

جامعة العربي التبسي - تبسة



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية علوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم: علوم الأرض والكون

مذكرة ماستر

الميدان: علوم الأرض و الكون
الشعبة: جغرافيا وتهيئة الإقليم
تخصص: تهيئة حضرية

السياسة السكنية في الجزائر ودورها في القضاء على أزمة

السكن - حالة مدينة تبسة -

إشراف الأستاذ:
تقي الدين حساينية

إعداد الطالبة:
أسماء مزيان

جامعة العربي التبسي - تبسة
Universite Larbi Tébessi - Tébessa

رئيسا	أستاذ محاضر ب-	علي حجة
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر ب-	تقي الدين حساينية
ممتحنا	أستاذ مساعد -أ-	صباح حميد

السنة الجامعية: 2020/2021

LARBI TEBESSI – TEBESSA
UNIVERSITY
UNIVERSITE LARBI TEBESSI –
TEBESSA-

جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية الطبيعة والحياة
قسم: علوم الأرض والكون

الميدان: علوم الأرض
التخصص: تهيئة عمرانية

السياسة السكنية في الجزائر ودورها في القضاء على أزمة السكن - حالة مدينة تبسة-

إشراف الأستاذ:
تقي الدين حساينية

إعداد الطالبة:
أسماء مزيان

جامعة العربي التبسي - تبسة
Université Larbi Tébessi - Tébessa

رئيسا	أستاذ محاضر ب-	علي حجلة
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر ب-	تقي الدين حساينية
ممتحنا	أستاذ مساعد أ-	صباح حميد

السنة الجامعية: 2020/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي شرع الدين هداية للمؤمنين وأذاق الطائعين حلاوة الطاعة واليقين والحمد لله الذي هدانا لهذا الذي كنا سبيل الدين حازوا فضل العلم والتعليم، وجعل العلم نورا للبصائر وطهارة للنفوس، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده محمد- صلى الله عليه وسلم- وعلى آله وصحبه ومن والاه إلى يوم الدين أما بعد:

بادئ ذي بدء نحمد الله حمدا كثيرا على توفيقه لنا في انجاز هذا البحث وما كنا لنوفق لولا توفيق الله وعملا بقوله عليه أزكى-الصلاة والسلام- من استعانتم بالله فأعينوه ومن سألكم بالله فأعطوه ومن دعاكم فأجيبوه ومن صنع إليكم معروف فكافئوه فان لم تجدوا ما تكافئوه فادعوا له حتى تروا أنكم قد كافأتموه."

أتقدم بجزيل الشكر وبأسمى عبارات التقدير والامتنان للأستاذ "حساينية تقي الدين " الذي نشكره على جملة التوجيهات والنصائح التي كلل بها مشوارنا والتي كانت حافزا في إتمام هذا العمل. كما نشكر كل الأساتذة الذين أسهموا في مشوارنا الدراسي ببارك الله فيكم ووفقكم إلى ما تصبون إليه.

إهداء

بسم الله والحمد لله والسلام على رسول الله صلى الله عليه وسلم.

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى من قرن الله عز وجل اسمه باسمها من فوق سبع طباق وأوصى ببرها من سبع
سما، ووضع أعز ما نطلب تحت قدميها، إلى العطاء الذي يفيض بلا حدود، إلى رمز
يمثل الكفاءة والخلود، إلى من علمتني أبجدية الحروف، إلى من علمتني الصمود مهما
تبدلت الظروف، إلى أعز وأغلى ما في الكون نسأل الله شفاءها .

"أمي الحبيبة".

إلى من كان سببا في وجودي، إلى من بذل النفس والنفيس من أجل إسعادي، إلى
من اعتبره قدوتي في الحياة وزادي، إلى أستاذي و معيني في التفوق و النجاح، إلى
العزير

"أبي الحبيب".

إلى سندي ومعيني وقرّة عيني "زوجي عصام" العزيز الذي له الفضل في هذا

العمل.

إلى أغلى ما أملك ابني أيمن و ابنتي زينب حفظهم الله.

إلى أخواتي الحبيبات سمية وريم .

الفهارس

1	مقدمة عامة
2	1- الإشكالية
4	2- أسباب اختيار الموضوع
4	3- المنهجية المتبعة
4	4- خطة البحث
5	5- مراحل البحث
6	6- الصعوبات والعوائق:
7	الفصل الأول
8	مقدمة
9	المبحث الأول: ماهية وأهمية السكن
9	المطلب الأول: مفهوم السكن وأنماطه
9	1- مفهوم السكن:
10	2- أنماط السكن:
11	المطلب الثاني: أهمية السكن
11	1- الأهمية الاقتصادية للسكن:
13	2- الأهمية الاجتماعية للسكن:
14	3- الأهمية السياسية للسكن:
17	المبحث الثاني: عوامل إنجاز المشاريع السكنية و تمويلها
17	المطلب الأول: العوامل الأساسية و المكملة لإنجاز السكنات
17	1- العوامل الأساسية لإنجاز السكنات:
20	2- العوامل المكملة لإنجاز السكنات:
21	المطلب الثاني: التمويل السكني
21	1- مفهوم التمويل السكني:
21	2- أنواع التمويل السكني (مصادر التمويل السكني):
29	المبحث الثالث: ماهية السياسة السكنية و التخطيط السكني

29.....	المطلب الأول: السياسة السكنية.
29.....	1- تعريف السياسة السكنية:
30.....	2- أدوات أو آليات السياسة السكنية:
32.....	3- أهداف السياسة السكنية:
33.....	4- المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية:
36.....	المطلب الثاني: التخطيط السكني
36.....	1- مفهوم التخطيط السكني:
37.....	2- مراحل التخطيط السكني:
38.....	3- علاقة السياسة السكنية بالتخطيط السكني:
41.....	المبحث الرابع: مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر.
41.....	المطلب الأول: السياسة السكنية في الجزائر قبل الإصلاحات.
42.....	1- وضعية قطاع السكن في عهد الاستعمار الفرنسي:
43.....	2- وضعية قطاع السكن غداة الاستقلال:
45.....	3- أهم إنجازات فترة 1962-1966:
45.....	المطلب الثاني: المرحلة الأولى للسياسة السكنية (مرحلة مخططات التنمية).
45.....	1- مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969:
48.....	2- مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973:
51.....	3- مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974-1977):
53.....	4- مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989):
57.....	المطلب الثالث: مخططات التنمية و مدى نجاحها في حل أزمة السكن:
57.....	1- حالة قطاع السكن ما بعد المخططات التنموية:
59.....	2- أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن:
62.....	المطلب الرابع: السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات.
62.....	1- المرحلة الثانية للسياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية).
73.....	2- سياسة الإسكان المنتهجة من 2001-2019:
76.....	3- وضعية السكن سنة 2020:

77	4- الإجراءات المتخذة في قطاع السكن خلال الفترة 2015-2020
80	الخلاصة
81	الفصل الثاني: الواقع الحضري لمدينة تبسة
82	مقدمة
83	■ لمحة تاريخية عن مدينة تبسة
83	1- أصل التسمية:
83	2- نشأة مدينة تبسة :
83	2-1- تبسة تحت حكم الرومان
84	2.2 تبسة تحت حكم الواندال والبيزنطيين:
84	3.2 تبسة في ظل الحكم الإسلامي:
84	4.2 تبسة تحت السيطرة الاستعمارية الفرنسية:
85	المبحث الأول: الدراسة الطبيعية لمدينة تبسة
85	المطلب الأول: الموقع
85	1. فلكيا:
85	2 جغرافيا:
86	3. إداريا و حضريا :
87	المطلب الثاني:الموضع
88	1- الطبوغرافيا:
91	2- الجيولوجيا:
93	3- جيوتقنية التربة:
94	4- الشبكة الهيدروغرافية:
94	5- المؤهلات والعوائق:
95	6- الأخطار الطبيعية:
97	7- المناخ :
98	المبحث الثاني: الدراسة السكانية لمدينة تبسة
98	1- النمو السكاني:

101	2- العوامل المؤثرة في تطور السكان:
102	3-تركيب السكان :
105	المبحث الثالث :الدراسة العمرانية لمدينة تبسة.
105	1- مراحل التطور العمراني:
109	2- تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية:
111	3- توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية سنة 2015:
112	4- استخدامات الأرض بمدينة تبسة :
112	4-1- توزيع السكنات عبر القطاعات:
113	4-2- مستوى تجهيز المدينة:
120	4-3- المنشآت القاعدية:
125	الخلاصة :
126	الفصل الثالث: تقييم أزمة السكن في مدينة تبسة وسبل حلها
127	مقدمة:
128	المبحث الأول:أسباب أزمة السكن في مدينة تبسة.
133	المبحث الثاني: تقييم أزمة السكن في مدينة تبسة.
133	1- مؤشرات قياس أزمة السكن:
133	1-1 مؤشر الازدحام (TOL):
133	1-2 مؤشر الحالة الإنشائية للسكن (l'état de bâtie de l'habitation):
134	1-3 مؤشر الحالة الشرعية و العقارية للسكن (l'état légal et foncier de l'habitation) :
134	2- قياس أزمة السكن في مدينة تبسة.
136	المبحث الثالث: معالجة أزمة السكن في مدينة تبسة.
136	المطلب الأول: تجارب دولية في مواجهة أزمة السكن.
137	-الحل المثالي لأزمة السكن في العالم العربي " طوكي" - التجربة التركية - :
139	-تجربة الشيلي:
140	المطلب الثاني: سبل حل أزمة السكن في مدينة تبسة.
140	1- على مستوى مدينة تبسة:

141: 2- على المستوى الوطني:
145: الخلاصة:
147: الخلاصة العامة:
149: قائمة المصادر والمراجع:

الصفحة	العنوان
46	الجدول رقم (01) الإنجازات الفيزيائية و المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969
47	الجدول رقم (02) الحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية من 1967-1969
49	الجدول رقم (03) البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973
52	الجدول رقم (04) تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني
54	الجدول رقم (05) أهم البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين
55	الجدول رقم (06) تطور توزع الاستهلاكات المالية للسكنات الاجتماعية مقارنة بتوزيع لفترة 1980-1989
62	الجدول رقم (07) نسبة تطور السكان الحضريين و الريفيين لفترة الممتدة من سنة 1962 إلى 1989
66	الجدول رقم (08) معايير تمويل السكن الإجتماعي لفترة الممتدة من 1990-1994
73	الجدول رقم (09) الإعانات المالية المقدمة في إطار دعم السكن الريفي لفترة 1994-2000
92	الجدول رقم (10) التركيب الجيولوجي لمدينة تبسة.
100	الجدول رقم (11) مراحل التطور السكاني لمدينة تبسة
102	الجدول رقم (12) التركيب العمري لسكان مدينة تبسة لسنة 2018
110	الجدول رقم (13) أهم الأحياء السكنية داخل القطاعات العمرانية لمدينة تبسة
111	الجدول رقم (14) توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية سنة 2015

113	الجدول رقم (15) توزيع السكنات عبر القطاعات في مدينة تبسة
134	الجدول رقم (16) الحظيرة السكنية لبلدية تبسة 2021-03-31

فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان
86	الخريطة رقم (01) الموقع الجغرافي لمدينة تبسة
87	الخريطة رقم (02) الخريطة الادارية لمدينة تبسة
89	الخريطة رقم (03) البنية التضاريسية لمدينة تبسة
90	الخريطة رقم (04) توزيع فئات الانحدارات في بلدية
92	الخريطة رقم (05) التشكيلات الجيولوجية لموضع مدينة تبسة
96	الخريطة رقم (06) أهم الارتفاقات بمدينة تبسة سنة 2015
108	الخريطة رقم (07) التطور العمراني لمدينة تبسة 2019-1842
109	الخريطة رقم (08) تقسيم مدينة تبسة الى قطاعات عمرانية
111	الخريطة رقم (09) توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية لمدينة تبسة 2015
114	الخريطة رقم (10) توزيع مؤسسات التعليم الابتدائي و المتوسط و الثانوي عبر القطاعات العمرانية لمدينة تبسة 2020
124	الخريطة رقم (11) تصنيف طرق مدينة تبسة

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان
97	الشكل رقم (01) تغيير وضعية مدينة تبسة ضمن تصنيف أومبرجي للنطاقات الحيوية المناخية
100	الشكل رقم (02) تطور عدد سكان بمدينة تبسة ما بين 1870 و2020
103	الشكل رقم (03) الهرم السكاني للفئات الصغرى لمدينة تبسة 2008
142	الشكل رقم (04) عدد الولادات لكل امرأة في الجزائر 1925 - 2020

فهرس المخططات

الصفحة	العنوان
610	المخطط رقم (01) مدينة تبسة سنة 1842
071	المخطط رقم (02) مدينة تبسة سنة 1856

فهرس الصور

الصفحة	العنوان
114	الصورة رقم (1) ثانوية الشيخ العربي
116	الصورة رقم (02) مديرية مسح الأراضي لولاية تبسة
117	الصورة رقم (03) مكتبة المطالعة العمومية
119	الصورة رقم (04) سوق الخضر و الفواكه
120	الصورة رقم (05) استعجالات طبية وجراحية للأسنان

مقدمة عامة

مقدمة عامة:

الإنسان اجتماعي بطبعه ،يحمل في أعماقه سمات التجمع ، فالحياة الجماعية ضرورة بالنسبة له ،فمنذ أن كان يعيش في الكهوف والبراري ، لجأ للبحث عن مكان أو مأوى يحس فيه بالأمان والطمأنينة ،فبدأ يتقن في صنع المنازل ، القلاع والقصورالخ.

ومع هذا التطور الملحوظ ظهرت العديد من الدراسات الحديثة والتي أخذ قطاع السكن نصيبا منها، حيث أعطت دفعا قويا للإمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأمم أثناء مختلف برامجها التنموية.

فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة وبالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن، جعلت الكثير من المفكرين وعلى اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية، والتقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقترحات الكافية لمعالجة هذا الموضوع. (عمرابي، 2009، صفحة 13)

إن للحرب العالمية الثانية وما خلفته من دمار لدليل قاطع لما ذهب إليه "Benmatti" ، حيث العجز المسجل فيما يخص إنجاز السكنات نظرا لعدم توافق الطلب مع الإمكانيات المتوفرة، كان من الضروري البحث عن نماذج جديدة يراعى فيها عاملين أساسيين (مدة وتكلفة الإنجاز)، فظهرت التجمعات السكنية الكبرى لتفي بهذا الغرض ، فالنمو الديموغرافي الأثر الجلي في توسع المجال السكني لتلبية الطلب المتزايد على السكنات والتجهيزات المرافقة لها ، غير أن الوتيرة السريعة له في هذه الفترة عجلت بظهور نماذج سكنية جديدة ميزت أغلب الأنسجة العمرانية للمدن الصناعية في بادئ الأمر ثم لتشمل باقي مدن العالم خاصة دول العالم الثالث في الفترة التي تلت الحرب العالمية الثانية، وفي هذا السياق يرجع عبد الله نذير بن ماطي بأن أزمة السكن ناتجة عن الفارق المسجل بين وتيرتي النمو الديموغرافي ومثيله الاقتصادي، وعدم توافق المنتج مع طموحات السكان(الجانب الكمي والنوعي). ((nadir-Abdullah), 1982, p. 10)

لقد جعلت الجزائر من الاهتمام بالسكن مسألة لا يمكن فصلها عن مخططات التنمية الاجتماعية التي سطرته مختلف الحكومات المتعاقبة، وقد أدت التحولات والتغيرات الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية التي شهدتها منذ استقلالها إلى تقطن الدولة بأنه لا يمكن نجاح أي عملية تنمية في أي مجال وعلى أي صعيد ما لم تصاحبها

سياسة رشيدة في مجال السكن والبناء والتعمير قصد ضمان استقرار المواطن، لكن على الرغم من الأزمات الاقتصادية والسياسية التي هزت البلاد خلال العشرية الأخيرة، إلا أن المجال الوحيد الذي عرف في الجزائر نموا مستمرا وبدون اختلالات هي الزيادة السكانية، حيث تعيش مدينة تبسة على غرار المدن الجزائرية، أزمة حضرية كبرى مرتبطة بشكل كبير بالنمو الديمغرافي الذي كان يوصف بالمتفجر ومنه فإن الجزائر عامة تعاني من التضخم السكاني و أزمة السكن، هذا ما أدى بالسلطات السياسية إلى تبني محاولات، قصد الإستجابة للمطالب المتزايدة، في إنجاز مشاريع واسعة، وكذا تبني صيغ سكنية مختلفة.

1- الإشكالية:

المسكن هو البناية الأساسية للفرد والمجتمع، ولهذا فقد عرفت المجتمعات عدة تغيرات بنيوية و وظيفية في المسكن بحيث يسعى الفرد إلى اقتناء السكن الذي يتناسب مع تركيبته و حجم عائلته، فبالإضافة لكون السكن حاجة أساسية و اجتماعية للفرد، فهو حاجة ضرورية من الجانب الاقتصادي و السياسي، و حتى الاجتماعي إن أي دولة تعطي اهتمام لقطاع السكن، و يكون هذا برسم سياستها السكنية باعتبارها أداة توجيه و تحكيم لهذا القطاع، و ذلك باستخدام مختلف آلياتها فلا يمكن فهم و تقييم هذه السياسة إلا بدراسة مسارها على قطاع سكن.

وتعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل كونها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلاد، 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 الكبرى التي عرفت الاستيطان التركي كمدينة الجزائر العاصمة، قسنطينة، تبسة وغيرها ولقد تفاقمت هذه الظاهرة بعد الاستقلال بسبب الاهتمام بحل مشاكل أخرى أعطت السلطات الجزائرية أولوية لها، في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية (ديمغرافية) كبيرة بسبب ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي من جهة، ومستوى المعيشة من جهة أخرى، ومثل هذه الأسباب ساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تفاقم أزمة السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانينات، حيث كان على الدولة أن تأخذ بزمام أمورها وتعيد النظر في مسار سياستها السكنية خاصة بعد شروعاتها في إصلاحات على مختلف قطاعاتها نتيجة التخلي عن النظام الاشتراكي وتبني نظام اقتصاد السوق لكنها

لم تستطع تلبية حاجيات المواطن في إيجاد المسكن اللائق لغياب خطط تنموية طموحة واستراتيجيات واضحة ومحكمة، وفي ظل تفاقم المشكلة انتهجت الجزائر عدة سياسات سكنية متعاقبة تختلف في أنماطها وطرق تمويلها وتسييرها حسب الفئات الموجهة إليها، فمدينة تبسة كغيرها من المدن الجزائرية عانت من أزمة سكن حادة لأسباب عديدة أهمها النمو الديموغرافي السريع، النزوح الريفي، سوء التسيير و الشفافية في التوزيع، لتكشف السلطات بعد مرور سنوات من التخطيط عن عدم فاعلية هذه الإستراتيجية بظهور مشاكل غير مرغوب فيها كانتشار الأحياء المتخلفة، التدهور البيئية الحضرية،... لتترك المجال للخواص و الشركات المتخصصة في انجاز المشاريع السكنية من مختلف قوانين التعمير و البناء، و التهيئة العمرانية الجديدة و لم تختلف هذه عن سابقتها بإهمالها لخصوصيات مدينة تبسة والمدن الجزائرية عامة، و اللامبالاة في احترام القوانين ، و فوضى التنفيذ و غياب أجهزة المراقبة مما زاد في عمق المشاكل في قطاع السكن. ورغم أن المدينة استفادت من عديد البرامج السكنية الهامة من مختلف الصيغ غير أن مشكل السكن مزال مطروح خاصة عند الطبقة الهشة الفقيرة. و من هذا المنطلق تم تحديد المشكل العام لموضوع الدراسة و المتمثل في :

❖ هل السياسة السكنية المتبعة من طرف الدولة الجزائرية ناجعة في القضاء على أزمة السكن في مدينة تبسة ؟

2- أسباب اختيار الموضوع:

❖ تكمن أسباب اختيار الموضوع لأهميته البالغة لأفراد المجتمع والدولة

❖ محاولة فهم السبب الحقيقي وراء أزمة السكن في تبسة .

❖ عجز السلطة الرسمية و الغير رسمية في إيجاد حلول واقعية ناجحة لهذه المشاكل.

3- المنهجية المتبعة:

من خلال تحديد المشكل العام وصياغة الفرضيات ارتأينا أن المنهج الذي يتماشى مع طبيعة الموضوع

وأهداف الدراسة هو منهج دراسة حالة لقدرته على الوصف المنظم والدقيق للظاهرة كما اعتمدنا على المنهج

الوصفي التحليلي الإحصائي من أجل وصف الظاهرة المراد دراستها بدقة لإيجاد المشاكل واقتراح حلول لها، وذلك

بالاعتماد على:

المخططات والوثائق المكتوبة: تم الاعتماد على مجموعة من المراجع تتمثل في (الكتب، المجالات

الملتقيات، المذكرات والمخططات، الجرائد).

الملاحظة: إن استخدام الملاحظة البسيطة المنظمة يساعد على وصف ومعاينة وتحليل الحقائق

والمعلومات.

4- خطة البحث:

و سنحاول الإجابة عن هذه التساؤلات وفقا للخطة التالية:

الفصل الأول: السياسة السكنية في الجزائر.

مقدمة.

المبحث الأول: ماهية و أهمية السكن.

المبحث الثاني: عوامل إنجاز المشاريع السكنية و تمويلها.

المبحث الثالث: ماهية السياسة السكنية و التخطيط السكني.

المبحث الرابع: مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر.

الخلاصة.

الفصل الثاني: الواقع الحضري لمدينة تبسة.

المقدمة.

المبحث الأول: الدراسة الطبيعية لمدينة تبسة.

المبحث الثاني: الدراسة السكانية لمدينة تبسة.

المبحث الثالث: الدراسة العمرانية لمدينة تبسة.

الخلاصة.

الفصل الثالث: تقييم أزمة السكن في مدينة تبسة وسبل حلها.

المقدمة.

المبحث الأول: أسباب أزمة السكن في مدينة تبسة.

المبحث الثاني: تقييم أزمة السكن في مدينة تبسة:

المبحث الثالث: معالجة أزمة السكن في مدينة تبسة.

الخلاصة.

5- مراحل البحث:

وقد مر البحث بثلاث مراحل نلخصها في:

✓ مرحلة البحث النظري:

هذه المرحلة كانت ضرورية من أجل التعرف على المجال أكثر، بالإعتماد على جمع كل المعطيات التي

يمكنها خدمة البحث بصورة مباشرة أو غير مباشرة، من بحوث شبيهة بالتساؤلات التي طرحت من قبل.

✓ مرحلة البحث الميداني:

هي المرحلة التي تتطلب خرجات ميدانية، الإحتكاك المباشر بالمصالح المعنية إن لم نقل جميع المصالح

المشكلة للمدينة.

✓ مرحلة البحث المكتبي:

هي مرحلة فرز المعطيات ، تحليل ، حساب ، تمثيل..... الخ، كل ما تم تجميعه من معلومات ميدانية

خاصة بهذا الموضوع.

6- الصعوبات والعوائق:

وفي الأخير لا يفوتنا أن نذكر أننا كغيرنا من الباحثين واجهتنا عدة مشاكل وصعوبات أبرزها :

- التضارب في المعلومات والإحصائيات وعدم دقتها.

