكن للبيع، ويتكفل بإنشاء هذه السكنات عدة

<sup>1</sup> معمري يمينة، آلية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر بحث لنيل شهادة ليسانس في فرع المحاسبة، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، الجزائر، 3/2، ص 4.

<sup>2</sup> وزارة السكن، وثيقة حول السكن الترقوي.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

---

أطراف كمؤسسة ترقية السكن العائلي\* ديوان الترقية والتسيير العقاري، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط...إلخ.

## الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر في مرحلة التخطيط

### خلاصة:

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

والجدير بالذكر أن أي دولة تعطي اهتمام لقطاع السكن يكون ذلك برسم لسياستها السكنية باعتبارها أداة توجيه وتحكيم لهذا القطاع وذلك باستخدام أدواتها ومختلف آلياتها، غير أنه لا يمكن تقييم وفهم هذه السياسة إلا بدراسة مسارها على قطاع سكن لبلد ما.

إن النظام الاقتصادي الذي سارت عليه الجزائر منذ الاستقلال إلى أواخر الثمانيات، المتمثل في النظام الاشتراكي، قد أدى بها إلى الدخول إلى أزمات يصعب عليها التحرر منها، وكان دليل على فشل المخططات التنموية في حل مشكل أو أزمة سكن تفاقمت سنة بعد سنة وأدى إلى دخول الجزائر إلى متاهة جعلتها تتخبط فيها لسنوات وأعاقت مسارها نحو التطور والازدهار.

إن فشل السياسة السكنية في هذه المرحلة – أي فترة ما قبل الإصلاحات – على الرغم من المحاولات والمجهودات التي قامت بها السلطات في كل مرة استوجب الأمر بها في أواخر الثمانيات الرضوخ إلى شروط نظام اقتصاد السوق الذي يدعوا إلى خوصصة القطاعات وهذا ما لمسناه في قطاع السكن والعمران، بإصدار قانون 07-86 في 4 مارس 1986 الذي سمح أوصرح بمساهمة القطاع الخاص بالعرض في السوق السكنية، كما اتخذت الحكومة إجراءات مختلفة وعمدت وسائل شتى لإنعاش قطاع السكن بالإضافة إلى اعتمادها إلى آليات مختلفة في تمويل المشاريع السكنية وهذا ما لمسناه من خلال صدور تعليمات مختلفة غيرت نمط تمويل السكنات في كل فترة، غير أن هذه الإجراءات والخطوات باءت بالفشل والنتائج المحققة دليل على ذلك وهذا ما لمسناه عند تفحصنا للنتائج التي آل إليها قطاع السكن.

# الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل فلول وأقطاب سكنية جديدة

مؤيد

البحر الأول: مرحلة (1994-1990)

البحر الثاني: مرحلة (2000-1995)

البحر الثالث: مرحلة (2003-2001)

خلاصة

### تمهيد

لقد اتخذت السياسة السكنية بُعد آخر، اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي، التي ظهرت فيه أنماط سكنية بعد ما كانت تعتمد على نمطين فقط، ألا وهما السكن الحضري المخطط والسكن الريفي. هذا من جهة ومن جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر.

اختلف عن سابقه، محاولة منها أن تكبح زمام أزمة خانقة عرفتها الجزائر عرفت بأزمة السكن، والجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية، ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه والمتمثل في سكن يؤويه هو وعائلته.

ومن هنا حاولنا أن ندرج مجمل التحولات التي عرفها قطاع السكن خلال العشرية الأخيرة ومختلف الأنماط السكنية الجديدة التي عرفت في هذه الفترة من خلال ثلاث مراحل.

### 1.3. المبحث الأول: مرحلة (1990-1994):

قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات، على تبني إستراتيجية جديدة في مجال السكنات وبنيت هذه الأخيرة على الأسس التالية<sup>1</sup>:

- ✓ إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز، المعمار، التحسين الحضري والإنجاز.
- ✓ خلق سوق عقارية منتظمة (غياب فادح في الفترات السابقة أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحيازة على ملكية السكن وكل هذا في إطار الشفافية خاصة في مجال تقديم المساعدات.
- ✓ إعادة الاعتبار أو خلق "سوق رهن" تمويلي للسكنات (أي طريق القروض العقارية) وذلك من أجل تطوير ميكانيزمات وأدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مداخل وحاجيات العائلات.
- ✓ تعزيز دور البلديات وإدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته. وكذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحيازة عن سكن.

<sup>1</sup> - بوعافية رشيد، جليد نور الدين، الإقتصاد الجزائري 50 سنة من الإقتصاد، منشورات الإقتصاد الرقمي في الجزائر، ص381.

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

- ✓ تخلي الدولة عن دورها في مجال إنجاز السكنات عن طريقة خوصصة مؤسساتها العمومية للإنجاز وترك المجال أمام مؤسسات القطاع الخاص.
- ✓ القضاء على السكنات القصدية أو المزرية مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكن.
- ✓ العمل على خلق وتطوير دعم تقني لقطاع السكن وذلك من أجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية إنجاز السكنات حجم الطلب عليها... إلخ.<sup>1</sup>
- ✓ والجدير بالذكر أن تبنى هذه الإستراتيجية الجديدة كانت الطريقة الأنجع من أجل الحد من أزمة سكن خانقة وذلك منذ بداية السبعينات وازدادت حدتها مع نهاية الثمانينات خاصة وأن الجزائر عرفت:

– انخفاض في قيمة الدينار الجزائري.

– تدهور في القدرة الشرائية للمواطن.

– ارتفاع في معدلات الفائدة وندرة القروض البنكية.

– إعادة هيكلة المؤسسات العمومية وضعف القطاع الخاص.

– تحرير أسعار مواد البناء.

وعليه فأهم ما ميزت به هذه المرحلة أي مرحلة 1994-90 يمكن حصرها فيما يلي:

### 1.1.3.1. المطالب الأول: برنامج السكنات الحضرية

لقد عرفت هذه المرحلة نمطين سكنيين حضريين يمكن حصرهما فيما يلي:

#### 1- برنامج السكن الاجتماعي.

- ✓ لقد استخدم السكن الاجتماعي على الرغم من التسمية التي أخذها ضمن نظام مشوش عرفتة الجزائر سابقا والمتمثل في نظام اقتصاد موجه، حيث عرف أولا بالسكن الحضري ولم يكتسي طابع خاص به ولم يلبي الاحتياجات المرصود لها في تلك الفترة.
- ✓ غير أنه ومع صدور المرسوم رقم 84-93 المؤرخ في 1993/03/23 حدد بمزيد من الوضوح لمفهوم السكن الاجتماعي انطلاقا من طريقة تمويله وطابعه الإيجاري غير القابل للتنازل.

<sup>1</sup>- مرجع سابق، ص 382

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

فالسكن الاجتماعي هو ذلك السكن تتكفل به الخزينة بصورة مباشرة أو غير مباشرة أي الدولة، وعليه فالمساكن الاجتماعية الحضرية الإيجارية مخصصة للأسر التي لا تسمح لها مداخلها بالحصول على ملكية سكنية وفضلا عن ذلك فهي غير قابلة للتنازل عنها مما يبين عزيمة السلطات العمومية على تكوين حظيرة عقارية إيجارية مخصصة لكي تستفيد منها الأسر ضعيفة المداخل.

✓ ومن المؤكد أن المرسوم رقم 84-93 المؤرخ في 1993/03/23 جاء ليجسد جديد في معالجة مشكل السكن الاجتماعي كون هذا الأخير يمكن تمويله من مساهمة مؤقتة، بمعنى الالتزامات الإدارية التي سادت في السنوات السابقة قد تم التخلي عنها باعتبارها أن الدولة لا تستطيع أن تنجز مساكن إلا بقدر ما تسمح قدراتها على الاستدانة.

✓ وبقدر وجود الدائنين القادرين على الوفاء باحتياجاتها لكن إذا لم تسدد القروض وهذا يعني إضافة إلى خدمة الدين ومن الواضح أن الخزينة سيؤول أمرها إلى مواجهة صعوبات تعزيز وضعيتها المالية.

✓ ويتم إنجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الرقبة والتسيير العقاري (OPGI)، ويمول من قبل ميزانية الدولة ويوجه أساسا للفئات الاجتماعية المستضعفة، يتم إسناد هذا النوع من قبل هيئة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي " إن لم يكن رئيس الدائرة، بالتطابق مع الإجراءات المحددة من قبل الوزارة<sup>1</sup>.

✓ تحدد برامج السكن الاجتماعي إيجارا سنويا من قبل الدولة في إطار ميزانيتها، غير أن تكلفة الإيجار لا تضاهي أولا نطاق التكلفة الحقيقية له. ويرجع السبب في ذلك إلى مراعاة الدولة للقدرة الشرائية للمواطن كمساعدة له من جهة، وإلى طبيعة السكن الاجتماعي الذي يوجه أساسا للطبقات الفقيرة من جهة أخرى.

✓ كما تضمن دواوين الترقية والتسيير العقاري صيانة وترميم التراث العقاري الإيجاري. وهذا تحقيق أشغال التصليح حيث يتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار والتنازل على الملكيات.

غير أن الواقع أثبت تفهقر هذا التراث العقاري وتلف بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة والحفاظ، وكذلك إلى صعوبة تلقي دواوين الترقية والتسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخل المستفيدين بصفة دائمة ومنتظمة.

<sup>1</sup> - مرجع سابق، ص 383



## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

### 2- تمويل السكن الاجتماعي:

يقع تمويل السكن الاجتماعي كله على عاتق الدولة ( الجماعات المحلية) وبالتالي على عاتق الخزينة العمومية بمساهمات نهائية فيما يخص نفقات تهيئة الأرضية مثلا، ومساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل برامج الإنجاز المسجلة بعنوان ديوان الترقية والتسيير العقاري. وفي هذه الحالة الأخيرة تكون موارد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هي التي تحشدتها وتكافئها الخزينة في شكل قروض أو سلف.

غير أنه مع بداية سنة 1990، ونظرا لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمل عبئ تمويلها إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية.

وعليه فقد تغيرت معايير تمويل السكن الاجتماعي وأصبحت على النحو التالي :

- مدة الاسترجاع: 25 سنة
- معدل الفائدة 6% حيث 2% تتحملها الخزينة (أي مغطاة من طرف الخزينة العمومية)
- ضمان القرض من قبل الخزينة العمومية
- وانطلاقا من التاريخ (1990) عرفت المعطيات السابقة تغيرات سنوية على النحو التالي:

### جدول رقم (08): معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة الممتدة من 90-94

السنوات	معدل الفائدة	نسبة تغطية الخزينة	معدل الفائدة المتبقي	مدة القرض
1990	6%	2%	4%	25 سنة
1991	9%	8%	1%	30 سنة
1992	9%	8%	1%	30 سنة
1993	13.5%	12.5%	1%	30 سنة
1994	15%	12.5%	2.5%	30 سنة

المصدر: وزارة السكن

### 3- برنامج السكن الترقوي:

بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86-07 الصادر في 1986/03/04، غير أن الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفت الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة. وظهر بوادر التخلي عن

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

النظام الاشتراكي والدخول إلى نظام اقتصاد السوق من جهة أخرى، جعلت صعوبة في تطبيق هذا المرسوم ولم تحظى صيغة السكن الترقوي بالاهتمام المطلوب<sup>1</sup>.

ومن هنا أخذت السلطات على عاتقها هذا المشكل، وأعدت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993. بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-03، الصادر في 1993/03/01 بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات ومع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام اقتصاد السوق.

إن الهدف الأساسي الذي جاء به هذا المرسوم، هو تصحيح النقائص التي جاء بها قانون سنة 1986، بالإضافة إلى اهتمامه بشكل السكنات الشاغرة (أي السكنات المنجزة والملاك لا يسكنونها) الموجهة للكرءاء، حيث تم وضع قواعد صارمة تسمح للمالكين لمثل هذه السكنات بحيازتها بدون أي خوف أو خطر يهدد ملكيتهم.

ولقد أوكلت مهمة إنجاز السكنات الترقوية لعدة مرقين عقاريين ويتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة<sup>2</sup>. ويمكن أن يكون المرقون العقاريون تابعين للقطاع العام وبالتالي يدخلون في إطار إنجاز السكنات الترقوية العمومية أو تابعين للقطاع الخاص وبالتالي يدخلون في إطار إنجاز السكنات الترقوية الخاصة وهذا سنورده بمزيد من التوضيح فيما يلي:

(1) الترقية العقارية العمومية : ويتكفل بإنجاز مثل هذا النوع من السكنات كل من :

أ- مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF).

منذ 1980 تم خلق 23 مؤسسة ترقية السكن العائلي وذلك بقرار من الولايات، وفي سنة 1993 تم نقل ملكية هذه المؤسسات إلى الدولة.

أما فيما يخص عملية إنجاز السكنات، تقوم مؤسسات ترقية السكن العائلي بالمساهمة بصورة بسيطة وضعيفة في عرض السكنات على المستوى الوطني، حيث يقدر المعدل المتوسط لتوزيع السكنات سنويا (منذ 1986) بـ 4000 سكن سنويا وفي بعض الأحيان لا يتجاوز هذا الرقم، وأحسن معدل سجل كان سنة 1995 بـ 9377 سكن ترقوي. دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI).

بالإضافة إلى تكفل دواوين الترقية والتسيير العقاري بإنجاز السكنات الاجتماعية الموجهة للطبقات الفقيرة، فإنها تقوم في بعض الأحيان بالتكفل بإنجاز السكنات الترقوية العمومية.

<sup>1</sup> - مرجع سابق، ص 384

<sup>2</sup> - مرجع سابق، ص 384

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

### ب- دواوين الترقية العقارية للمدخرين (SPIE)

تعد مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين (SPIE) كفرع من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وقد تم إنشاؤها سنة 1993 من أجل ضمان السير الحسن والفعلي إنجاز السكنات الترقية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

### ج- المجلس الشعبي البلدي (APC):

انطلاقا لما جاء في القانون الصادر سنة 1993، والمتعلق بالترقية العقارية فقد سمح لبعض المجالس الشعبية البلدية (APC)، للتكفل بإنجاز برامج سكنات ترقية موجهة للمواطنين المقيمين في ابتدائية من طرف المستفيد<sup>1</sup>.

غير أن طبيعة عمل البلديات والمشاكل التي تواجهها، جعلت عمل هذه الأخيرة في ميدان التكفل بإنجاز السكنات الترقية يعرف صعوبات وتأخيرات، وعليه تبقى نسبة الإنجاز منخفضة مقارنة بباقي الأطراف الأخرى المسؤولة عن إنجاز هذا النوع من السكنات.

### د- المؤسسات العمومية :

تتكفل بعض المؤسسات العمومية بإنجاز سكنات ترقية في إطار نشاطها.

### (2) الترقية العمومية الخاصة:

على الرغم من فتح المجال أمام المرقين العقاريين الخواص لممارسة النشاط العقاري خاصة بعد صدور القانون رقم 93-03 لـ 03/04/1993 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أن هذا النوع من الترقية (الترقية الخاصة) لم يعرف نشاطا وتطورا في مجال القطاع الخاص.

تجدر الإشارة في الأخير أن السكنات الترقية هي سكنات موجهة للطبقات ذات التدخل المرتفع نوعا ما نظرا لارتفاع تكلفتها من جهة بسبب ارتفاع تكاليف الإنجاز بالإضافة إلى كون المتعاملين أو المرقين العقاريين سواء كانوا خواص أو عموميين يتعهدون بعملية إنجاز السكنات الترقية كنشاط تجاري لهم وعليه لهم هامش ربح يعود إليهم، ومن جهة أخرى عدم تدخل الدولة لمنح أي هامش ربح يعود إليهم، ومن جهة أخرى عدم تدخل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيدين من أجل الحيازة على سكن، وعليه فحجم الطلب على السكنات الترقية مقارنة بباقي الأنماط منخفض نوعا ما<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>-جليل نور الدين، بوعافية رشيد، الإقتصاد الجزائري 50 سنة من الإستقلال، الطبعة الأولى الجزائر 2012  
(2) مرجع سابق، ص 386

### 2.1.3.2.1.3.المطلب الثاني: برنامج السكنات الريفية

ابتداء من سنوات التسعينيات، عرفت السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات الريفية اتجاه آخر اختلف عن سابقه، فبعدما حضي الريف الجزائري بالاهتمام والعناية وتتكفل السلطات الجزائرية بعملية إنجاز السكنات، غير أن ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن التي عرفت الجزائر منذ سنوات السبعينات وما خلفته من إهمال للريف الجزائري، بالإضافة إلى تفاقم أزمة السكن في المدن خاصة مع سنوات الثمانينات جعل السلطات الجزائرية تصب اهتمامها خاصة بعد الإصلاحات على إنجاز السكنات الحضرية، أما السكن الريفي فقد عمدت السلطات الجزائرية على تقديم للمواطن الريفي إعانة مالية كمساعدة من أجل إنجاز سكنه بنفسه، ولقد حددت حجم الإعانة المقدمة من طرف الدولة 120000 دج لإنجاز مسكن واحد.

يكن الهدف من تبني إستراتيجية مماثلة في مجال إنجاز السكنات الريفية إلى تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي وكبح النزوح نحو المدن، بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي وجعل المستفيد يتحمل مسؤولية إنجاز مسكنه بنفسه. وتجدر الإشارة أن قيمة الإعانة المالية المقدمة لا تساوي تكلفة إنجاز مسكن بل تعد كمساعدة فقط تمنح وفق شروط.

- أن يكون المستفيد مقيم بالريف الجزائري.
- أن يكون المستفيد مالك لقطعة أرض بالريف صالحة لإنجاز مسكن.
- تمنح الإعانة على حسب مستوى دخل المستفيد.
- وتقدم الإعانة للمستفيد من طرف هيئات مختصة بعد موافقة الشروط على ثلاث دفعات (الدفعة الأولى 40%-الدفعة الثانية 40%-الدفعة الثالثة 20%) وهذا على حسب درجة تقدمه في إنجاز السكن.

وكمثال عن كيفية البرمجة لتقديم المساعدات المالية من أجل دعم عملية إنجاز السكنات الريفية، أدرجنا الجدول الموالي الذي يعرض برنامج سنة 93-و1994.

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

### جدول رقم (09): برنامج سنة 93 و1994

غير مسلمة	عدد المساعدات			المسجلة
	المسلمة		المسجلة	
	جزنبا	كلبا		
2	361	24637	25000	برنامج سنة 1993
1	824	28272	29097	برنامج سنة 1994

المصدر : وزارة السكن، تقرير حول حصيلة السكن الريفي للثلاثي الثالث لعام 2002، سبتمبر 2002، ص10.

نلاحظ من الجدول أعلاه أنه إذا ما قورن بين حجم المساعدات المسجلة على أساس الطلبات والمقدمة للأشخاص في إطار إنجاز السكنات الريفية يتضح عدم وجود فرق كبير، حيث عمدت السلطات الجزائرية على تقديم جميع المساعدات سواء أكانت بصفة كلية أو جزئية وذلك على حسب ما برمج له.

ومن هنا نستنتج أن الدولة الجزائرية حرصت على تنفيذ البرنامج الجديد لدعم السكنات الريفية خاصة للسنتين 93-94.

غير أنه نظرا لانخفاض القدرة الشرائية للمواطن وارتفاع تكاليف إنجاز السكنات أخذت الدولة على عاتقها هذا المشكل وأعدت النظر في حجم الإعانة المالية المقدمة في إطار إنجاز السكنات الريفية وتم تحديد قيمتها بـ 200000 بدلا من 12000 دج.

### 3.1.3.المطلب الثالث: أهم الإنجازات المرحلة

بعد ما تعرضنا سابقا لأهم التحولات التي طرأت على السياسة السكنية في مرحلة 1990-1994 وأهم ما ميزها هو إعادة الاعتبار للسكن الاجتماعي وللنمو الترقوي، وإعادة النظر في كيفية إنجاز السكنات الريفية، وعليه سنقوم بعرض أهم البرامج السكنية لمختلف الأنماط وأهم الإنجازات المحققة.

### الجدول رقم (10) : برنامج السكنات الاجتماعية لفترة 1990-1995.

السنوات	المبرمج إنجازاه	المنجز	نسبة الإنجاز
1990	45731	18955	41%
1991	32102	11893	37%
1992	23381	23105	99%
1993	31823	15761	50%
1994	27368	17268	63%

المصدر : وزارة السكن.

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

نلاحظ من الجدول أعلاه أن نسبة إنجاز السكنات الاجتماعية عرفت تزايد من سنة على أخرى، وهذا على حسب ما برمج وما أنجز علما أنه يتم تقدير حجم السكنات الاجتماعية المبرمجة على حسب حجم طلبات الأفراد والعائلات على هذا النوع من السكن وبالموازاة تقوم السلطات المعنية بالإنجاز (دواوين الترقية والتسيير العقاري) بتحقيق هذا النوع من السكنات بالقدر الذي يلبي هذا الطلب<sup>(1)</sup>.

ومن هنا نجد أن نسبة 99% وتعرف بعدها كذلك تطورا ملحوظا لكن بنسبة أقل أما عن النسب المنخفضة التي سجلت في سنتي 1990-1991 فيعود سبب ذلك إلى الإصلاحات الاقتصادية التي قامت بها الدولة على مختلف هياكلها وقطاعاتها نتيجة تخليها عن نظام الاقتصاد الموجه ومحاولة تأقلمها مع قواعد اقتصاد السوق وهذا إلا دليل على تحكم السلطات في زمام الأمور وعزمها على تطويق أزمة السكن.

أما بالنسبة لانجازات السكنات الترقية فيمكن حصرها من خلال الجدول الموالي:

**الجدول رقم (11): برنامج السكنات الترقية المنجزة من طرف المرقين العقاريين لفترة 1990-1995 (خواص وعموميين)**

1994	1993	1992	1991	1990	السنوات المقاولين العقاريين
1924	2440	1585	1038	863	ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI
5702	6250	3699	2421	2015	مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF
4295	3409	1879	699	938	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP
955	1525	1334	626	403	المؤسسات
3334	2448	3124	1404	1609	المجلس الشعبي البلدي APC
16210	16072	11621	6188	5828	مجموعة السكنات الترقية العمومية
%93.17	%95.41	%95.16	%94.24	%92.61	نسبتها إلى الإجمالي
1187	773	591	378	465	السكنات الترقية الخاصة
%6.82	%4.58	%4.83	%5.76	%7.89	نسبتها إلى الإجمالي
17397	16845	12212	6566	6293	إجمالي السكنات الترقية

المصدر : وزارة السكن

<sup>(1)</sup> مرجع سابق، ص388

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

إن ما يمكن ملاحظته من الجدول السابق هو أن إجمالي السكنات الترقية (عمومية وخاصة) ارتفع من سنة إلى أخرى وهذا لدليل على تشجيع السلطات العمومية لمثل هذا النمط السكني وفتح المبادرة أمام المقاولين العقاريين خاصة بعد صدور مرسوم سنة 1993 المتعلق بالترقية العقارية لممارسة نشاطهم بكل حرية.

كما أنه إذا أمعنا النظر من جهة أخرى إلى إجمالي السكنات الترقية العمومية مقارنة بإجمالي السكنات الترقية الخاصة وهذا من سنة لأخرى فيلاحظ أنها أخذت حصة الأسد، حيث لم تقل نسبتها مقارنة بالإجمالي عن 90% وتبقى مساهمة السكنات الترقية في مجال إنجاز السكنات ضعيفة نظرا لعدم تدعيم وتشجيع السلطات تمثل هذا النشاط العقاري.

وللمزيد من التوضيح والمقارنة، أدرجنا الشكل البياني التالي الخاص ببرامج السكنات الترقية بين عمومية وخاصة.

ولإعطاء صورة شاملة وواضحة عما ذكرناه سابقا من برامج سكنية حضرية والتي تنفرع إلى سكنات اجتماعية وسكنات ترقية وبالإضافة إلى برامج السكنات الريفية أدرجنا الجدول الموالي الذي يعطي حوصلة أهم إنجازات قطاع السكن لفترة 1990-1994

### الجدول رقم (12): برنامج السكنات المنجزة الحضرية والريفية للفترة 90-94

المجموع	%	السكنات الريفية	%	السكن الترقوي	السكن الاجتماعي		%	السكن الإجمالي	برنامج السكنات
					الأخر	السنوات			
39235	31	12230	16	6293	4	1757	48	18955	1990
24797	22	5530	26	6566	3	808	47	11893	1991
49909	27	13738	24	12212	2	854	46	23105	1992
81584	53	43999	21	17397	3	1452	37	15761	1993
81584	53	43999	21	17397	3	2920	21	17268	1994
238099	35	84013	24	59313	3	7791	36	86982	

المصدر: وزارة السكن

بناء على معطيات الجدول السابق، نلاحظ أولا أنه من جانب برنامج السكنات الحضرية، ثم إدراج نمط سكني لم نشر إليه سابقا وهو السكنات الاجتماعية الأخرى وللتذكير فقط، فإن هذه السكنات موجهة لفئة اجتماعية خاصة والتي تحقق لهم الحياة على سكن اجتماعي يحكم عملهم كالسكنات الوظيفية أو ما شابه ذلك، ومع هذا تبقى حصة هذه السكنات ضعيفة وتبقى حصة السكنات الاجتماعية كأكثر حصة مقارنة بالسكنات الترقية والاجتماعية الأخرى وهذا حتى سنة 1992.

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

غير أنه ابتداءً من سنة 1993، لاحظنا أن السياسة السكنية في الجزائر أخذت بعداً آخر، حيث أصبحت حصة السكنات الحضرية تفوق السكنات الحضرية، ويرجع السبب في ذلك إلى تدعيم الدولة لمجال الترقية العقارية وفتح زمام المبادرة خاصة بعد صدور المرسوم المتعلق بالترقية العقارية لسنة 1993. أما عن جانب السكنات الريفية، فنلاحظ أنها بدورها عرفت تطورات ملحوظة على طوال الفترة وهذا دليل على مواصلة الدولة لدعم عملية إنجاز السكنات.

### 2.3. المبحث الثاني: مرحلة 1995-2000

تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن، حيث عرفت السياسة السكنية عدة أبعاد واتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقاً.

ولعل أهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل. وهذا بهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود.

وعليه فإن تبني صيغة سكنية جديدة عرفت بداية بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد تسميات أخرى كالسكنات الترقية ذات الطابع الاجتماعي والسكنات التساهمية والأكثر استعمالاً هي السكنات المساعدة. ما هي إلا خطوة جديدة للقضاء على أزمة السكن، أما التغيير سنتعرض إليها بالتفصيل من سياق البحث.

كما عرفت هذه المرحلة تغيرات أخرى إلى جانب ظهور النمط السكني الجديد لفتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية، بالإضافة إلى ظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى متخصصة في تمويل السكنات

### 1.2.3. المطلب الأول: برنامج السكنات الحضرية

لقد عرفت هذه المرحلة ثلاث أنماط سكنية حضرية يمكن عرضها فيما يلي:

برنامج السكنات التطورية (التساهمية أو المساعدة)

عرف هذا النوع من السكنات ابتداءً من سنة 1995 تحت اسم السكنات التطورية وهذا بناءً على المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر في 1994/10/04 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن

وبالفعل نظراً لعدم مقدرة الدولة الجزائرية لامتصاص الطلب المتزايد فالسكن الاجتماعي لم يلبى طلبات أفراد المجتمع خاصة العائلات ذات الدخل الضعيف، أما السكن الترقوي فنظراً لارتفاع تكلفته لم يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن الجزائري وأصبح يخصص لفئة معينة من المجتمع



## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

ذات الدخل المرتفع وعليه ومن أجل مساعدة العائلات للحصول على ملكية سكن تم تخصيص إعانة مالية مقدمة من قبل الدولة بدون تعويض وبمعدل على حسب المداخل هذه الإعانة الصادرة عن الميزانية الدولة والتي فوضتها وزارة السكن للصندوق الوطني للسكن CNL، لضمان سيرها. و لقد أسندت للصندوق الوطني للسكن المهام الرئيسية التالية :

- تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكنات ذات الطابع الاجتماعي والسكن الإيجاري وامتصاص السكن القصدي وإعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البناءات.
  - ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة ذات الطابع الاجتماعي منه، بتدبير وتسخير موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.
  - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94 - 111 المؤرخ في 18/05/1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-145 المؤرخ في 12/05/1991 والمتضمن المهام الجديدة التي أسندت إلى الصندوق الوطني للسكن في المادة الخامسة والتي حددت كالتالي:
  - المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن
  - إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات أو تخفيض نسبة الفائدة.
  - النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدها.
  - القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية لبرامج بناء مساكن اجتماعية.
  - التكفل بكافة العمليات والأعمال الخاصة ذات الصلة لمهامه والتي قد تسندها الخزينة إليه وتسييرها وغيرها من المهام.
- لقد عرف النمط السكني في بداية الأمر بالسكن التطوري ويرجع السبب في ذلك أن الدولة تقوم بتقديم لفائدة العائلات التي لها الحق في الحصول عليه عن طريق تقديم إعانة مالية من قبل الصندوق الوطني للسكن، وتحديد قيمة الإعانة على حسب دخل المستفيد وذلك كما أشار إليه المرسوم 94 - 308 الصادر في 04/10/1994 كما يلي:

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

ثم تقوم الدولة بإنجاز سكنات غير فردية للمستفيد على حسب حجم الإعانة وتعد سكنات غير جاهزة عليه فإن هذه السكنات تحتوي فقط على غرفة ومرحاض ومطبخ غير تام لأن حجم الإعانة لا يكفي للإنجاز سكن تام، ومن هنا على المستفيد أن يطور سكنه بنفسه وبموارد الخاصة. ولهذا السبب أطلقت تسمية السكنات التطورية في بادئ الأمر على هذا النمط السكني الجديد.

غير أنه لوحظ من خلال هذه السياسة السكنية الجديدة الطامحة لامتصاص، حجم الطلب المتزايد على السكنات أنها لم تلق الرواج المتوقع إلا أن نسبة ضعيفة في بعض ولايات الوطن كولاية الجزائر العاصمة، حيث نظر الضعف الموارد المالية للمواطن الجزائري نتيجة تدهور قدرته الشرائية، لم يتمكن هذا الأخير من إتمام حتى أن الكثير منها بقي شاغرا ومهجورا، والبعض الآخر أصبح يشبه البيوت القصديرية نظرا لعدم إتمام عملية إنجازه بالمواصفات المقبولة، ومن هنا عرفت السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات التطورية فشلا ففي بداية الأمر، ولم تصل إلى الأهداف المرجوة.

غير أنه وأمام هذه الوضعية الحرجة التي آل إليها قطاع السكن ولكبح زمام أزمة السكن الخانقة خاصة وأن تبني سياسة سكنية جديدة ابتداء من سنة 1995 عن طريق خلق نمط سكني جديد (السكن التطوري). لم يلق النجاح المتوقع، وعليه انطلقا من سنة 1997، وبفضل التعلية الوزارية، رقم 1 لـ 1997/04/08 حاولت الدولة الجزائرية تدارك أمورها خاصة فيما يتعلق بالنمط السكني الجديد أي السكن التطوري وذلك كما يلي:

- إعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري، حيث أصبح يعرف السكن التطوري على أنه السكن الذي يوجد لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتع هذا الأخير السكن التطوري بكل المواصفات في الأساسية والرئيسية للسكن ويقوم الصندوق الوطني للسكن CNL بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة الأشخاص ذوي الدخل المتوسط، كون أن هؤلاء يساهمون بنسبة معينة في عملية تمويل سكنهم من مواردهم الخاصة.

غير أنه يؤخذ بعين الاعتبار ما يلي:

- أن لا يكون الشخص المستفيد من السكن التطوري قد استفاد سابقا من سكن اجتماعي أو أي إعانة من قبل الدولة للحصول على ملكية سكن
- تقدر حجم الإعانة على أساس مستوى دخل الشخص.
- مقدار مساهمة الشخص في تمويل عملية إنجاز سكنه.

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

- الحالة العائلية للمستفيد (متزوج، أعزب) لإعطاء الأولوية في ذلك.
- ومن هنا تقوم الدولة وعن طريق لجنة خاصة بإجراء تحقيق المستفيد من السكن حتى تتأكد من توفر الشروط والمؤهلات التي تسمح وتعطي له الحق للحيازة على ملكية السكن التطوري
- أما بالنسبة للأشخاص أو العائلات التي ليس لهم الإمكانيات اللازمة للحصول على سكن تطوري بحكم ضعف مواردهم المالية، فما عليهم إلا اللجوء إلى دواوين التسيير والترقية العقارية OPGI وذلك من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي بتكلفة أقل.
- يأخذ السكن التطوري شكلين:

### 1) سكن فردي أو سكن اجتماعي:

#### أ- السكن التطوري الجماعي (Les logement évolutifs collectifs):

- توكل مهمة إنجاز السكنات التطورية الجماعية إلى مرقي عقاري، حيث يتكفل هذا الأخير بتجهيز هذه السكنات وذلك بعد تحديد المساحة المخصصة لذلك، كما يقوم بالإجراءات اللازمة لمشروع إنجاز هذه السكنات بإتباعه للخطوات التالية :
- تحديد قائمة للأشخاص الطالبين لهذا النوع من السكنات
- القيام بالإجراءات اللازمة مع الصندوق الوطني للسكن لاستلام الإعانة المالية اللازمة بدلا من المستفيدين، وهذا بعد دراسة الصندوق الوطني للسكن ملفات الأشخاص إذا ما توفرت شروط الإعانة وفق ما نص عليه المرسوم رقم 94-308
- اتفاق المقاول العقاري مع المستفيد على نسبة المساهمة الأولية في عملية إنجاز أما باقي المبلغ فيقوم على شكل أقساط أو على شكل كراء وهذا حسب طبيعة نشاط المرقي العقاري، وللإشارة فقط يمكن أن يكون المرقي العقاري:

- وكالة عقارية محلية.
- ديوان التسيير والترقية العقارية OPGI.
- مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF
- وكذلك كل هيئة لها صلاحية ممارسة عمل مرقي عقاري.

#### ب- السكن التطوري الفردي (Le logement évolutifs individuel):

- يتم إنجاز السكنات الفردية التطورية من طرف الأشخاص الذين يملكون قطعة أرض صالحة لإنجاز سكن وتسمح لهم مواردهم المالية بإتمام إنجاز السكن بعد تحصلهم على إعانة مالية من

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

قبل الصندوق الوطني وذلك على حسب مستوى دخلهم، ومع العلم أن الإعانة تقدم على ثلاث دفعات 40% كدفعة أولية، 30% دفعة ثانية، 30% كدفعة ثالثة، وهذا على حسب تقدمه في إنجاز السكن.

ومن هنا فإنه ابتداء من سنة 1997، وبفضل التعليمات الوزارية الصادرة في هذه السنة أخذت السياسة السكنية بعد آخر في مجال إنجاز السكنات التطورية اختلف عن سابقه، حيث حاولت الدولة أن تتدارك وتصحح الاختلالات التي كانت من قبل والتي سببت فشل السياسة السكنية 1995، ويتجلى ذلك من خلال توكيل المرقيين العقاريين بالسهر على عملية إنجاز السكنات التطورية والتكفل بجميع الإجراءات اللازمة بدلا من المستفيد كما كان سابقا، بالإضافة إلى تنوع السكنات التطورية إلى سكنات جماعية وفردية، وبعد ما كانت فردية فقط سابقا، وهذا ما سمح للدولة باستغلال مساحات أقل لإنجازات أكبر وبالتالي امتصاص أكثر للطلب على السكنات. غير أنه مع التدهور المستمر للقدر الشرائية للمواطن، نتيجة ثبات مستوى دخله وارتفاع تكاليف إنجاز السكنات، لاحظت الدولة أن حجم الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني CNL لا تفي بالغرض كمساهمة في تكلفة الإنجاز.

ومن هنا صدرت تعليمات وزارية لـ 15/03/1998 المتعلقة بتعديل للمرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر سنة 1994، فيما يخص حجم الإعانة وقد نص على ما يلي :

**الجدول رقم (13): يحدد حجم الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن على حسب دخل الفرد:**

الرقم	الدخل	حجم الإعانة
01	1 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 2 مرة الحد الأدنى للأجور	350.000 دج
02	2 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 3 مرة الحد الأدنى للأجور	300.000 دج
03	3 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 4 مرة الحد الأدنى للأجور	250.000 دج

ومما سبق نلاحظ أن حجم الإعانة ارتفع مقارنة عما كان عليه من قبل وهذا ما هو إلا دليل على دعم السلطات للمواطن من أجل الحصول على ملكية سكن. كما أنه تم تغيير السكن العقاري، حيث أضفت عليه تسميات أخرى كالسكنات التساهمية والأكثر استعمالا هي السكنات المساعدة ويرجع السبب في تغيير التسمية هو أن المستفيد من السكن لم يصبح يطور سكنه بنفسه كما كان سابقا، بل المرقي العقاري، هو الذي يقوم بذلك.

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

والجدير بالذكر أن ما ميز هذه المرحلة خاصة بعد المصادقة على برنامج الحكومة لسنة 1997 من طرف المجلس الشعبي الوطني هو تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) إلى بنك الإسكان باعتبارها تتدخل بصفة مطلقة في تمويل جميع الأنماط السكنية التي عرفتها الجزائر بالإضافة إلى إنشاء شركة التمويل الرهنى (SRH). التي أعطيت لها صلاحية إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية وذلك عن طريق المساهمة في تطوير السوق المالية بصفة للبنوك عامة، والسوق العقارية بصفة خاصة وهذا من شأنه أن يسمح للبنوك والمؤسسات المالية بالقيام بالتمويل، ولقد أوكلت مهمة تسيير هذه الشركة إلى شركة ضمان القرض العقاري SGCI وهذا من أجل ضمان وطمأنة البنوك وكل المؤسسات المالية المهيأة للتمويل العقاري حتى تشجعها في اتخاذ قراراتها ومنح القروض لغرض التمويل العقاري.

ومن هنا أصبح القرض العقاري، الذي تمنحه البنوك التجارية أو المؤسسات المالية أحد المصادر التمويلية التي تمنح للمواطنين من أجل شراء سكن تساهمي أو سكن ترقوي وهذا في إطار دعم المواطنين ومساعدتهم من أجل الحصول على ملكية سكن، وكمثال على ذلك نجد كل من القروض الشعبي الطويلة C.P.A، والبنك الوطني الجزائري BAN يقدم مثل هذه القروض الطويلة الأجل وفق شروط معمول بها.

ومن هنا أصبحت شروط الحيازة على سكن تساهمي أكثر ملائمة إذ تتماشى أكثر مع القدرة الشرائية ذو الدخل المتوسط. معالجة كل عمليات القرض الممنوحة للمقاولين العقاريين وبصفة عامة كل العمليات المالية العقارية.

### القرض العقاري CREDIT IMMOBILIER:

هو طريقة جديدة من طرف تمويل المشاريع العقارية موجه لغرض شراء سكن جديد سواء أكان تام أو قيد الإنجاز، أو من أحد إنجاز سكن فردي (البناء الذاتي).

و من ميزاته:

- قرض طويل المدى (15-20 سنة)
- معدلات الفائدة متغيرة
- نسبة سداد الدين تتراوح بين 30 إلى 40% على الأكثر من دخل المستفيد وزوجته.
- يتمثل الضمان في رهن العقار الممول من طرف البنك.
- إن شروط الاستفادة من هذا القرض يمكن حصرها فيما يلي :

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

- تقديم عقد بيع أو عقد حجز.
  - وهذا كله في إطار: ملك 20% من قيمة السكن المراد حيازته، حسب دخل الفرد للقدرة على الوفاء. ويمكن القول أن صيغة السكن التساهمي عرف انتعاشا كبيرا وحقت المسعى المرجو منه خاصة بعد سنة 1998، ذلك أن الدولة الجزائرية أخذت على عاتقها مسؤولية إعادة النظر في قيمة المساعدة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن من جهة، وإعطاء مسعى جديد أمام البنوك التجارية والمؤسسات المالية في مجال منح القروض العقارية من جهة أخرى مما جعل بمقدور المواطن أن يستفيد من هذا النوع من السكنات بسهولة أكثر.
  - بالإضافة إلى مما سبق ذكره، أصبحت صيغة السكن التساهمي ابتداء من سنة 1998 أكثر إيضاحا من حيث تعريفها وشروط حيازتها والتي يمكن عرضها فيما يلي :
  - السكن التساهمي هو السكن الموجه للأشخاص ذوي الدخل المتوسط من أجل الحصول على ملكية سكن وبموجبها يتحصل المستفيد على إعانة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن (غير ملزم بإرجاعها) وتحدد قيمة الإعانة على حسب مستوى دخله :
  - تحدد شروط منح الإعانة للمستفيد كما يلي :
  - لم يتحصل المستفيد على أي ملكية سكن من السلطات العمومية.
  - لم يتحصل المستفيد على أي إعانة مالية من طرف الدولة.
  - أن يكون مستوى دخله لا يتعدى أربع مرات الحد الأدنى للأجور
  - أن يدفع المستفيد قيمة أولية (ابتدائية) حددت قيمتها 250.000 دج للمركبي العقاري المكلف بإنجاز هذا النوع من السكنات.
  - إمكانية حصول المستفيد على قرض من البنوك لدفع باقي قيمة السكن.
- ومع كل هذه التحولات والتغيرات التي طرأت على السكن التطوري غير أنها لم تقف إلى حد هذا التاريخ، بل أعادت الدولة الجزائرية مرة أخرى في مقدار الإعانة المقدمة للفرد المستفيد من السكن التساهمي وهذا السنة 2000 بموجب التعليمات الوزارية الصادرة في 2000/11/15 الخاصة بمراجعة وتعديل المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04، المتعلق بتحديد حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن والمتعلق بالحصول على ملكية سكن، حيث أصبح حجم الإعانة كما يلي:

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

الجدول رقم (14): الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن والمتعلق بالحصول على ملكية سكن

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
01	الدخل $\geq 2.5$ مرة الحد الأدنى للأجور	400.000 دج
02	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > مرة الحد الأدنى للأجور	350.000 دج
03	4 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > مرة الحد الأدنى للأجور	300.0 دج

وعليه نجد أن حجم الإعانة قد ارتفع مرة أخرى عما كان عليه، وما هذا إلا دليل على تشجيع الدولة الجزائرية السكنية لسياساتها السكنية عن طريق تشجيع صيغة السكن التساهمي من خلال رفع قيمة الدعم المالي المقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن وذلك بما يتماشى مع القدرة الشرائية.