الفصل الأول
السياسة السكنية في الجزائر

و يضم:

المبحث الأول:

ماهية و أهمية السكن.

المبحث الثاني:

عوامل إنجاز المشاريع السكنية و تمويلها.

المبحث الثالث:

ماهية السياسة السكنية و التخطيط السكني.

المبحث الرابع:

مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر.

مقدمة

سنحاول في هذا الفصل الإلمام بكل ما هو نظري لموضوع الدراسة، وذلك من خلال التطرق إلى مفاهيم عامة حول السكن، عوامل إنجاز المشاريع السكنية، ماهية السياسة السكنية و التخطيط السكني. وبعدها مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر حيث أن هذه الأخيرة اتخذت بعدا آخر ،اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات وبالأخص قطاع السكن الذي ظهرت فيه أنماط سكنية بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط،ألا وهما السكن الحضري المخطط و السكن الريفي هذا من جهة ومن جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر ، اختلف عن سابقه ، محاولة منها كبح زمام أزمة خانقة عرفت الجزائر عرفت بأزمة السكن .

المبحث الأول: ماهية وأهمية السكن.

يعتبر السكن احتياج اجتماعي أساسي يأتي في المرتبة الثانية بعد الغذاء وسنحاول من خلال هذا المبحث التفصيل في ماهية السكن، أنماطه وأهميته بالنسبة للفرد والمجتمع.

المطلب الأول: مفهوم السكن وأنماطه.

سننتظر في هذا المطلب إلى تحديد مفهوم السكن كونه استثمار مكلف وسلعة استهلاكية دائمة، و أنماطه الفردية، الجماعية، ونصف جماعية.

1- مفهوم السكن (الزهران، 2013-2014، صفحة 04):

إن مفهوم السكن هو مفهوم بسيط و الذي يعني انه يتألف من الجدران و السقف ،فهنا يبقى هذا المفهوم بعيد كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له ،فالسكن هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد حتى يعيش فيه بكل راحة باعتباره كائن يسعى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة ، و في هذا الصدد يرى المفكر "نفيث ادم" من خلال كتابه" المشكل الاقتصادي للسكن "على أن السكن هو عبارة عن حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة.

إن للسكن خاصية مزدوجة وتتمثل في:

1-1 السكن استثمار مكلف:

يعتبر السكن كاستثمار مكلف و هذا لعدة أسباب و اعتبارات نذكر منها:

-ارتفاع تكاليف إنجازة: إن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان ،و كذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة و ندرة نقص مواد البناء و عدم كفايتها و ارتفاع تكلفتها بسبب كثرة الطلب عليها من جهة أخرى.

-أهمية الاستثمار في انجاز السكنات:تظهر هذه الأهمية من خلال الدور الكبير الذي يكتسبه السكن سوءا على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي و حتى السياسي وعليه فمن الضروري انجاز السكنات خاصة مع تزايد عدد الأفراد و زيادة الطلب عليها.

-اليد العاملة:إن النشاط الصناعي المعماري يستقطب نسبة عالية و كبيرة نوعا ما من اليد العاملة و التي تتطلب تكلفة تحسب ضمن تكلفة انجاز السكنات مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفتها.

- دور المهندسين المعماريين: لهم دور لا يستغنى عنه في إعداد التصميمات الهندسية للسكنات و يتطلب هذا دقة و تركيز و جهد من شأنه أن يرفع من كلفة هذه التصميمات و التي تدخل ضمن تكلفة انجاز السكنات.

-المدة الزمنية:يتطلب السكن مدة زمنية طويلة نوعا ما إذا ما قورنت بباقي المعدات و الأدوات التي تستعمل، مما يتطلب أموال كبيرة بالإضافة إلى القروض الطويلة الأجل التي تدخل في تمويله.

2-1 السكن سلعة استهلاكية دائمة:

يعتبر السكن سلعة استهلاكية دائمة غير أنها ليست كباقي السلع الاستهلاكية الأخرى حيث أنها لا تخضع لنفس المعايير و لا لنفس المقاييس (و ذلك من حيث الشكل، كيفية الاستعمال، مدة الاستهلاك، التكلفة...) حيث يعد السكن كسلعة فهي ضرورية للفرد و لا يمكن أن يستغني عنها رغم تكلفتها المرتفعة ، فهو سلعة دائمة كون أن الفرد و في غالب الأحيان بمجرد حصوله على مسكن عن طريق الملكية لا يعاود استبداله أو التخلي عنه خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة فهو عكس السلع الاستهلاكية الأخرى. (زرقة، 2015-2016،

صفحة 40)

2- أنماط السكن:

إن المسكن هو عبارة عن مبنى مشيد و مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة مكون من أية مادة بناء كانت و يتكون من طابق واحد أو أكثر و له سقف يستخدم للسكن له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو أغلبية مشكلاته.

أما الإسكان فلا يقصد به المسكن فقط بل مجموعة أو أكثر من مساكن و هو طريقة تنظيم عيش الإنسان وسط المحيط الذي يعيش فيه و للسكن أنواع و هي كالآتي:

1-2 السكن الفردي:

هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة يكون عموديا، له مدخل خاص و يمكن أن يكون ذو نوعين: **منزل**: أي مفتوح على جميع واجهاته (مستقل عموديا و أفقيا).

مجتمع : أي له واجهات محدودة (مستقل عموديا فقط).

2-2 سكن نصف جماعي:

و هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي و هو عبارة عن خلايا سكنية مركبة و متصلة ببعضها عن طريق الجدران أو السقف، تشترك في الهيكله و في بعض المجالات الخارجية و لكنها مستقلة في المدخل.

2-3 سكن جماعي:

هو عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن لها مدخل مشترك و هو اقل تكلفة من الناحية الاقتصادية من السكن الفردي و النصف الجماعي (الرسمية، 2011، الصفحات 02-03)

المطلب الثاني: أهمية السكن.

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية أو رئيسية و هي:

الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي و أخيرا الجانب السياسي و لهذا سنتعرض إليه بالتفصيل.

1- الأهمية الاقتصادية للسكن:

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات، خاصة المجتمعات الحضرية فعلى الصعيد الاقتصادي، يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني، و يشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9 % من الفئة النشطة)، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة. (زرقة، 2015-2016، صفحة 32)

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات الأخرى من جهة أخرى، حيث أن التكامل الذي تحدته هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص و في مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزاناً لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالاً لتطورها وترقيتها. (أنسويرة، سبتمبر 1984، صفحة 18)

فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية و مالية للمجتمع و فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها و بصفة دورية، و كذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء.

و عليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة و على سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40 % سنة ، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة نسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية، كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية و

يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالا لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة، و بهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.

فلقد خصص قطاع البناء و الأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50 % من نشاطه للسكن، كما أن نسبة 32 % من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء و الأشغال العمومية ، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية. (أشنهو، 1986، صفحة 60) غير أنه و بعد قرابة 18 سنة من الإنجاز،تراجعت هذه النسبة إلى ما دون النصف بسبب الإنجاز الضعيف و هذا لعدة أسباب اقتصادية أدرجت إلى الخوصصة "privatisation" بالرغم من نجاعة الكثير منها، و تجدر الإشارة أنه.

لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل و امتصاص اليد العاملة و من ثمة القضاء على البطالة، بل نلتبس هذه الأهمية في جوانب أخرى، مثلا :تنمية السكن الريفي و ترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة و بالتحديد لخدمة الزراعة و الصناعة و في الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنتشه أي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد للهجرة الريفية نحو المدن و يربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها و هو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي و يحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى و فرص العمل متوفرة.

2- الأهمية الاجتماعية للسكن:

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي والاجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي .و بغض النظر في حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة إنجازها من طرف السلطات كالسكن الاجتماعي في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين و هما (زرقة، 2015-2016، صفحة 31)

1-2 الحصول على سكن بصفة الملكية:

فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، و تدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذه المسكن أي ثمن الشراء، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الايجابيات، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المأوى الدائم و المؤمن، و من جهة أخرى تحمي أمواله المدخرة و التي استثمرها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي.

2-2 الحصول على سكن بصفة الكراء :

فهذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن، و تسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى - السكن عن طريق الملكية - غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيفة، إلا أنها تبقى كحل مؤقت و لفترة زمنية معينة و الفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت، و على الرغم من وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن فالمشكل مزال قائما، خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على سكن. إن عدم الحصول على مسكن لائق يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع لأنه لا يجد السكنية في مأواه البائس، بالإضافة إلى ذلك تعرضه لعدة انحرافات و دخوله مجال الآفات الاجتماعية، و هنا نجد أن مشكل السكن يعد من أهم المشاكل التي يواجهها المجتمع، نظرا لكونه حاجة أساسية للفرد من جهة ، و من جهة أخرى تتمخض فيه كل العوامل التي تؤدي إلى تطوير المجتمع (العمل، الإنتاج، التعليم، الصحة، و التجهيزات الجماعية... الخ.

وعليه فالمسكن هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولا ، ثم سلامة المجتمع و استقراره ثانية، لأنه لا يمكن تصور الأمن و الأستقرار الاجتماعي إذا لم تكن هناك علاقة ودية و مبينة على أساس الاحترام المتبادل بين أفراد المجتمع، و لن يتحقق ذلك إلا إذا توفرت عدالة اجتماعية حقيقية في مجال توزيع السكنات بالخصوص لإرضاء الشريحة العريضة من المجتمع، و التي تتطلع لمثل هذه الخدمات الاجتماعية.

3- الأهمية السياسية للسكن:

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت و بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، و إذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة إذ يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية، و من الأمور التي أصبحت تثير الانتباه، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكلا لسكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة و هي حينما يكون قطاع البناء و السكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك.

إن قطاع السكن بهذا المفهوم إذن، أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي و الاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية و الحياتية التي وصلت إليها هذه الأمة أو تلك و مما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم قد أخذت نصيبها من الاهتمام الدولي . (زرقة، 2015-2016، صفحة 32)

ولهذا تطرق للحق في السكن في العديد من المعاهدات الدولية و حقوق الإنسان نذكر منها على سبيل

المثال:

-قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 42/146 بشأن إعمال الحق في السكن الملائم الصادر في 7

ديسمبر 1987 لذي جاء فيه"

التأكيد على الحاجة في اتخاذ التدابير، على الصعيد الوطني والدولي، لتعزيز حق جميع الأشخاص في مستوى معيشة كافي لهم ولأسرهم بما في ذلك السكن الملائم وطلب إلى جميع الدول والمنظمات الدولية المعنية أن تولي اهتماما خاصا لمسألة إعمال الحق في السكن الملائم في اتخاذ تدابير لوضع إستراتيجيات وطنية وبرامج لتحسين الإستيطان في إستراتيجية عالمية للمأوى حتى سنة 2000".

(موسى، 20 تشرين الثاني 2008، صفحة 07)

-منذ 1976 خُص مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في فانكوفر إلى التوصل إلى إتفاقية متعددة الأطراف تقوم بما يلي:

"إن السكن الملائم والخدمات تعد من حقوق الإنسان الرئيسية والتي تضع إلزاماً على عاتق الحكومة لضمان توفيرها لكل الأفراد بدأ بالعون المباشر لمن هم أسوأ حالاً خلال برامج العون الشخصي، والتحرك الإجماعي. كما يجب على الحكومات أن تأخذ على عاتقها مسؤولية إزالة كافة العوائق التي تحول دون تحقيق هذه الأهداف."

الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة 25 فقرة 1 نص على " لكل فرد الحق في مستوى معيشية يكفي لضمان الصحة والرفاهية له ولأسرته خاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن العناية الطبية والخدمات الاجتماعية الضرورية."

-فيما نصت المادة 11 فقرة 1 من العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على عدم التمييز "أضاف مركز حقوق السكن والإجلاء (COHRE) في هولندا ضماناً أخرى تحظى بإجماع دولي حولها وهي عدم التمييز بأي شكل. هذه النقطة على غاية من الأهمية، ففرص السكن والحصول عليه يجب أن تكون متساوية بين الأفراد في أي مجتمع وأن لا يحرم أحد من ذلك لانتمائه لجماعة عرقية أو قومية معينة أو لرأيه السياسي... الخ."

"حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجاتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروف المعيشي". (مريم، 2015-2014، صفحة 55)

ومنه نستخلص أن السكن أهم وأكثر ضروريات حياة الفرد و أداة للاستقرار الاجتماعي فهو محرك التنمية الاقتصادية لذا في الوقت الحالي يعد أكثر المشاكل العالمية التي يصعب حلها أي عندما يكون قطاع البناء والسكن بخير تكون كل القطاعات الأخرى كذلك .

السكن مقياس التطور الاقتصادي والاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق مستويات المعيشية والحياتية التي وصلت إليها الأمة ولهذا تطرق للسكن في العديد من المعاهدات الدولية وحقوق الإنسان .

المبحث الثاني: عوامل إنجاز المشاريع السكنية و تمويلها.

إن عملية إنجاز السكنات ليست بالأمر السهل بل تحتاج إلى جملة من العوامل التي من شأنها أن تلعب دورا هاما، فغياب أي عامل من شأنه أن يعيق مسار عمليات الإنجاز غير أننا يمكن أن نضيف هذه العوامل إلى عوامل أساسية لإنجاز السكنات و التي لا يمكن الاستغناء عنها، و عوامل مكملة لإنجاز السكنات حيث تكون درجة أهميتها أقل من الأولى.

ولإنجاز السكنات نحتاج إلى أموال لذا سنطرق في هذا المبحث إلى مصادر وطرق تمويل قطاع السكن .

المطلب الأول :العوامل الأساسية و المكملة لإنجاز السكنات.

1- العوامل الأساسية لإنجاز السكنات:

ترتكز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على (Bemetot, 2000, pp. 36-37-38) :

1-1- توفير الأراضي السكنية:

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات، و عليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها و من هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان، و نظرا لعدّة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، قد وافقت على إستعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية و غير معقولة، فأصدرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء، و عليه فقد تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى إزدياد قيمتها الإقتصادية مع مرور الزمن. و من بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من أجل البناء حتى تستفيد أكثر الشرائح تضررا في المجتمع.

2-1- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن:

يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إذ تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة، فمن البديهي إذا أن يتم إنتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع و الشراء كأى سلعة أخرى، و تتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات إنتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم و القواعد من أجل المحافظة على حقوق الملكية و تسهيل عمليات تحويلها، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما تعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما يتعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل.

1-3- إعداد التصاميم الهندسية:

إن إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه و زيادة الإنتاج في مجال السكن، و هي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة و التعمير على اختلاف تخصصاتهم و من خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم، و تقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية.

ومن الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المعماريين والمهندسين جملة من

المبادئ أهمها:

- أن تراعي متطلبات المستفيدين و طريقة معيشتهم مع مراعاة وضعهم الاجتماعي لهذا فإن الدراسات

تختلف من مشروع لآخر.

- ينبغي أن يراعي في التصميم الجانب الاقتصادي و الذي ينعكس على كلفة التنفيذ. أن تأخذ الدراسات

مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة و المواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن.

- ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة مع تقليل الاعتماد على

استيراد بعض المواد و التي عادة ما تكلف المشروع في نهاية المطاف.

1-4 توفير مواد البناء :

يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات، غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار المناسبة، يعتبر من المهام التي تركز عليها أي سياسة حكومية في عملية الإنجاز و البناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء. و بناء عليه، فإن دور هذه الجهات المشرفة على عملية الإنجاز يظهر من خلال إنجاز السكنات المقررة، و إذا كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنجازية، إلا أن تزايد الطلب الكلي و بمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيرا، و في هذا الصدد أجمعت الدراسات الاقتصادية على أن تحقيق الوفرة الاقتصادية لهذه المواد، يتطلب وجود سوق كبيرة نسبيا، كما أن إزالة مظاهر نقص هذه المواد لا يمكن أن يتم إلا من خلال اقتصاد السوق، فتتحدد الأسعار ثم تأخذ مجراها نحو الثبات و لا ربما نحو الانخفاض، و هو ما يجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نفسا آخر من حيث تكلفة المشروع.

1-5- تنفيذ مشاريع البناء :

يتضمن نشاط إنجاز مشاريع البناء، مجموع المؤسسات التي تتكفل بالإنجاز سواء كانت عمومية أو خاصة، و هذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل في عملية الإنجاز و مطابقتها للمعطيات التقنية و الهندسية في فترات زمنية محددة.

1-6- القوى العاملة:

إن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية العنصر أساسي و مهم في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة الرأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد و النوعية المطلوبة.

غير أن القوى العاملة في قطاع البناء و الإنجاز تتميز بمجموعة من الخصائص و المؤشرات يمكن إنجازها

فيما يلي:

❖ باعتبارها خزان للعمالة، فإن قطاع البناء يمتص ما بين % 20 إلى % 25 من اليد العاملة الإجمالية و

بهذا تعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني من خلال تنشيط و تحريك العمليات الإنتاجية التي لها

علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

❖ هناك جملة من العوامل التي تؤثر على نمو العمالة أو انكماشها في قطاع البناء وهي:

- طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج و الركود.

- السياسة السكنية للدولة المتعلقة ببناء المساكن و البيوت.

- حجم التسهيلات الائتمانية و القروض التي تقدمها بنوك الإسكان.

- مدى توفر مواد البناء في الأسواق و سهولة الحصول عليها.

1-7- التمويل :

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في

تمويل العملية السكنية و التي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية و الارتفاع في تكلفة المباني.

إن تطرقنا إلى التمويل السكني يقودنا إلى الحديث عن مختلف المنظمات و الهيئات التي تقوم بذلك و هذا

ما سنشير إليه و بالتفصيل و بالأمثلة في مصادر تمويل السكنات في مطلب الموالى.

2- العوامل المكتملة لإنجاز السكنات :

تعتبر المرافق العامة من قنوات صرف المياه الصالحة للشرب و المياه القذرة و كذلك الأمر بالنسبة لوسائل

النقل و المواصلات، و معالجة الفضلات و المهملات...إلخ، من عوامل الإنتاج المكتملة التي تدخل في العمليات

الإنجازية للمساكن، ذلك لما لها من آثار على مقومات السكنات، لا بل و تدخل عليها تحسينات الضرورية. فكيف

يمكن لنا أن نقوم بإعداد مساكن بدون هذه المرافق الضرورية للحياة و التي لا يمكن الاستغناء عنها ؟.

إن قيام أحياء جديدة أصبح يلفت الاهتمام لقيام مثل هذه الخدمات العامة من قبل هيئات متخصصة توكل

لمختلف وكالات التسيير العقاري مهمة التكفل بها من خلال مشاريع مختلفة.

لتضاف إلى تكلفة القطع الأرضية التي ستمنح لأصحابها، إن ظاهرة تعدد مثل هذه المرافق العامة قد فرضت وجودها في السنوات الأخيرة ليس فقط في البناء المعد للسكن بل و حتى التي تعد إلى أغراض صناعية و تجارية، و من ذلك فإن مختلف برامج الأمم المتحدة للبيئة، قد أكدت على وجود مثل هذه المرافق: المياه، الطاقة، معالجة الفضلات و المهملات، النقل و المواصلات.....إلخ. و اعتبرت من الضروريات التي يجب أن لا يخلوا منها أي مشروع معد للبناء، غير أن هناك فروقات كبيرة بين الرسومات المقدمة في مجال تقديم هذه الخدمات و التجارب المقدمة أثناء الإنجاز على مختلف المستويات. إن ما يلفت الانتباه من خلال هذه التجارب هو وجود مثل هذه الخدمات و التي يجب أن تستند إلى تخطيط مسبق قبل استنادها لمختلف الإدارات والهيئات المشرفة على القيام بها ، و هو ما يسمح بتكامل الجهود المبذولة أثناء عمليات الإنجاز و بالتالي يقلل من التكاليف في نهاية المطاف. (Moulin, 1985, p. 85)

المطلب الثاني: التمويل السكني.

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى و هذا راجع للطبيعة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن و هناك مصادر متنوعة يعتمد عليها التمويل في إنجاز المشاريع المختلفة للسكن.

1- مفهوم التمويل السكني:

يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة و الارتفاع المستثمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.

2- أنواع التمويل السكني (مصادر التمويل السكني) :

عرفت المؤسسات التمويلية أشكالاً و أصنافاً عديدة من أشكال القروض، كما أنها و في الوقت نفسه قد شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الاقتراض، إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، و المحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة و العمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى.

إن معرفة التمويل السكني يتطلب معرفة المعايير التي تستخدم لهذا الغرض، و بهذا يمكن تصنيفه كما

يلي:

2-1 التمويل حسب مدة القرض:

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني، فهي غالباً ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل و قروض طويلة الأجل.

2-1-1 القروض القصيرة الأجل:

نقصد بالقروض القصيرة الأجل أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، و تتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري و تسمى في هذه الحالة بـ Roll-over credits و عادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الادخار، و من المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية بحتة. (سويلم، 1987، صفحة 280)

إن تمويل استيراد مواد البناء من الخارج، و تنفيذ بعض المشاريع الإنجازية السكنية، عادة ما يستدعي تمويلاً عن طريق قروض قصيرة الأجل و التي تتكفل بها بنوك متخصصة كما هو في الجزائر والذي أصبح يعرف في " CNEP " الحال بالنسبة لصندوق التمويل و الاحتياط الآونة الأخيرة بنك الإسكان تطوراً تمويلية للعديد من المشاريع السكنية في الجزائر.

2-1-2 القروض الطويلة الأجل:

نقصد بالقروض الطويلة الأجل أنها عبارة عن تلك الاقتراضات التي تفوق مدتها في الغالب السبع (7 سنوات)، و يمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية العشرين (20) سنة، و توجه تمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات ،أرضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية... الخ (الزهران، 2013-2014، صفحة 28) و عادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض، البنوك السكنية أو البنوك العقارية أو المشابهة لما من شركات التأمين، حيث تدعم هذه الأنواع من المصاريف قطاع السكن و التعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضمانا للقروض الممنوحة، و طبيعة عمل مصاريف كهذه يختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى حيث تركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل لذا فإن المصارف العقارية و بحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل (الله، 1998، صفحة 137).

تعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك الإسكان في الجزائر من البنوك التي تتولى تقديم الائتمان السكني الطويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن و إقامتها أو ترميمها، ولقد إنتشرت بكثرة مثل هذه البنوك بغرض تقديم الإئتمان السكني و ذلك لوجود الرغبة القوية من قبل الأفراد في إمتلاك المساكن التي تتزايد تكلفة بنائها سنة بعد سنة.

كما تعتبر شركات التأمين من الهيئات التمويلية الوسيطة التي لا تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها، بل تقوم بدور الوسيط لها و يتوفر لديها من الأموال المتراكمة، و لقد انتشرت الإقتراضات الطويلة الأجل ذات الطابع التأميني في معظم دول العالم الثالث كمصر، الأردن، الجزائر، و تونس.