### 2) برنامج السكن الاجتماعي:

الملاحظ عند فحصنا في هذه المرحلة أنه لم يحدث تغيير كبير في مجال تمويل السكنات الاجتماعية وهذا ابتداء من سنة 1996 حيث أصبحت على النحو التالي : أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP.

بعدما تحمل مسؤولية تمويل هذا النمط السكني على مدار خمس سنوات، ويرجع سبب عجز الصندوق عن مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطويرية مما جعل موارد الصندوق بما فيها المبالغ المحصلة من بيع السندات الخزينة تبلغ قيمتها 23 مليار في مارس 1995 كل ذلك لا يكفي لسد حاجيات تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عتب الخزينة العمومية.

غير أنه ومع حلول سنة 1998 عرف السكن الاجتماعي تغييرا آخر في نمط تمويله حيث أخذ هذا الأخير وجهتين:

الوجه الأولي: تتعلق بالسكنات الاجتماعية في طور الإنجاز أو سوف تنطلق عملية إنجازها وعليه:

- فا بنسبة للسكنات الاجتماعية فتمول عن طريق الخزينة العمومية
- أما بالنسبة للسكنات الاجتماعية التي سوف تنطلق عملية إنجازها فسوف تمول عن طريق موارد خاصة من الميزانية

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

الوجهة الثانية: تتعلق الأمر بالسكنات الاجتماعية المبرمجة ابتداء من سنة 1998 وعليه فلقد قرر أن كل سكن اجتماعي مبرمج يتم تمويله على النحو التالي:

- 50% من ميزانية الدولة.

- 40% من القروض البنكية.

- 10% من مساهمة المستفيد.

إن مثل هذه التغييرات المستمرة في نمط تمويل السكن الاجتماعي يرجع في حقيقة الأمر إلى مشاكل عدة، ولعل أبرزها تعود إلى ضعف الموارد التمويلية للمستفيد بالإضافة إلى انخفاض في تكلفة كراء المساكن مما أدى إلى انخفاض مردود إنجاز هذه السكنات، ولعل ما زاد المساهمة في تمويل السكنات الاجتماعية.

من هنا أخذت الدولة على عاتقها عدة إجراءات من بينها تكفل الصندوق الوطني للسكن CNL تسيير هذا النوع من السكنات وتسطير برنامج خاص من أجل الحد من المشاكل التمويلية عن طريق تخصيص دعم مالي على حسب الجدول التالي:

**الجدول رقم (15): توزيع الموارد المالية من طرف الصندوق الوطني للسكن لدعم السكنات الاجتماعية للفترة 1995-1999.**

السنوات	1995	1996	1997	1998	1999	المجموع
حجم الإعانة المقدمة	41.2	59.8	51	38	46	236

Source: Ministre de l'habitat, plans d'action (2000-2004) opcit, p16

ومن الجدول السابق نلاحظ أن حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لدعم عملية تمويل السكنات الاجتماعية قد ارتفع من سنة لأخرى، وهذا دليل على عزم الصندوق الوطني للسكن CNL على تخطي عجز تمويل هذا النمط السكني.

بالإضافة إلى تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL في عملية السكنات الاجتماعية قامت السلطات الجزائرية بإجراءات أخرى للحد من مشكل التمويل وذلك عن طريق التحكم في تكلفة الإنجاز عن طريق:

- حسن اختيار مواد البناء بتكلفة أقل وبجودة أعلى.

- فتح مجال المنافسة أمام مكتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز للمشاركة في عملية إنجاز هذه السكنات.



## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

والملاحظ أنه باتباع الإجراءات السابقة الذكر، أي التقليل من تكلفة إنجاز السكنات سمح للدولة بتخفيف عبئ تمويل السكنات الاجتماعية، وبالفعل فبعد إتباع السلطات الجزائرية لهذه الخطوة تم تحقيق نتائج إيجابية خاصة بين سنة 1996 و1997 أين انخفضت تكلفة الانجاز بحوالي 30% وهذا ما لمسناه من خلال الجدول الموالي:

**الجدول رقم (16) : تكلفة إنجاز السكنات الاجتماعية لفترة 1996-1999**

السنوات	1996	1997	1998	1999
تكلفة ب م <sup>2</sup>	22000	16000	15000	15000

Source: Ministre de l'habitat, plans d'action (2000-2004) opcit, p16

ومن معطيات الجدول السابق، يتضح لنا الفرق بين تكلفة الإنجاز في بداية فترة 1996-1999 ونهايتها، حيث انخفضت هذه الأخيرة خاصة لسنوات 1998-1999 وهذا دليل على نجاح السلطات الجزائرية في الإستراتيجية الجديدة المتبناة والطامحة للحد والتقليل من التكاليف بغرض تخفيف عبء تمويل السكنات الاجتماعية على الخزينة العمومية.

### 3) برنامج السكن الترقوي:

أمام فتح مجال المبادرة أمام البنوك والمؤسسات المالية لتقديم قروض سكنية، أصبحت شروط الحيازة على السكنات الترقوية أسهل عما كانت عليه سابقا حيث على الرغم من ارتفاع تكلفة هذه السكنات مقارنة بالأنماط السكنية السابقة الذكر والتي عرفت الجزائر في هذه المرحلة، إلا أن الطالب للسكن الترقوي أصبح بمقدوره الحصول على هذا السكن حتى وإن كان دخله متوسط. نوعا ما بفضل القرض العقاري الذي تمنحه له البنوك كأداة تمويلية لهذه المشاريع، وفق شروط سبق الإشارة إليها سابقا وعليه وبفضل هذه الخطوة الهامة التي فتحت المجال أمام البنوك على السكنات الترقوية أسهل عما كانت عليه.

### 2.2.3.المطلب الثاني: برنامج السكنات الريفية

لم تعرف برامج إنجاز السكنات الريفية في هذه المرحلة تغير لا من حيث كيفية إنجازها أو من حيث نمط تمويلها ومن هنا بقيت الدولة في إطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تقدم دعم مالي للمواطن الريفي وما عليه، إلا أن يتم لوحده عملية إنجاز يسكنه شرط أن يكون مالك لقطعة أرض صالحة للبناء وأن يكون مقيما بالريف الجزائري. وللتذكير فقط نشير أن قيمة الإعانة المالية المقدمة من خزينة الدولة لفائدة المستفيد تحدد قيمتها على حسب مستوى دخله ولم تعد الدولة النظر في قيمتها بل بقيت كما كانت عليه سابقا (200.000 دج) وتقدم الإعانة من طرف هيئات مختصة بعد موافقة

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

الشروط على ثلاث دفعات ويمكن عرض ما تم تقديمه من إعانات (مساعدات) لإنجاز السكنات الريفية للفترة الممتدة من 1995 إلى 2000 من خلال الجدول التالي:

### الجدول رقم (17): الإعانات المالية المقدمة في إطار دعم السكن الريفي 1995-2000

مساعدات غير مسلمة	عدد المساعدات			برنامج السكنات السكنات
	المسلمة		المسجلة	
	جزنيا	كلية		
2	334	20164	20500	1995
108	662	27440	28210	1996
92	1333	38060	39485	1997
215	3203	36982	40400	1998
1255	5995	29692	36942	1999
9757	9959	20900	40616	2000
9757	21486	173238	206153	المجموع

المصدر: وزارة السكن: تقرير حول حصيلة السكن الريفي لسنة 2002 ص16

عند تفحصنا للجدول أعلاه، نلاحظ أن حجم المساعدات المالية (الإعانات) المقدمة في إطار دعم إنجاز السكنات الريفية قد ارتفع من سنة لأخرى (وهذا على طول فترة 1995-2000) وهذا الارتفاع لمسه من خلال حجم الإعانات المسلمة بصفة كلية أو جزئية لفائدة المواطنين المستفيدين يتناقص من سنة لأخرى. وهذا ما يدل على عدم مواصلة الدولة لدعم سياستها التمويلية في إطار إنجاز السكنات الريفية وبالتالي عدم حرصها على نجاح سياستها السكنية في مجال إنجاز السكن الريفي.

### 3.2.3.المطلب الثالث: أهم إنجازات الفترة

لقد عرفت هذه المرحلة (1995-2000) تحولات كبيرة سواء كان مجال برامج السكنات الريفية أو الحضرية، فبالنسبة لبرامج السكنات الحضرية، عرفت هذه الأخيرة نمط سكني جديد عرف بالسكن التطوري أو التساهمي، وهذا من أجل كبح زمام أزمة السكن التي طالما عانى منها المجتمع الجزائري.

ولعل التغييرات التشريعية الكبيرة التي أولت هذا النمط السكني اهتماما، جعلت مجال إنجاز هذه السكنات يعرف بدوره تطورات، وحتى تتضح صورة ما تم عرضه سابقا من سياق البحث أدرجنا أهم الإنجازات التي عرفها قطاع السكن في هذه الفترة، وذلك بعرض أهم البرامج السكنية

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

التساهمية على حدى، حتى يكون تحليل هذا النمط السكني أدق، ومن ثمة إدراج جميع البرامج السكنية حضرية وريفية كحوصلة لأهم إنجازات قطاع السكن للمرحلة المدروسة. يمكن عرض أهم برنامج للسكن التساهمي من خلال الجدول الموالي.

### الجدول رقم (18): برنامج السكنات التطورية التساهمية لفترة 1995-2000

السنوات	السكنات المبرمجة	السكنات في طور الإنجاز	السكنات المنجزة	نسبة الإنجاز
1995	25699	19390	9060	35%
1996	21129	23630	21092	99%
1997	22191	9200	184482	55%
1998	40000	43828	22366	55%
1999	40194	31398	32445	80%
2000	42260	24699	23535	55%

المصدر: وزارة السكن

نلاحظ من الجدول السابق، أن نسبة إنجاز السكنات التساهمية أو السكنات المساعدة عرفت ارتفاع مستمر واستقرار في بعض الأحيان، غير أن أقل نسبة سجلت سنة 1995 وقدرت بـ35% ويرجع السبب في ذلك إلى فشل السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات التطورية لأسباب سبق الإشارة إليها سابقا، غير أنه وبعد تدارك الدولة لزام الأمور وأعيد الاعتبار للسكن التطوري وأصبح سكن تساهمي أو مساعد. بعد ذلك، عرفت نسبة إنجاز هذا الأخير ارتفاع خاصة سنة 1996 (قدرت النسبة بـ99%) ليعرف بعد ذلك استقرار نسبي في نسب إنجازها.

ولإعطاء صورة شاملة وواضحة عن أهم الانجازات السكنية الحضرية التي تنفرع إلى سكنات اجتماعي، ترقية، تساهمية بالإضافة إلى برامج السكنات الريفية، أدرجنا الجدول الموالي الذي يعطي حوصلة عما ذكرناه سابقا لفترة 1995-2000.

### الجدول رقم (19): برنامج السكنات المنجزة الحضرية والريفية لفترة 1995-2000.

المجموع	%	السكنات الريفية	%	السكن الترقوي	%	السكن التساهمي	%	السكن الاجتماعي الأخر	%	السكن الاجتماعي	برنامج السكنات
											السنوات
131522	36	48087	19	26271	06	9060	4	5896	32	42208	1995
112285	28	32523	14	15724	18	21092	2	3127	35	39819	1996
111597	23	26751	14	15959	16	18488	3	3892	41	46513	1997
121375	27	33946	7	9299	18	22366	3	4176	42	51588	1998

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

124208	31	39209	5	7389	26	32445	2	3181	33	41984	1999
130072	26	34493	7	9561	18	23535	2	1999	46	60484	2000
731259	29	215009	11	84203	17	127180	3	22271	38	282596	المجموع

المصدر : وزارة السكن

مما يمكن استنتاجه من الجدول السابق، أن نسبة السكن الاجتماعي مقارنة إلى الإجمالي السكنات الحضرية أخذت حصة الأسد، وهذا دليل على مواصلة الدولة الجزائرية لدعم الطبقات الاجتماعية الفقيرة أي ذات الدخل الضعيف على الرغم من الصعوبات التي يتلقاها هذا النمط السكني لعدم استقرار نمط تمويله وغيره من المشاكل..

أما بالنسبة للسكن التساهمي (التطوري) والذي سبق الإشارة إليه سابقا، فنلاحظ أن نسبته إلى الإجمالي بقيت متوسطة غير أنها عرفت ارتفاع مستمر وهذا راجع للنصوص القانونية التي عالجت على مدار هذه المرحلة الاختلالات التي عرفها هذا النمط السكني بينما عرفت نسبة السكنات الترقية تفهقر مستمر حيث انخفضت نسبتها إلى الإجمالي إلى ما دون النصف مقارنة بنسبة 1995، ويرجع السبب في ذلك إلى توقف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عن تمويل هذا النوع من السكنات بسبب ضعف موارده المالية وهذا ابتداء من سنة 1996.

أما عن أهم إنجازات السكنات الريفية، فنلاحظ أن هذه الأخيرة لم تعرف تطورات ملحوظة على طوال الفترة المدروسة، بل وفي بعض الأحيان سجلت انخفاض في حجم الانجاز وهذا ما لمسناه سنة 1996 و1997.

ولعل أهم سبب يعود إلى إهمال المواطن الريفي لعملية إنجاز سكنه نظرا لعدم تسلمه قيمة الإعانة بصفة كلية من جهة أو إلى عدم كفاية قيمة الإعانة لإتمام إنجاز سكن خاصة وأن تكلفة مواد الانجاز عرفت ارتفاع مستمر على مدار كل سنة.

### 3.3. المبحث الثالث: مرحلة 2001-2003

لعل أهم ما ميز هذه المرحلة الحديثة 2001-2003 في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى ومراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن ومس بها بعض الأنماط السكنية الأخرى محاولا بذلك تخطي العراقيل التي عرفها وما زال يعرفها هذا القطاع الحساس بالإضافة إلى كبح زمام أزمة سكن عرفتها الجزائر على مدار سنوات.



## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

تتمثل مهام الوكالة فيما يلي:

- التكفل بالبرنامج الوطني لصيغة البيع عن طريق الإيجار.
- ترقية وتطوير سوق العقار:
- تأطير وتنشيط حركية أعمال.
- احتواء السكن غير الصحي
- تجديد ترميم النسيج العمراني القديم
- الترميم الحضري.
- إنشاء مدن جديدة.
- تحضير وتعميم أساليب البناء التجديدي من خلال برنامج عملها.
- تحرير ونشر الإعلام بأوسع ما يمكن تجاه نشاطات الأسواق العقارية للمواطنين، مؤسسات مالية، سلطات عمومية، محلات، منتجو مواد البناء، مكاتب الدراسات، منشآت الإنجازات، مسيرو عمارات، جمعيات.

**مميزاتها:**

- من بين المميزات الأساسية لهذه الصيغة والتي عرفت باسم صيغة كل الآمال أنها
- ذات مدة قصيرة لانجاز السكنات (بين 18 شهر-24 شهر)
  - نوعية راقية من السكنات الجماعية.
  - كل برنامج سكن بيع عن طريق الإيجار يتكون من 50% سكنات من نوع ثلاث غرف (F3) و50% سكنات من نوع 4 غرف (F4).
  - مساحة كل سكن محدد ب70م<sup>2</sup> بالنسبة للسكنات من نوع ثلاث غرف و85م<sup>2</sup> بالنسبة للسكنات من نوع أربع غرف.
  - حددت تكلفة للسكن من نوع ثلاث غرف 1,4 مليون دينار وأربع غرف 1,7 مليون دينار، حيث حددت كلفة المتر المربع الواحد 20.000 دج.

**التعامل مع الطلب:**

طالب السكن من نوع البيع عن طريق الإيجار عليه أن يتصل وبصفة فردية لايداع ملفه وذلك باستعمال وثيقة خاصة بوكالة تحسين وتطوير السكن AADL لدى دواوين الترقية والتسيير

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

العقاري OPGI أو إلى مديرية العمران والإنجاز DUC أو إلى مديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP ويتم التعامل مع هذا الطلب عبر المراحل التالية:

❖ **المرحلة التمهيدية:** حسب ترتيبات الأمر الوزاري رقم 10 بتاريخ 2001/07/21 فإن الطلب يجب أن يتبع المسلك التالي:

### ✓ المرحلة الأولى:

المستفيدون المحددون من طرف اللجنة، يعملون بقرارها بواسطة مصالح وكالة تحسين السكن وتطويره برسالة مسجلة تدعو لإجراء دفع 10% من المبلغ الإجمالي لسكنات ثلاثة أو أربع غرف (F3، F4) تحت عنوان اختيار سقفي للحصول على سكن (المادة 9 من الأمر الوزاري رقم 10 بتاريخ 2001/07/21، مدة صلاحية أمر الدفع محددة بشهر، بداية من تاريخ استلام الرسالة.

### ✓ المرحلة الثانية:

بعد ثلاثة أشهر بداية من تاريخ أمر الدفع، يسحب المستفيد، شهادة اكتتابه تشمل هذه الأخيرة على تعيين مواصفات السكن، المساحة والولاية.

### ✓ المرحلة الثالثة:

على إثر سحب الاكتتاب، وبعد مهلة ثلاثة أشهر يجب على المستفيد الاتجاه إلى مصلحة تحسين السكن وتطويره لملء مطبوع مرتبط بتعيين السكن، المطبوع الذي يحتوي على الخانات المتعلقة باختيار الموقع.

### ✓ المرحلة الرابعة:

بعد ستة أشهر من إيداع المطبوع الحامل لتعيين السكن، يسحب المستفيد تعيين سكنه النهائي.

### ✓ المرحلة الخامسة:

قبل تسليم مفاتيح السكن، يجب أن يتم ترتيب تعاقد شراء بالكراء بين المستفيد ووكالة تحسين السكن وتطويره لدى مكتب دراسة توثيقه حسب نمط موحد موافق عليه بواسطة أمر وزير السكن والعمران (المادة 11 و17 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 بتاريخ 2001/04/23 والمادة 10 من الأمر الوزاري رقم 10 بتاريخ 2001/07/21) حيث يقوم المستفيد بدفع مساهمة أولية مقدرة بـ 25% من مبلغ السكن سواء كان صنف ثلاث غرف أو صنف أربع غرف، تدفع 10% منها أي 25% عند إعلان العقد، 5% عند إعطاء المفاتيح. 5% عند بعد سنة من ذلك و 5% عند إحالة ملكية سكن أما 75% الباقية ولكونها من مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن CNL

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

وعليه يقوم المستفيد بدفعها بتقسيط جد مريح خلال 20 سنة كحد أقصى وذلك على شكل دفعات شهرية.

### ✓ المرحلة السادسة:

لقد خصصت صيغة البيع بالإيجار لإنجاز 55000 سكن من خلال برنامجي كانطلاقة أولية لها، عرف الأول ببرنامج 2004 أما الثاني فعرف ببرنامج 2002.

برنامج 2001: يقدر عدد السكنات المتوقعة لهذا البرنامج بـ20000 سكن في 8 ولايات من التراب الوطني (عنابة - قسنطينة-الجزائر-البلدية-تيزازة -وهران، وقد تم إنجاز عدة مواقع في كل منها مثلا تحصلت الجزائر على 11 موقع، عنابة على 6 مواقع، قسنطينة 4 مواقع..... يأخذ هذا البرنامج في الحسبان احتياج المواطنين فيما يخص التجهيزات المرافقة للسكن وحدد تاريخ تسليم السكنات الأولى ببداية مارس 2003.

وقد أشرف على إيجاز هذه السكنات عدة شركات جزائرية كشركة كوسيدار من جنسيات مختلفة كشركات الإنجاز الصينية CSCEL وشركات الانجاز المصرية Arab contractors ومن كوبا Casa Forma.

ويمكن عرض برنامج 2001 بصورة أوضح من خلال الشكل المقابل، ما يمكن ملاحظته من الشكل السابق، أن برنامج 2001 المتعلق بصيغة البيع عن طريق الإيجار لم يمس الكثير من ولايات الوطن، ويبقى حجمه صغير مقارنة بالطلبات على السكن، غير أنه أخذ بعين الاعتبار الولايات الأكثر تضررا من أزمة السكن كولاية الجزائر، قسنطينة...، وهذا ما يدل على حرص الدولة على تبني سياسة سكنية جديدة للقضاء على أزمة السكن.

برنامج 2002: أما النجاح الذي أحرزه برنامج 2001، انطلق برنامج آخر أكثر أهمية بخص إنجاز 35000 سكن، على مستوى 24 ولاية، وذلك ابتداء من 2002/12/25 ويعد هذا البرنامج بمثابة خطوة حاسمة ضمن المشاورة في السياسة الجديدة للسكن في الجزائر.

إن أهمية هذه المرحلة تكمن في رفع التحدي المتمثل في احترام مهل الإنجاز المحددة بـ18 شهرا وهكذا تحقق واحد من المهام النبيلة المحددة لوكالة تحسين السكن وتطويره، وهي سقف لعائلة جزائرية في مرحلة قياسية.

وقد أشرف كذلك على إنجاز السكنات شركات إنجاز محلية وأجنبية لكن بعدد أكبر نظرا لحجم البرنامج.



## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

يمكن عرض برنامج 2002 من خلال الشكل المقابل:

نلاحظ من هذا الشكل أن حجم برنامج 2002 أوسع من برنامج 2001 إذ أنه مس العديد من ولايات الوطن (24 ولاية)، وهذا ما هو إلا دليل على نجاح البرنامج الأول من جهة، وثمره الطلبات على السكن من جهة ثانية.

كما لوحظ أن حجم السكنات المبرمجة من ولاية إلى أخرى يختلف ويعود السبب في ذلك إلى أخذ السلطات بعين الاعتبار معيار الطلب على السكن في كل ولاية محاولة في ذلك إرضاء الطلب المتزايد والقضاء على أزمة السكن بشكل يتماشى مع حجم المجتمع، وليس هناك علاقة بين حجم السكنات ومساحة الولاية والجدير بالذكر أن كلا من برنامج 2001 و2002 لا يدفع المستفيد أي معدل فائدة على ما قيمته 75% من تكلفة الإنجاز المقدمة على شكل كراء لمدة 20 سنة بل تتحمل الدولة كل التكاليف.

### (2) البرامج المستقبلية:

كثيرا ما كان الرد على بعض طلبات الأشخاص لسكنات البيع عن طريق الإيجار بالحصول عليها في إطار البرامج المستقبلية هذه الأخيرة هي تلك البرامج التي لم تخصص لها بعد المواقع، ولا الولايات المعنية بالإنجاز، والأكثر أهمية في ذلك هو أنها لم تخصص لها بعد القيمة المالية التمويلية اللازمة لها من قبل ميزانية الدولة غير أنه وفي إطار إجراءات قامت بها وزارة السكن، وحتى تضمن إرضاء أكبر عدد من شريحة المجتمع الطالبة لهذا النوع من السكنات، قامت بتوقيع عقد مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP في 2002/09/12 من أجل تمويل عملية إنجاز 65000 سكن موجهين لصيغة البيع عن طريق الإيجار (حيث 50% منها سكنات من نوع ثلاث غرف F3 و50% سكنات من نوع 4 غرف F4)، كما أنه تم وضع شروط وكيفية الحيازة على هذه السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP، وهي نفس الشروط الخاصة بالبرنامجين السابقين (2001-2002) إلا أن التغيير الوحيد يكمن في دفع معدل فائدة على ما قيمته 75% من مبلغ السكن المدفوعة على مدار 20 سنة ويقدر معدل فائدة بـ 1% للسكنات من نوع ثلاث غرف، و2% للسكنات من نوع 4 غرف، ويرجع السبب في ذلك إلى طبيعة عمل البنوك (CNEP).

وعلى حسب ما قرر لعملية إنجاز البرامج المستقبلية في إطار صيغة البيع عن طريق الإيجار، فلقد اتخذت إجراءات من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP من أجل إنجاز شريحة

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

أولى تقدر ب10.107 سكن من أصل 65000 سكن المبرمج، وهذا ابتداء من جوان 2004، ويتم توزيعهم بعد 24 شهرا من تاريخ الإنجاز، ولقد حددت المواقع 17 ولاية.

### أ- برنامج السكن التساهمي:

لقد عرفت السكنات التساهمية في هذه المرحلة (2001-2003) اتجاه آخر وذلك من حيث إعادة النظر مرة أخرى في حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL، وهذا فضل التعليم الوزارية لـ 2000/10/15 المتعلقة بتعديل المرسوم رقم 94-308 المؤرخ في 14/10/1994، والمحدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات. ومن هنا حددت هذه التعليم شروط وظروف وطرق منح الإعانة المالية لصالح المقولين العقاريين لتحقيق برامج السكنات التساهمية (المدعمة) بالإضافة إلى إعادة النظر في قيمة الإعانة المقدمة حيث أصبحت على النحو التالي:

### الجدول رقم (20): قيمة الإعانة المالية المقدمة لصالح المقولين العقاريين

حجم الإعانة	الدخل	الفئة
5000.00 دج	الدخل $\geq 2.5$ مرة الحد الأدنى للأجر	01
450000 دج	2.5 مرة الحد الأدنى للأجر $\geq$ الدخل > 4 مرة الحد الأدنى للأجر	02
400000 دج	4 مرة الحد الأدنى للأجر $\geq$ الدخل > 5 مرة الحد الأدنى للأجر	03

المصدر:

وتكمن الفائدة من هذا التعديل في حجم الإعانة إلى التكيف أكثر مع الوضع في تلبية حاجيات العائلات ذات الدخل المتوسط بواسطة التحسينات المدرجة مسبقا لتعطي دفع جديد لعرض السكنات. وبالإضافة إلى التعديل في حجم الإعانة، تم تحديد أعلى لتكلفة السكن التساهمي والذي لا يجب أن يتعدى 20.000.000 للسكن مهما كان عدد الغرف.

### ب- برنامج السكن الاجتماعي:

لقد عرفت هذه المرحلة تحولات مست كذلك برنامج السكنات الاجتماعية هذه السكنات ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة عرفت تغيير ابتداء من سنة 2003 بصور المرسوم رقم 03-269 المؤرخ 2003/08/07 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو الدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 2004/01/01 حيث ابتداء من هذا التاريخ سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها وبالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه وذلك وفق الشروط التالية :

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء أن يتحصلوا على سكناتهم بصفة الشراء من قبل الدولة آخذين بعين الاعتبار أقساط الكراء في تكلفة السكن الاجتماعي. يمكن للمستفيد من السكن الاجتماعي أن يدفع مبلغ السكن الاجتماعي دفعة واحدة أو على شكل أقساط.

إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن دفعة واحدة يتحصل على تخفيض بقيمة 10% من مبلغ شراء المسكن.

إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن على شكل أقساط فتمنح له مدة 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ، ويجب على المستفيد دفع قيمة أولية تقدر بـ 5% من المبلغ أما الباقي فيدفع زيادة عن الأقسام معدل فائدة سنوي يقدر بـ 1%

### ج- برنامج السكن الترقوي

لم تعرف هذه البرامج تغييرات في هذه المرحلة، حيث بقيت بنفس الشروط حتى من الجانب التشريعي. لم تعني السكنات الترقوية العقارية حتى تتدارك النقائص التي عانت منها هذه الأخيرة مما جعل نسب إنجاز هذه السكنات مقارنة بالأنماط السكنية الأخرى ضعيفة.

### 2.3.3.2. المطلب الثاني: برنامج السكنات الريفية

في إطار إنجاز برنامج بخصوص التنمية الريفية ومن أجل تدعيم وإتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، والتكفل الحقيقي والفعال لأهم انشغالات سكان الريف، وذلك في إطار ترقية الفضاءات الريفية قامت الدولة بإعادة النظر في سياستها السكنية لتنمية الريف الجزائري، وهذا ابتداء من سنة 2002 المحددة لكيفية إنجاز السكنات في إطار جهاز التنمية الريفية.

وأهم ما جاءت به هذه التعليمات يمكن حصره فيما يلي :

يجب على الدولة في إطار تنمية الريف الجزائري أن يقوم بتحقيق الأهداف التالية:

- إعادة تنمية الفضاءات الفلاحية والريفية
- تثبيت سكان الريف
- عودة السكان الذين فروا من المجمعات المعزولة أو المتضررة من جراء الظروف الأمنية.
- إن تحقيق هذه الأهداف يتطلب ليس فقط تنشيط وتدعيم وتوجيه مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية بل وخاصة إنجاز مخطط عملي متعدد القطاعات الذي يرمي إلى تحسين الظروف المعيشية لسكان الريف.

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

– في إطار الدعم المالي لفائدة التنمية الريفية وبهدف خلق شروط استقرار سكان الريف وضمنان ديمومة النشاطات الفلاحية والغابية والرعية، فإنه تقرر إسناد مهمة هذا الدعم إلى الصندوق الوطني للسكن CNL ولقد تقرر طبقا للنصوص التنظيمية منح إعانة للسكن الريفي محدد كما يلي :

- 400.000 دج إلى 500.000 دج، حسب الدخل لبناء مسكن جديد.
- 250.000 دج لتهيئة أو توسيع مسكن موجود.
- توزيع الإعانات المقررة في إطار هذا البرنامج حسب كل ولاية بموجب مقرر مشترك بين وزير السكن وال عمران ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية.
- يؤهل الدعم الخاص بالبناء الريفي، الأشخاص الطبيعيين الذين ينخرطون في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي، حسب الشروط التالية.
- لم يستفيدوا بعد من تنازل عن سكن تابع للقطاع العمومي ولم يتحصلوا على إعانة الدولة المخصصة للسكن.
- لا يمتلكون أي بناية مخصصة للسكن، عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل بناء مسكن جديد.
- يتوفرون على دخل شهري أقل من 5 مرات الحد الأدنى للأجور.
- يمتلك وعاء عقاري في الوسط الريفي عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل بناء مسكن جديد.
- يمتلك مسكن في الوسط الريفي عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل توسيع مسكن ومن هنا نلاحظ أن الدولة الجزائرية أخذت على عاتقها مشكل التنمية الريفية، وحاولت بفضل هذه التعليلة أن تتدارك النقائص التي عرفها الريف الجزائري خاصة في مجال إنجاز السكنات.

### 3.3.3.المطلب الثالث: أهم إنجازات الفترة

لقد عرفت هذه الفترة إنجازات هامة وانطلاقة في مشاريع سكنية خاصة بالنمط السكني الجديد والمتعلق بصيغة البيع عن طريق الإيجار.

ويمكن عرض أهم البرامج السكنية الحضرية والريفية من خلال الجدول التالي:

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

### الجدول رقم (21): برنامج السكنات المنجزة الحضرية والريفية لفترة 2001-2002

السكنات الريفية		السكنات الحضرية								برنامج السكنات السنوات
		السكنات البيع عن طريق الايجار		السكنات الترقية		السكنات التساهمي		السكن الاجتماعي		
المنجزة	في طور الانجاز	المنجزة	في طور الانجاز	المنجزة	في طور الانجاز	المنجزة	في طور الانجاز	المنجزة	في طور الانجاز	
29933	26989	0	20000	5989	1610	17099	24680	48941	64355	2001
22283	10941	0	35000	8634	5199	19048	22774	34310	36984	2002

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

نلاحظ من الجدول أعلاه، أن نسبة السكنات الاجتماعية مقارنة بباقي الأنماط السكنية أخذت حصة الأسد ككل مرة، وهذا دليل على مواصلة الدولة لدعم مثل هذه السكنات لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف والتي لا تسمح لها مواردها بالحصول على ملكية سكن، وبالموازاة نجد ارتفاع في نسبة السكنات التساهمية خاصة سنة 2002، ويرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع قيمة الإعانة المالية المقدمة في إطار الحصول على هذا النمط السكني وهذا ما يتماشى مع قدرة المواطن للحصول على السكن، أما بالنسبة للسكنات الترقية فسجلت أقل نسبة نظرا لانعدام الموارد التمويلية الخاصة بها وعدم تشجيع الدولة للترقية العقارية بالإضافة إلى طبيعة السكنات الترقية كونها موجهة للطبقات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع نظرا لارتفاع تكلفة هذه السكنات وعدم مقدرة حصول المستفيد على إعانة مالية من طرف الدولة.

وأخيرا بالنسبة للسكنات الحضرية، نلاحظ أن سكنات الصيغة جاهزة وهذا خلال سنة 2001 و2002 كون أن البرنامج حدد أول تسليم انطلاقا من مارس 2003، غير أنه على الرغم من أنه انطلق في انجاز هذه السكنات، كما برمج له، إلا أنه واجهت وكالة تحسين السكن وتطويره "عدل" جملة من الصعوبات والمشاكل أعاققت مشاريعها ومن بين هذه العراقيل نذكر:

– مواجهة الشركات الأجنبية التي أسندت لها مهمة إنجاز السكنات مشاكل مع الممثلات الدبلوماسية للجزائر في بعض العواصم مثل بكين من أجل الحصول على تأشيرات عمل وهو ما يؤثر بشكل سلبي عن تقديم بعض المشاريع.

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

– تعرض وكالة ترقية وتطوير السكن "عدل" إلى ما يعرف بـ"مافيا العقار" والتي تبدي مخاوف جدية من نجاح هذه التجربة التي ستوفر 55 ألف سكن في سوق العقار مما يعني أن ذلك سيؤثر على المضاربة التي كانت سائدة في السابق في هذا القطاع الحساس. وبالإضافة إلى المشاكل السابقة الذكر. هناك مشكل آخر أعاق مشاريع صيغة البيع عن طريق الإيجار والمتمثل في:

- مواجهة الشركات الصينية المشرفة على انجاز المشاريع السكنية لصيغة البيع عن طريق الإيجار مشكل نقص اليد العاملة الصينية المتخصصة مما جعلها تطلب في أقرب الآجال يد عاملة جزائرية مؤهلة للقيام بأشغال إنجاز السكنات، ويعود سبب هذا المشكل إلى منع السلطات الجزائرية ما يقارب 400 عامل صيني على الالتحاق بالجزائر وهذا في إطار سياسة الوقاية التي تبنتها نتيجة خوفها من تفشي المرض القاتل المعدي "سارس" إلى أرض الوطن.

- ومع هذه العراقيل إلى جانب مشاكل أخرى لم نذكرها، لم يتم الانتهاء من مشاريع صيغة البيع عن طريق الإيجار كما برمج له، ولم تسلم أي سكنات في شهر مارس 2003. غير أنه يرتقب تقديم ما يقارب 10.000 شقة قبل نهاية شهر ديسمبر 2003 وتشمل مواقع درارية بنسبة 100% وجزء من موقع السبالة بالعاشور إلى جانب جسر قسنطينة وباب الزوار 2 وجزء من باب الزوار 1 التي تشرف عليها شركات صينية وحي الموز بالمحمدية التي تشرف عليها شركة كوسيدار إضافة، أما الجزء الثاني فيسلم في أبريل 2004 وتستمر عمليات التسليم خلال جانفي ثم فيفري ومارس على أن يتم الانتهاء من تسليم كل سكنات "عدل" البرنامج 2001 في أبريل 2004

فضلا عن ذلك فإن مواقع من برنامج 2002 جاهزة وأخرى تعرف نسبة تطور كبيرة مثل مواقع توفرت وحاسي مسعود.

أما عن برنامج السكن الريفي فنلاحظ أنه إذا ما قارنا بين نسبة الانجاز في سنة 2001 مع سنة 2002 لوجدنا أنها ارتفعت حيث يرجع السبب في ذلك إلى رفع قيمة الدعم المالي لمثل هذه السكنات وتدخل الصندوق الوطني للسكن للسهر على هذه العملية وهذا من أجل تنمية الريف الجزائري.

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

### في مجال البيع بالإيجار:

- ترمي الصيغة إلى عرض المساكن المبادر بها مؤخرا إلى الاستجابة بقدر أفضل للاحتياجات الشرائح الاجتماعية المتوسطة الدخل. إن الإقبال الذي أحدثته هذه الصيغة تملّي التركيز الجهود على:
- المتابعة الصارمة لأشغال الإنجاز المتعلقة ببرنامج 20000 سكن المسجلة لسنة 2001 حتى تسنى استلامها في الأجال المحددة.
  - متابعة متى تقدم أشغال إنجاز 25000 سكن الجارية.
  - الشروع في برنامج تكميلي قوامه 65000 مسكن ومتابعة.
- وفي هذه الأثناء نقوم بتقديم الجدول والذي يبين لنا المبالغ المخصصة لتلك الاستثمارات فترة 2005-2009.

### الجدول رقم (22): المبالغ المخصصة لتلك الاستثمارات فترة 2005-2009.

المبلغ بالملايير من دج	القطاعات
1.908.5	أولا: برنامج تحسين ظروف معيشة السكان منها
555.0	السكنات
141.0	الجامعة
200	التربية الوطنية
58.5	التكوين المهني
85.5	الصحة العمومية
127.0	تزويد السكان بالماء خارج الأشغال الكبرى
60.0	الشباب والرياضة
16.0	الثقافة
65.0	ايصال الغاز والكهرباء إلى البيوت

المصدر: البرامج التكميلي لدعم النمو فترة 2005-2009 أبريل 2005 مجلس الأمة ص، 6، 7.

يمكن الإشارة من خلال الجدول أعلاه أن مشروع برنامج الحكومة المعروض تتجلى فيه كل طموحات الشعب الجزائري حيث يعبر عن إرادة الحكومة في مواصلة الجهود التي بذلت خلال الفترة 2001-2004 وبذلك تركز الحكومة على تطبيق إستراتيجية إنعاش قادرة على مواصلة النمو وتحسين مستوى معيشة السكان، حيث خصص الأخير نسبة 45.5% من مجموع الاستثمارات، وتم التركيز كذلك على توجيه نفقات الميزانية باتجاه الاستثمار في المنشآت الأساسية بنسبة 40.5% كذلك سيؤدي البرنامج التكميلي لدعم النمو من خلال الاستثمار في المشاريع الكبرى إلى إنشاء المزيد من مناصب الشغل التي ستقلص من معدل البطالة.

## الفصل الثالث: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

### خلاصة:

لقد عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشاً ومساراً آخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي، ويتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الإجتماعي والترقوي وهذا ابتداءً من سنة 1993، التنويع في الأنماط السكنية الحضرية لظهور صيغة السكن التساهمي في سنة 1995، وصيغة البيع عن طريق الإيجار في سنة 2001، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنعاش هذا القطاع الحساس وللبنوك لتساهم هي بدورها في تمويله عن طريق القروض العقارية وغيرها من الإجراءات، غير أن الواقع العملي أثبت عكس ما سطر له، حيث أن هاجس مشكل السكن مازال يعاني منه المواطن الجزائري خاصة وأن ظواهر كثيرة في المجتمع أظهرت ذلك كارتفاع عدد الأفراد في المسكن الواحد، انتشار ظاهرة البيوت القصدية والمزرية... الخ .



# الفصل الرابع: مظاهر أزمة السكك في الجزائر - دراسة بديريية كرينة فحيس مليانة=

فهير

البحر الأول: انتشار البنياح خير الشرحية والفرعية

البحر الثاني: ارتفاع درجة الاكثاظ داخل السكك

البحر الثالث: الدراسة البديريية

خلاصة

### تمهيد:

إن مشكلة السكن لا تزال هاجس العديد من الجزائريين وعلى الرغم من المحاولات التي أقدمت عليها السلطات من خلال تبني سياسات متعددة ومختلفة للحد من الأزمة، إلا أن هذا الشكل بقي قائماً وتتخذ هذه الأزمة في الجزائر عدة مظاهر سنحاول التطرق إليها من خلال هذا المحور.

### 1.4.المبحث الأول: انتشار البناءات غير الشرعية والقديمة

تعاني الجزائر من ظاهرة البناءات غير الشرعية بسبب أزمة السكن كثيرا، وهي ليس بظاهرة جديدة بل تعود للمرحلة الاستعمارية وهي تتمثل في الأحياء القصديرية والبناءات الفوضوية.

**1.1.4.المطلب الأول: الأحياء القصديرية** إن ظاهرة الأحياء القصديرية منتشرة في معظم دول العالم، وهي يعرف على أنها، منطقة سكنية فقيرة متخلفة يتم فيها الآلاف من السكان، يعيشون في شبه عزلة وفي مساكن غير صحية وغير لائقة في المجال الحضري، فقد أنجزوها بأنفسهم وهي تفتقر إلى الحد الأدنى من الخدمات الضرورية، وهي التعبير عن المجال الأكثر وضوحا على مستوى الفروق بين الحاجات الاجتماعية في السكن، وبين الشروط الاجتماعية للإنتاج وانعكاس واضح لتفاقم أزمة السكن.<sup>1</sup>

وتعود أول محاولة من طرف السلطات العمومية في إعداد مشروع للتغلب على ظاهرة البيوت الهشة هذه إلى 1963 أين قامت بإدخال ترميمات وتحسين مساكن الأحياء القصديرية وبناء التجهيزات الجماعية الضرورية في العديد من الأحياء، فقامت بأول تجربة في وادي أوشايح بالعاصمة الذي كان عدد سكانه 900 نسمة يقطنون في 20 كوخا فتم إعادة تجديد معظمها في إطار البناء الذاتي وإنجاز مدرستان ومستوصف وسوق تجاري.<sup>2</sup>

تلتها بعد ذلك عدة عمليات أخرى تهدف إلى القضاء على هذه الظاهرة، لكن بطرق أخرى منها ما حدث في المرحلة ما بين 1985-1987 أين قامت السلطات المحلية في العاصمة بترحيل العديد من العائلات التي تقطن في هذه الأحياء إلى ولاياتهم الأصلية دون الأخذ بعين الاعتبار قدرات هذه الأخيرة لاستقطابهم.<sup>3</sup>

**2.1.4.المطلب الثاني: البناءات الفوضوية** وظهر هذا النوع من البناءات في العقود الثلاث الأخيرة بسبب النمو السريع في المدن والنزوح الريفي وتفاقم أزمة السكن، ويعتبر هذا النمط الفوضوي والجديد من الإستيطان في النسيج الحضري دليل على الإستلاء على الأراضي العامة والخاصة

<sup>1</sup> دليمي مرجع سابق، ص 149.