و تجدر الإشارة هنا أنه لا يجب أن تقتصر وظيفة البنوك العقارية على التمويل بل يجب أن يمتد نشاطها إلى مجالات الدراسات الفنية و الاقتصادية، و تكوين الشركات العقارية للإسكان، و تقسيم الأراضي و بيعها بعد منّها بالمرافق، و تمويل مشروعات إنشاء المساكن الجاهزة و يمكن أن تساهم في تكوين اتحادات تعاونية للجمعيات الإسكان، و على هذا فإن هيكل هذه المؤسسات يجب أن يتمتع بالهيكل العام أو التعاوني مع ابتعاده عن البيروقراطية أو إتباعه أسلوب اللامركزية و الانتشار من الناحية المكانية .كما يجب عليه إتباع أسلوب تمييزي في منح القروض من حيث الأولوية أو أسعار الفائدة أو تقصير مدة الإجراءات.

أصبح الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط يسمى بنك الإسكان في الجزائر نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في عملية تمويل المشاريع السكنية إلى جانب البنوك التجارية الأخرى و التي تستعرض إلى هذا الجانب بالتفصيل في المبحث المتعلق بالسياسة السكنية في الجزائر .

2-2 التمويل تبعا للمصدر :

لقد ظهر هذا النمط التمويلي تبعا للمصدر الجغرافي حديثا، على إثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيرا ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية و يمكن أن تقسمها إلى مصادر داخلية و مصادر خارجية للتمويل .

2-2-1 المصادر الداخلية للتمويل :

يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين، بإعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي .

و إن كان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها يظهر و من جديد كأحد المصادر التمويلية المحلية، إلا أنها تختلف من حيث إمتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، و تعود نسبة الإمتلاك من قبل الحكومة لمثل هذه البنوك في الجزائر تفوق % 98 إلا أنها تتراوح ما بين % 50 و % 80 في المغرب . (الزهران، 2013-2014، صفحة 30)

ولقد عرفت الدول العربية تقريبا وجود بنوك الإسكان، إلا أنها وجدت مسميات أخرى قد لا يدل الاسم عليها، و هي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تزاولها المصارف المتخصصة وفي هذا المجال و من أمثلها الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في الجزائر و صندوق التنمية العقارية في السعودية .

غير أن الإختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقترضة، ومن الملاحظ أن البلاد النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد بدون أن تتقاضى أي فوائد ضئيلة مثل السعودية و ليبيا و الكويت و

العراق قبل حرب الخليج، و كذلك الأمر بالنسبة للجزائر التي قامت بتقديم لمثل هذه الإقتراضات بنسبة 6,5

% (و ذلك ابتداء من 1 جانفي 2003) (CNEP, janvier 2003, p. 02)

2-2-2 المصادر الخارجية للتمويل:

مع تزايد الإعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، و لم يكن الإئتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية و الإقليمية ينحصر في القطاعات الإقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة الإجتماعية كالسكن، التربية، التعليم و الصحة العمومية و ذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة.

ويظهر الائتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية و الدولية على السواء، أما فيما يتعلق

بالمؤسسات المالية الدولية فنجد:

• البنك الدولي لإنشاء و التعمير:

يعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعد و ذلك بتمويلها للعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، علما بأن المملكة المغربية و لقد بلغ أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف لإنشاء وحدة سكنية و لقد بلغ مجموع المبالغ المقترضة منه 170 مليون دولار و بفائدة قدرها 9% و لمدة 17 عاما و بضمان من وزارة المالية للدولة.

كما حصلت الجزائر على قرض في 25 جوان 1998 قرض قدر ب 150 مليون دولار من أجل تمويل

مشروع إنجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف.

• لصندوق المركزي للتعاون الإقتصادي:

يهدف الصندوق المركزي للتعاون الإقتصادي أساسا إلى تقديم القروض السكنية لمجموع الأقطار الإفريقية

الناطقة باللغة الفرنسية، حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة

الصحراء الإفريقية. (ريغليغ، 1988، صفحة 08)

و تعد الولايات المتحدة الأمريكية من أنشط الدول العالم في مجال الإئتمان السكني، حيث كثيرا ما نجد بعض مؤسساتها المالية مثل " التنمية للدول الأمريكية " أو "الوكالة الأمريكية للتنمية" التي تنشط في هذا المجال، و لقد إعتبرت تونس من الدول التي إستطاعت أن تحصل على القروض من هذه الوكالة لإنجاز 2898 مسكنا و التي تمتد إلى ثلاثين سنة. (المغربية، 1986، صفحة 34)

بالإضافة إلى المنظمات و الهيئات الدولية نجد منظمات عربية لتمويل الإسكان حيث يتم التمويل على الصعيد التعاون العربي من الأجهزة العربية العاملة في حقل الإئتمان الإقليمي نذكر منها (ريغليغ، 1988، صفحة 09):

- **الصندوق العراقي للتنمية الخارجية:** حيث قدم الصندوق العراقي للأردن 6 ملايين دولار بفائدة قدرها 2.5 % لمدة 20 عاما.

- **المؤسسات الليبية العاملة في حقل الائتمان:** قدمت قروضه يبلغ 45 مليون دولار إلى المغرب في سنة 1977 بسعر فائدة قدره 20 % سنويا و ذلك لإعادة بناء الأحياء القديمة.

- **المؤسسات المالية الكويتية:** قدمت قروضه مختلفة في مجال الإنجاز و البناء و التعمير في الدول العربية و من بينها الجزائر. وكما نجد مؤسسات و هيئات مالية دولية تعمل على إقراض غيرها من البلدان سواء من خلال الجهود الجماعية أو الثنائية، و من أمثلتها: مركز الأمم المتحدة للإسكان و البناء و التخطيط، المجلس الاقتصادي و الاجتماعي التابع للأمم المتحدة، و مؤسسة تنمية الكومنولث و مما تجدر الإشارة و إليه هو أن القروض الدولية الخارجية حتى و إن ساهمت في حل بعض المشاكل السكنية إلا أن دورها لازال ضئيلا إتجاه الدول النامية.

2-3 التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة:

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط

التمويلية، و من هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص ،و تمويل تعاوني:

2-3-1 التمويل العام :

و هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز و البناء، و إذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40% من قطاع السكن و الأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال الأزمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 6% (درة، 1974، صفحة 32)

غير أن ارتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن يزيد ما تعتمد من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة السكنية المختلفة، بالإضافة إلى زيادة الاحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة عدد السكان. إن حجم الالتزامات المالية للدولة، يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية، فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة التي تتخذ الأسلوب الاشتراكي منهجا اقتصاديا لها، فالجزائر سابقا عند إتباعها للنظام الاشتراكي وصلت حجم الالتزامات المالية إلى أكثر من 6% الميزانية العامة للدولة بينما لا تزيد عن 2% من الميزانية العامة للمغرب (المغربية، 1986، صفحة 16).

ليتكفل القطاع الخاص بالأدوات المتعددة الباقية من خلال توفيره الأموال التي تحتاج إليها عمليات البناء و الإنجاز، و عليه فإننا نستنتج في الأخير، أنه لا توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة.

2-3-2 التمويل الخاص:

و هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد و الشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، و يعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل و التي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي والملاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن و الأشغال العمومي، و مما تجدر الإشارة إليه أن هناك أسباب عديدة جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات خاصة في الآونة الأخيرة، و مع تحرير الأسعار و إقرار الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم و تشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات والحوافز القانونية، إلا أن

هذه الجهود غالبا ما تكون بعيدة عن الحالات التي تعتبره الحكومات من خلال أجهزتها المتخصصة من مهامها الأساسية مثل:

- تمويل التصاميم الهندسية و المعمارية .
- تمويل عمليات تنفيذ المشاريع السكنية.
- تمويل إسترداد مواد البناء و عتاد الأشغال العمومية.
- دفع الأجرور العمالية...الخ.

2-3-3 التمويل التعاوني:

يتمثل التمويل التعاوني في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات يطلق عليها إسم " السكنات التعاونية " ، غير أنه وعلى الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الإقتصادية و الإجتماعية بصفة عامة فإنه بالنظر إلى قطاع السكن يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم الثالث نظرا لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل، فعلى سبيل المثال، عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل تعاونيات.

عقارية بفضل المرسوم رقم 76-92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976. (درة، 1974، صفحة 36)

ومنه من أجل الوصول إلى مشروع سكني متكامل يجب توفر عوامل أساسية لانجاز المشاريع السكنية من توفير الأراضي التي تقوم عليها ورشات إنتاج السكن ، تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن ، إعداد التصاميم الهندسية والتي يجب أن يراعى فيها الوضع الاجتماعي ، متطلبات المستفيد و طريقة العيش و أهم عامل في انجاز السكنات توفير المواد البناء وإزالة مظاهر نقصها من خلال اقتصاد السوق و تحديد الأسعار و تنفيذها في المدة الزمنية المحددة عن طريق اليد العاملة فقطاع البناء والسكن يمتص من 20 الى 25 % من اليد العاملة الإجمالية ولانتقال من مفهوم السكن إلى الإسكان و يجب إضافة مقومات السكن من طرق وشبكات مختلفةالخ والتي لا يمكن الاستغناء عنها فهي عوامل مكملة لانجاز السكنات .

كما أن انجاز المشاريع السكنية يحتاج إلى رؤوس أموال و تكمن أهمية التمويل على اختلاف أنواعه ومصادره من خلال زيادة الاحتياج للسكن من جهة و ارتفاع تكلفته من جهة أخرى.

المبحث الثالث: ماهية السياسة السكنية و التخطيط السكني.

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، و تحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معيناً أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما" ، ويتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل و دقيق حولها و لذلك إبراز أهم الوسائل و الآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل و التحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن.

المطلب الأول: السياسة السكنية.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف السياسة السكنية وشرح أدوات أو آليات السياسة السكنية، أهدافها و مشاكلها.

1- تعريف السياسة السكنية:

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة."

و من هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية و من أهمها:

✓ تكتسي السياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط و في نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.

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

✓ توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع

السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، مما

✓ خلق ظاهرة النزوح الريفي. تأخذ السياسة السكنية بعين اعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، و زيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

2- أدوات أو آليات السياسة السكنية :

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، و إلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام و يكمن في مدى تحكم و توجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا و في الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية و هي :

2-1- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحياة، تنظيم سوق السكن... إلخ، و عليه تعتبر القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين اعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلاد المعني، و كذا مدى تطوره و مدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية و هي القضاء حتى و إن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

2-2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوانان العقارية... إلخ، و حتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها... إلخ، و من ثم

تخفف العبء على الدولة من جهة و تنظم سوق السكن من جهة أخرى، و كأمثلة على ذلك: نجد في

الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل:

الديوان الترقية و التسيير العقاري ، وكالة تطوير و تحسين السكن AADL ، مؤسسة ترقية السكن العائلي

.EPLF

2-3- الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة:

2-3-1 الضرائب: من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الإقتصاد من

جهة، كذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة،

تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو

كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة و من ثمة زيادة عرض السكنات

في السوق السكني، و من هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد و القضاء على مشكل

أزمة السكن و من ثمة نجاحها.

2-3-2 الإعانات: تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحياة على

السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني و ذلك بما يتماشى مع متطلبات

الأفراد، والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

-إعانة مالية مباشرة: و المقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحياة على سكن، حيث أنها تقدر على

أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، و تقدم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي

المبلغ للحصول على ملكية سكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من

الإعانات (أي الإعانات المباشرة) و المتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن CNL " الذي يقدم إعانات مالية للفرد

بغرض شراء سكن معين و ذلك وفق شروط ، موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن...الخ).

-إعانة مالية غير مباشرة: و نقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل

الحياة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من

قدراتها الشرائية، و من شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء و مما تجدر الإشارة إليه أنه من الناحية الإقتصادية هذه الوسائل أو الآليات (الضرائب والإعانات) تؤدي دائما إلى نفس النتائج غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد و كذا مدى تطوره أو نموه.

3- أهداف السياسة السكنية:

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إن أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات و الحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، و القضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، و الملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و آثاره على الحياة الإقتصادية و الإجتماعية.

غير أننا يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة في:

3-1- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر حاجة أساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته، اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، و عليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق، هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في " أزمة السكن " كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، و تكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك، و عليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير و المقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و ما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام إشتراكي أو نظام إقتصاد السوق.

3-2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية :

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إن أنه مرتبط إرتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية بواسطة ميكانزمات مالية، ضريبية و إقتصادية، و أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات

البناء، شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبة المفروضة و الإعفاءات المقدمة، وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى، و ذلك من خلال أدواتها و آلياتها، القوانين و المراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، (الضرائب و الإعانات) و التي تتبثق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض و فرض الضرائب و الرسوم الجمركية و كذا تشجيع الاستثمارات العمومية و إقرار حقوق الملكية..الخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير و تطوير قطاع السكن، و إنتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من بطالة و الارتفاع في الدخل القومي....إلخ.

3-3- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية :

نظر الأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن و التي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به، و عليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه بالحسان، و يتجلى ذلك من خلال الوسائل و الآليات المتعلقة بها و التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و ما مدى توفره لإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن، و كدليل على ذلك الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تقدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحياة على ملكية سكن.

و من هذا نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع و حتى و إن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار و بالإهتمام هذا الجانب في الحسبان .

(زرقة، 2015-2016، الصفحات 63-64-65)

4- المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية:

رغم الدور الكبير و الفعال الذي تقوم به السياسة السكنية، غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل أو العوائق التي تعيق مسارها و تحول دون تحقيق أهدافها، غير أنه حل هذه المشاكل، تعاني منها الدولة النامية بصفة كبيرة و حادة مقارنة بالدول المتقدمة التي تصادق مشكل في مسار سياستها السكنية، و من ابرز هذه المشاكل و أهمها نأخذ ما يلي:

4-1- مشكل الاحتياطات العقارية:

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

- النزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية (أو إنجاز السكنات بعبارة أبسط) بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.
- عائق تحديد "قواعد نزع الملكية" من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة و إجراءات التحكيم من جهة أخرى، و الملاحظ أن هذه الأراضي المتحصل عليها أو المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها لإنجاز السكنات و إعطاء الأولوية ل:
- البنايات العمومية الموجهة للكرام.
- البنايات العمومية الموجهة للبيع.
- البنايات الفردية المجمعّة تحت شكل عمارات.
- مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، و مع تزايد عدد السكان و الإكتضاظ و تمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا.
- "نوع الملكية الخاصة"، أي إعادة استرجاع الدولة لأراضيها من طرف الملاك الخواص.

و من هنا فإن تدخل الدولة ضروري للغاية، بإعتبار أن هذا قطاع (قطاع السكن) يخص شريحة هامة في المجتمع خاصة و أنها تؤدي للحصول على السكن كحق من الحقوق، و كذلك هو عرضة للخداع و التلاعبات من طرف المقاولين أو المستثمرين الخواص، و عليه يجب إتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من هذه التلاعبات.

4-3-2 مشكل الإجراءات الإدارية: إن مشكل السكن مشكل حساس، و يختلف في حد ذاته كيفية تدخل

الدولة أو السلطات العمومية، فمن جهة الحاجة و زيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء و إنجاز السكنات بكثرة، و لهذا يجب تنقادي المعرقلات الإدارية و تسهيل الإجراءات اللازمة، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك، كتوفير الموارد المالية الضرورية...الخ.

من جهة أخرى يجب وضع مراقبة صارمة لتفادي المضاربة على المقاولين أو المتعاملين العقاريين، لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة و تخضع للمضاربة و عليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات.

غير أن مراقبة البناء (الإنجاز) و ضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية و ذلك يرجع لضخامة حجم المشاريع و من الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك.

و عليه نستخلص مما سبق ذكره أنه كلما اتسعت السياسة السكنية، كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جميع العواقب أو المشاكل التي تعيق مسارها، و كلما كان تجاوبها مع المستجدات الاقتصادية ممكنا و مرغوب فيه. (الزهران، 2013-2014، الصفحات 41-42)

المطلب الثاني: التخطيط السكني

لا يزل التخطيط السكني في الدول السائرة في طريق النمو بعيدا عن الأساليب العلمية المتعارف عليها، لذلك لم تحقق جميع الأهداف المرجوة فيه، خاصة و أنه و في جميع الأحوال، كان يخضع إلى إجراءات عفوية أسفر عن نتائج متواضعة أسفرت عنها تجارب التخطيط في كثير من دول العالم الثالث.

1- مفهوم التخطيط السكني:

يتخذ التخطيط السكني عدة أشكال و مفاهيم، و قد تختلف باختلاف الأبعاد التي تأخذها سياسة كانت أو اقتصادية اجتماعية، غير أن المفهوم الشامل للتخطيط السكني يمكن في تبني سياسة مفصلة لتوفير السكنات لمواطنين في شكل برامج و مشروعات و الجدير بالذكر، أن للتخطيط مفهوم شامل يركز على العناصر التالية (علام، 1983، صفحة 112) :

1-1. **التخطيط الاجتماعي** : و يشمل كل مجالات السكن، و تخطيط الخدمات و المرافق العامة و

الصحة...الخ.

1-2 **التخطيط الاقتصادي** : يركز على النشاط الاقتصادي، الزراعي و السياحي و غيرها من الأنشطة

الاقتصادية الأخرى.

1-3 **التخطيط الفيزيائي** : هو عبارة عن التجسيد الحي للتخطيط الاجتماعي و الاقتصادي و هو ما يسمى

بالتخطيط المكاني و العمراني.

2- مراحل التخطيط السكني:

لقد مر التخطيط السكني بمراحل عديدة حتى وصل إلى مفهومه الحالي، و يمكن حصر أهم المراحل التي

مر بها في ثلاث مراحل أساسية و هي: (علام، 1983، الصفحات 113-114)

1-2- مرحلة التخطيط السكني على مستوى المدينة :

عبر المخطط الأمريكي " عن مفهومه لتخطيط المدينة أنها عملية " OLMESTED " أولمستد تنمية أرض

المدينة " حيث يشمل هذا التخطيط الاستعمالات الخاصة والعامة للأرض، كما يحدد بالتفصيل مواقع و امتدادات

المشروعات العامة و المنشآت الأخرى، و يحصر على أساس إجراء بحوث و دراسات شاملة لاستعمالات الأرض

و الأنشطة المختلفة في عمليات التنمية التي تجري في الوقت الحاضر كما يقدر اتجاه المستقبل لنمو السكان و

الصناعات و الأعمال و الأنشطة الأخرى، وكان حجم المدينة قبل الثورة الصناعية متواضعا لبدائية الوسائل

المستعملة في ذلك الحين و في جميع الموافق و المنشآت، لم يكن تعيين تخطيط المدن محتاجا إلى دراسة معقدة حيث كان يطلق عليه التخطيط المحلي أو تخطيط المدينة.

2-2- مرحلة التخطيط السكني على المستوى الإقليمي:

لقد كان من آثار الثورة الصناعية زيادة عدد و كثافة السكان في المدن حيث نمت هذه الأخيرة بمعدلات عالية تفوق معدلات نمو السكان، و ساعد هذا النمو و بهذه المعدلات التقدم التكنولوجي في المرافق العامة و مواد البناء، إلا أن الثورة الصناعية قد حملت بين طياتها آثار سيئة. فلقد كانت حالة هذه المدن سيئة للغاية نتيجة تركيز الصناعات بها دون توجيه أو تخطيط بالإضافة إلى انتشار الأحياء المختلفة الغير صالحة للسكن، و اختلال التوازن الذي كان موجود أصل الثورة الصناعية بين المدينة و القرى المحيطة بها مما ترتب عليه هجرة مستمرة من البدو إلى الحضر، أو من الريف إلى المدينة، و لمثل هذه الأسباب، استحال حل مشاكل المدينة بتخطيط المدينة فقط، و إنما يجب أن يشمل التخطيط مساحة أكبر من مساحة المدن نفسها و هي المساحة التي تقع تحت دائرة تأثيرها و تشمل القرى، و التجمعات السكنية الأخرى التي يهاجر أهلها منها إلى هذه المدن و تسمى هذه المساحة بالإقليم و من هنا ظهرت فكرة الأخذ بأسلوب التخطيط الإقليمي لحل مشاكل المدن الكبرى.

2-3- مرحلة التخطيط السكني على المستوى الوطني:

من نتائج الحرب العالمية الثانية أن بدأت معدلات التغيير و التطور في الصناعة تسير بوتيرة تزايدية هائلة نتيجة الثورة العلمية التكنولوجية و التي صاحبها الآلية في الإنتاج و ذلك باستعمال أجهزة الكترونية معقدة في تركيبها. و لقد أدى ذلك إلى التقسيم الواسع في العمل و كثرة التخطيطات الدقيقة و الإنتاج الكبير فاستلزم هذا التطور الكبير إنشاء كثير من المؤسسات المختلفة مثل الجامعات، المعاهد، المدارس و مؤسسات البحث لتخرج الأخصائيين في مختلف المهن و التخصصات، و كذلك اعتمدت على الزراعة لمد العاملين في الصناعة بالمواد الغذائية مما يترتب عليه إنشاء الطرق و توفير وسائل النقل السريع و التنسيق بين هذه الأنشطة، و من هنا ظهرت فكرة الأخذ بأسلوب التخطيط على المستوى الوطني.

3- علاقة السياسة السكنية بالتخطيط السكني:

يرتكز التخطيط السكني على عدة أركان و هي كفيلة بتحقيق عدة غايات، و من بين هذه الأركان هي السياسة السكنية التي تعد كأحد المقومات للتخطيط السكني، و من هنا يظهر جليا العلاقة بينهما، و مدى الترابط الذي يجمعهما، و نحصر هذه المقومات فيما يلي (ميلاد، 1986، صفحة 123):

3-1- رسم سياسة سكنية و تحديد دور الحكومة :

إن حل مشكل السكن في أي دولة تستدعي أن تكون هناك سياسة عامة تدير عليها الدولة في بناء المساكن و أن تكون هذه السياسة شاملة، واضحة، واقعية، طويلة المدى، تحضي بتأييد سياسي شامل. إن هدف أي سياسة يجب أن يبنى على أساس دراسات مختلفة في مجال السكن و في حالة السكن و سوقه و التشريعات المنظمة له من جميع النواحي الإدارية و غيرها، كما يجب أن يكون دور الحكومة واضحا من خلال السياسة العامة في تحديد الأحياء المختلفة و مدى إدخال التكنولوجيا الحديثة في البناء مع تبيان دور القطاع العام و الخاص في تنمية القطاع السكني.

إن دور الحكومة يركز على ترشيد أي سياسة سكنية و ينبغي أن يركز على:

- **البناء:** أن مختلف الإنجازات السكنية ينبغي أن تتم بشكل وحدات سكنية كاملة و شاملة للمرافق و الخدمات العامة.

- **التمويل:** ينبغي توفير الموارد المالية المتاحة عن طريق الاقتراض الداخلي أو الخارجي.