<sup>2</sup> دليمي، مرجع سابق، ص 150.

<sup>3</sup> .7

بطريقة غير شرعية وهو يختلف عن البناءات القصدية كونه أنجز بالمواد الصلبة الحديثة الغالية الثمن.

ومن بين أهم الأسباب التي دفعت بالكثير من سكان المناطق الحضرية إلى البناء بطريقة فوضوية دون إعادة البناء الاجتماعية الموجودة إلى غياب سياسة تخطيط ونظام للعمران على مستوى المدينة والافتقار إلى قوانين تفسح المجال إلى العديد من سكان المدينة أن يستفيدوا أو يشتروا أراضي صالحة للبناء، بالإضافة إلى التفاوت في الإنجازات السكنية، الأمر الذي زاد من عدد الأحياء غير الرسمية والفوضوية منذ الاستقلال.

وهذا النوع من السكن إذا عم في النسيج الحضري فإنه سيصبح خطرا في المستقبل، حيث يهدد انسجام وتوازن الأحياء، لأنه لا يستجيب للتطور العمراني الحديث، كما أنه يشكل خطرا على توسع المدينة عمرانيا ويشكل خطرا أيضا من حيث الكيفية التي تعالج بها أزمة السكن.

**3.1.4.المطلب الثالث: لبيانات القديمة** تعتبر الأحياء القديمة من أكبر مشكلات الإسكان التي تواجه السلطات ويعود تاريخ معظم هذا الإرث العقاري إلى عهد الأتراك مثل القصبة بالعاصمة والعهد الاستعماري. ولم يدخل على البناءات القديمة أية إصلاحات أو تجديد أو عمليات ترميم لهذا فهي متخلفة تنقصها التسهيلات الصحية ومختلف المرافق الضرورية للحياة، فقد أصبحت اليوم لا تقدم مأوى آمن لأصحابها وتعرض حياة سكانها للخطر.

وقدم المسكن والفقر والاحتفاظ حرم الأفراد من الخصوصية والعزلة والسرية في المنزل وامتلاك فضاء خاص بكل واحد من العائلة.

الأمر الطي كون له عواقب على الصحة الجسدية للإنسان ويساهم في الانحلال الخلقي والحياة الاجتماعية المزرية، وفي التربية الأخلاقية ويمس الكرامة الإنسانية.<sup>1</sup>

### **2.4.المبحث الثاني: ارتفاع درجة الاكتظاظ داخل المسكن**

يعتبر الاكتظاظ من أبرز مظاهر مشكلة السكن، وقد عرفت هذه الظاهرة تطورا كبيرا في الجزائر، حيث وصلت نسب قياسه وعادة ما تقاس هذه الظاهرة بمعدل شغل السكن الذي يتحصل عليه من خلال قسمة عدد السكان على مجموع السكنات عبر كامل التراب الوطني ويمكن أن نلاحظ تطور هذه الظاهرة من خلال الجدول الآتي:

## الفصل الرابع: مظاهر أزمة السكن في الجزائر -دراسة ميدانية لمدينة خميس مليانة-

جدول رقم (23): معدل شغل السكن في الجزائر 1962-1998

السنة	معدل شغل السكن
1962	5.6
1966	6.1
1977	7.7
1987	7.6
1998	7.6

Source : Tarache, Opcit, pp 67-80.

فالملاحظ من خلال الجدول هو أن معدل شغل كان في زيادة مستمرة ووصل ذروته في 1977 بمعدل 7.7 فرد في السكن، وهو فوق المعدل المقبول عالميا بـ 5 أفراد في المسكن، ثم بدأ بعدها بالانخفاض، وقد وصل هذا المعدل في إحصاء 2008 إلى 6.4 فردي كل مسكن، وهو أيضا معدل مرتفع بينما وصل معدل عدد الأفراد في العائلة الجزائرية إلى 5.6 فرد /العائلة. وعلى الرغم من ذلك فإن هذا المعدل يبقى نظري ولا يعكس حقيقة الواقع، فإذا رجعنا إلى تركيبة حظيرة الوطنية للسكن من حيث عدد الغرف في إحصائيات 2008، فإننا نجدها حسب الجدول الآتي:

جدول رقم (24): تركيبة حظيرة السكن حسب عدد الغرف

عدد الغرف	النسبة %
غرفة واحدة	8.8
غرفتين	21.9
ثلاث غرف	33.4
أربع غرف	18
خمسة غرف	5.9
ستة غرف وما فوق	5.7
غير مصرح بها	6.3
المجموع	%100

Source : ONS, Opcit, p 20.

## الفصل الرابع: مظاهر أزمة السكن في الجزائر -دراسة ميدانية لمدينة خميس مليانة-

من خلال الجدول نلاحظ أن 64.1% من حجم الحظيرة هي عبارة عن منازل بثلاث غرف وأقل وعادة ما تكون مساحة المسكن بغرفتين في حدود 51م<sup>2</sup> بالنسبة للسكن بثلاث غرف فهي حدود 67م<sup>2</sup>، فإذا قمنا مثلا بتقسيم مساحة المسكن بغرفتين وبثلاث غرف على متوسط العائلة الجزائرية فإننا نحصل على نصيب كل فرد من مساحة المنزل كالتالي:  $5.9/15 = 8.6$ م/فرد و  $5.9/67 = 11.3$ م/للفرد.

إن هذه المساحات بعيدة كل البعد عن الحاجات الحقيقية للسكان فمن المتعارف عليه أنه إذا قلت المساحة التي يعيش فيها الفرد على 16م<sup>2</sup> تصبح صعبة وغير محتملة كما يصبح مجالها السكني غير ملائم صحيا واجتماعيا، وثقافيا وهو يؤثر على العلاقات الداخلية والخارجية.

وهذا الاكتظاظ يجعل من صاحب المسكن في بحث دائم عن مسكن آخر يستجيب إلى متطلباته ويعتبر ما تحصل عليه من مسكن هو عبارة عن مرحلة انتقالية وليست دائمة، كما يقوم العديد من الأفراد بإعادة تهيئة المساكن والامتداد إلى مساحات أخرى، كاستغلال الشرفات في العمارات كمطبخ أو تقسيم الغرفة الأكبر حجما إلى غرفتين صغيرتين، أو الامتداد في بعض الأحيان إلى الخارج بالنسبة لمن يسكن في الطوابق الأرضية.

إن ما أدى إلى هذه الوضعية هو نقص العرض في السكن وتدهور القدرة الشرائية للمواطن، حيث لم يعد بمقدوره شراء مسكن بسبب غلاء ثمنه وارتفاع أسعار الكراء وإمكانية الحصول على سكن اجتماعي ضئيلة، إن لم نقل منعدمة نظرا لقلّة البرامج مقارنة بحجم الطلب.

إن هذه المظاهر لأزمة السكن في الجزائر لها عدة آثار سلبية على الفرد وعلى المجتمع ككل، فهي تشوه منظر المدينة والنسيج العمراني والعديد من الآفات الاجتماعية، وقد أصبحنا نرى في الآونة الأخيرة لعديد من أعمال الشغب وخروج المواطنين إلى الشارع احتجاجا على الأوضاع المزرية التي يعيشونها يوميا وذلك بعد كل عملية توزيع للسكنات الاجتماعية من طرف الدولة نظرا المحسوبة والمحاباة في توزيع هاته السكنات<sup>1</sup>.

### 1.2.4.المطلب الأول: أسباب استمرار أزمة السكن في الجزائر

إن استمرار السكن في الجزائر راجع لعدة أسباب، منها ما هو متعلق بجانب العرض، ومنها ما هو متعلق بجانب الطلب وهي كما يلي:

أ- الأسباب المرتبطة بجانب العرض:

إن ميز جهاز العرض في الجزائر هو عدم مرونته واستجابته من حيث الكمية والنوعية للطلب المتزايد من طرف الأفراد، وذلك راجع إلى أسباب سياسية وأخرى اقتصادية ومالية، بالإضافة إلى الكوارث الطبيعية التي ألحقت خسائر معتبرة بحظيرة السكن.

ب- الأسباب المرتبطة بجانب الطلب:

تتعلق هذه الأسباب خاصة بالنمو الديموغرافي وتركيبية العائلة الجزائرية (موسعة) والنزوح الريفي نحو المدن.

**2.2.4.المطلب الثاني: تركيبية العائلة الجزائرية** إن الطلب على السكن يتأثر كثيرا بتركيبية العائلة وهيكلتها في المجتمعات مثلما يتأثر بالنمو السكاني، فالحاجة إلى المسكن هي حاجة عائلية قبل أن تكون حاجة فردية، ففي هذا الإطار نجد أن العائلة الجزائرية عرفت عدة تغيرات، سواء في شكلها التركيبي أو في علاقاتها الداخلية، أو في قيمتها الاجتماعية، حيث تدرج هذه التغيرات في إطار حركة التغير الثقافي الاجتماعي والانتقال من المجتمع الزراعي التقليدي إلى المجتمع الصناعي الحديث<sup>1</sup>، وقد نشأت حركة التغيير هذه في ظل السيطرة الاستعمارية، كما تعممت وتسارعت في الانتشار بعد الاستقلال بتوجيه من الدولة، التي قامت بوضع وتنفيذ مشاريع تنموية، وقد صاحبها تحولات اجتماعية كبرى<sup>2</sup>، حيث توجه المجتمع الجزائري من الأسرة الممتدة إلى الأسرة النووية التي تتكون من الوالدين والأولاد، ويمكن ملاحظة ذلك من خلال الجدول الآتي:

جدول رقم (25): تطور بنيات الأسر المعيشية عبر مختلف التعدادات الوطنية

التعداد العام للسكان 1998 والسكن			التعداد العام للسكان 1987 والسكن			التعداد العام للسكان 1977 والسكن			التعداد العام للسكان 1966 والسكن			أنماط الأسرة المعيشية
قطاع السكن			قطاع السكن			قطاع السكن			قطاع السكن			
مج	ريفي	حضري	مج	ريفي	حضري	مج	ريفي	حضري	مج	ريفي	حضري	
2.36	2.41	2.32	2.25	2.75	3.73	3.56	3.51	3.64	4.81	3.92	6.14	أسر معيشية فردية (1)
0.64	0.52	0.72	0.75	0.55	0.94	1.05	0.92	1.23	1.14	0.91	1.48	أسر معيشية من دون زوجة (2)
71.06	71.33	70.88	65.14	64.27	65.99	58.79	58.58	59.08	59.39	58.12	61.30	أسر معيشية نووية 5-4-3
9.99	9.36	10.40	10.07	9.17	10.94	15.39	13.73	17.76	13.40	12.90	14.14	أسر معيشية موسعة

<sup>1</sup> دحماني س، ظاهرة التغير في العائلة الجزائرية، العلاقات، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد بتلمسان، كلية الآداب والعلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، 2006/05 ص ج.

## الفصل الرابع: مظاهر أزمة السكن في الجزائر -دراسة ميدانية لمدينة خميس مليانة-

												8-7-6
13.89	14.33	13.60	20.80	23.26	18.40	21.21	23.26	18.29	21.27	24.15	16.94	أسر معيشية ممتدة 12-11-10-9
2.1	2.04	2.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أخرى
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	المجموع

المصدر: دحماني سليمان، ظاهرة التغير في العائلة الجزائرية، العلاقات مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، كلية الآداب والعلوم الإنسانية والعلوم الإجتماعية 2005-2006، ص 53.

من خلال الجدول نلاحظ أن الأسرة النووية وصلت نسبتها إلى 71.06% في 1998 من مجموع الأسر، وهي أكبر نسبة مقارنة بالأسر الأخرى كما أنها عرفت ارتفاعا يقدر بـ 11.67% ما بين التعداد الأول في 1966 والتعداد الأخير في 1998.

كما نلاحظ أن انتشار هذا النوع من العائلات لا يخص المناطق الحضرية فقط، وإنما حتى الأرياف أيضا، فالفرق بينهما جد متقارب.

وإذا كانت طبيعة الأسر الجزائرية هي أسرة نووية، فهذا يعني أن الزيادة في عدد العائلات يعني كذلك الزيادة في الطلب على العكس، ففي هذا المجال نجد أن عدد العائلات في الجزائر شهد أيضا تزايد في العدد.

### ب- الأسباب السياسية:

إن إستراتيجية الصناعات المصنعة انتهجت الجزائر والاهتمام القليل بقطاع السكن، كونه كان يعتبر قطاع دون فائدة، أدى إلى ضعف العرض على الرغم من الزيادة المستمرة في الطلب، كما أن عدم نجاح الثورة الزراعية في تحقيق أهدافها ونقص الاهتمام بالزراعة تسبب في هجرة العديد من سكان الأرياف إلى المدن بحثا عن العمل وحياتة أفضل وإلى المرافق الصحية والتعليمية... إلخ، مما أدى إلى زيادة الضغط على القطاع.

### ج- الأسباب الاقتصادية والمالية

### د- الكوارث الطبيعية

### هـ- النزوح الريفي

### 3.2.4.3.2 المطلب الثالث: تأثيرات السكن على التوازن البيولوجي

وبصفة علم الأحياء في تطورهم من الولادة إلى الموت، مرور المشاكل نحوهم وانطلاقهم وتناسلهم أو هزمهم، فإن التطور البيولوجي للفرد المنعزل بل أكثر من ذلك، للأفراد المجموعين في إطار العائلة والأسرة أو الجماعات الأكثر توسعا، سيجد نفسه حتما متأثرا ولو قليلا جدا بظروف السكن التي تسود في المجتمع المأخوذ بعين الاعتبار.

وفي سلوك الفرد المنعزل كما في التفاعلات بين الأفراد، قدراتهم على التجمع والتكيف هناك عدة أنظمة مرتبطة عموما بالعلوم البيولوجية وجدت نفسها متأثرة نوعا ما بالسكن. إلا أنه يجب على الأقل التذكير بأن بعض هذه الأنظمة توشك، إن لم يكن قد حصل ذلك بعد أن تنال استقلالها بالنسبة إلى علم الحياة. إن علم الاجتماع الخاص بالسكن مثل النفسانية الاجتماعية أو نفسانية السلوك تساعد كلها بفضل توضيحات علم الحياة وعلم النفس وعلم الاجتماع المتعلق بالإجرام على تحديد عوامل تشجيع وتزايد الجرح والأمراض الاجتماعية الأخرى وكذا تحديد علاجها. إن الظروف الحسنة أو السيئة في المسكن قد تشكل حسب الأحوال عناصر ملائمة أو غير ملائمة بالنسبة إلى الوسط البيولوجي الذي يتحرك فيه الإنسان.

### 1- التأثيرات على التوازن العائلي:

قد يخفى المفهوم (المسكن) (العائلة) تشابها قويا وحقائق متقاربة إلى درجة أنها في العادة، يستعملان عن سواء على الأقل في الإطار الجزائري الذي قد يتبع فيه اسم العائلة عبارة (عائلة...) مثلما يتبع عبارة (دار أو مسكن).

فالدار تعطي تقريبا بدقة بيانا عن الوضعية العائلية بقدر ما يكون الناس ميالين إلى المطابقة بين العائلات الكبيرة (الديار الكبيرة) والأكواخ مع العائلات الفقيرة والدور ذات العناية الحسنة والتي لها مظهر تعزز به مع العائلات السعيدة والصاعدة اجتماعيا، والدور البالية والسيئة الصيانة مع العائلات المنحطة وهي العائلات التي لها مشاكل تشغلها<sup>1</sup> إلى درجة أن المسكن يصبح عنصرا ثانويا من بين انشغالاتها.

ومهما يعتقد أصحاب النظريات الخاصة بالمساكن، فإن التكوين العائلي وتماسكه وحجمه ونقله وانطلاقه أو حله، وكل ذلك يستوقف وإلى درجة أساسية على وسائل السكنى التي قد تتوفر عليها الخلية العائلية.

ومن جهة أخرى، فإن ما لا يقل وضوحا هو أن السلوك العائلي من خلال التصرفات الخاصة لكل فرد من الأفراد الذين يشكلون الخلية العائلية سيحدد بكيفية واسعة بمميزات السهول والصعوبات، وذاتية الحركة أو عدمها، وتسلم المسكن والقسط الذي تشكل نفقات الحصول على المسكن وأشغاله في الدخل العائلي.

<sup>1</sup> آفات التنمية الاشتراكية في الجزائر ، ص 193-194.



وفي هذا الصدد، هل يكون من المبالغ فيه أن يعتبر في حالة أزمة على غرار الأزمة التي تجتازها الجزائر في الوقت الراهن، أن السكن لا يخلق آثارا سلبية على العائلات التي لا يسكن لها، أو الساكنة بكيفية سيئة فحسب بل وحتى في مستوى الذين يتمتعون (بسكن جيدة).

### 2- التأثيرات على التوازن الاجتماعي:

في الحقيقة يكون من الصعب جدا فصل بعض التظاهرات عند بروزها في مستوى المجتمع، حقا إن الضغوط المكشوفة كعناصر على حد سواء في مستوى العائلة التي قد يمكن محوها أو تكاثرها على حد سواء في مستوى العائلة التي قد تلعب، إذ توفرت الشروط دور حافز ومخفض للضغوط. إلا أنه، عندما تكون الخلية العائلية غير قادرة على القيام بدور لماذا فإن النقصان فيما يتعلق بالسكن والسكن يشكل عاملا قويا لتشتيت وعرقلة التماسك والآثار الحسنة التي تؤثرها العائلة على الفرد، في ظروف كهذه يجب على المجتمع لكي يضمن بقاءه وحمايته، أن يعالج الوضع لكن بشروط أكثر قيودا.<sup>1</sup>

فالنقائص أو التقصيرات في تلبية الحاجيات إلى المساكن باعتبار المعايير المتطابقة مع أسس ومستوى التنمية الاجتماعية، تسبب ضغوطا وصراعات في ديناميكية التقدم الاقتصادي والاجتماعي وتنتهي بزيادة في التكاليف على عاتق المجتمع. وقد يكون من الصعب في مجال دراستنا أن نضع فهرسا لهذه الظواهر ونقيم تكاليفها لاسيما وأن كل واحدة منها قد تفسح المجال لدراسة أو عدة دراسات متخصصة، ولذا فسندتقي ارتباطا بمشاكل السكن التي هي موضوع اهتماماتنا، نذكر البعض منها بطريقة غير مستفيضة ودون أن نتوقف عند إشكالية الكشف ومنهجيته وتقييم الكيف والكم. ثم أن الصحة والتربية والتكوين والثقافة التي قد تجلب بحق جزءا هاما من ميزانية الدولة التي تترتب عنها العديد من الانعكاسات الإيجابية على التنمية الاقتصادية والاجتماعية، خصوصا بفضل اليد العاملة وأهليتها، وجودة الإطار والتحكم في العلم والتقنية والتكنولوجية، وارتفاع إنتاجية العمل المستمر.

فالازدحام في مساكن ناقصة الحجم، وقديمة وغير ملائمة للصحة وخطيرة، يؤثر في الصحة البدنية والمعنوية عند الفرد إلى غيرها من ظواهر التسرب المدرسي والانحراف والانحلال الخلقي. فالازدحام والظروف السيئة في السكن ينتزعان من المسكن صفته الأولى كملجأ وأمن ومحل للراحة، وتوالد لقوة العمل وانسراح واتصال في جو عائلي سليم، وذلك ينعكس في مستوى العائلة بمثل إلى التشتت مع كل ما تشمل عليه ذلك من أمراض اجتماعية كالإدمان، الكحول، الطلاق...<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ترجمة عبد الغني بن منصور، أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ص 193-194-195.

### 3.4. المبحث الثالث: الدراسة الميدانية

#### 1.3.4. المطلب الأول: مجالات الدراسة

تتمثل مجالات الدراسة فيما يلي:

##### 1- المجال المكاني:

يتمثل المجال المكاني للبحث في حي السلام بمدينة خميس مليانة، والذي هو حديث النشأة (2005)، مقارنة مع باقي الأحياء الأخرى. كما يعتبر أكبر مجمع سكني على مستوى ولاية عين الدفلى، وبالتالي مدينة خميس مليانة. يتربع حي السلام على مساحة تقدر بحوالي 20 هكتار، وبه 2000 سكن من بينها 1500 سكن تساهمي و500 سكن اجتماعي.

##### الخدمات والمرافق:

يوجد على مستوى الحي:

- ملعب جوارى بمساحة 700م<sup>2</sup>.
  - مركز للبريد وملحق بلدي.
  - مكتب دراسات للهندسة المعمارية.
  - عيادات خاصة لأطباء في اختصاصات مختلفة.
  - عدة صيدليات.
  - عدة محلات تجارية (مواد غذائية وخضر وفواكه، البسة، مقهى، مطعم...).
- يستفيد الحي من جميع الشبكات الرئيسية والتي تعتبر ضرورية للحياة اليومية (كهرباء، غاز، شبكة الصرف الصحي وشبكة توزيع الماء الصالح للشرب...).