- **الإشراف:** ينبغي على الدولة أن تقوم بكل الأدوار المطلوبة منها لا من حيث الإشراف فحسب، و كذلك

التوجيه و ذلك بوضع تشريعات واضحة إجراءات و ضوابط للعمران صارمة في نطاق القطاع العام أو

الخاص. فالدولة إذا تعتبر وفي جميع الأحوال المسؤول الرئيسي الذي يوجه إليه الانتقادات، عندما تتعدد

المشكلة و تتأزم و عندما ينتج عدد أقل من الوحدات السكنية و ترتفع الأصوات مطالبة بالمسكن كمطلب

اجتماعي.

2-3 دراسة وضعية البنية السكنية :

لقد ظهر في كثير من الدول الصناعية سلسلة من المعايير و المقاييس لتقييم مستوى البيئة السكنية و البيئة العامة المحيطة بها . و لا شك أن المعدلات تختلف من دولة لأخرى حسب ظروف المجتمع المحلية، الاجتماعية و الاقتصادية حيث تعطى المعايير الخاصة بالمباني السكنية من خلال التصميم و أشغال المساكن، أما المعايير الخاصة بالبيئة العامة فتظهر كثيرا في مجالات تصميم قطع الأراضي و الشوارع .أما في حالة عدم وجود مثل هذه المعايير يرجعلا إلى المعايير العامة التي يتم وضعها من طرف الهيئات العلمية كالهيئات الصحية و الهندسية. و من بين هذه المعايير، معيار دراسة وضعية البنية السكنية من خلال دراسة أوضاع الأحياء أو المساحات و التي يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أنواع رئيسية و هي:

❖ الأحياء أو المساحات السكنية المراد إعادة بنائها:

و هي عبارة عن أحياء يتطلب إزالتها و إعادة بنائها لحدوث انهيار حضري فيها لدرجة لا تصلح معها أي عملية ترميمية أو إصلاحية هذا الانهيار قد يكون ناتجا عن نقص الخدمات المرافقة للمساكن أو عدم استخدام الصيانات الدورية اللازمة أو تداخل المنطقة السكنية.

❖ الأحياء أو المساحات المراد ترميمها:

تتمثل في المباني التي تحتاج إلى إزالة أي مساحات يوجد بها خلل بسيط لم يصل بعد إلى الدرجة التي يحكم على الحي بالإزالة الكاملة حيث أن ميراثها العقاري يشكو إعادة من هرمه و فقدان الصيانة الدورية المنتظمة.

❖ الأحياء أو المساحات السكنية التي يخشى عليها من البناء الفوضوي:

و هي عبارة عن أحياء سليمة و لكن لعدم سريان التشريعات العمرانية التي تحميها أو حتى عدم جدية تطبيق هذه التشريعات إن وجدت في بعض الأحيان، لأنها لا تمس مصالح ذوي النفوذ في السلطة، لذلك فهي في كثير من الحالات تتعرض لمثل هذا الزحف العمراني العشوائي الذي يأخذ عادة في البداية شكلا مؤقتا ليديم في

نهاية المطاف، لذلك يجب الحفاظ على الأحياء و حمايتها عن طريق تطبيق المعايير و الأسس و المقاييس الصارمة و الجدية في التنفيذ.

ومن خلال دراسة السياسة السكنية والتخطيط السكني نستخلص ما يلي :

-تعتبر السياسة السكنية من إحدى العوامل الأساسية والهامة في تقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، وذلك للدور الذي تلعبه في التوجيه والتخطيط والدراسات.

-تختلف آلياتها من بلد إلى آخر حسب طبيعة النظام المتبع ودرجة تطوره.

-هدفها إرضاء الطلبات و الحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة و القضاء على

البطالة من جهة أخرى .

- تندرج الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و أثاره على الحياة الاجتماعية والاقتصادية .

-السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع و حتى و إن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار و بالاهتمام هذا الجانب في الحساب.

-التخطيط السكني في الجزائر بعيدا عن الأساليب العلمية المتعارف عليها، لذلك لم تحقق جميع الأهداف المرجوة فيه.

-يرتكز التخطيط السكني على عدة أركان و هي كفيلة بتحقيق عدة غايات، و من بين هذه الأركان هي السياسة السكنية التي تعد كأحد المقومات للتخطيط السكني.

-دور الحكومة يرتكز على ترشيد أي سياسة سكنية و ينبغي أن يرتكز على:البناء ، التمويل ، الإشراف .

المبحث الرابع: مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر.

المطلب الأول: السياسة السكنية في الجزائر قبل الإصلاحات.

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. و لقد 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 و الارتفاع المستمر في مستوى المعيشة من جهة أخرى. إن مثل هذه الأسباب ساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تعقيد المشكلة.

و عندما نلقي الضوء على تطور قطاع السكن في الجزائر نتقلنا الذاكرة إلى الظروف السكنية البائسة التي كان يعيشها جل أبناء الجزائر في المدن والأرياف والجنال والصحاري قبل عام 1954 وعلى امتداد الفترة الاستعمارية.

لذا علينا أن نتذكر تلك الظروف السكنية المأساوية والقاسية التي كانت تعيشها العائلة الجزائرية على امتداد فترة الاحتلال خاصة بخلق المناطق المحرومة و إقامة المحتشدات أثناء مرحلة التحرير الوطني. و من أجل تقديم بعض الحقائق نشير بأنه إذا كان الكثير منا يعلم بأن الحظيرة السكنية في الجزائر تقارب 12 مليون وحدة سكنية أنجزت في العشريتين الأخيرتين (شرفي، 2020)، فإن القليل منا يدرك بأن مجموع الحظيرة السكنية التي سجلت على امتداد الفترة الاستعمارية أي 132 سنة من الاحتلال لا تتعدى في مجموعها على 85000 وحدة سكنية أنجزت خلال العشرية (1945-1954) و 148000 وحدة سكنية في الفترة مابين 1954-1962. إلا أن تلك الصورة البائسة لا يمكنها أن تظل راسخة في الأذهان أمام الإنجازات الكبرى من برامج سكنية التي حققتها الجزائر والآفاق الواعدة خلال السنوات الخمسة (2004-2009) وذلك بإنجاز مليون وحدة سكنية من مختلف الصيغ

والأنماط وعليه حاولنا في هذا الفصل أن نعالج مسار السياسة السكنية الجزائرية بما رسمته و ما حققته في

حل مشكل السكن خلال فترة ما قبل الإصلاحات الجزائرية.

1- وضعية قطاع السكن في عهد الاستعمار الفرنسي:

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر لا على شبكة المياه ولا الكهرباء بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان وهي بناءات من النوع التقليدي وعبرة عن سكنات تقطنها جماعات. أما سكان الأرياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة نظرا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب تفتقر إلى المياه والكهرباء، بل كانت مثل هذه العناصر تراود حلم الجزائريين وهي الأحلام التي تحققت بانتصار الجزائر، وعلى العكس كان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة بالجزائر التي تقطن الأحياء الراقية. فلقد وصل عدد السكان الجزائريون سنة 1954 إلى 9450.000 شخص و بالمقابل كان عدد الوحدات السكنية ذات البناء العادي يقدر ب 1.220.000 وحدة سكنية و هو ما يمثل " معدل شغل السكن " ب7.76 أي $TOL = 7.76$ حيث بقي بعيدا كل البعد عن المعدل المقبول به دوليا و المقدر ب $TOL = 6$ ، و أمام مثل هذه الظروف، و أمام مثل هذه الظواهر التي عرفها قطاع السكن أثناء فترة الاستعمار من ضيق و تزامم، أجبرت السلطات الفرنسية آنذاك إلى التفكير في تبني سياسة سكنية هادفة إلى امتصاص غضب المقاومة التي اشتد لهيبها ابتداء من سنة 1955 .

لقد كان من المفروض بناء 70.000 وحدة سكنية سنويا، حسب تقديرات تلك الفترة، حيث أنجز منها أكثر من 40.000 وحدة سكنية ذات البناء العادي بتكاليف منخفضة جدا، و لقد 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 50.000 وحدة سكنية سنويا أي بمعدل 5 وحدات سكنية لكل 1000 شخص (مريم، 2015-2014)

(23 صفحة، 2014)

و تدل بعض المعطيات المتوفرة، أن الأغلبية الساحقة من الجزائريين بقيت على هامش السكن المعاصر، بل لم نجد أثر للسكن الاجتماعي الذي يتقاسمه أقلية من الجزائريين إلى جانب أغلبية أوروبية وهي برامج محدودة ظهرت إلى الوجود في منتصف الخمسينات من القرن 19 وخاصة مخطط قسنطينة المشهور عام 1958.

مخطط قسنطينة:

عندما سيطرت الدولة الفرنسية على المجال الجزائري، قام الشعب بعدة ثورات أهمها ثورة 1 نوفمبر 1954 التي جاءت بالاستقلال والتي تعامل معها الفرنسيون على أنها عصيان مدني، فحاولوا دمج المجتمع الجزائري بمجتمعهم، فجاءوا بسياسات تخطيطية أهمها مخطط قسنطينة الذي أعلن عنه رسميا من طرف الجنرال ديغول في 03 أكتوبر 1958 أين اقترح:

- التنمية مقابل الاستسلام.
- لثروة مقابل عدم التمرد.
- الرفاهية مقابل الاندماج.

وقد كان السكن من المحاور الأساسية للتدخل أين احتل اهتماما كبيرا، فهو مؤشر من مؤشرات المستوى المعيشي وهدفه بناء 100000 مسكن كل سنة.

2- وضعية قطاع السكن غداة الاستقلال:

غداة الاستقلال، عرف الاقتصاد الجزائري نوعا من التذبذب والاستقرار، وهذا الأخير مس كذلك الصعيد الاجتماعي والسياسي، ومن هنا كان لا بد على السلطات الجزائرية أن تتدارك الأمر وأن تتخذ الإجراءات اللازمة لخلق نوع من الاستقرار الذي افتقد في هذه الفترة، وفي هذا الصدد، قامت السلطات الجزائرية بتسليط اهتمامها أكثر على الفروع و القطاعات الإنتاجية النشطة كالفلاحة، الصناعة، قطاع البنوك و التأمينات، النقل، الخدمات و التجارة.

إما مجال قطاع السكن، لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة و المتمثل في استقلالها و استقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي

تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، و عليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ظانة أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أنه و من خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964 ، لوحظ أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء و استيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، و كان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف و المدينة (Hamidou, 1999, p. 30)، 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 (مريم، 2015-2014، صفحة 24):

2-1- برامج سكنات من نوع هياكل "les carcasses":

بعد الاستقلال، من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، مثلت في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها اسم هياكل "les carcasses" ، هذه البرامج مثلت 16661 سكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1977 .

2-2 برامج سكنات " نظام الرهن العقاري " FDH " le fond de dotation de l'habitat :

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف " نظام و في هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على " FDH " الرهن العقاري عاتق الخزينة الجزائرية مثلت هذه البرامج 9985 سكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1970 .

2-3 برامج سكنات " ذات الإيجار المتوسط " HLM " habitat à loyer modéré :

بعد الاستقلال، تدخل الدولة في مجال السكن، مس كذلك برامج السكنات " ذات الإيجار المتوسط HLM " التي لم تتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، و الملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك، و نظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية و

مدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري، قدر حجم هذه البرامج

ب 8303 سكن، و يتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.

3- أهم إنجازات فترة 1962-1966 :

لوحظ أن فترة 1962-1966 أو بعبارة أخرى فترة التي سبقت المخططات التنموية بعد الاستقلال، أسفرت

عن إنجازات التالية:

- إنجاز 1400 سكن من نوع "سكنات ذات الإيجار المتوسط "HLM".

- 16000 سكن ريفي و القضاء على 1200 بيت قصديري .

- إنجاز 2000 مسكن من نوع "سكنات نظام الرهن العقاري "FDH"

المطلب الثاني: المرحلة الأولى للسياسة السكنية (مرحلة مخططات التنمية).

بعد الاستقلال 1963 قامت الدولة بإتمام البرامج السكنية التي تركها الفرنسيين قيد الإنجاز، إلا أن النمو

الديموغرافي الذي عرفته البلاد، استلزم الحاجة إلى السكن و من هنا و بعد تبني الجزائر لنظام الاقتصاد الموجه

(المخطط من خلال مخططات التنمية) ، حاولت أن تلم بهذا المشكل (أي مشكل السكن) ، و تبني لكل مخطط

سياسة سكنية خاصة به.

1- مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969:

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، و ذلك في سبيل خلق مؤسسات

عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير أنه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيث خصص ما

يقارب 45% من الاستثمارات للنشاط الصناعي (Qasmi, 1987, p. 40).

أما فيما يخص مجال السكن، فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له و عالج سياسته من خلال:

- إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، و هي إما سكنات من نوع "سكنات ذات الكراء المتوسط HLM أو

هياكل السكنات " les carcasses " و قدر السكنات ب 38000 سكن .

• تطير برنامج سكني قدرت تكلفته ب 100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط) و يخص إنجاز 10500 سكن.

• كما تم تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين و ذوي الحقوق، و مما تجدر الإشارة إليه، أن الانطلاقة في إنجاز السكنات، أو بعبارة أدق تبني سياسة سكنية جديدة من خلال المخطط الثلاثي على أساس تحقيق متطلبات الريف و المدن وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولوية، و يرجع ذلك إلى عدة أسباب، فمن الناحية المالية، انعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة و توقفها، و قفت كعائق أمام السلطات لإتمام برامج إنجاز السكنات بالإضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع.

و أمام هذه الوضعية الحرجة، تم تأسيس لجنة وزارية يترأسها وزير مكلف بالإنجاز و البناء إلى جانب جماعة من رؤساء مختلف الوزارات (كالمالية، الداخلية، الأشغال العمومية)، و كان على عاتق هذه اللجنة، دراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد خاصة قطاع البناء و دراسة مختلف الحلول و الإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال.

ومن بين النتائج التي تم تسجيلها على إثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو الانطلاق في إنجاز 16686 سكن ما بين فترة 1966-1968 ، بينما برامج السكنات من نوع " سكنات ذات الإيجار المتوسط " HLM فقد تم الانطلاق في إتمام إنجازها ابتداء و ذلك بفضل الموارد ، المالية المضمونة من طرف الخزينة الجزائرية لتمويل هذه المشاريع.

1-1- برنامج السكن الحضري:

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

الجدول رقم(1 0) الإنجازات الفيزيائية و المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969

السكنات		عدد السكنات حسب السنة			
لم تتجز بعد	المنجزة	المجموع	1969	1968	1967
13.943	10.608	9.548	5.055	2.201	2.292

(الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في القضاء على أزمة السكن، صفحة 22)

نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه منذ بداية المخطط الثلاثي أي منذ 1967 تم إنجازها 9548 سكن وهي و إلى حد نهاية المخطط أي سنة 1969 ما يقارب 10.608 سكن في طور الإنجاز و 13942 حضري سكن لم ينطلق بعد في إنجازها، و هذا ما يعكس أن السلطات الجزائرية لم تستطع أن تتجز ما سطر من خلال المخطط الثلاثي، و تبقى نسبة إنجاز نسبة إنجاز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة.

1-2- برنامج السكن الريفي:

أما فيما يخص برنامج السكنات الريفية، فعلى الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكنات، إلا أن النتائج المحققة بقيت بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبات على هذا النوع من السكن، و مع هذا حققت فقط 16877 سكن ما بين فترة . 66,64,63 و الملاحظ أن شروط السكن أو مواصفات السكن لم تتوفر في هذه السكنات مما جعل العديد منها بقي شاغرا، و في ظل هذه الظروف السيئة لإنجاز السكنات، سطر المخطط الثلاثي أهداف أخرى و تكمن في إتمام عملية إنجاز 7400 سكن، و فيما يلي عرض للحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية للفترة الممتدة من 1967-1969.

الجدول رقم (02) الحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية من 1967-1969 .

السكنات		عدد السكنات المنجزة			
لم تتجز	في طور	مجموع السكنات	1969	1968	1967
بعد	الانجاز				
4.810	5.273	12.112	4.846	4.141	3.125

(الكريم، برامج السياسة السكنية و دورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، 2015، صفحة 22)

نلاحظ من الجدول أعلاه أنه من بين 12112 سكن جاهز، 9739 سكن انطلق في إنجازهِ قبل 1967 ، و عليه فالمخطط الثلاثي حقق قدر ب 2373 سكن ريفي، وبقي 10083 سكن في طور الإنجاز (منها 5273 سكن انطلق فيها، و أكثر من 4810 سكن مبرمج فقط). و من هنا، و من هذه النتائج المحققة، يمكن أن نستخلص أن ظروف إنجاز السكنات عرفت تحسنا في مرحلة المخطط الثلاثي بالفترات السابقة، حيث لوحظ ارتفاع في معدل إنجاز السكنات من 3375 سكن في السنة (أثناء مرحلة المخطط الثلاثي) ، غير أنه رغم تحسن الظروف، إلا أن قطاع إنجاز السكنات بقي يعاني من مشاكل حتى بعد 1967 ، مع العلم أن الدولة كانت تتحمل عبئ تمويل هذه السكنات من الخزينة العمومية و لوحتها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة ب % 100 من طرف الدولة.

2- مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973 :

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

إن المرحلة التي مرت بها البلاد، تطلبت إعادة بناء صرح الاقتصاد الوطني و ذلك عن طريق تخصيص جميع الإمكانيات المالية و المادية المتاحة لديها لتطوير و زيادة عملية الإنجاز، ومن أجل ذلك جندت الدولة الجزائرية جميع الوسائل اللازمة لذلك للوصول إلى تحقيق سياسة استثمارية تتجاوب مع أهمية هذا البرنامج ، و عليه فقد خصصت قيمة مالية مرخصة لهذا البرنامج قدرت في البداية ب : 27.5 مليار دج للتجاوز فيما بعد ذلك مبلغ 36مليار دج و هذا كل من أجل تحقيق البرامج الطموحة و التي أعطت الأولوية إلى (Qasmi, 1987, p. 45):

- تلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا من أجل الرفع من مستواه المعيشي.

- القيام بإنجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (إنجاز قنوات مياه الصالحة للشرب).

-إعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق و تطوير مجالات التنمية المحلية لإنجاز الأسلاك الكهربائية الريفية.

في إطار برنامج الاستثمارات للمخطط الرباعي الأول، حضي قطاع السكن بنسب 5,5 % (Hamidou, 1999, pp. 35-36) مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى، وعلى الرغم من أن الرقم يوحي بضآلة الاهتمام بهذا القطاع الحساس أو الاستثمار في هذا المجال، ولقد شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج متوازي حضري وريفي عرضه فيما (الزهراء، 2013-2014، صفحة 83):

1-2 برنامج السكن الحضري:

تم تسطير برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول قدر ب 45000 سكن حضري، خاصة و أن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها و بالتالي خلقت ظاهرة النزوح الريفي.

غير أنه و في حقيقة الأمر، لم ينجز سوى 18000 سكن، كما انه سجل زيادة الطلبات على السكن خاصة في المدن.

2-2 برنامج السكن الريفي:

الجدير بالذكر ، انه تم انجاز خلال الفترة (1970-1973) 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن

ريفي برمج انجازه ، و فيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) المقدرة و المنجزة خلال الفترة

الممتدة من 1970،1973موضحة في الجدول رقم(03):

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

القروض المستهلكة			عدد السكنات			البرامج السكنية
نسبة	المستهلكة	المبرمجة	نسبة الانجاز	المنجزة	المقدرة	
125%	1500	1200	40%	42000	45000	السكنات الحضرية
325%	994	305	60%	24000	40000	السكنات الريفية

(الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في القضاء على أزمة السكن، صفحة 23)

ففيما يخص جانب توزيع السكنات، فلقد حققت النتائج -لهذه الفترة -وتيرة توزيع السكنات قدرت ب

21000 سكن ريفي و حضري في المتوسط أي ما يعادل زيادة تقدر ب 2 ، 3مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المرحل

السابقة ،غير أنه رغم الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة ،إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية

الحاجات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى، و مع ذلك فإنه يمكن اعتبار هذه الخطوة أو هذا البرنامج بمثابة انطلاقة

حقيقية لبرنامج مستقبلية و طموحة في مجال البناء و التعمير.

2-3- جانب التمويل :

فيما يخص جانب تمويل السكنات ،فانطلاقا من المخطط الرباعي الأول، لم تستطع الدولة أو السلطات

العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، و عليه فقد اتخذت إجراءات من بينها (السكن و.،

1962-1968).

- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى " ادخار

سكنات."

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

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

-الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط CNEP: بنسبة 50 % على مدة 20 سنة و بمعدل فائدة 4.75%.

كما لوحظ أنه و مع نهائية مرحلة المخطط الرباعي الأول، صدرت تعليمية وزارية أخرى مع نهاية سنة 1973، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط و أصبح تحت اسم " السكن الاجتماعي المخطط وهذه السكنات تنجز من طرف " الديوان الترقية و التسيير العقاري " و ذلك إبتداءا من سنة 1974. (الكريم، برامج السياسة السكنية و دورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، 2015، صفحة 24)

3- مرحلة المخطط الرباعي الثاني(1974-1977):

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني، حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها.

وفيما يخص قطاع السكن، فنلاحظ أن حجم الاستثمار في هذا المجال عرف بدوره ارتفاع من خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني، حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب، نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد و زيادة الطلب على السكنات، و يظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7.5% بعد ما كانت 5,5 % في المخطط الرباعي الأول.

ومن الملاحظ أنه خلال السنوات التي سبقت المخطط الرباعي الثاني، تدهور معدل شغل السكنات الحضرية، و هذا راجع لعدة أسباب من أهمها، النمو الديمغرافي السريع الذي عرفته المدن الناتج عن النزوح الريفي، و من هنا أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية (plus dynamique) حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات، و كذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها و تأطيرها، و لقد خصص البرنامج السكني للمخطط الرباعي الثاني شطرين من السكنات هما: (الزهراء، 2013-2014،

3-1 برنامج السكن الاجتماعي (الحضري):

ومن أجل الوصول إلى إنجاز 100.000 سكن مع بداية الثمانيات , حددت السلطات العمومية برنامج

للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي:

- الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.

-توزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات, حتى لا يكون

مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية.

3-2 برنامج السكن الريفي:

بالرغم من النقائص الموجودة في قطاع إنجاز السكنات الريفية , إلا أن الريف الجزائري من خلال هذا

المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي و إتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة , كما

تمت الانطلاقة في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية و التي مثلت الثلث 1/3 من الأهداف المسطرة , و التي

ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها و الاجتماعية , و ذلك في إطار

تحسين المستوى المعيشي للمواطن , باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له, و بالإضافة إلى البرامج الطموحة التي

سبق الإشارة إليها من خلال هذا المخطط , تمت العمليات التالية:

-إنجاز 20.000 سكن ريفي في إطار تحديث و توسيع القرى المتواجدة.

-إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن. وبهذا تكون الأهداف المسطرة لكل من السكن

الاجتماعي و السكن الريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة إذا ما قورنت بالإنجازات السابقة

في المخطط الرباعي الأول.والجدول التالي يعطي لا حوصلة عن أهم النتائج التي حققها المخطط الرباعي

الثاني في ميدان إنجاز السكنات الاجتماعية و الريفية.