##### 2- المجال البشري:

نقصد بالمجال البشري مجتمع البحث الذي يخص بتطبيق الاستمارة وبما ان دراستنا هي دراسة وصفية لاثر السكنات الاجتماعية على الفرد والمجتمع، كان ذلك خاصا بالسكنات الجماعية وبالخصوص السكنات ذات الطابع الاجتماعي.

ويتمثل هذا المجال في عينة البحث والتي قدرت بـ 7.5% من مجمع المجتمع الكلي للبحث، حوالي 2000 مسكن اي عينة مقدرة بـ 7.5% (150)، وقد تم تحديد هذه العينة اسنادا لملا هو متوفر من وسائل مادية وبشرية في تطبيق الاستمارة. تم اختيار العينة بالطريقة العشوائية المنتظمة.

### 3- المجال الزمني:

دام البحث الاستطلاعي وملا الاستمارة مدة شهرين (سبتمبر-أكتوبر 2013)، تم فيها اجراء الدراسة الاستطلاعية، تحديد حجم العينة، تطبيق الاستمارة التجريبية، وفي الاخير التطبيق الفعلي للاستمارة.

#### 2.3.4.المطلب الثاني: عرض وتحليل نتائج الدراسات

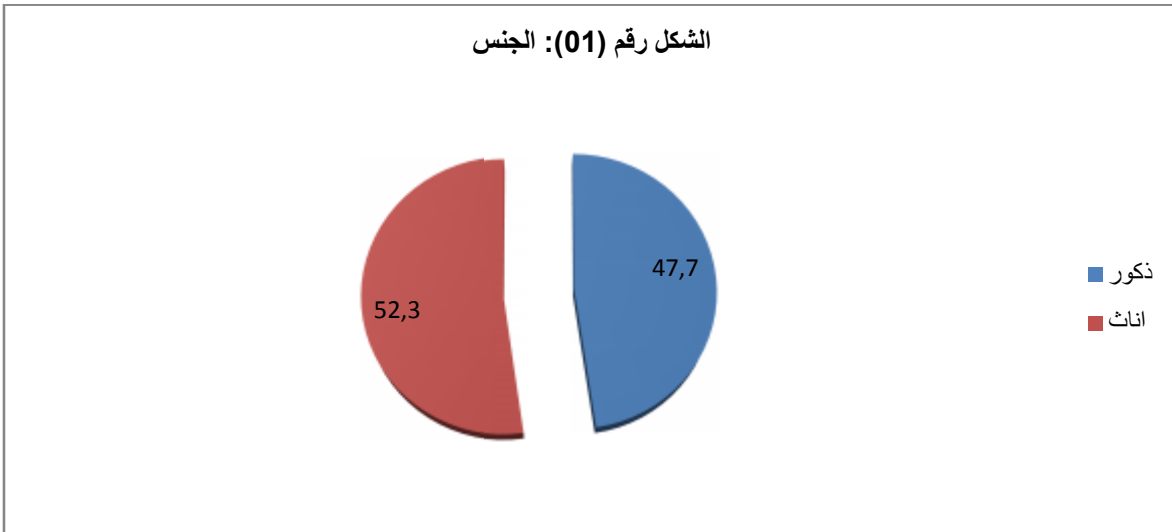
##### 1- تفرغ البيانات وتحليلها:

أ- تحليل البيانات المتعلقة بمجتمع البحث وخصائصه:

الجدول رقم (26): توزيع افراد العينة حسب الجنس:

النسبة (%)	العدد	الجنس
47,7	372	ذكور
52,3	408	اناث
100,0	780	المجموع

#### الشكل رقم (01): الجنس



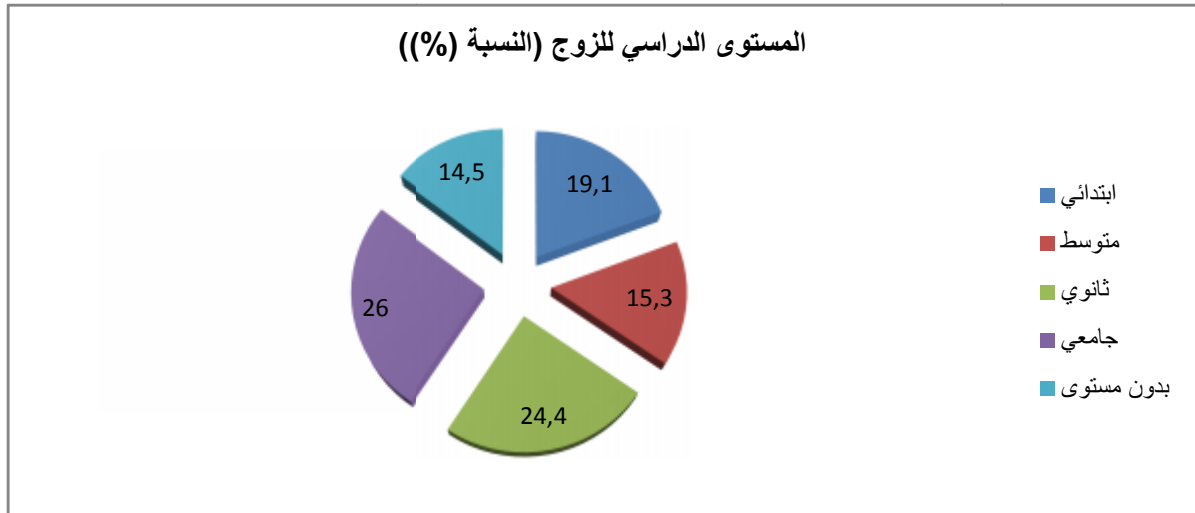
يمتاز مجتمع البحث بمجموعة من الخصائص متعلقة بالبيانات الشخصية والتي تناولنا تحليلها من خلال إجرائنا للبحث الميداني المتعلقة بالجنس، فمن خلال المعطيات المبينة في كل من الجدول والشكل البياني أن عدد الإناث اكبر من عدد الذكور، حيث بلغت نسبة الأولى 52.3%، بينما بلغت نسبة الذكور 47.7% . هذا ما أظهرته نتائج المسح.

## الفصل الرابع: مظاهر أزمة السكن في الجزائر -دراسة ميدانية لمدينة خميس مليانة-

### الجدول رقم (27): المستوى الدراسي للزوج

النسبة (%)	التكرار	المستوى الدراسي
19,1	25	ابتدائي
15,3	20	متوسط
24,4	32	ثانوي
26	34	جامعي
14,5	19	بدون مستوى
99,2	130	المجموع
0,8	1	عدم الاجابة
100	131	المجموع الكلي

### الشكل رقم (02): المستوى الدراسي للزوج

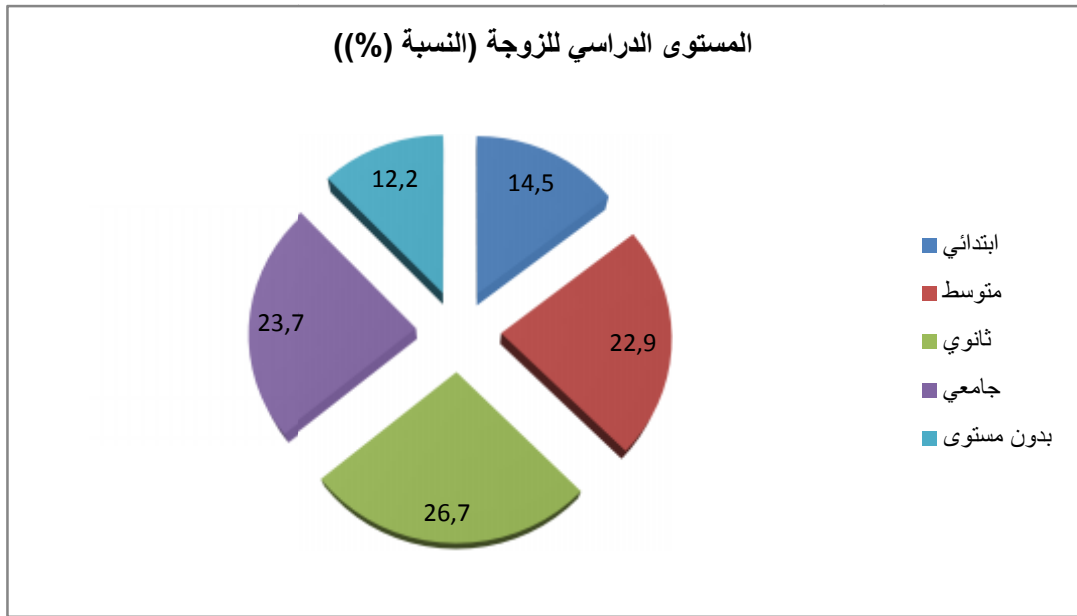


من خلال النتائج المبينة أعلاه، يمكن اعتبار أن معظم الأزواج لديهم مستوى دراسي عال على العموم (26 % مستوى جامعي، 24.4% ثانوي)، وذلك بحكم ان معظم قاطني الحي عبارة عن أزواج شباب، لكن هذا لا يعني إهمال الذين هم بدون مستوى، حيث بلغت نسبتهم 14.5% بالنسبة إلى العدد الإجمالي للأزواج.

الجدول رقم (28): المستوى الدراسي للزوجة

النسبة (%)	التكرار	المستوى الدراسي
14,5	19	ابتدائي
22,9	30	متوسط
26,7	35	ثانوي
23,7	31	جامعي
12,2	16	بدون مستوى
100,0	131	المجموع

الشكل رقم (03): المستوى الدراسي للزوجة

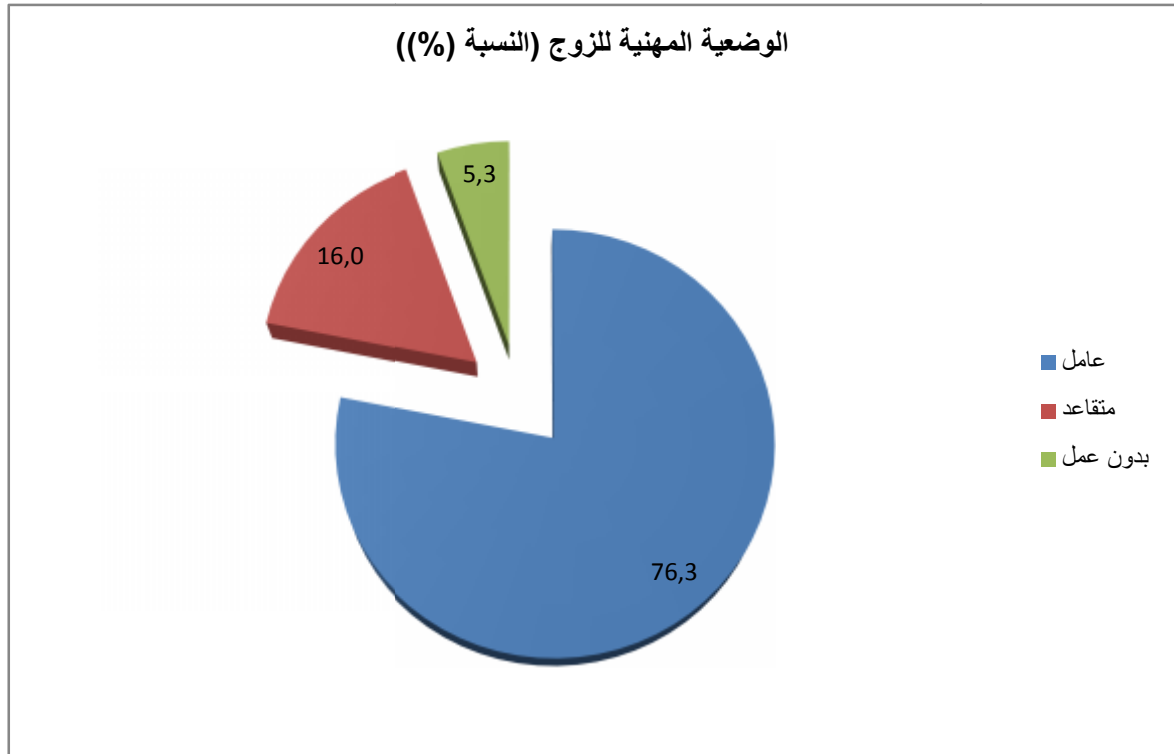


ما قيل عن المستوى الدراسي للزوجة يمكن قوله عن المستوى الدراسي للزوجات، لكن ما نلاحظه من خلال الجدول اعلاه سيطرت المستوى الثانوي بـ 26.7% يليه المستوى الجامعي بـ 23.7%. لكن ما نلاحظه ان نسبة الزوجات في مستوى المتوسط اكبر منه عند الرجال (22.9%)، وان نسبة الزوجات بدون مستوى اقل منه عند الرجال (12.2%).

الجدول رقم (29): الوضعية المهنية للزوج

النسبة (%)	التكرار	الوضعية المهنية
76,3	100	عامل
16,0	21	متقاعد
5,3	7	بدون عمل
97,7	128	المجموع
2,3	3	بدون اجابة
100,0	131	المجموع الكلي

الشكل رقم (04): الوضعية المهنية للزوج

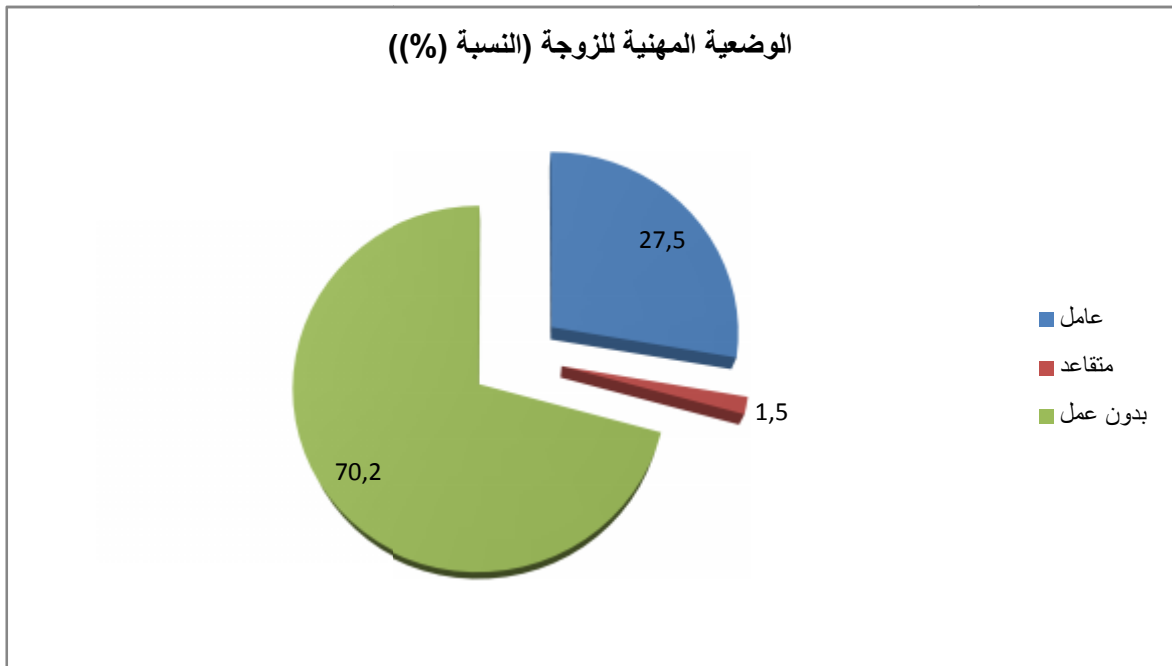


من خلال النتائج المبينة أعلاه، نلاحظ أن معظم قاطني الحي من الأزواج مشغولون، حيث بلغت نسبة العمال 76.3%، وهذا بديهي بحكم أن الرجال هم المسؤولون بالدرجة الأولى عن مصاريف البيت، يليهم 16% متقاعدون، بينما نسبة العاطلين عن العمل تعتبر ضئيلة جدا (5.3%).

الجدول رقم (30): الوضعية المهنية للزوجة

النسبة (%)	التكرار	الوضعية المهنية
27,5	36	عامل
1,5	2	متقاعد
70,2	92	بدون عمل
99,2	130	المجموع
0,8	1	بدون اجابة
100,0	131	المجموع الكلي

الشكل رقم (05): الوضعية المهنية للزوجة

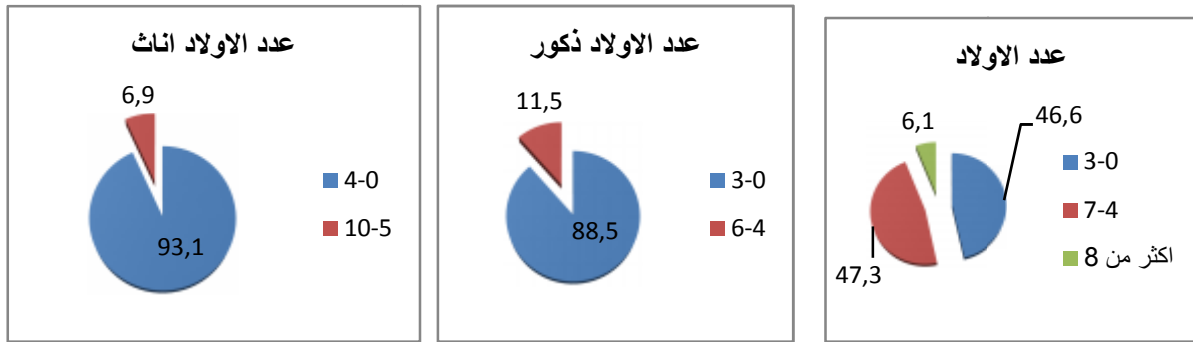


بحكم ان التحقيق اجري في منطقة داخلية، فثقافة المرأة المشتغلة مازالت بعيدة نوعا ما، اذ نجد 70.2% من النساء مآكثات في البيت، لكن هذا لا يعني أن المرأة لا تشتغل، إذ نجد 27.5% من النساء مشتغلات وهي نسبة معتبرة نوعا ما.

الجدول رقم (31): توزيع الأولاد حسب العدد والجنس

عدد الأولاد إناث			عدد الأولاد ذكور			عدد الأولاد		
النسبة (%)	التكرار	عدد الإناث	النسبة (%)	التكرار	عدد الذكور	النسبة (%)	التكرار	عدد الأولاد
93,1	122	4-0	88,5	116	3-0	46,6	61	3-0
6,9	9	10-5	11,5	15	6-4	47,3	62	7-4
100,0	131	المجموع	100,0	131	المجموع	6,1	8	أكثر من 8
						100,0	131	المجموع

الشكل رقم (06): توزيع الأولاد حسب العدد والجنس



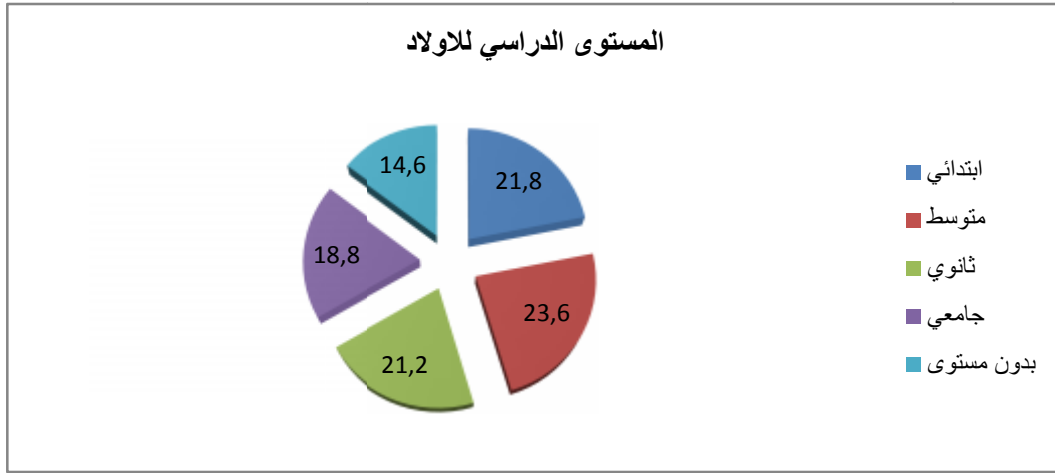
من خلال النتائج المبينة أعلاه، 46.6% من الأسر لديها من صفر إلى ثلاثة أبناء، بينما نجد أكثر من 53.4% لديهم أكثر من أربعة أولاد (أسر محبذة للإناث)، في المقابل نجد أن 88.5% من الأسر لديها عدد أولاد ذكور (3-0)، و 93.1% لديها عدد إناث (4-0)، بينما نجد 6.9% من الأسر لديها أكثر من خمسة بنات، و 11.5% من الأسر لديها من (6-4) أبناء.

الجدول رقم (32): المستوى الدراسي للأولاد

النسبة (%)	التكرار	المستوى الدراسي
21,8	102	ابتدائي
23,6	110	متوسط
21,2	99	ثانوي
18,8	88	جامعي
14,6	68	بدون مستوى
100,0	467	المجموع



الشكل رقم (07): المستوى الدراسي للولاد



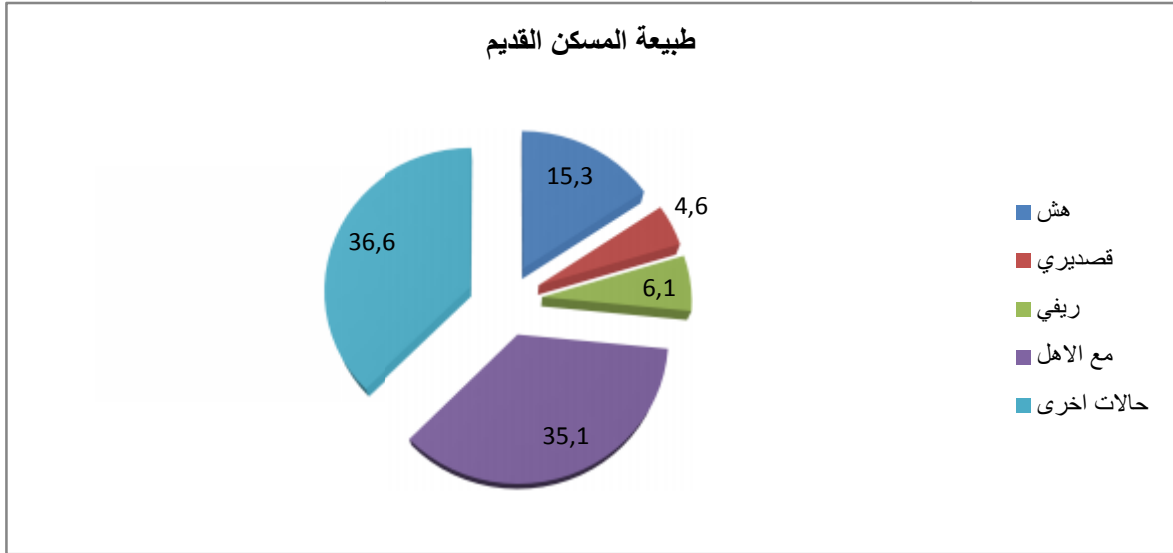
من خلال النتائج المينة اعلاه، ومع مجانية التعليم وبحكم ان مدينة خميس مليانة اكبر مدن ولاية عين الدفلى وان معظم سكانها حضر، نجد معظم الاولاد لديهم مستوى دراسي معين كل حسب سنه، اذ نجد 18.8% جامعيين، 23.6% مستوى الثانوي، في المقابل نجد 14.6% بدون مستوى، حيث من خلال هذه الأخيرة معظمهم دون سن التمدرس.

#### خصائص المسكن:

جدول رقم (33): طبيعة المسكن القديم

النسبة (%)	التكرار	طبيعة المسكن القديم
15,3	20	هش
4,6	6	قصديري
6,1	8	ريفي
35,1	46	مع الاهل
36,6	48	حالات اخرى
97,7	128	المجموع
2,3	3	عدم الاجابة
100,0	131	المجموع الكلي

الشكل رقم (08): طبيعة المسكن القديم



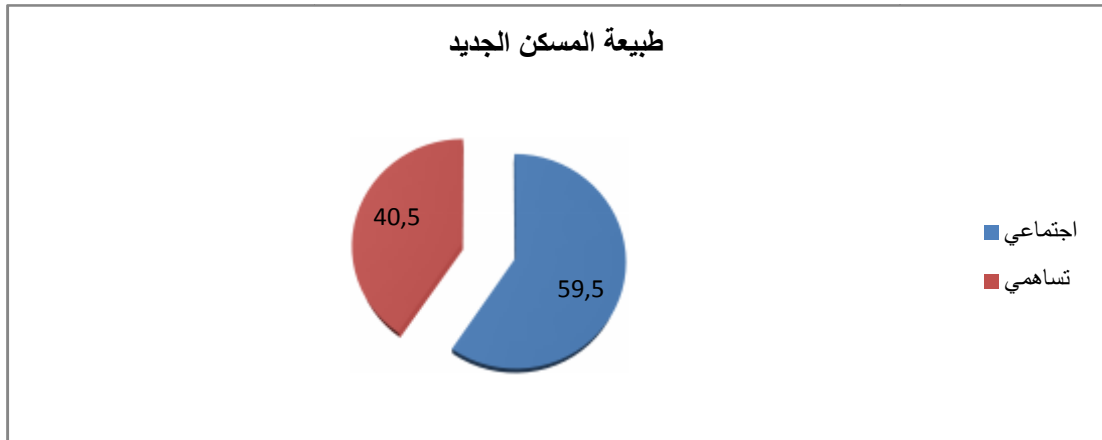
من خلال النتائج المتحصل عليها، نجد حوالي 35% كانوا مقيمين مع الأهل (عموما في بيت

العائلة)، 36.6% حالات أخرى يمكن إدراجها ضمن الإيجار، بينما حوالي 20% بين سكن هش وقصديري.

جدول رقم (34): طبيعة المسكن الجديد

النسبة (%)	التكرار	طبيعة المسكن الحالي
59,5	78	اجتماعي
40,5	53	تساهمي
100,0	131	المجموع

الشكل رقم (09): طبيعة المسكن الجديد



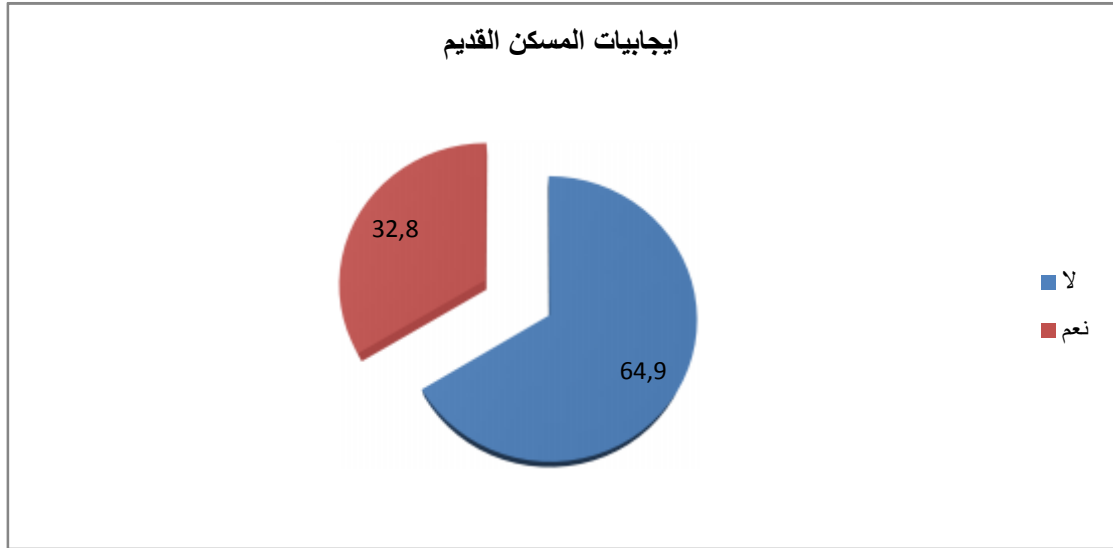
## الفصل الرابع: مظاهر أزمة السكن في الجزائر -دراسة ميدانية لمدينة خميس مليانة-

بحكم ان الدراسة الميدانية كانت مقتصرة على السكن الاجتماعي بالدرجة الاولى، فقد ركزنا بشكل كبير على فئة السكان التي تشغل سكن اجتماعي، وهذا ما تظهره النتائج المبينة اعلاه، اذ نجد 59.5% من الأسر تشغل سكن اجتماعي، وذلك بالرغم من ان عدد السكنات الاجتماعية لا يمثل سوى ثلث عدد السكنات التساهمية.

### جدول رقم (35): ايجابيات المسكن القديم

الإجابة	التكرار	النسبة (%)
لا	85	64,9
نعم	43	32,8
المجموع	128	97,7
عدم الاجابة	3	2,3
المجموع الكلي	131	100,0

### الشكل رقم (10): ايجابيات المسكن القديم



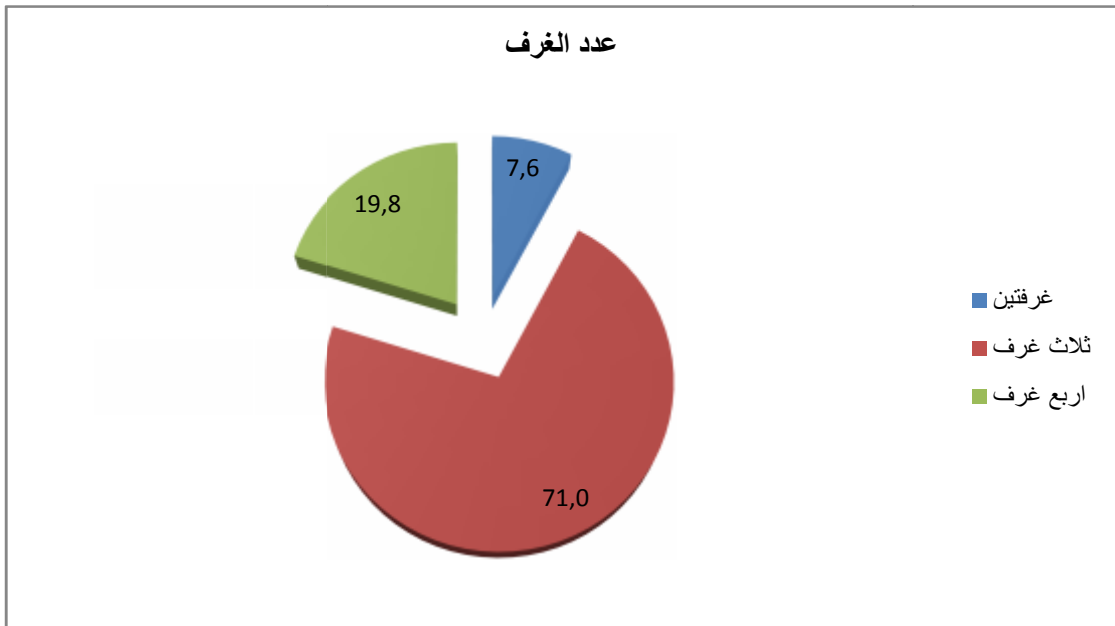
من خلال السؤال حول ايجابيات المسكن القديم، نجد حوالي 65% من السكان اجزموا بان لا ايجابيات يمكن ذكرها بالنسبة للمسكن القديم، بينما الذين اجابوا بنعم (32.8 %) فقد حصرنا تلك الايجابيات في العلاقة الطيبة مع الجيران القدامى، صعوبة ترك بيت العائلة... الخ

## الفصل الرابع: مظاهر أزمة السكن في الجزائر -دراسة ميدانية لمدينة خميس مليانة-

جدول رقم (36): عدد غرف المسكن الجديد

عدد الغرف	التكرار	النسبة (%)
غرفتين	10	7,6
ثلاث غرف	93	71,0
اربع غرف	26	19,8
المجموع	129	98,5
عدم الاجابة	2	1,5
المجموع الكلي	131	100,0
متوسط عدد افراد الاسرة	6,0	

الشكل رقم (11): عدد غرف المسكن الجديد



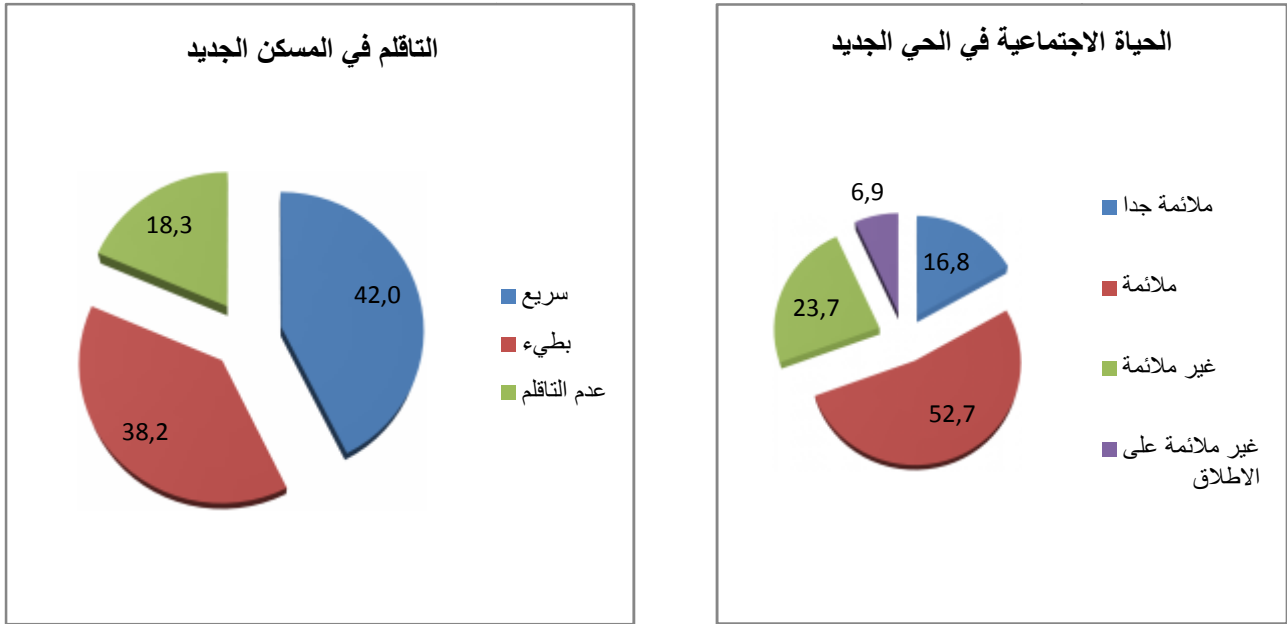
من خلال النتائج المتحصل عليها، نجد حوالي 71% من السكنات ثلاثية الغرف، 19.8%

رباعية وذلك راجع أساسا إلى كون الحي حيث النشأة ومن خلال السياسة السكنية المنتهجة من طرف الدولة (بناء سكنات واسعة)، كما أن معدل شغل المسكن بلغ في المتوسط ستة أفراد (06) في المسكن الواحد، ويمكن اعتبار هذا المعدل طبيعي.

جدول رقم (37): الحياة الاجتماعية والتأقلم في الحي الجديد

التأقلم في المسكن الجديد			الحياة الاجتماعية في الحي الجديد		
النسبة (%)	التكرار	التأقلم في المسكن الجديد	النسبة (%)	التكرار	الحياة الاجتماعية في الحي الجديد
42,0	55	سريع	16,8	22	ملائمة جدا
38,2	50	بطيء	52,7	69	ملائمة
18,3	24	عدم التأقلم	23,7	31	غير ملائمة
98,5	129	المجموع	6,9	9	غير ملائمة على الإطلاق
1,5	2	عدم الاجابة	100,0	131	المجموع
100,0	131				المجموع الكلي

الشكل رقم (12): الحياة الاجتماعية والتأقلم في الحي الجديد



من خلال النتائج المتحصل عليها، نجد أن 52.7% يعتبرون الحياة الاجتماعية ملائمة في

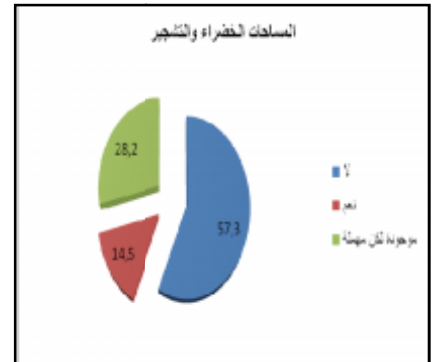
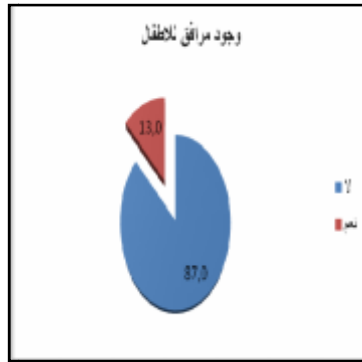
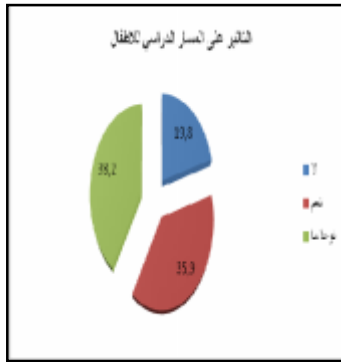
الحي الجديد، في المقابل 42% من السكان كان تأقلمهم بشكل سريع. ومن جهة أخرى نجد 6.9% من السكان يعتبرون الحياة الاجتماعية غير ملائمة على الإطلاق (صعوبة اندماجهم في الحي الجديد)، في المقابل نجد 18.3% لم يتأقلموا مع الحي الجديد. لكن على العموم فإن معظم السكان يعتبرون أن الحياة الاجتماعية ملائمة وقابلة للتأقلم ولو بشكل بطيء.

## الفصل الرابع: مظاهر أزمة السكن في الجزائر -دراسة ميدانية لمدينة خميس مليانة-

جدول رقم (38): بيئة الحي وتأثيرها على المسار الدراسي للأطفال

التأثير على المسار الدراسي للأطفال			وجود مرافق للأطفال			المساحات الخضراء والتشجير		
النسبة (%)	التكرار	التأثير على المسار الدراسي للأطفال	النسبة (%)	التكرار	وجود مرافق للأطفال	النسبة (%)	التكرار	المساحات الخضراء والتشجير
19,8	26	لا	87,0	114	لا	57,3	75	لا
35,9	47	نعم	13,0	17	نعم	14,5	19	نعم
38,2	50	نوعا ما	100,0	131	المجموع	28,2	37	موجودة لكن مهملة
93,9	123	المجموع				100,0	131	المجموع
6,1	8	عدم الاجابة						
100,0	131	المجموع الكلي						

الشكل رقم (13): بيئة الحي وتأثيرها على المسار الدراسي للأطفال



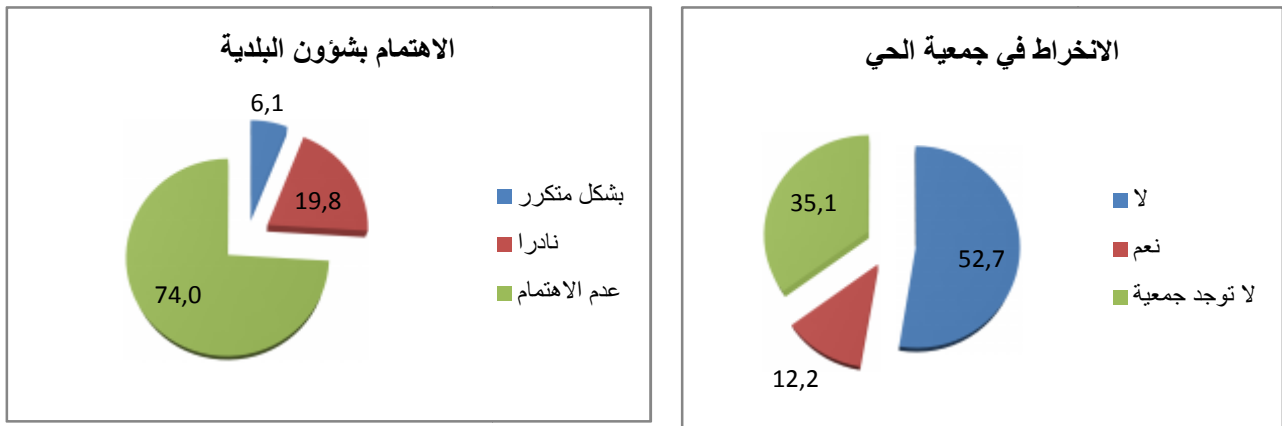
من خلال الجدول والرسم البياني المبين أعلاه، نجد أكثر من 57% من السكان اجزموا بغياب المساحات الخضراء هذا من جهة، ومن جهة أخرى حوالي 87% من السكان أكدوا غياب المرافق العامة للأطفال، مما أدى إلى وجود ما نسبته حوالي 20% من السكان يرون بان طبيعة الحي تؤثر سلبا على المسار الدراسي للأطفال. كما إننا نجد في المقابل حوالي 35.9% من السكان يرون بان طبيعة المسكن لا يمكن أن تؤثر سلبا على المسار الدراسي لأبنائهم، بالرغم من غياب أو إهمال المساحات الخضراء ومرافق الأطفال.