جدول رقم (04) تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني

نسبة الانجاز	الفرق بينهما	عدد السكنات		البرامج السكنية
		المنجزة	المقدرة	
%45	(55000)	45000	100000	السكن الاجتماعي المخطط
%75	(25000)	75000	100000	السكن الريفي

(الزهران، 2013-2014، صفحة 50)

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

3-3 - جانب التمويل:

لقد عرفت بداية مرحلة المخطط الرباعي الثاني (أي بداية 1974)، تغيير في نمط تمويل السكنات و هذا تبعا للتعليمية الوزارية التي أشرنا إليها في المطلب السابق (الصادرة سنة 1973)، حيث أصبح تمويل السكنات على النحو التالي: (مريم، 2015-2014، صفحة 24)

-الخزينة العمومية: نسبة % 75 لمدة 40 سنة و بمعدل فائدة 1%

-الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط: نسبة % 25 لمدة 20 سنة و بمعدل 4.75%.

4- مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989):

لقد تزامنت مرحلة 1980 و 1989 مع المخططين الخماسيين الأول و الثاني (1984/1980) و (1989/1985) فإمام النتائج المحققة خلال الفترات السابقة و التي سبق الإشارة إليها، و أمام البرامج السكنية التي برمجت ضمن المخططات و لم تكمل و لم تحقق نظرا لظروف معينة، جاء المخطط الخماسي الأول و الثاني

ليعطي دفعا قويا و يرسم سياسة سكنية اختلفت عن الطريقة السابقة، فعن دراستنا لهذه الفترة، وقفنا أمام نتائج اختلفت عن النتائج السابقة و لاحظنا خلق لظروف أكثر تطورا و ملائمة من أجل تطوير و تشجيع إنجاز السكنات العائلية، و يتجلى ذلك من خلال اعتبار قطاع السكن قطاع أولي و ذلك ابتداء من المخطط الخماسي الأول (84/80) حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية و هي (بهلوم، 1999، صفحة 60) :

- تنظيم المدن القديمة و توسيعها.

- تطوير الحياة السكنية في الريف و تحدي مراكزه الحضرية.

- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء.

كما خصص ما يقارب 60 مليار دج لهذا القطاع، أي ما يعادل نسبة % 15 من إجمالي الاستثمارات المتوقع إنجازه (مقارنة ب % 7,5 في المخطط الرباعي الثاني) و الملاحظ أنه، عند تتبع مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، إن بلغت حصته نحو % 42 و معظمها موجهة للسكن الاجتماعي، و هو قطاع تتميز نسبة كبيرة من برامجه ببرامج قديمة.

(حوالي 49%)، خاصة في مجال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50% و الذي

شغل بالمخطط الخماسي الثاني في تنمية هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة و تكامل المرافق، ثم التشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبيد الأراضي

المفيدة للفلاحة. (دبابش، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، 2019-

2020، صفحة 142)

جدول رقم (05) أهم البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين

الوحدة : عدد السكن

الفترة	حجم البرنامج	السكنات في طور الانجاز	السكنات المبرمجة و الغير المنجزة	نسبة الانجاز
من 84/80	217444	171476	45968	%78
من 89/85	353123	231236	121887	%65

(الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في القضاء على أزمة السكن، صفحة 28)

نلاحظ أنه من خلال مرحلة المخطط الخماسي الأول، كانت نسبة الإنجاز معتبرة على حسب ما برمج، إذ قدرت ب 78 %، أما فيما يخص مرحلة المخطط الخماسي الثاني، فلاحظنا تراجع في نسبة الإنجاز إلى % 68، على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن، يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفت الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة، و يتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانيات على إثر صدور قانون 86-07 في 04 مارس 1986 ، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن ازدهار عقاري، و عليه فبعدها عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي و المتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي، ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات.

4-1 برنامج السكن الاجتماعي (الحضري):

بغطاء مالي قدره 96,6 مليار دج، تم تخصيصها لإنجاز برامج سكنية اجتماعية من 1980 إلى 1989

و هي موزعة من خلال السنوات على حسب الجدول الموالي:

الجدول رقم(06) تطور توزيع الاستهلاكات المالية للسكنات الاجتماعية مقارنة بتوزيع للفترة 1980-1989.

عدد السكنات الموزعة	السنوات
77.258	1981-1980
67.916	1982
81.069	1983
68.606	1984
59.555	1985
83.627	1986
63.360	1987
62.847	1988
49.150	1989
613388	المجموع

(الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في القضاء على أزمة السكن، صفحة 30)

فيما يخص جانب توزيع السكنات فلقد سجل ارتفاع سنة 1986 و ذلك عن طريق الانتقال من 59555

سكن سنة 1985 إلى 83627 سكن سنة 1986 لقد عرف توزيع السكنات بدوره انخفاض محسوس و هذا راجع

إلى الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر في تلك الفترة بسبب انخفاض العائدات البترولية، حيث سجل توزيع

السكنات مقدار 63360 سكن بعدما كان 83627 سكن سنة 1986.

4-2- جانب التمويل السكن الاجتماعي:

لقد عرف نمط تمويل السكنات الاجتماعية في هذه الفترة تغيرات ، فبعدما كان عبء تمويل السكنات يقع

على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ،صدرت تعليمة وزارية رقم 1 في 23

ديسمبر 1979 و أوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية و لوحتها (أي

نسبة 100%) و ذلك بمعدل فائدة 1% و على مدة 40 سنة ,و يرجع السبب في ذلك إلى التمهيد إلى تبني سياسة جديدة و ذلك عن طريق ظهور نمط سكني جديد و هو "السكن الترقوي " الذي يقع عبء تمويله على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (الزهاء، 2013-2014، صفحة 85).

4-3-برنامج السكن الترقوي:

منذ الاستقلال ,عدّة نصوص متعلقة بالسكن تم المصادقة عليها ,غير أنه و لا واحدة منها عالجت الإطار القانوني للنشاط العقاري، ففي بداية الأمر النوع الأول من السكنات الذي اعتبر "ترقوي" كان يسمى " الترقية الخاصة الفردية." أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة ,و بعدها جاءت الترقية الجماعية بفضل التعليم رقم 76- 92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976 التي سمحت للمواطنين تشكيل تعاونيات عقارية من أجل إنجاز سكنات الاستعمال العائلي .و في سنة 1986 ، تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوية, عن طريق القانون رقم 86-07 ل 04 مارس 1986 ، تم المصادقة عليه و دخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية و ظهور بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي و الجدير بالذكر أن هذا النص جاء ليملاً الفراغ القانوني الذي كان يسود منذ الاستقلال .أما بالنسبة لتمويل هذا النوع من السكنات (أي السكنات الترقوية) ، فيقع على عبء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن طريق موارده أي ادخار الأفراد ,و يوجه هذا النوع من السكن للبيع ,و يتكفل بإنشاء هذه السكنات عدّة أطراف ،مثل :مؤسسة ترقية السكن العائلي *، ديوان الترقية و التسيير العقاري, الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ,المؤسسات و الخواص , البلديات...الخ.

4-4 برنامج السكن الريفي:

عمدت الدولة في هذه المرحلة (مرحلة المخططين الخماسيين) على إعطاء للريف الجزائري أولوية في برامجها،و ذلك في إطار خلق تنمية شاملة في الريف ،بالإضافة إلى الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن .غير أنه و على الرغم من هذه الجهود الطامحة لخلق التوازن بينهما ، إلا أن نهاية سنوات الثمانينات أفرزت على أزمة سكن خانقة خاصة في المناطق الحضرية (المدن) ، مما جعل السلطات تفكر في إعادة النظر في سياستها

السكنية اتجاه إنجاز السكنات الريفية ، ذلك أن جل الجهود الرامية لتنمية الريف الجزائري لم تقي بالغرض و بقيت العديد من السكنات شاغرة.

المطلب الثالث: مخططات التنمية و مدى نجاحها في حل أزمة السكن:

1- حالة قطاع السكن ما بعد المخططات التنموية:

بعد تعرضنا لأهم ما حققته مخططات التنمية الخمس (المخطط الثلاثي ,المخطط الرباعي الأول ,المخطط الرباعي الثاني ,المخطط الخماسي الأول و المخطط الخماسي الثاني) في قطاع السكن خلال ما يقارب عشرين من الزمن عرفت الجزائر إبان تبنيها نهج الاقتصاد المخطط أو قبل قيامها بالإصلاحات الكافية على حل قطاعاتها ,يقودنا الحديث في الأخير إلى معرفة مدى نجاحه السياسة السكنية المتبناة من خلال كل مخطط على حدا في حل أزمة سكن خانقة عرفت أو عانت منها الجزائر في هذه الفترة ,و عليه فبالنظر إلى النتائج المحققة في قطاع السكن ,ما أنجز من سكنات مقارنة بالطلبات المتزايدة يعطينا حوصلة عن نجاحه أو نجاح كل مخطط تنموي في معالجة إشكالية السكن و كذلك ذكر الأسباب التي تحول دون الوصول إلى النتائج المرجو.

تميزت فترة المخططات التنموية بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية ,باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال ,حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد من الناحية العملية في بناء المساكن ,و قد خصصت 10 ملايين دج لقطاع السكن فيما بين 1962 و 1979 و أكثر من 71 مليار دج ما بين 1980 و 1989 (الاجتماعي، دورة اكتوبر 1995 ، صفحة 4) كما منع قانونيا للقطاع الخاص من الدخول إلى السوق العقارية (حتى سنة 1987) حيث كانت الوسيلة الوحيدة لاقتناء مسكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية ,فبالرغم من وجود ميزت خاصة لتمويل المشاريع السكنية إلا أن كل العوامل السابقة الذكر أدت إلى تقليص العرض .فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال ,حيث حضي قطاع السكن بالاهتمام زاد الازدهار في فترة المخططات ما بين 1973 و 1986 ، غير أن مجهود الدولة لم يسفر عن النتائج المرجوة ,بل على العكس من ذلك ,أصبح العجز في مجال السكن مع تراجع النمو الذي أعقب أزمة الإيرادات البترولية سنة 1986 علامة على إخفاق نسبي للسلطات العمومية في قطاع السكن على الرغم من تحرير المبادرة الفردية في الثمانينات و ما أعقبه

من ازدهار عقاري، و بإلقاء النظرة خاطفة على مجريات أحداث كيفية تمويل السكن، فإنما تدل على وجود سياسة غير واضحة المعالم في هذا الميدان سواء أكان ذلك يتعلق بالسكن الاجتماعي أو السكن الترقوي، إضافة إلى غياب استراتيجية على المدى المتوسط و الطويل بالنسبة لحل مشكلة السكن في الجزائر. وعليه فلقد كانت أغلب السياسات المتبعة من طرف الحكومات التي تعاقبت على الحكم في هذه الفترة فيما يتعلق بتمويل السكنات تتسم أغلبها بالغموض تارة و الجدل تارة أخرى، فمنذ سنة 1989 لجأت أغلب الحكومات التي تعاقبت على إدارة شؤون البلاد إلى الحلول الانتقالية فيما يخص مشكلة تمويل السكن. فمثلا في سنة 1989 لجأت الحكومة إلى توقيع مرسوم (رقم 98-89 المؤرخ في 20 جوان 1989) يقضي بأن يكون مستوى إيجار السكنات الاجتماعية قادرا على تحقيق التوازن في الميزانيات التسيير التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI الخاضعة لوزارة السكن، ثم إنشاء نظام الإيجار يمكن بواسطته مساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادرة على تحمل مستوى الإيجار المطلوب، غير أن الواقع أثبت غير ذلك لأن المرسوم بقي حبرا على ورق ولم يتم تطبيقه في الميدان و بقي مرسوم 1983 هو المعمول به، و حتى و إن تم التسجيل في هذه الفترة أكثر من مليون سكن كزيادة في الحظيرة السكنية، إلا أن هذا الرقم لم يساهم لو بقليل في تقليص العجز الشامل الذي شهده قطاع السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانيات و الدليل على ذلك ارتفاع معدل شغل السكن عبر سنوات التي تلت الاستقلال، و بإعطائنا لهذه الصورة المبسطة و المختصرة عن أهم ما حقق و ما آل إليه قطاع السكن بعد مرحلة المخططات التنموية التي عرفتها الجزائر، يقودنا الحديث إلى القول أن سياسة السكن في هذه المرحلة (أي مرحلة ما قبل الإصلاحات)، عرفت فشلا ملحوظا، و يتبين ذلك من خلال النتائج المحققة و من خلال أزمة سكن خانقة عرفت الجزائر في سنوات الثمانيات، فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة من خلال المخططات، فكل واحدة من هذه الأخيرة أعطت لقطاع السكن أهمية و عالجت من زاوية خاصة بها، غير أنها لم تصل في الأخير إلى ما تصبوا إليه.

و لعل السؤال الذي يبقى مطروحا، يتمثل في معرفة الأسباب التي جعلت سياسة السكن من خلال

مخططات التنموية تعرف إخفاق.

2- أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن:

إن الوضعية السيئة التي آل إليها قطاع السكن في نهاية سنة 1989 ، دليل على عدم نجاح السياسة السكنية التي اتبعتها الدولة من خلال المخططات التتموية، رغم محاولة كل مخطط أن يعطي لقطاع السكن أولوية و يتبنى برنامج خاص به، غير أننا لاحظنا في حل البرامج أن كل ما سطر له لا ينجز بصفة كلية، و لعل أهم الأسباب التي جعلت قطاع السكن يؤول إلى هذه الوضعية الحرجة تعود إلى:

2-1- عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية:

لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها الأول في البناء الإطلاع به وحدها لتلبية الطلب الاجتماعي على المساكن، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية من جهة، و القيد الذي تفرضه العودة إلى التوازن المالي لميزانية الدولة حسب ما يتطلب التصحيح الهيكلي من جهة أخرى، كما أن إعادة الهيكلة المالية و تشوش تنظيم في تسيير المؤسسات العمومية للبناء يفرضان كلفة باهظة للقيام بالتصحيح الفعلي في الأمد القصير، و لن يكون التطهير المالي لهذه المؤسسات بالذي يكفي وحده لإعادتها إلى وضع يسمح لها بالإنتاج المثمر.

2-2 عدم استقرار نمط تمويل السكنات:

إن عدم استقرار طريقة لتمويل السكنات العمومية بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص كان من شأنه أن يخلق عراقيل في عملية إنجاز المشاريع السكنية مما جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في عملية إنجازها.

2-3- صعوبة تحصيل مواد البناء:

إن توفر مواد البناء رهن في جانبه الأكبر بالواردات المشكوك في تمويلها، كما أن القروض الخارجية، في حالة توفرها، لا تحشد في الوقت اللازم.

2-4 ضعف السوق العقارية الإجارية:

حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافا على ما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى و يرجع ذلك إلى عدة أسباب منها:

- إن الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التملكي للمستفيد و بأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة مما أدى إلى تحقيق فائض قيمة جوهرية و حتى المساكن الوظيفية كانت موضوع مثل هذه العملية مما جعل معظم الإدارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجاربه تسمح لها بإسكان موظفيها على ما هو معمول به في معظم البلدان، و كان نتيجة هذه الآليات أجزءا كبيرا من المساكن العمومية ضاع في " فخ " المضاربة دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف الحصول على سكن.

- إن الغرض من جانب القطاع الخاص في مجال السكن الإيجاري لا وجود له عمليا و ينبغي أن نتساءل عن الأسباب التي تجعل الملاكين الخواص للمساكن يعرفون عن خوض غمار السوق العقارية الإيجارية و يفضلون الاحتفاظ في غالب الأحيان " بأملكهم فارغة " إلا ما قل و ندر بدلا من تأجيرها و يرجع التفسير ذلك إلى وجود عامل سوسيوولوجي أو حتى مؤسستي مفاده أن ملاك المساكن الممكن إيجارها يشعرون بارتياح و حذر إزاء شروط الإيجار و السلطة التأسيسية المكلفة بضمان احترامه، و قد قدم التنظيم المعمول به ضمانات جديدة بصدد حفظ حقوق الملاك، غير أن هذا لم يؤثر على ما يبدو في موقف المالكين .بالإضافة إلى وجود عامل اقتصادي يعوق في الواقع توسيع السوق العقارية الإيجارية إذا ما اعتبرنا أن هذه السوق يجب أن تبقى مفتوحة للاستثمار العقاري المربح من جانب حائزي رؤوس الأموال الخواص.

2-5 - النمو الديمغرافي :

لقد عرفت الجزائر خاصة بعد استقلالها، ارتفاع في عدد السكان من سنة أخرى، و يرجع سبب ذلك إلى تحسين ظروف المعيشة للمواطن الجزائري خاصة بعد انتهاء الحرب التي عان منها لعدة سنوات، غير أن ظاهرة زيادة عدد السكان عرفت وتيرة سريعة خاصة مع نهاية السبعينات و بداية الثمانيات، مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع هي كذلك، إلا أن الدولة الجزائرية آنذاك، لم تستطع أن تمتص هذا الطلب بتوفير العرض اللازم

لذلك نظرا لظروف تم الإشارة إليها سابقا، مما جعل الجزائر تعرف أزمة سكن بدأت بوادرها تظهر شيئا فشيئا إلى غاية نهاية الثمانيات، أين تجسدت أزمة خانقة عرفت الجزائر.

2-6 ارتفاع نسبة التمدن:

بالموازاة مع ظاهرة ارتفاع عدد السكان التي تم الإشارة إليها سابقا، لقد عرفت الجزائر كذلك اختلالا في توزيع سكانها بين المدن و الأرياف، و هذا الاختلال عرف بدوره تطور ملحوظا خاصة مع بداية السبعينات مما خلق ظاهرة عرفت " بظاهرة النزوح الريفي نحو المدن " ، و يرجع السبب في ذلك إلى تحسن الظروف المعيشية في المدن خاصة مع توفر فرص العمل و المرافق الضرورية للعيش باعتبار أن جل المصانع الكبرى تمركزت في المدن آنذاك، هذا العامل أدى إلى خلق طلب متزايد على السكنات في المدن مما جعل الدولة الجزائرية تقف عاجزة على تلبية هذه الحاجيات المتزايدة.

الجدول رقم (07) نسبة تطور السكان الحضريين و الريفيين للفترة الممتدة من سنة 1962 إلى 1989

السنوات	عدد السكان الحضريين	نسبة سكانهم	عدد السكان الريفيين	نسبة سكانهم
1962	3000	29.1%	7300	70.9%
1966	4019	32.6%	8297	67.4%
1977	7161	41.0%	10339	59%
1987	11640	49.6%	11837	50.4%
1989	12355	50%	12348	49.9%

(الكريم، برامج السياسة السكنية و دورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، 2015، صفحة 30)

نلاحظ من الجدول أعلاه أن نسبة التمدن عرفت تطورا ملحوظا بعد السنوات التي تلت الاستقلال و يتجلى ذلك من خلال الأرقام الواضحة في الجدول، حيث نلاحظ أن نسبة السكان الحضريين عرفت تطورا من 1962 إلى غاية 1989 ، بينما عرفت نسبة عدد السكان الريفيين انخفاضا لنفس الفترة، و عليه نقول أن ارتفاع عدد السكان الحضريين عرف وتيرة أسرع مقارنة بارتفاع عدد السكان الريفيين، هذا دليل على نزوح السكان الأرياف نحو المدن،

أو بعبارة أخرى ارتفاع نسبة التمدن، و الملاحظ أن هذه الظاهرة بقيت مستمرة على الرغم من قيام السلطات الجزائرية ببعض الإجراءات لتحقيق التوازن، غير أنه و مع نهاية سنوات الثمانيات، عرفت هذه الظاهرة حد أقصى خاصة مع تعدي عدد سكان المدن لعدد سكان الأرياف مما خلق ضغط كبير على السلطات الجزائرية في الطلب على السكنات.

المطلب الرابع : السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات.

1- المرحلة الثانية للسياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية).

لقد اتخذت السياسة السكنية بعد آخر اختلاف على سابقة إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن الذي ظهرت فيه أنماط سكنية بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط ألا وهما السكن الحضري المخطط و السكن الريفي هذا من جهة و من جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر اختلف عن سابقة محاولة منها أن تكبح زمام أزمة خانقة عرفتتها الجزائر بأزمة السكن و الجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا (كانت حصيلة) بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه و المتمثل في سكن يأويه هو وعائلته.

1-1 مرحلة (1990-1994) :

قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات على تبني استراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات و بنيت هذه الأخيرة على الأسس التالية:

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

- إعادة الاعتبار او خلق " سوق رهن " تنموي للسكنات (أي طريق القروض العقارية) و ذلك من اجل تطوير ميكانيزمات و أدوات تمويل السكنات اخذين بعين الاعتبار مداخل و حاجيات العائلات.

-تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته.

- العمل على خلق وتطوير دعم تقني لقطاع السكن وذلك من اجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية انجاز السكنات حجم الطلب عليها.... الخ و الجدير بالذكر أن تبني هذه الإستراتيجية الجديدة كانت نتيجة تقاوم أزمة سكن و ذلك منذ بداية السبعينات و ازدادت حدتها مع نهاية الثمانينات خاصة و أن الجزائر عرفت:

- نمو ديمغرافي كبير و زيادة كبيرة في فئات الشباب المقبل على الزواج.
- انخفاض في قيمة الدينار الجزائري.
- تدهور في القدرة الشرائية للمواطن.
- ارتفاع في معدلات الفائدة و ندرة القروض البنكية.
- إعادة هيكلة المؤسسات العمومية و ضعف القطاع الخاص.
- تحرير أسعار مواد البناء.

و عليه فأهم ما تميزت به هذه المرحلة يمكن حصرها فيما يلي:

1-1-1- برنامج السكن الاجتماعي:

طابع خاص به ولم يلبى الاحتياجات المرصود لها في تلك الفترة غير انه و مع صدور المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقا من طريقة تمويله و طابعه لإيجاري غير القابل للتنازل فالسكن الاجتماعي إذن هو ذلك السكن تتكفل به الخزينة بصورة مباشرة او غير مباشرة أي الدولة و عليه فالساكن الاجتماعية الحضرية الإيجارية مخصصة للأسرة التي لا تسمح لها مداخلها بالحصول على ملكية سكنية " و فضلا عن ذلك فهي غير قابلة للتنازل عنها مما يبين عزيمة السلطات العمومية على تكوين حظيرة عقارية الإيجارية مخصصة لكي تستفيد منها الأسر ضعيفة المداخيل (الاجتماعي، دورة اكتوبر 1995 ، صفحة 13)، و من المؤكد أن المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 جاء ليحدد

الجديد 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 باعتبار أن الدولة لا تستطيع أن تنجز مساكن إلا بقدر ما تسمح قدراتها و يتم انجاز السكن الاجتماعي ويمول من قبل ميزانية الدولة من طرف وكالات الترقية و التسيير العقاري OPGI و يوجه أساسا للفئات الاجتماعية ضعيفة دخل يتم إسناد هذا النوع من السكنات "3 غرف بمساحة 65 م² و 4 غرف بمساحة 75 م²" من قبل هيئة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي " إن لم يكن رئيس الدائرة" بالتطابق مع الإجراءات المحددة من قبل الوزارة (منى، 2002-2003، صفحة 23) .

تحدد برنامج السكن الاجتماعي إيجار سنويا من قبل الدولة في إطار ميزانيتها غير أن تكلفة الإيجار لا تضاهي أولا نطاق التكلفة الحقيقية له و يرجع السبب في ذلك إلى مراعاة الدولة للقدرة الشرائية للمواطن كمساعدة له من جهة و إلى طبيعة السكن الاجتماعي الذي يوجه أساسا للطبقات الفقيرة من جهة أخرى، كما تضمن دواوين الترقية و التسيير العقاري صيانة و ترميم التراث العقاري الإيجاري و هذا بتحقيق أشغال التصليح حيث يتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار و التنازل عن الملكيات. غير أن الواقع اثبت تقهقر هذا التراث العقاري و تلف بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة و الحفاظ و كذلك إلى صعوبة تلقي دواوين الترقية و التسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخيل المستفيدين بصفة دائمة و منظمة.

1-1-2 تمويل السكن الاجتماعي:

يقع تمويل السكن الاجتماعي كله على عاتق الدولة (أو الجماعات المحلية) و بالتالي على عاتق الخزينة العمومية بمساهمات نهائية فيما يخض نفقات تهيئة الأرضية مثلا و مساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل برامج الإنجاز المسجلة بعنوان ديوان الترقية و التسيير العقاري وفي هذه الحالة الأخيرة تكون موارد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (ادخار العائلات) هي التي تحشدها و تكافئها الخزينة في شكل قروض أو سلف. غير انه مع بداية سنة 1990 ونظرا لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمل عبء تمويل السكنات الاجتماعية لمدة طويلة اسند عبء تمويلها إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و ذلك باستعمال المدخرات و الودائع التي تم جمعها

من المواطنين، بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية ، وعليه فلقد تغيرت معايير تمويل السكن

الاجتماعي و أصبحت على النحو التالي:

*مدة الاسترجاع:25 سنة.

*معدل الفائدة 6% :حيث أن 2% تتحملها الخزينة العمومية.

*ضمان العرض من قبل الخزينة العمومية.

وانطلاقا من تاريخ (1990) عرفت المعطيات السابقة تغيرات سنوية على النحو التالي:

جدول رقم (08) معايير تمويل السكن الإجماعي للفترة الممتدة من 1990-1994

السنوات	معدل الفائدة	نسبة تغطية الخزينة	معدل الفائدة المتبقي	مدة القرض
1990	6%	2%	1%	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

(الكريم، برامج السياسة السكنية و دورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، 2015، صفحة 31)

1-1-3 - برنامج السكن الترقوي:

بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86 -07 الصادرة في 4 مارس

1986 غير أن الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفت الجزائر

بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة و ظهور بوادر التخلي عن النظام الاشتراكي و الدخول إلى نظام اقتصاد

السوق من جهة أخرى جعلت صعوبة من تطبيق هذا المرسوم و لم تحظى صيغة السكن الترقوي بالاهتمام

المطلوب، و من هنا اخذت السلطات على عاتقها هذا المشكل و أعادت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993

بموجب لمرسوم التنفيذي رقم 93-03 الصادر في 1 مارس 1993 بما يتماشى مع التحويلات الاقتصادية الجديدة

التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع نظام الجديد الذي شرعت في تبنيها 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 بمشكل السكنات الشاغرة (أي السكنات المنجزة و الملاك لا يسكنونها) الموجهة للكراء حيث تم وضع قواعد صارمة تسمح للمالكين لمثل هذه السكنات بحيازتها بدون أي خوف أو خطر يهدد ملكيتهم و لقد أوكلت مهمة انجاز السكنات الترقية لعدة مرقين عقاريين و يتكفل الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط CNEP بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة (ادخار العائدات) و يمكن أن يكون المرقون العقاريين تابعيين للقطاع العام بالتالي يدخلون في إطار انجاز السكنات الترقية العمومية أو تابعين للقطاع الخاص و بالتالي يدخلون في إطار انجاز السكنات الترقية الخاصة و يتكفل بإنجاز مثل هذا النوع من السكنات كل من:

1-3-1-1 مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF:

منذ 1980 ثم خلق 23 مؤسسة ترقية السكن العائلي و ذلك بقرار من الولايات و في سنة 1993 ثم نقل ملكية هذه المؤسسات إلى الدولة، أما فيما يخص عملية انجاز السكنات تقوم مؤسسات ترقية السكن العائلي بالمساهمة بصورة بسيطة و ضعيفة في عرض السكنات على المستوى الوطني حيث يقدر المعدل المتوسط لتوزيع السكنات سنويا (منذ سنة 1986) ب 4000 سكن سنويا و في بعض الأحيان لا يتجاوز هذا الرقم و أحسن معدل سجل كان سنة 1995 ب 9377 سكن ترقوي.

1-3-1-2 ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI:

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

1-3-1-3 مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين SPIE:

كفرع من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط SPIE تعد مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين وقد تم إنشاؤها سنة 1993 من اجل ضمان السير الحسن و الفعلي لعملية انجاز السكنات الترقية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

1-1-3-4 المجلس الشعبي البلدي APC :

انطلاقا لما جاء في القانون الصادر سنة 1993 و المتعلق بالترقية العقارية فلقد سمح لبعض المجالس الشعبية البلدية APC للتكفل بإنجاز برامج سكنات ترقية موجهة للمواطنين المقيمين في حيزها و يتم تمويل هذه الأخيرة بطبيعة الحال من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و بساهمة ابتدائية من طرف المستفيد غير إن طبيعة عمل البلديات و المشاكل التي تواجهها جعلت عمل هذه الأخيرة في ميدان التكفل بانجاز السكنات الترقية يعرف صعوبات و تأخرات و عليه تبقى نسبة الإنجاز منخفضة مقارنة بباقي الأطراف الأخرى المسؤولة عن انجاز هذا النوع من السكنات.

1-1-3-5 الترقية العمومية الخاصة:

على الرغم من فتح المجال أمام المرقين العقاريين الخواص للممارسة النشاط العقاري خاصة بعد صدور القانون رقم 93-3-ل 04 مارس 1993 المتعلق بالترقية العقارية إلا أن هذا النوع من الترقية (الترقية الخاصة) لم يعرف نشاطا و تطورا في مجال القطاع الخاص.

تجدر الإشارة في الأخير أن السكنات الترقية هي سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل المرتفع نوعا ما نظرا لارتفاع تكلفتها من جهة بسبب ارتفاع تكاليف الانجاز بالإضافة إلى كون المتعاملين أو المرقين العقاريين سواء كانوا خواص أو عموميين يتعهدون بعملية انجاز السكنات ترقية كنشاط تجاري لهم و عليه لهم هامش ربح يعود إليهم ومن جهة أخرى عدم تدخل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من اجل الحياة على سكن و عليه فحجم الطلب على السكنات الترقية مقارنة بباقي الأنماط منخفض نوعا ما.

1-1-4 برنامج السكنات الريفية:

ابتداء من سنوات التسعينات عرفت السياسة السكنية في مجال انجاز السكنات الريفية اتجاه آخر اختلف عن سابقة (أي مرحلة المخططات التتموية) فبعدما حضي الريف الجزائري بالاهتمام والعناية و بتكفل السلطات الجزائرية بعملية انجاز السكنات غير أنها ظاهرة النزوح الريفي حول المدن التي عرفت الجزائر مند سنوات السبعينات و ما خلفته من إهمال للريف الجزائري بالإضافة إلى تفاقم أزمة السكن في المدن خاصة مع سنوات الثمانينات جعل السلطات الجزائرية تصب اهتمامها خاصة بعد الإصلاحات بعد انجاز السكنات الحضرية إما السكن الريفي فقد عمدت السلطات الجزائرية على تقديم المواطن الريفي إعانة مالية كمساعدة من اجل انجاز سكنه بنفسه. وتجر الإشارة أن قيمة الإعانة المالية المقدمة لا تساوي تكلفة انجاز مسكن بل تعد كمساعدة فقط و تقدم الإعانة للمستفيد من طرف هيئات مخصصة بعد موافقة الشروط على ثلاث دفعات الدفعة الأولى 40 الدفعة الثانية 40 الدفعة الثالثة 20 و هذا على حسب درجة تقدمه في انجاز السكن غير انه نظرا لانخفاض القدرة الشرائية للمواطن و ارتفاع التكاليف انجاز سكنات أخذت الدولة على عاتقها هذا المشكل و أعادت النظر في حجم الإعانة المالية المقدمة في إطار انجاز السكنات الريفية وتم تحديد قيمتها ب200000 دج بدلا من 120000 دج.

1-2 مرحلة (1995-2000):

تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن حيث عرفت السياسة السكنية عدة أبعاد و اتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا واهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل و هذا يهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات المقارنة بالعرض الموجود عليه فان تبني صيغة سكنية جديدة عرفت بداية بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد تسميات أخرى كالسكنات الترقية ذات طابع الاجتماعي و السكنات التساهمية ما هي إلا خطوة جديدة للقضاء على أزمة السكن أما التغيير المستمر في تسمية هذا النمط السكني الجديد فيعود إلى عدة أسباب سنتعرض عليها بالتفصيل من سياق البحث كما عرفت هذه المرحلة تغييرات أخرى إلى جانب ظهور النمط السكني الجديد لفتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية التمويل السكنات عن طريق القروض العقارية بالإضافة إلى ظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى متخصصة في تمويل السكنات.

1-2-1 برنامج السكنات التطورية (التساهمية او مساعدة) :

لقد عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995 تحت اسم السكنات التطورية وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من اجل الحصول على ملكية سكن (زرقة، 2015-2016، صفحة 102) بالفعل نظرا لعدم مقدرة الدولة الجزائرية لامتنصاص الطلب المتزايد على السكنات فالسكن الاجتماعي لم يلبي طلبات أفراد المجتمع خاصة العائلات ذات الدخل الضعيف ، أما السكن الترقوي فنظرا لارتفاع تكلفته لم يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن الجزائري و أصبح يخصص لفئة معينة من المجتمع ذات الدخل المرتفع. و عليه و من اجل مساعدة العائلات للحصول على ملكية سكن ،تم تخصيص إعانة مالية مقدمة من قبل الدولة بدون تعويض و بمعدل على حسب المداخل ، هذه الإعانة الصادرة من ميزانية الدولة و التي فوضتها وزارة السكن للصندوق الوطني للسكن CNL لضمان سيرها .وعليه تقوم الدولة بإنجاز سكنات فردية للمستفيد على حسب حجم الإعانة ، و تعد سكنات غير جاهزة ، و عليه فان هذه السكنات تحتوي فقط على غرفة و مرحاض و مطبخ غير تام لان حجم الإعانة لا يكفي لإنجاز سكن تام ،و من هنا على المستفيد إن يطور سكنه بنفسه و بموارده الخاصة ، إلا انه لوحظ من خلال هذه السياسة السكنية الجديدة التي لم تلقي الرواج المتوقع و لم تصل إلى الأهداف المرجوة لكبح زمام أزمة السكن ،حتى أن الكثير بقي منها شاغر و مهجور وعلية انطلقا من سنة 1997 و بفضل التعليمات الوزارية رقم 1 ليوم 08/04/1997 .

حاولت الدولة الجزائرية تدارك أمورها خاصة فيما يتعلق بالسكن التطوري وذلك كما يلي - :

-إعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري ،حيث أصبح يعرف على انه السكن الذي يوجه لفائدة العائلات

بغرض الحصول على ملكية و يتمتع هذا الأخير بكل المواصفات الأساسية للسكن و يقوم الصندوق الوطني

CNL بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانات مالية و ذلك على حساب دخله.

- يوجه السكن التطوري لفائدة الأشخاص ذوي الدخل المتوسط كونهم يساهمون بنسبة معينة في عملية تمويل سكنهم. فيمكن أن يكون المرقي العقاري وكالة عقارية، أو ديوان التسيير و الترقية العقارية OPGI، أو مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLE .

غير أن نتيجة ارتفاع تكاليف انجاز السكنات و انخفاض مستوى دخل المواطن لاحظت الدولة أن حجم الإعانة لا تفي بالغرض للانجاز ، و من هنا صدرت تعليمة وزارية ل 15/03/1993 المتعلقة بتعديل المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر سنة 1994 يخص حجم الإعانة على أن يكون من 250000 إلى 350000 دج للسكن سنة. 1998 و هذا من اجل الحصول على ملكية سكن. بالإضافة إلى انه نم تغيير اسم السكن التطوري إلى سكن تساهمي و هذا لان الفرد لم يعد يطور سكنه بنفسه بل المرقي العقاري هو الذي يقوم بذلك ، و ما يميز هذه المرحلة هو الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP إلى بنك إسكان بالإضافة إلى إنشاء شركة التمويل الرهني SRH التي أعطيت لها صلاحية إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية و ذلك بالمساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة ، و السوق العقارية بصفة خاصة تتميز بالمنافسة الحرة. و لقد أوكلت مهمة تسيير هذه الشركة إلى شركة ضمان القرض العقاري SGGI و هذا من اجل طمأنة البنوك و كل المؤسسات المالية المهيأة للتمويل العقاري حتى تشجعها على اتخاذ قراراتها و منح القروض لغرض التمويل العقاري التي تمنح للمواطنين لغرض شراء مسكن تساهمي أو سكن ترقيوي ومثالا على ذلك نجد كل من القرض الشعبي الجزائري CPA و البنك الوطني الجزائري BNA يقدمون مثل هذه ، القروض الطويلة الأجل وفق شروط معمول بها ، و يمكن القول أن صيغة السكن التساهمي عرفت انتعاشا كبيرا خاصة سنة 1998 ، و ذلك أن الدولة أخذت على عاتقها مسؤولية إعادة النظر في قيمة المساعدة المالية مما جعل على مقدور المواطن أن يستفيد منها. أصبحت صيغة السكن التساهمي ابتداءا من 1998 أكثر إيضاحا من حيث شروطها و التي يمكن عرضها فيما يلي:

-السكن التساهمي موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط للحصول على ملكية السكن بموجب الإعانة المالية التي يتحصل عليها ،ومع كل هذه التحولات و التغيرات في السكن التطوري إلا أنها لم تقف إلى حد هذا التاريخ ، فأعدت الدولة الجزائرية في مقدار الإعانة المقدمة للفرد المستفيد من السكن التساهمي و هذا سنة 2000 بموجب التعليمات الوزارية الصادرة في 2000/11/15 الخاصة بمراجعة و تعديل المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 المتعلق بتحديد حجم الإعانة المالية حيث أصبح حجمها يحدد ما بين 300000 حتى 400000 دج للسكن سنة 2000 ، و كان هذا دليل على تشجيع الدولة للسياسة السكنية عن طريق تشجيع صيغة السكن التساهمي.

1-2-2 برنامج السكن الاجتماعي:

عند تفحصنا لهذه المرحلة لم يحدث تغيير كبير في مجال انجاز السكنات الاجتماعية إلا انه طرا تغيير في مجال تمويل هذه السكنات و هذا ابتداء من سنة 1996 حيث أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير بعدما تحمل مسؤولية النمط السكني 05 سنوات و يرجع سبب عجز الصندوق إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية ، غير انه و مع حلول سنة 1998 عرف السكن الاجتماعي تغير آخر في نمط تمويله و اخذ وجهين:

الوجهة الأولى: تتعلق بالسكنات طور الانجاز ، أو سوف تنطلق عملية انجازها فالأولى تمول عن طريق

الخزينة العمومية ، و الثانية سوف تنطلق عملية انجازها و تمول عن طريق موارد خاصة من الميزانية.

الوجهة الثانية: و يتعلق بالسكنات الاجتماعية المبرمجة سنة 1998 و عليه تم تمويله على النحو التالي:

▪ 50% من ميزانية الدولة.

▪ 40% من القروض الملكية.

10% من مساهمة المستفيد.

هذه التغيرات المستمرة في نمط السكن الاجتماعي يرجع إلى عدة مشاكل ،ابرازها تعود إلى ضعف الموارد

التمويلية للمستفيد بالإضافة إلى الانخفاض في تكلفة كراء المساكن مما أدى إلى انخفاض مردود انجاز هذه

السكنات ، و زيادة على ذلك رفض البنوك في بعض الأحيان في المساهمة نتيجة لعجزها على التمويل ، و من هنا أخذت الدولة على عاتقها هذه الإجراءات للحد من مشكل التمويل و ذلك عن طريق التحكم في تكلفة الانجاز.

1-2-3 برنامج السكن الترقوي:

أمام فتح المبادرة أمام البنوك و المؤسسات المالية لتقديم قروض سكنية أصبحت شروط الحياة على السكنات الترقوية أسهل عما كانت عليه ، فعلى الرغم من ارتفاع تكلفة هذه السكنات إلا أن الطالب للسكن الترقوي أصبح بمقدوره الحصول على السكن حتى و أن كان دخله متوسط و هذا بفضل القروض العقارية التي تمنحه له البنك كأداة تمويل لهذه المشاريع ، و عليه و بفضل هذه الخطوة الهامة التي فتحت المجال أمام البنوك و المؤسسات المالية لممارسة نشاطه.

1-2-4 برنامج السكنات الريفية:

لم تعرف برامج السكنات الريفية تغير في هذه المرحلة لا من حيث كيفية انجازها أو من حيث نمط تمويلها ، فبقيت الدولة في إطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تقدم دعم مالي للمواطن الريفي ليتم انجاز سكنه بنفسه بشرط أن يكون مالك لقطعة ارض صالحة لإنجاز السكن ، و الإعانة المالية المقدمة من خزينة الدولة للمستفيد تحدد قيمتها على حسب مستوى دخله ، و بقيت كما كانت سابقا محددة ب 200000 :دج و بثلاثة دفعات ، و يمكن عرض ما تم تقديمه من إعانات لإنجاز السكنات الريفية للفترة ما بين 1995-2000 من خلال الجدول رقم (09):

الجدول رقم (09) الإعانات المالية المقدمة في إطار دعم السكن الريفي لفترة 1994-2000

الغير مسلمة	عدد المساعدات		السنوات	
	المسلمة			
	جزئيا	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	9956	209000	40616	2000
11429	21486	173238	206153	المجموع

(الكريم، برامج السياسة السكنية و دورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، 2015، صفحة 32)

2- سياسة الإسكان المنتهجة من 2001-2019 :

لعل أهم ما يميز قطاع السكن بعد سنة 2000 هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى و مراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن و مس بها بعض الأنماط السكنية الأخرى محاولا بذلك تخطي العراقيل التي عرفها و مزال يعرفها هذا القطاع الحساس ، بالإضافة إلى كبح زمام أزمة السكن التي عرفت الجزائر على مدار السنوات. لقد عرفت هذه المرحلة خمسة أنماط سكنية و هي كالتالي:

2-1 البيع عن طريق الإيجار:

لقد ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01-105 ل 13 افريل 2001 و بفضل هذه الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام و ذلك من خلال المساهمة النسبية في التمويل و أسندت مهمة التكفل و الإشراف و تسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن

و تطويره AADL حيث أنها تلقت ، الآلاف من الطلبات من قبل الجمهور منذ فتح هذه الصيغة الجديدة ، و هنا تبينت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على سكن و ظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة. و صيغة البيع عن طريق الإيجار موجهة لكل شخص لا يملك أية ملكية سكن ، و يكون دخل المستفيد يتراوح ما بين 15000 و 40000 دج شهريا أي لا يتجاوز الخمس مرات الحد الأدنى للأجور و لا يتعدى سن المستفيد 65 سنة. و من بين المميزات الأساسية لهذه الصيغة و التي عرفت بصيغة كل الآمال أنها:

- ذات مدة قصيرة لإنجاز السكنات (بين 18 إلى 24 شهر).

- كل برنامج سكن بيع عن طريق الإيجار يتكون من سكنات من نوع ثلاثة غرف و 50%سكنات من نوع أربعة غرف.

- حددت تكلفة السكن من نوع ثلاثة غرف ب: 140000000 دج و أربع غرف ب: 170000000 دج

2-2 برنامج السكن التساهمي:

لقد عرفت السكنات التساهمية في هذه المرحلة اتجاه آخر ، و ذلك بإعادة النظر في حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن ، وهذا بفضل التعليمات الوزارية المحددة لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات. ،فحددت شروط وظروف و طرق منح الإعانة المالية لصالح المقاولين العقاريين لتحقيق برامج السكنات التساهمية ،بالإضافة إلى إعادة النظر في قيمة الإعانة المقدمة و قدرت ما بين 400000 دج للسكن. 2001 و بفضل هذه الإعانة تم تحديد حد أعلى لتكلفة السكن التساهمي و الذي يجب أن لا يتعدى 20.000.000 دج للسكن مهما كان عدد الغرف.

3-2 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 بصدر المرسوم رقم 03 - 269 المؤرخ في 07 اوت 2003 و المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و

التسيير العقاري، فسمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها و بالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة

المستفيد منه و ذلك وفقا للشروط التالية:

يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء أن يتحصلوا على سكنهم بصفة الشراء

من قبل الدولة آخذين بعين الاعتبار أقساط البناء المدفوعة في تكلفة السكن الاجتماعي يمكن للمستفيد من هذا

السكن ان يدفع مبلغ السكن دفعة واحدة أو على شكل أقساط، و في حالة ما إذا دفع هذا المستفيد المبلغ دفعة

واحدة يستفيد من تخفيض بقيمة 10% من مبلغ شراء المسكن، و إذا قام المستفيد بدفع مبلغ السكن على شكل

أقساط فتمنح له مدة 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ، و يجب على المستفيد دفع قيمة أولية تقدر ب: 5 % من

المبلغ.

2-4 برنامج السكن الترقوي:

لم تعرف هذه البرامج تغيير 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 نسبة انجاز هذه

السكنات مقارنة بالأنماط السكنية الأخرى ضعيفة.

2-5 برنامج السكنات الريفية:

في إطار انجاز برامج التنمية الريفية و من اجل إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و التكفل

بانشغالات سكان الريف فلقد قامت الدولة بإعادة النظر في سياستها السكنية لتنمية الريف الجزائري و هذا ابتداء

امن سنة 2002 المحددة لكيفية انجاز السكنات في إطار جهاز التنمية الريفية و أهم ما جاء في هذه التعليمات و ما

يجب على الدولة القيام به لتحقيق الأهداف التالية:

-إعادة تنمية الفضاءات الفلاحية و الريفية.

- تثبيت سكان الريف وهذا بإعادتهم إلى سكناتهم.

إن تحقيق هذه الأهداف يتطلب تنشيط و تدعيم مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية بالإضافة

إلى انجاز مخطط عملي متعدد القطاعات الذي يرمي إلى تحسين الظروف المعيشية لسكان الريف، و هذا في

إطار الدعم المالي لفائدة التنمية الريفية و بهدف خلق شروط استقرار سكان الريف و ضمان ديمومة النشاطات الفلاحية و الغابية و الرعوية ، و عليه تقرر إسناد مهمة هذا الدعم إلى الصندوق الوطني للسكن CNL و تم تحديد الإعانة المالية للسكن الريفي كما يلي:

- من 400.000 دج إلى 500.000 دج حسب الدخل لبناء سكن جديد.

- 250.000 دج لتهيئة أو توسيع مسكن موجود.