## الفصل الرابع: مظاهر أزمة السكن في الجزائر -دراسة ميدانية لمدينة خميس مليانة-

جدول رقم (39): النشاط الجمعي والاهتمام بشؤون البلدية

الاهتمام بشؤون البلدية			الانخراط في جمعية الحي		
النسبة (%)	التكرار	الاهتمام بشؤون البلدية	النسبة (%)	التكرار	الانخراط في جمعية الحي
6,1	8	بشكل متكرر	52,7	69	لا
19,8	26	نادرا	12,2	16	نعم
74,0	97	عدم الاهتمام	35,1	46	لا توجد جمعية
100,0	131	المجموع	100,0	131	المجموع

الشكل رقم (14): النشاط الجمعي والاهتمام بشؤون البلدية



من خلال الدراسة الميدانية، توصلنا إلى النتائج المبينة أعلاه إذ نلاحظ أن 12% من سكان

الحي منخرطون في جمعية الحي، تقابله نسبة 6% من السكان من يهتم بشؤون البلدية ويحضر مدورات المجلس الشعبي البلدي. بينما نجد أكثر من 35% من السكان من أجاب وأكد بأنه لا توجد جمعية حي وفي المقابل حوالي 74% لا يهتمون بشؤون بلديتهم، وهذا إن دل على شيء إنما يدل عن غياب الوعي وثقافة المجتمع المدني ويدل كذلك على لامبالاة معظم سكان الحي بما يدور حولهم.

### خلاصة:

لقد تم التطرق في هذا الفصل إلى أزمة السكن في الجزائر، وذلك من خلال إبراز أهم مظاهر هذه الأزمة من انتشار للبنىات الهشة والفوضوية في الجزائر، وما لهذه المظاهر من تأثير على التوازن البيئي والاجتماعي.

من خلال الدراسة الميدانية لتأثير السكن الاجتماعي على الفرد والمجتمع، وبأخذ حي السلام بمدينة خميس مليانة كعينة دراسة، وبالرغم من اختلاف إجابات وآراء السكان المقيمين بالحي، لكن يمكن الاعتبار وعلى العموم بان مثل هذه الأحياء له اثر ايجابي على أفراد المجتمع المقيمين فيه، لكن تبقى هذه الخلاصة نسبية في حدود إطار الدراسة الميدانية (المجال الزماني والمكاني).

كما يجدر بالذكر التطرق إلى المشاكل والعراقيل التي تعرضنا لها من خلال البحث الميداني، وكون هذا الأخير يتطلب مجهود بدني ومادي معتبر (إجراء البحث في حدود ما هو مقدور عليه خاصة من الناحية المالية)، زد على ذلك عدم التجاوب من طرف السكان، وتعرض المحققين الى السب والشتم وغلق الأبواب وما شابهه من مضايقات.



خانقہ جامعہ

يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظراً للأهمية التي يكتسبها، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها، إلا أن أهميته تفوق ذلك، لتمس الجانب الاقتصادي وحتى السياسي، وإذا كان طابعه التمويلي يتعدد ويختلف بحسب المصادر التمويلية إلا أن هذا لا يمنع كونه عامل أساسي لإنجاز السكنات بالإضافة إلى عوامل أخرى من شأنها أن تساهم في إنجازها. والجدير بالذكر أن أي دولة تعطي اهتمام لقطاع السكن يكون ذلك برسم لسياستها السكنية باعتبارها أداة توجيه وتحكيم لهذا القطاع وذلك باستخدام أدواتها ومختلف آلياتها، غير أنه لا يمكن تقييم وفهم هذه السياسة إلا بدراسة مسارها على قطاع سكن لبلد ما.

إن النظام الاقتصادي الذي سارت عليه الجزائر منذ الاستقلال إلى أواخر الثمانينات، المتمثل في النظام الاشتراكي، قد أدى بها إلى الدخول إلى أزمت يصعب عليها التحرر منها، وكان دليل على فشل المخططات التنموية في حل مشكل أو أزمة السكن؛ تفاقمت سنة بعد سنة وأدى بدخول الجزائر إلى متاهة جعلتها تتخبط فيها لسنوات وأعاقت مسارها نحو التطور والازدهار، بحيث أخذت أزمة السكن في الجزائر تتعدّد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة، فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذه الفترة بإعطاء أهمية لقطاع السكن إلا أن هذا الأخير لم يحظ بالحظ الأوفر في مجال التنمية مقارنة بباقي القطاعات الأخرى كالصناعة، الزراعة وغيرهما، وكنتيجة لذلك، تعقدت المشكلة السكنية لتعرف تفاقماً مع نهاية سنوات الثمانينات.

إن فشل السياسة السكنية في هذه المرحلة – أي فترة ما قبل الإصلاحات – على الرغم من المحاولات والجهود التي قامت بها السلطات في كل مرة استوجب الأمر بها في أواخر الثمانينات الرضوخ إلى شروط نظام اقتصاد السوق الذي يدعوا إلى خصصة القطاعات وهذا ما لمسناه في قطاع السكن والعمران، بإصدار قانون 07-86 في 4 مارس 1986 الذي سمح أو صرّح بمساهمة القطاع الخاص بالعرض في السوق السكنية، كما اتخذت الحكومة إجراءات مختلفة وعمدت وسائل شتى لإنعاش قطاع السكن بالإضافة إلى اعتمادها على آليات مختلفة في تمويل المشاريع السكنية وهذا ما لمسناه من خلال صدور تعليمات مختلفة غيرت نمط تمويل السكنات في كل فترة، غير أن هذه الإجراءات والخطوات باءت بالفشل والنتائج المحققة دليل على ذلك وهذا ما لمسناه عند تفحصنا للنتائج التي آل إليها قطاع السكن.

وعلى الرغم من الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية منذ بداية التسعينات واتخاذ الحكومة إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع السكن كالتنوع في الأنماط السكنية الحضرية والاعتماد على آليات مختلفة في تمويل المشاريع السكنية وذلك بإنشاء منظمات تسهر على تشجيع عرض السكنات كالصندوق الوطني للسكن الذي حاولت من خلاله تقديم مساعدات لإنعاش الأزمة التي تخبطت فيها الجزائر، غير

أنه وبالموازاة مازال وإلى يومنا هذا، مشكل السكن قائماً بالرغم من الجهود والوسائل التي سخرتها الدولة.

لقد عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشاً ومساراً آخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي، ويتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقوي وهذا ابتداءً من سنة 1993، التنوع في الأنماط السكنية الحضرية لظهور صيغة السكن التساهمي في سنة 1995، وصيغة البيع عن طريق الإيجار في سنة 2001، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنعاش هذا القطاع الحساس والبنوك لتساهم هي بدورها في تمويله عن طريق القروض العقارية وغيرها من الإجراءات، غير أن الواقع العملي أثبت عكس ما سطر له، حيث أن هاجس مشكل السكن مازال يعاني منه المواطن الجزائري خاصة وأن ظواهر كثيرة في المجتمع أظهرت ذلك كارتفاع عدد الأفراد في المسكن الواحد، انتشار ظاهرة البيوت القصدية والمزرية... الخ.

إن سياسة السكن في الجزائر التي كانت وما تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع، بل تعدى دور الدولة، في بعض الأحيان إلى التدخل حتى في البناء الذاتي والترقية العقارية، قد زاد من أزمة السكن تعقيداً.

هذه السياسة برهنت، مع مرور الوقت، على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة وذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع، فلقد تحولت كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف **"بأزمة السكن في الجزائر"**، وازدادت هذه الأزمة تعقيداً يوماً بعد يوم، سنة بعد سنة، وقد يفسر ذلك لأول وهلة بتزايد معدل نمو السكان بدون تزايد مماثل في عدد السكنات، إضافة إلى تزايد النزوح الريفي اتجاه المدن التي عرفتها العشرية الأخيرة (التسعينات) ضف إلى ذلك عدم قدرة الدولة على التحكم في زمام الأمور اللامبالاة، غياب التسيير، المحاباة، الرشوة، البيروقراطية والإهمال الإداري على مستوى الإدارة المركزية فيما يخص المضاربة بالعقار... الخ)، وبالإضافة إلى مشكلة العقار التي تعتبر إلى حد ما من بين المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكافية من أجل حل مشكلة السكن، بالإضافة إلى مشكلة أخرى رئيسية لا تقل أهمية عن الأولى تتمثل في صعوبة تقديم القروض العقارية من طرف الجهاز المصرفي بعيداً عن كل المزايدات والمحاباة والبيروقراطية في التعامل سواء كان ذلك مع المقاولين أو مع الراغبين في امتلاك سكن.

من خلال إبراز أهم مظاهر أزمة السكن في الجزائر، من انتشار للبنىات الهشة والفوضوية في الجزائر، وما لهذه المظاهر من تأثير على التوازن البيئي والاجتماعي. ومدينة خميس مليانة هي كباقي

المدن الجزائرية الأخرى، لم تسلم هي الأخرى من تلك المظاهر، إلا أنه ومن خلال الدراسة الميدانية لتأثير السكن الاجتماعي على الفرد والمجتمع، وبأخذ حي السلام بمدينة خميس مليانة كعينة دراسة، وبالرغم من اختلاف إجابات وآراء السكان المقيمين بالحي، لكن يمكن الاعتبار وعلى العموم بان مثل هذه الأحياء له اثر ايجابي على أفراد المجتمع المقيمين فيه، لكن تبقى هذه النتيجة نسبية وفي حدود إطار الدراسة الميدانية (المجال الزماني والمكاني).

كما انه يجدر بالذكر، بان أي دراسة ميدانية لا تخلو من صعوبات وعقبات تحول دون ان تتم على اكمل وجه، اذ نخص بالذكر الصعوبات والعقبات البشرية (عدم تجاوب مجتمع العينة بصفة كاملة، تقديم اجابات مبهمه)، بالإضافة الى نقص الامكانيات المادية لإعداد البحث بصفة جيدة.

من خلال الدراسة الميدانية يمكننا اقتراح كتوصيات للسلطات المحلية ما يلي:

- انجاز مساحات خضراء بالحي السكني، ونفس الشيء لباقي الأحياء.
- الاستغناء عن الغرف الثائية وزيادة مساحة السكنات التي ستنجز مستقبلا.
- إنشاء دور الشباب.
- توسيع المرافق الخاصة بالأطفال.
- بناء روضة للأطفال.

إن دراستنا لموضوع السكنات الاجتماعية واثرها على الفرد والمجتمع، لا تعدو في الحقيقة إلا محاولة متواضعة، للبحث عن تطورات السكنات الاجتماعية في الجزائر، وذلك من خلال الدراسة الميدانية المطبقة في مدينة خميس مليانة، من خلال توظيف واستخدام المعلومات والمعطيات المتوفرة، لذلك فإن الدراسة لا يمكن أن تلم بكل زوايا الموضوع واسعة النطاق، لهذا فقد حاولنا الإجابة عن بعض الإشكاليات أو التساؤلات بما هو متوفر من معطيات، تاركين آفاق البحث مفتوحة لبحوث أخرى في المستقبل.

# المراجع

## المراجع:

1. د. اوسرير منور، أ. بو عافية رشيد، أسس منهجية البحث العلمي، المكتبة الجزائرية بودواو، الجزائر، 2010.
2. - بدوي عبد الرحمان، مناهج البحث العلمي، وكالة المطبوعات الكويت، 1977.
3. عبد الحميد دليمي، الواقع والطواهر الحضرية، منشورات جامعة منتوري، قسنطينة.
4. أحمد زكي بدوي، معجم المصطلحات الاجتماعية، مكتبة البناء، القاهر بدون سنة نشر.
5. عبد الطيف بن أشنهو، ترجمة عبد الحميد أتاسي، الهجرة الريفية في الجزائر، المطبعة التجارية، الجزائر، بدون سنة نشر.
6. عبد الإله أبو العياش، أزمة المدينة العربية، وكالة المطبوعات، الكويت، ط 1، 1980.
7. عبد الباقي زيدان، علم الاجتماع الحضري والمدن المصرية، بدون دار نشر، القاهرة، بدون سنة نشر .
8. عبد المنعم أنور: الحضارة والتحضر، دراسة أساسية لعلم الاجتماع الحضري، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970.
9. وناسي. س، النمو الحضري ومشكلة السكان والإسكان: دراسة ميدانية بمدينة باتنة، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية العلوم الاجتماعية الإسلامية قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، 09/08.
10. دليمي . ع، دراسة في العمران، السكن والإسكان، دار الهدى عين مليلة، 2007.
11. رشوان. ح، مشكلات المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري، المكتب ع الحديث، الإسكندرية، 2002.
12. ام بومخلوف، التغيير، هومة، دار الأمة برج الكيفان الجزائر، ط1، 2001.
13. شارلز ابرمز: المدينة ومشاكل الإسكان، دار الآفاق الجديدة، بيروت، لبنان، بدون سنة نشر .
14. وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، الجزائر غدا، ديوان المطبوعات الجامعية.
15. محمد السويدي: مقدمة دراسة المجتمع الجزائري، تحليل سوسيولوجي لأهم مظاهر التغيير في لمجتمع الجزائري المعاصر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990.
16. وزارة السكن، وثيقة رسمية حول تطور حظيرة السكن قبل 1962.
17. وزارة السكن، وثيقة رسمية حول تطور حظيرة السكن قبل 1962.
18. وزارة السكن، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988، 2000.

19. جيعيل ج، نحو نظرة إستشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية 2010-2011.
20. وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الإجتماعية من 1962-1998.
21. ديوان الترقية والتسيير العقاري Office promotionnel et gestion immobilière .OPGI
22. محمد بلقاسم بلهوم، سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
23. بوعافية رشيد، جليد نورالدين، الإقتصاد الجزائري 50 سنة من الإقتصاد، منشورات الإقتصاد الرقمي في الجزائر، ص381.
24. دحماني س، ظاهرة التغير في العائلة الجزائرية، العلاقات، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد بتلمسان، كلية الآداب والعلوم الإنسانية والعلوم الإجتماعية، 2006/05.
25. جيلالي بن عمران، أزمة السكن، آفات التنمية الاشتراكية في الجزائر .
26. ترجمة عبد الغني بن منصور، أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر.
27. معطيات البنك العالمي 2012.
28. وزارة السكن، تقرير حول حصيلة السكن الريفي للثلاثي الثالث لعام 2002، سبتمبر 2002.
29. وزارة السكن، مجلة الصندوق للسكن CNL 2003.
30. البرامج التكميلي لدعم النمو فترة 2005-2009 أبريل 2005 مجلس الأمة.
31. وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني 1974.
32. Havel.J.E, Habitat et logement. Presse universitaire de France. Paris, 1968.
33. N. A. Benmalti, L'habitat du 1/3 monde, cas de l'Algérie, OPU, Alger, 1982.
34. Rachid Hamidou, Le logement un déficit, OPU, Alger, 1988.
35. Laboussine Quassmi, Crise l'habita et perspective déco-développement avec les pays de Maghreb, édition, Paris, France, 1987.
36. Lalonde M, La crise du logement en Algérie : les politiques d'urbanisme mésadaptées, mémoire pour l'obtention du grande de maitre, université de Montréal 2010.

37. A. Brahim, l'économie Algérienne hier à demain défi enjeux, édition Dahleb, Alger, 1991.
38. Djilali Banamrane, Crise de l'habitat : prospective de développement socialiste Algérie, SNEP, Alger, 1980
39. Ministre de l'habitat, plans d'action (2000-2004).



السلامة

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الجزائر 2

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية

قسم علم الاجتماع

## إستبيان

سيدتي الفاضلة، سيدي الفاضل

في صدد تحضير مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاجتماعية وعلوم التسيير، تحت عنوان "السكنات الاجتماعية وأثرها على الفرد والمجتمع في مدينة خميس مليانة"، وقد تم اخذ حي السلام كعينة للدراسة. يرجى منكم التكرم بالإجابة على الأسئلة المطروحة في الاستبيان، وذلك مساعدة منكم لإنجاح هذا البحث، علما أن إجاباتكم ستبقى بالحفظ والسرية التامة، ولن تستعمل إلا لغرض البحث العلمي كما انه ليس عليكم ذكر الاسم والعنوان، شكرا لكم سلفا على تفهمكم حسن تعاونكم.

الطالب: بلقاسم بوكريطة

جامعة الجزائر 2

كلية العلوم الاجتماعية والانسانية

قسم علم الاجتماع

لو سمحت ، سيدي / سيدتي .. ان تجيبوا على الاسئلة التالية بكل دقة و موضوعية

- 1 سن الزوجين  الزوج  الزوجة
- 2 المستوى التعليمي للزوج  ابتدائي  متوسط  ثانوي  جامعي  بدون مستوى
- 3 المستوى التعليمي للزوجة  ابتدائي  متوسط  ثانوي  جامعي  بدون مستوى
- 4 الوضعية المهنية للزوج  عامل  متقاعد  بدون عمل  القطاع العام  القطاع الخاص
- 5 الوضعية المهنية للزوجة  عاملة  متقاعدة  بدون عمل  القطاع العام  القطاع الخاص
- 6 عدد الأولاد  الذكور  الإناث

في حالة عدم وجود الاولاد انتقل الى السؤال 9

- 7 توزيع الأولاد حسب السن  الراشدين (أكثر من 18 )  أقل من سن 18
- 8 توزيع الأولاد حسب المستوى التعليمي  ابتدائي  متوسط  ثانوي  جامعي  بدون مستوى
- 9 الإقامة السابقة (طبيعة المسكن)  هش  قصديري  ريفي  عند الأقارب  حالة أخرى
- 10 الإقامة الحالية (طبيعة المسكن)  سكن إجتماعي  تساهمي ! يجاري

إذا كان الجواب ينعم أنكر بعضها

- 11 هل هناك إيجابيات في مسكنك القديم أفقدتها في مسكنك الجديد  نعم  لا

- 12 عدد الغرف (عدا المطبخ)  غرفتين (2)  ثلاثة (03)  أربعة (04)

13 عدد ساكني البيت

- 14 وجود الوالدين في نفس المسكن  نعم  لا
- إذا كان الجواب نعم  الوالدين معا  الاب  الام
- 15 وجود اقارب في نفس المسكن  نعم  لا

16 إذا كان الجواب نعم، كم؟

- 17 الحياة الإجتماعية داخل الحي الجديد  ملائمة جدا  ملائمة  غير ملائمة  غير ملائمة على الاطلاق

- 18 المرافق الترفيهية للأطفال  نعم  لا

- 19 المساحات الخضراء و التشجير  نعم  لا  موجودة ولكن مهملّة

- 20 المرافق الخدماتية  مركز صحي  مركز الأمن  مركز بريد  مدرسة

- 21 كيف يذهب أولادك إلى المدرسة  مشيا على الأقدام  وسيلة نقل مدرسي  وسائل أخرى
- 22 المركز الصحي بالنسبة إلى مسكنك  قريب  بعيد  بعيد جدا
- 23 هل انت مستفيد من توصيل لغاز المدينة  نعم  لا  منذ متى
- 24 هل تعتبر أن الحي الذي تقطن فيه يعاني من الإكتضاض (عمارات متقاربة، و ذات طوابق عديدة)  نعم  لا
- 25 هل ترى بأن للحي تأثير إيجابي أم سلبي على أسرته  إيجابي  سلبي
- 26 كيف كان تأقلمك في المسكن الجديد  بشكل سريع  بشكل بطيء  لم أتأقلم
- 27 هل هناك أقارب في محيطك السكني  نعم  لا
- 28 ما طبيعة علاقتك بجيرانك  حسنة  سيئة  منعزل
- 29 هل سبق وأن تخاصمت مع جيرانك بسبب الأولاد  نعم  لا
- إذا كان الجواب نعم فهل هي  بشكل دائم  أحيانا
- 30 هل ترى ان طبيعة مسكنك تساعد أطفالك في الدراسة و الترفيه  نعم  نوعا ما  لا
- 31 هل يفضل اولادك المكوث في البيت أو الخروج إلى الحي  البقاء في البيت  الخروج إلى الحي

إذا كانت الاجابة الخيار 2

- 32 ما هو السبب الذي قد يدفع أولادك لتفضيل الشارع عن البيت  ضيق المسكن  المشاكل العائلية  وجود وسائل الترفيه
- 33 هل تعتقد ان تخلي الأولاد عن دراستهم يتسبب فيه  ضيق المسكن  مشاكل أسرية  المحيط الإجتماعي  قلة المرافق أو بعدها عن المسكن
- 34 هل تجتمع بأفراد عائلتك  دائما  أحيانا  نادرا
- 35 هل تخصص أوقات رفاة العائلة للتنزه أو لرحلات سياحية  دائما  أحيانا  نادرا  لا على الإطلاق
- 36 ماهي الوسيلة التي قد تستخدمها للذهاب إلى أقرب مركز للترفيه أو مسج  مشيا على الأقدام  بوسيلة نقل  منعذمة
- 37 هل أنت منخرط ضمن جمعية حي  نعم  لا  لا توجد جمعية
- 38 هل تشارك انت وجيرانك في حملات (تشجير، نظافة،...)  كثير من المرات  نادرا  لم افعل ذلك من قبل

بشكل متكرر  نادرا  غير مهتم

39 هل انت مهتم بشؤون بلديتك وتطلع على مداوات مجلس البلدية

نعم  لا

40 هل تعتقد ان الحي الذي تقطنه استفاد من الإهتمام مثل باقي أحياء بلديتك من التهيئة

نادرا  دائما

41 هل تعاني من انقطاعات في الكهرباء والماء أو الغاز

اكثر من مرتين في الشهر

مرتين في الشهر

مرة واحدة في الشهر

إذا كان الجواب نعم كم يتكرر ذلك؟

و في الأخير ، نتقدم اليكم بالشكر الجزيل على تفهمكم وحسن تعاونكم معنا.