تقرر هذه الإعانة بموجب مقرر مشترك بين وزير السكن و العمران و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير التنمية الفلاحية و التنمية الريفية.

تميزت فترة حكم الرئيس السابق عبد العزيز بوتفليقة بارتفاع ملحوظ لأسعار البترول ، وفي ظل سياسة الدولة المنتهجة من أجل شراء السلم الاجتماعي فلقد تم من خلال الفترة 2001-2003 انجاز 693280 مسكن بمختلف الصيغ ، و هذا بمتوسط سنوي يتجاوز 138000 وحدة ، أما الخماسي 2004-2009 فقد عرف انجاز ما يزيد عن مليون وحدة سكنية من مختلف الصيغ ، ولقد بلغت احتياجات الولايات المعبر عنها من السكنات 1.115.000 وحدة فيما قدر حجم البرامج الولائية المصادق عليها من طرف السلطات العمومية ب 1,2 مليون سكن . (دبابش، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، 2019-2020)

3- وضعية السكن سنة 2020:

تمكنت وزارة السكن و العمران و المدينة خلال سنة 2020 من توزيع أزيد من 200 ألف وحدة سكنية بمختلف الصيغ، و إطلاق 145.110 وحدة و تسليم 177.577 وحدة من طرف مؤسسات الانجاز في انتظار إتمام تهيئتها الخارجية، و ذلك رغم الظروف الاستثنائية المترتبة عن انتشار وباء كوفيد19. وتم تسليم 201.508 وحدة بما فيها الإعانات و التجزئات الاجتماعية و سماها الوزير "سنة انجازات بامتياز" نظرا لعدد المعثر من السكنات .

وفي هذا الإطار تم تسليم قرابة 48 ألف سكن عمومي إيجاري وأكثر 13 ألف سكن ترقوي مدعم وأكثر من 69 ألف سكنات للبيع بالإيجار و3053 سكن ترقوي عمومي وأكثر من 33 ألف بناء ريفي، بالإضافة إلى تسليم 31.320 تجزئة اجتماعية و2283 إعانة.

وحسب السيد نصري، فإن هذا الاهتمام يتجلى في برنامج السيد رئيس الجمهورية، الذي التزم بإنجاز مليون (01) وحدة سكنية بمختلف الصيغ خلال الخماسي 2020-2024، و الذي "تجني البلاد أولى ثماره رغم العقبات التي واجهها القطاع و أهمها شح الأوعية العقارية في عدد من الولايات" والذي تم تجاوزه، حسبه، بفضل الجهود المبذولة من طرف كل الفاعلين والسلطات المحلية (الجزائرية، الخميس 12 يناير 2021).

4- الإجراءات المتخذة في قطاع السكن خلال الفترة 2015-2020:

(دبابش، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، 2019-2020):

من بين الإجراءات التي شددت وزارة السكن على اتخاذها خلال الفترة 2015-2020 ما يلي :

• إنشاء بنك المعلومات الخاص بالسكن:

على غرار البطاقة الوطنية للمؤسسات والتي أحصت 4,6 مليون مستفيد في نهاية 2015 لا يمكنه الاستفادة مجددا، تقرر إنشاء بنك معلومات خاص بمكاتب الدراسات العاملة في قطاع السكن والعمران، ولتحقيق ميزة النوعية في القطاع قررت الدولة إعادة هيكلة هيئات المراقبة التقنية للبناء بهدف توحيد مرجعيات المراقبة والوصول إلى إدخال التوافق في مجال متابعة ومراقبة المشاريع فيما يتعلق بالأمان في البناء والجمالية على حد سواء. وقد تم تكريس شرط النوعية في المادة 12 من قانون 20 جويلية.

• منح الإدارة صلاحية التحكم في النزاعات القائمة :

فحسب المرسوم التنفيذي رقم 06-18 المؤرخ في 20 جانفي 2018 ، منح قطاع السكن للإدارة صلاحية التحكم في كافة الحالات المحتملة للنزاعات بين المرقيين العقاريين والمستفيدين من السكنات، عبر الإجراءات الإدارية أو باللجوء إلى العدالة، (06، 2018) بعدما كانت هذه الصلاحيات مقتصرة في وقت سابق على المستفيد فقط، ويهدف الإجراء إلى تقادي التأخير في إنجاز المشاريع بسبب هذه النزاعات.

• تحسين المستوى المعيشي للمواطن :

تعتبر راحة المواطن من بين الأولويات التي دعت إليها وزارة السكن خلال هذا البرنامج، والتي يمكن ربطها بـ "معدل إشغال السكن (TOL) " فمن أجل رصد التحسن وصلت الحضيرة السكنية في نهاية 2014 إلى 8325186 مسكن، ومن المتوقع أن تصل في نهاية 2019 إلى 9900000 مسكن، أي زيادة بنسبة 18.92% وبالتوازي مع هذا التطور في المساكن إرتفع مؤشر معدل شغل المسكن من 4.89 فرد في كل مسكن في نهاية 2009 إلى 4.55 في نهاية 2014 أي تراجع ب 0.34 نقطة، ومن المتوقع أن يصل في نهاية 2019 إلى 4.14 شخص لكل مسكن، أي تسجيل انخفاض قدره 0.41 نقطة مئوية، وبالتالي ستتحسن ظروف السكن حسب توقعات المديرية العامة للإحصاء .

• استرجاع الأوعية العقارية للبرامج المتعطلة :

ويهدف الإجراء الإستفادة من هذه الأوعية وإرجاعها إلى الحضيرة الوطنية ومن ثم إقامة مشاريع جديدة عليها . إذ يتكفل مدير أملاك الدولة بفسخ بيع الوعاء العقاري للمشروع المتوقف عن طريق القضاء (WWW.RADIOALGERIE .DZ, 2021).

• القضاء على السكن الهش:

تهدف وزارة السكن في هذا البرنامج إلى القضاء على المساكن المحفوفة بالمخاطر، حيث وصل العدد الإجمالي للسكنات الهشة إلى 561000 وحدة، موزعة على 12555 موقعا منها 379000 مسكن يجب القضاء عليه تماما خلال الفترة 2015-2019 وتعويضه بمساكن إجتماعية للإيجار تمولها الدولة بالكامل، و 182000 وحدة تتطلب عمليات إعادة التأهيل، بمساعدات مالية للدولة قد تصل إلى 700000 دج لكل وحدة، وفي نهاية 2015 بلغ عدد المساعدات المسجلة 95000 مساعدة .

• نوعية البناء :

يسعى البرنامج إلى تحسين نوعية السكن من أجل تحسين راحة السكان، وذلك من خلال زيادة جودة المواد وتقنيات البناء، كفاءة الطاقة، الصرف الصحي، الكهرباء، الغاز ومياه الشرب، وتزويد السكنات بوسائل الراحة، مع إلغاء سكنات F1 و F2 مما يسمح بإقامة أكثر اتساعا، إضافة إلى البحث عن الجماليات المعمارية والحضرية

للمبنى، أخذوا بعين الاعتبار الميزات الجغرافية، المناخية، الثقافية والاجتماعية. وفي هذا الصدد صدر مرسوم تنفيذي الذي يحدد أنظمة التخطيط الحضري في فيفري 2014 .

• الإعتدال على مواد البناء المنتجة محليا:

قررت وزارة السكن في مطلع 2018 وبصفة رسمية وحصرية استعمال المواد الوطنية لتحقيق المشاريع المبرمجة، إن هذا القرار قد تم إدراجه في بند يحمله دفاقر الشروط. وينص هذا البند على أنه "يمنع منعاً باتاً اللجوء الى المنتج الأجنبي إلا في الحالات الاستثنائية واستعمال المواد المصنعة حدليا بصفة حصرية بلغ عدد المساعدات المسجلة 95000 مساعدة.

إن السياسة السكنية التي تبنتها الجزائر خلال تشريعها للدساتير و المواثيق من فترة ما بعد الاستقلال إلى غاية يومنا هذا، عرفت مرحلتين من التخطيط في الجزائر ، المرحلة الأولى تعتمد على أسلوب المركزية في التخطيط و التنفيذ في ظل النظام الإشتراكي(1962-1989)، ، وهذه المرحلة الحاسمة من تاريخ الجزائر هي نتاج للأزمة الاجتماعية و الاقتصادية التي عرفتها البلاد . حيث أنه مع بداية سنة 1986 شهدت موارد الدولة ضعفا كبيرا ، نتيجة انخفاض أسعار النفط ، وهذا بسبب الأزمة العالمية. لتشهد فترة ما بعد 1990 تحولات كبرى، هذه التحولات الاقتصادية ساهمة في انتعاش الحضيرة السكنية في السنوات الاخيرة .

الخلاصة

من خلال دراستنا لقطاع السكن نستخلص أن له أهمية بالغة و ضرورة قصوى لا يمكن الاستغناء عنها في حياة الفرد الاجتماعية والتي أثرت على النمو الاجتماعي و الاقتصادي ، ونظرا للضغط الديمغرافي وما خلفه من تراكم في الطلبات المتزايدة على السكن، وعدم مقدرة السلطات الجزائرية على تحقيقها بشكل كامل، هذا ما جعل الدولة تخطو خطوة كبيرة في تطوير هذا القطاع من أجل الحد من أزمة السكن ، انتهجت عدة خطط وسياسات إسكانية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، متمثلة في عدة برامج سكنية تختلف حسب الفئة الموجهة إليها وطرق تمويلها والهيئات المتحكمة فيها، وذلك وفق قوانين ومراسيم تضبط سبل تسيرها، معتمدة في الأول على نمط السكن الفردي، لكن كثرة الطلب وشح العقار في المدن دفع بالمسؤولين إلى الاعتماد على التوسع العمودي (السكن الجماعي) لاحتواء أكبر عدد من السكان دون الإفراط في استهلاك العقار، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص للمساهمة في إنعاش هذا القطاع الحساس وللبنوك لتساهم بدورها في تمويل السكن عن طريق القروض العقارية وغيرها من الإجراءات، غير أن الواقع العملي أثبت عكس ما سطر له في السياسات المنتهجة في هذه البرامج، حيث أن هاجس مشكل السكن مازال يعاني منه المواطن الجزائري خاصة وأن ظواهر كثيرة في المجتمع أظهرت ذلك كارتفاع عدد الأفراد في المسكن الواحد و انتشار ظاهرة البيوت القصدية المزرية.

الفصل الثاني

الواقع الحضري لمدينة تبسة

و يضم:

❖ لمحة تاريخية عن مدينة تبسة.

المبحث الأول :

الدراسة الطبيعية لمدينة تبسة

المبحث الثاني:

الدراسة السكانية لمدينة تبسة.

المبحث الثالث:

الدراسة العمرانية لمدينة تبسة.

مقدمة

إن التنظيم الفعال للعلاقة بين المجال و السكان يتطلب دراسة تحليلية دقيقة و معمقة لكل منهما كونهما يمثلان القاعدة الأساسية في أي دراسة عمرانية، و كذا معرفة مراحل نشأة و تطور المدينة التي تبرز من خلال الإرث التاريخي كون هذا الأخير عادة ما يترك بصمته على المجال العمراني.

إن الهدف من الدراسة التحليلية للمدينة هو تحديد إمكانيات المجال و الخصائص المتعلقة به و تأثير ذلك على السياسة السكنية في مدينة تبسة .

❖ لمحة تاريخية عن مدينة تبسة.

كون مدينة تبسة مدينة تاريخية فمن الواجب التعرض للمحة تاريخية للتعرف على تاريخ المدينة و أصل نشأتها .

1- أصل التسمية:

ترجع تسمية تبسة إلى الأصل البربري الأول الذي أطلقه عليها سكانها الأصليون، والذي يعتقد - حسب الترجمة اللوبية القديمة - أنها اللبوة، ولما دخلها القائد الإغريقي هركيليس شبهها لكثرة خيراتها بمدينة تيبس الفرعونية العريقة، والمعروفة تاريخيا واليوم بطيبة أو طابة الفرعونية، ثم حرف الرومان اسمها لما دخلوها فصارت تسمى مدينة تيفيسيتيس، ومنذ ذلك التاريخ اختصرت كل الزيادة اللفظية منها، وأصبحت تسمى ب تيفيست؛ وصارت تعرف بعد الفتح الإسلامي في حدود بدايات القرن الثامن الميلادي، " تبسة " . (عيساوي، 1997)

2- نشأة مدينة تبسة :

عرفت منطقة تبسة الحياة ووجود الإنسان عليها منذ حوالي 1200 سنة قبل الميلاد، وذلك فيما يعرف لدى المؤرخين بالحضارتين القفصية والعاترية الغابرتين. (الرحمان، دون تاريخ، صفحة 30)
قد أطل عليها فجر التاريخ بقدم " الفينيقيين " ، الذين يسمون ب " الليبيين" حوالي 814 ق.م لتخضع فيما بعد لحكم القرطاجيين سنة 250 ق.م بعد أن خضعت لفترات لحكم البونيقيين (الرحمان، دون تاريخ، الصفحات 49-50) .

2-1- تبسة تحت حكم الرومان:

دخلت مدينة تبسة صراعات دامية وحروب بين الرومان والقرطاجيين، والرومان والنوميديين سكان البلاد الأصليين إلا أن وقعت تبسة تحت حكم الرومان الغازين لها أوائل سنة 200 ق ..(الرحمان، دون تاريخ، صفحة 65) ،وصلت إلى أوج ازدهارها في جميع المجالات، كما عرفت حركة التوسع العمراني، بدءا من شق الطرقات،

وبناء بوابة النصر الشهيرة فيها - المعروفة باسم بوابة كراكلا - ومسرحها الضخم، ومعبد مينرف، وكنيستها الكاتدرائية (Moll, 1860-1861, p. 84) .

2.2 تبسة تحت حكم الواندال والبيزنطيين:

ظلت تبسة تحت حكم الرومان إلى أن سقطت روما سنة 472 م، لتقع تحت حكم الونداليين سنة 479 م، فلم تشهد المدينة في عهدهم أي ازدهار، ودخلت خلال فترة حكمهم في صراعات وفتن، أدت الى سيطرة الروم البيزنطيين عليها سنة 535 م (نوار، 1978، صفحة 133).

3.2 تبسة في ظل الحكم الإسلامي:

ظلت تبسة تحت حكم الروم البيزنطيين إلى أن أطل عليها الفاتحين الأوائل مع موجة الفتح الإسلامي لإفريقيا عام 648 م ومع حملة القائد الإسلامي "حسان بن النعمان الغساني"، دخل المدينة فاتحا سنة 700 م. (أحمد، 1989، صفحة 11)

وبقيت مدينة تبسة بين مد وجزر تارة تحت حكم المسلمين وتارة أخرى تحت تمرد كاهنة البربر وأبنائها، لتستقر نهائيا تحت حكم المسلمين عندما حل بها القائد الإسلامي "حسان بن النعمان" سنة 82 هـ، تابعة للحكومة المركزية بالشام أو بغداد، بدءا بخلافة الأمويين، فالعباسيين، لتخضع بعدها لحكم الممالك الإسلامية المستقلة، إلى حين مجيء الأتراك العثمانيين إلى المغرب الإسلامي باسطين نفوذهم على بلاد الجزائر (الميلي، دون تاريخ، صفحة 432).

4.2 تبسة تحت السيطرة الاستعمارية الفرنسية:

بقيت تبسة تحت سلطة العثمانيين وتابعة لبايلك الشرق - قسنطينة - إلى غاية دخول الحملة الفرنسية إليها يوم 31 ماي 1842 م. (الرحمان، دون تاريخ، صفحة 190)

اضطلعت تبسة بدورها الجهادي، في العهد الاستعماري الفرنسي وشهودها لأكثر و أكبر معارك الثورة التحريرية. (آجرون، 1978، صفحة 8).

المبحث الأول: الدراسة الطبيعية لمدينة تبسة.

مدينة تبسة كغيرها من المدن الجزائرية تزخر بعناصر طبيعية وجب عليها دراستها لمعرفة أثرها على التطور العمراني للمدينة وذلك من خلال مطلبين : الأول ندرس فيه موقع المدينة فلكيا ،جغرافيا و إداريا و حضريا ،و المطلب الثاني مكونات الموضع .

المطلب الأول: الموقع.

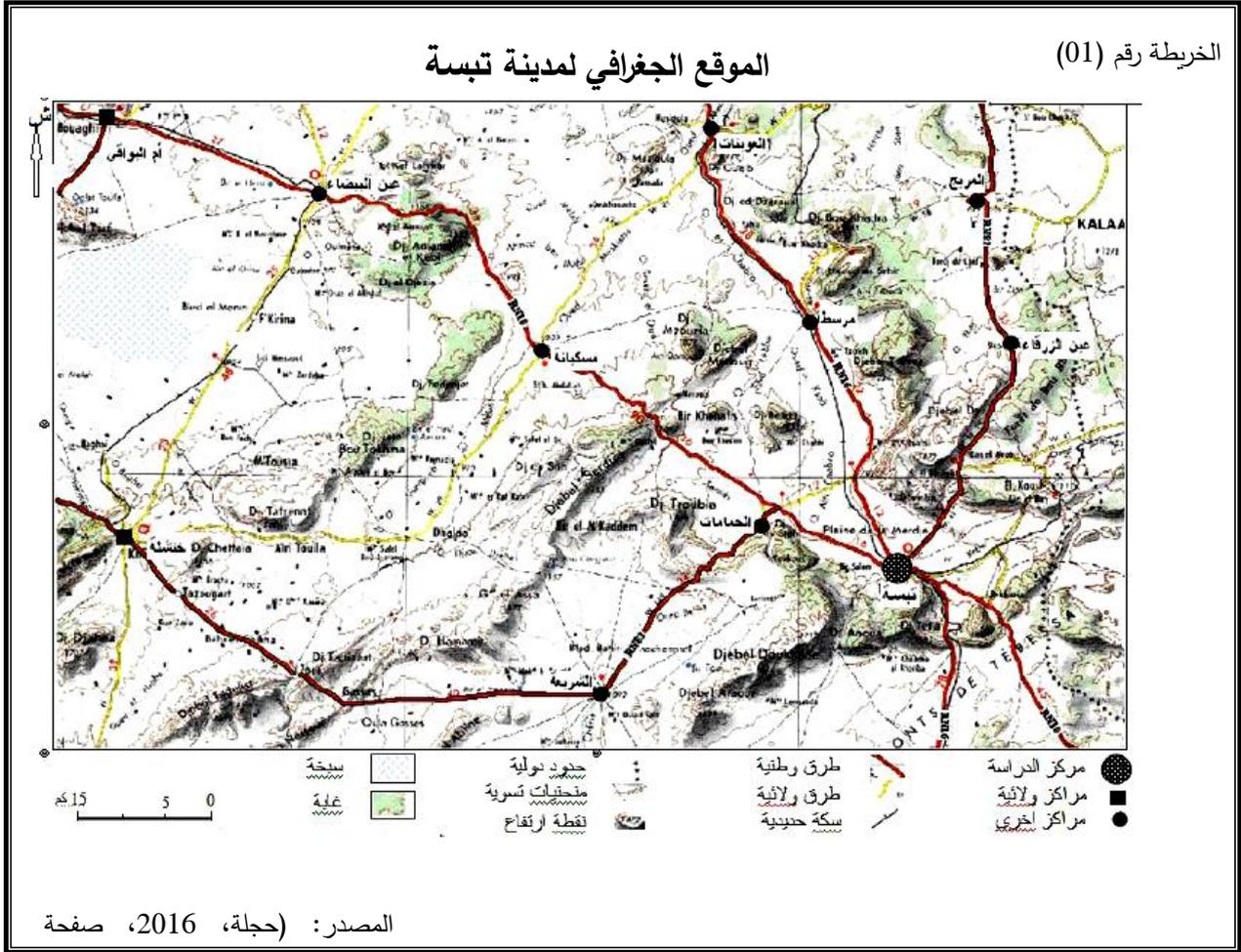
الموقع هو صفة نسبية تتحدد بالنسبة إلى توزيعات الأرض ،والسكان والإنتاج وتضبط العلاقات السكانية التي ترتبط بها. (صلاح، 2006، صفحة 36) ونحن في هذا المطلب بصدد دراسته فلكيا ،جغرافيا ، واداريا وحضريا .

1. فلكيا:

تقع بين خطي عرض 32/30 شمالا وخط طول 5.54. (الحرّة، 2021)

2. جغرافيا:

بين جبال الدكان والقعقاع وبورمان وهم من سلسلة جبال الأوراس الأشم يحدها شمال ولاية سوق أهراس ومن الشرق الجمهورية التونسية وجنوبا ولاية الوادي ومن الجنوب الغربي خنشلة ومن الشمال الغربي مدينة أم البواقي. (الحرّة، 2021)

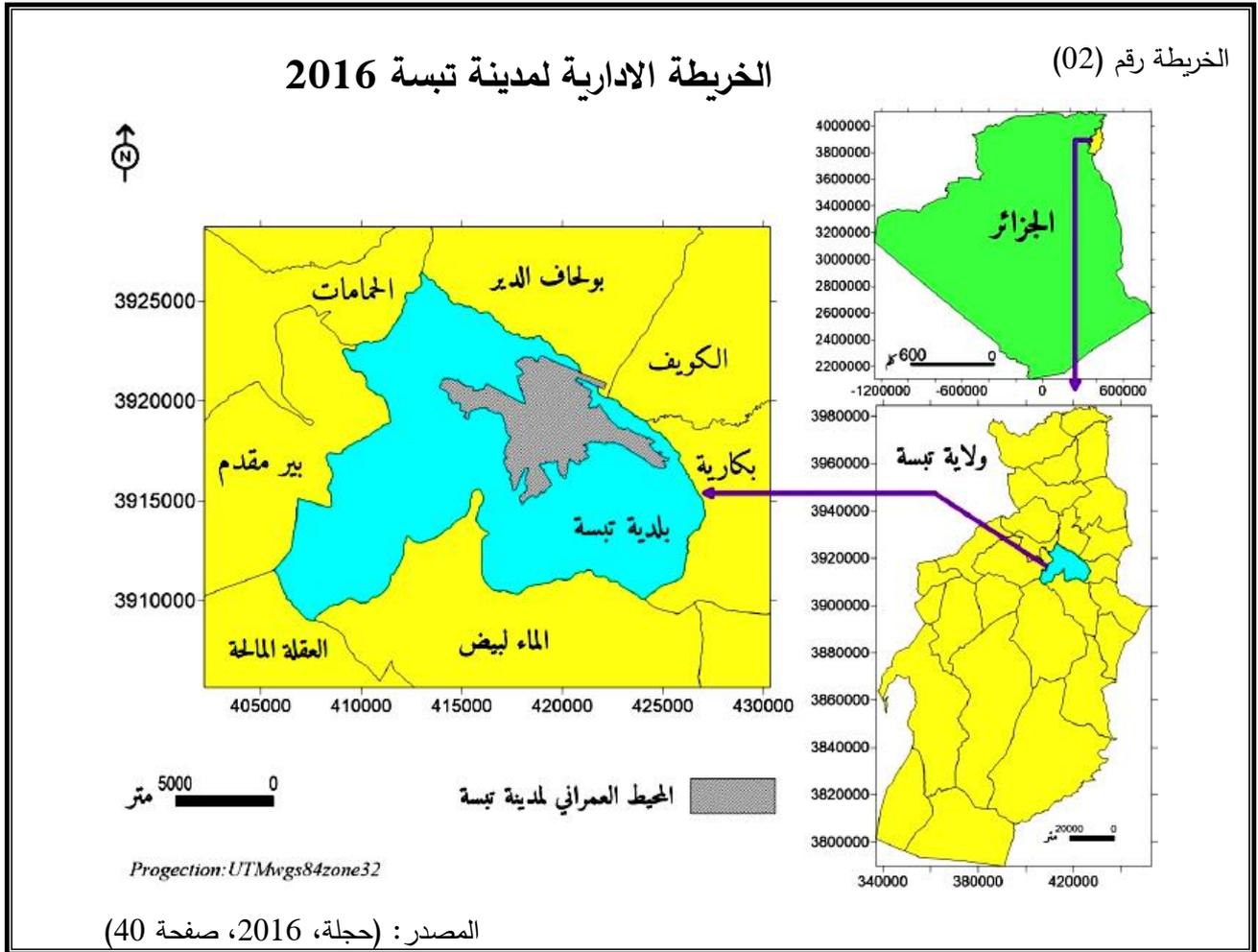


3- إداريا و حضريا :

تعتبر مدينة تبسة مقرا لولاية حدودية منذ التقسيم الإداري لسنة 1974 و في الوقت نفسه مقر دائرة تضم بلدية واحدة ، هذه الأخيرة أي بلدية تبسة تقع في الجزء الشمالي الشرقي لولاية تبسة تحدها من الشمال بلدية بولحاف الدير، ومن الشمال الشرقي بلدية الكويف، و من الشمال الغربي بلدية الحمامات و من الجنوب بلدية الماء الأبيض و بلدية العقلة المألحة، وشرقا بلدية بكارية وغربا بلدية بئر مقدم.

وهي واحدة من بلديات ولاية تبسة هذه الأخيرة تحدها شرقا تونس وغربا خنشلة وأم البواقي وشمالا سوق

أهراس وجنوبا الوادي ، تضم 28 بلدية و 12 دائرة . (والتعمير م.، 2009)



مدينة تبسة تربط الجزائر بالجمهورية التونسية و هذا ما جعل منها موقع تناسق بري هام في شرق البلاد إضافة إلي أنها تلعب دورا فعال في المبادلات التجارية و كذا الاقتصادية بالنسبة للمدن المجاورة لها و خاصة الواقعة على الطريق الوطني رقم 10 و هذا ما جعل منها مدينة حدودية تجارية.

المطلب الثاني:الموضع.

عرف الموضع على أنه ذلك الحيز من الأرض الذي تقوم عليه المدينة ، فالموضع يتمثل في " محل الأساسات مكان توسع المدينة الذي يختار تبعا لخصائصه الطبوغرافية و غيرها .(قندوز، 2008-2009، صفحة 21) ونحاول في هذا المطلب دراسة ما يلي : الطبوغرافيا، الجيولوجيا، جيوتقنية التربة، الشبكة الهيدروغرافية، المؤهلات والعوائق،الأخطار الطبيعية ، المناخ .

1. الطبوغرافيا:

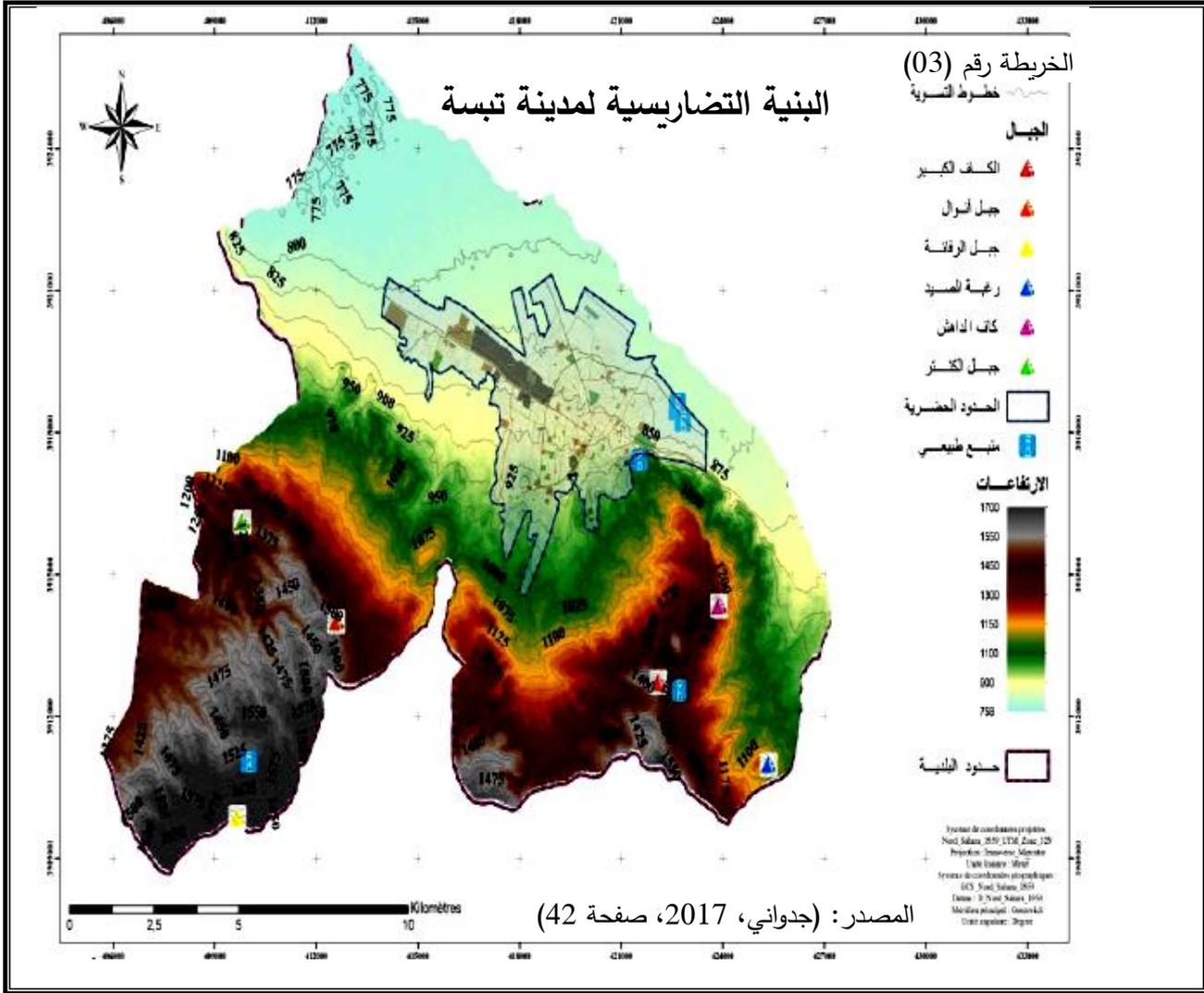
تتحكم طبوغرافيا المدينة في توجيه مجالات توسعها كونها تعتبر عوائق فيزيائية للتعمير حيث نميز وحدتين

فيزيائيتين للمدينة:

1.1 الجبال: تمثل ما يقارب 50% من مساحة البلدية متمثلة في جبل أزموور 1463 م في الجهة الجنوبية، وكل من جبل أنوال 1561 م و جبل الدكان 1718 م في الجهة الجنوبية الغربية تتميز هذه الجبال بالانحدارات الشديدة و التغطية الغابية التي تعمل علي عدم الانجراف و زحف الرمال فهي تقوم بتصفية الجو و جلب الأمطار للمنطقة. (Centre d'études et de réalisations en urbanisme Constantine (URBACO, 2014)

2.1 السهول: تتمثل في الحدود الإدارية لبلدية تبسة من الجهة الشمالية، وسهل المرجة المحدود بالطريق الوطني رقم 10 من الجهة الجنوبية، متوسط ارتفاع هذا السهل 800 م عن سطح البحر، وهو سهل ذو مرد ودية عالي.

كما نشير إلى العدد الملحوظ من الأودية التي تخلق عدة مشاكل للتجمعات السكانية و المباني خاصة الواقعة علي مقربة من ضفاف هذه الأودية نذكر منها واد رفانة، واد زعرور. (مراجعة المخطط التوجي هي للتهيئة والتعمير، 2012)



3.1 الإنحدرات: تعتبر الإنحدرات من أهم المميزات التي تتسم بها أي منطقة، فهي تختلف من منطقة إلى أخرى، حسب التضاريس الموجودة بها، وتؤثر بصفة مباشرة على عمليات التخطيط، خصوصا الخاصة بالتوسع العمراني، حيث يشكل عائقا، وإن أمكن فبتكلفة باهضة جدا، وبمعرفة درجة الانحدار نتمكن من تحديد نمط البناء، ومستوى التكاليف والتخطيط. (وليد، 2009-2010، صفحة 12)

يمكن تمييز أربعة فئات من حيث الانحدار بالنسبة لمدينة تبسة:

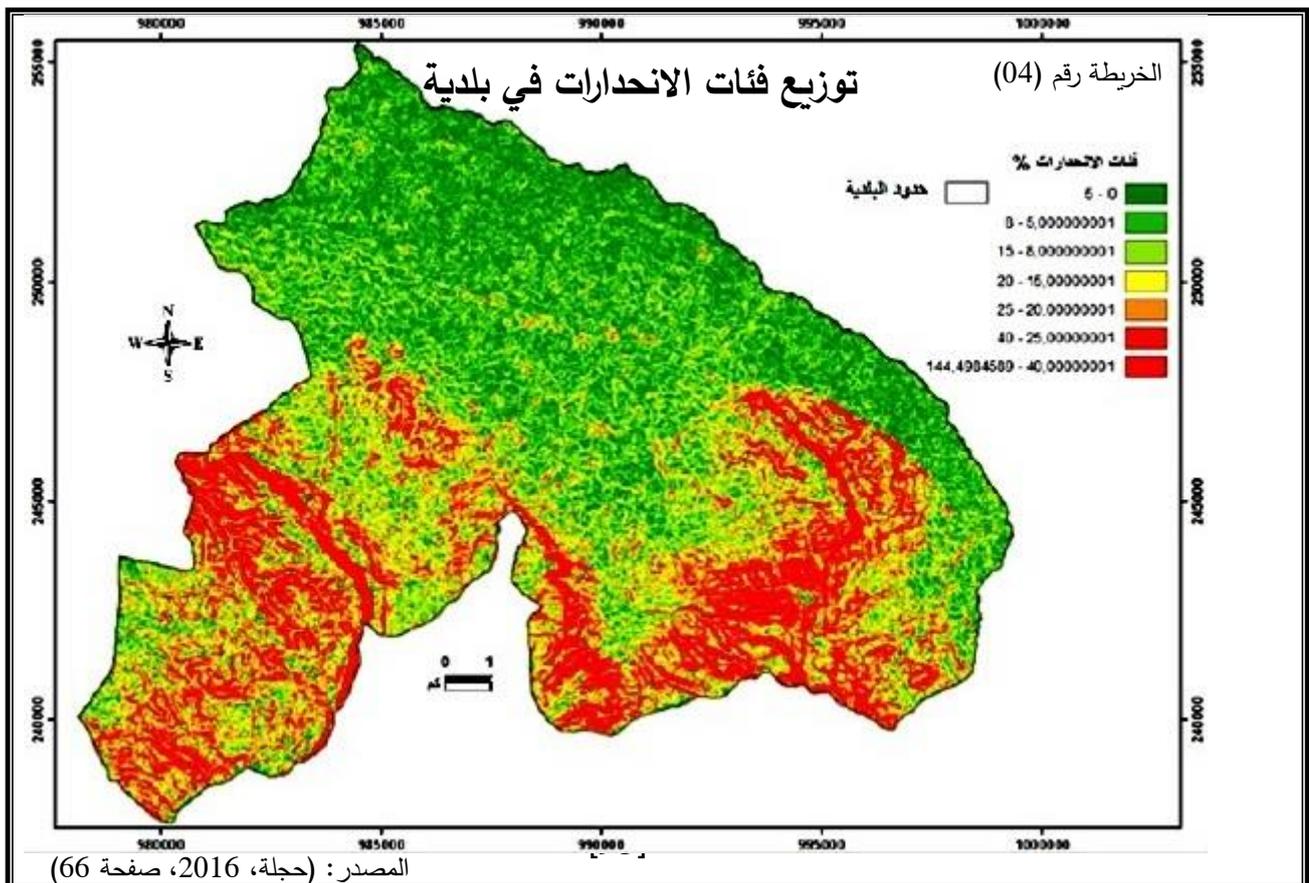
-**الفئة الأولى (0-5%):** هي أراضي مناسبة للتعمير خاصة للاستخدام الصناعي، لا تكلف الكثير عمليات التهيئة وشق الطرق كما أنها تحتل المساحة الأكبر وبالتحديد في أحياء طريق عنابة، حي علي مهني، حي الوثام، حي

لارمونط، إضافة إلى المطار والمنطقة الصناعية، وما يعيب هذه الأراضي شدة استوائها مما يحول دون تصريف جيد للمياه وتعرضها للفيضانات إضافة إلى كونها زراعية مستغلة من طرف السكان.

-**الفئة الثانية (5-11%)**: هي أراضي جيدة للتعمير، ذات انحدار يساعد على مد الطرقات والشبكات وهي أقل انتشارا من سابقتها وتتواجد في الجهة الجنوبية للمحيط العمراني ومن أهم الأحياء المعمرة بها نجد، حي سكانسكا، و حي سوناطيبا حي الكوبي ماد.

-**الفئة الثالثة (11-20%)**: تقع في الجهة الجنوبية للبلدية عند أقدام الجبال الجنوبية الشرقية والجبال الجنوبية الغربية، هذه الأراضي قليلة الصلاحية للتعمير ترتفع بها تكاليف البناء ومد الشبكات التقنية بالإضافة إلى أنها مناطق غابية ومن بين الأحياء المتواجدة بها نجد حي الزاوية، حي الزيتون، حي جبل الجرف.

-**الفئة الرابعة (أكبر من 25%)**: هي الأراضي غير قابلة للبناء بتاتا وذلك للوضعية التي تتواجد عليها (شدة الانحدار) تتواجد جنوب المدينة وهي قليلة مقارنة بسابقتها ونجدها في أعالي حي الزاوية وحي الزيتون. (الطبوغرافية، 2012)



2. الجيولوجيا:

يتحكم التركيب الجيولوجي للمنطقة في تحديد اتجاهات توسع المدينة ، و توزيع المباني و نوعها و ارتفاعها ، تبعا لاستقرار و نوع الصخور و مدى صلاحيتها و مقاومتها للبناء . كما تكتسي الدراسة الجيولوجية أهمية لعلاقتها بنمو المدينة المجالي مستقبلا وبالتالي تحديد الاجزاء المناسبة للتعمير المرتبط بتوسعها الصالحة للبناء من غيرها على افتراض توفر العوامل الأخرى المناسبة لذلك.

التركيب الجيولوجي لمجال الدراسة : اعتمادا على الخريطة الجيولوجية (يظهر لنا تكوينين أساسيين هما تكوينات الزمن الثاني و تكوينات الزمن الرابع رغم وجود تكوينات أخرى للزمن الثالث بأقدام جبل قنيفدة شمال المدينة وحسب قدمها تظهر لنا الخريطة الجيولوجية التكوينات التالية بالمدينة وجوارها على الترتيب (حجلة، 2016، صفحة 69)

- تكوينات الزمن الثاني(Tertiaire):

تعود معظمها إلى العصر " الكريتاسي " وهي عبارة عن:

-تكوينات من المارنة السوداء، الخضراء أو الرمادية.

-الكلس على شكل صفائح سميكة تتواجد في الجبال الجنوبية الشرقية والجبال الغربية للمدينة.

-الكلس الأبيض المكون للجبال الجنوبية الغربية يميزه السمك .

- تكوينات الزمن الرابع(Quaternaire):

هي تكوينات العصر الحديث الأكثر انتشارا في موضع المدينة وتتمثل في:

-المواد الرسوبية المتشكلة في المنحدرات الواقعة بين الجبال الجنوبية الشرقية والجبال الجنوبية الغربية للمدينة

نتيجة انجراف التربة وبفعل النحت الذي يمس التركيب الصخري الكلس.

-الترسبات الحجرية والطينية القديمة في أقدام الجبال أين يتركز " الجزء الأكبر من عمران المدينة" أما التكوينات

الأحدث في المنطقة فتتواجد في المرجى على ضفتي وادي الكبير وهي عبارة عن طين حديث إضافة إلى الصخور

المترسبة، تشهد وتيرة مرتفعة لعمليات التعمير وهو ما سيخلق مشاكل للبنائيات (الإقامة الجامعية والمعاهد المدرجة

حديثا، التي تعرضت لعدة تشققات رغم حداثتها).

3. جيوتقنية التربة:

تعتبر جيوتقنية التربة من العناصر الهامة التي تسمح مع عوامل أخرى (الجيولوجيا، الانحدارت) بتحديد الأراضي الصالحة للتعمير من غيرها، وبالتالي معرفة قدرتها على تحمل المنشآت. (وليد، 2009-2010، صفحة 13) نلاحظ في مدينة تبسة وجود أربعة فئات من الأراضي حسب مواصفاتها الجيوتقنية وهي كالتالي:

❖ أراضي صالحة للبناء:

تتربع على جزء مهم من أراضي المدينة وتتميز بانحدار ضعيف من (3-5%) كما أن تربتها متماسكة ومترابطة، تسمح بوضع بنايات متعددة الطوابق R+3، R+4 وأكثر من ذلك حسب أسس المباني. ويتواجد هذا النوع من الأراضي في وسط المدينة، يمتد إلى حي الجرف، وصولاً إلى حي الكوبي ماد وحي 3 ماي 1945

❖ أراضي متوسطة الصلابة:

هي الأراضي الواقعة في الجهة الغربية للمدينة على طول طريق قسنطينة وإلى شماله، تتميز بانحدار ضعيف أيضاً (3-5%) تركيبها الجيولوجي متغير وهي في العموم تكوينات من الطين والكونغلواميرا المترابطة والمحاطة بقشرة من الطمي والحصى هذه الأراضي تسمح بتوطين مباني عمومية R+3، R+4، وأعلى من ذلك تبعا لعمق أسسها، فهي في العموم ذات قوة تحمل كبيرة. -ميادين ذات خصوصية متغيرة (غير متجانسة).

تتواجد في أسفل السطح وتتراوح انحداراتها بين (1-9%) تتواجد بها صخور متغيرة مكونة للقشرة السطحية ذات سمك يقارب 4 م وهذه الأراضي معرضة للفيضان وجل المساكن تتطلب أسس عميقة مسبقة من الفيضانات.

❖ أراضي قليلة الصلابة للبناء:

هي الأراضي الواقعة على سهل المرجى يميزها انحدار ضعيف جدا (0-3%) تتكون أساسا من الطين الحمراء الشديدة التراص على عمق 4 أمتار، وهي أراضي معرضة دوريا للفيضانات، وكل توقيع للبناء عليها يتطلب أسسا عميقا جيدا وحماية مسبقة من الفيضانات وهذا ما سيزيد من كلفة البناء.

❖ أراضي غير صالحة للبناء:

هي الأراضي الجبلية إضافة إلى الأراضي الرسوبية الحديثة بوادي الكبير. (والتعمير ا.، 2008)

4. الشبكة الهيدروغرافية :

يتميز السطح التضاريسي لمنطقة تبسة بكثرة الأودية التي تتحدر من الجبال الواقعة جنوب المدينة، من أهمها واد زعرور الذي يمر بالمدينة القديمة، واد الناقص المار في وسط المدينة تقريبا، واد رفانة في الجهة الغربية للمدينة الذي يخترقها مارا في المنطقة الصناعية وواد السقي الذي يمر غرب هذه الأخيرة، كل هذه الأودية مؤقتة الجريان و هي تصب في وادي الكبير الدائم الجريان و المنحدر من الجهة الشرقية للمدينة مارا شمالها، ليصب بدوره في وادي شبرو في الشمال الغربي للمدينة. **الغطاء النباتي** : تشكل المساحة الغابية 40% من إجمالي مساحة بلدية تبسة، و هي تتواجد في الجهة الجنوبية للبلدية، إضافة إلى المراعي في الجهة الجنوبية الغربية بنسبة 23% والتي تتوافق مع هضبة تازينت ، كما تنتشر بعض الزراعات الموسمية محاذية للمحيط العمراني للمدينة بالجهة الغربية إلى الشمال من الطريق الوطني رقم 10 وعلى ضفاف الواد الكبير ممثلة 17% من مساحة البلدية. **الزلازل** : من خلال الخريطة التي تمثل المناطق الزلزالية بالشرق الجزائري يتبين لنا أن مدينة تبسة تنتمي إلى المنطقة الزلزالية ضعيفة الشدة ، وهذا وفقا لسلم مركالي الذي يبنى أساس الأضرار التي تلحق بالمنشآت عقب حدوث الزلازل وتتراوح درجاته بين 10 درجات كأقصى حد وأقل من 6 درجات كأدنى حد.

5. المؤهلات والعوائق:

- **المؤهلات** :توضع المدينة فوق منطقة شبه منبسطة، مما يسهل مد الشبكات ، و كذا التوسع العمراني.
- **العوائق** :يمكن تصنيفها إلى صنفين رئيسيين:
- **عوائق طبيعية:**
- الانحدار الشديد** : كما أشرنا في عنصر الانحدارات تشتد درجة الانحدار في موضع المدينة كلما إتجهنا جنوبا.
- الأراضي الفلاحية والغابات** : بالنسبة للأراضي الفلاحية داخل حدود بلدية تبسة - تزرع بها زراعات موسمية - فهي وان كانت أراضي متوسطة الصلاحية للزراعة إلا أنه يجب الحفاظ عليها والحد من توسع المدينة عليها باعتبار أنها مناسبة للزراعات الواسعة.

الغابات : إضافة لما سبق الإشارة إليه فهي تغطي مساحات جبلية شديدة الانحدار تشكل عائقا للتوسع إلا أنه ينبغي الإشارة إلى أن المساحات الغابية يمنع التوسع عليها طبق للقانون زيادة على الأهمية المتعددة الأوجه التي تكتسبها.

الوديان : هناك وديان تخترق المحيط الحضري القائم و أخرى في مناطق التوسع يجب احترام المسافات الفاصلة عنها ، أهمها واد زعرور ، واد الناقص ، الميزاب ، الميزاب ، وروافدهما واد رفانا وروافده وغيرها من الأودية التي تتبع من جنوب المدينة متجهة نحو الشمال مختربة المحيط العمراني ومهددة أياها بالفيضانات بصفة مستمرة مع سقوط الأمطار الفيضية.

• عوائق إصطناعية:

وهي ناتجة عن تدخل البشر على المجال، إلا أنه لا ينبغي تجاهلها عند أي عملية تعمير لخطورة التوسع على حسابها، نذكر مما هو موجود منها في موضع مدينة تبسة، المنطقة الصناعية التي يمثلها القطاع 06 ، المطار وارتفاعاته التي تمتد شرقا ، خط السكة الحديدية الذي يقسم المدينة شطرين ، الخطوط الكهربائية المتوسطة و عالية التوتر، المقابر وخط الغاز الرئيسي ، وشبكة الطرق الوطنية والولائية والمسافات الأمنية المرتبطة بها الحدود الإدارية للبلدية.

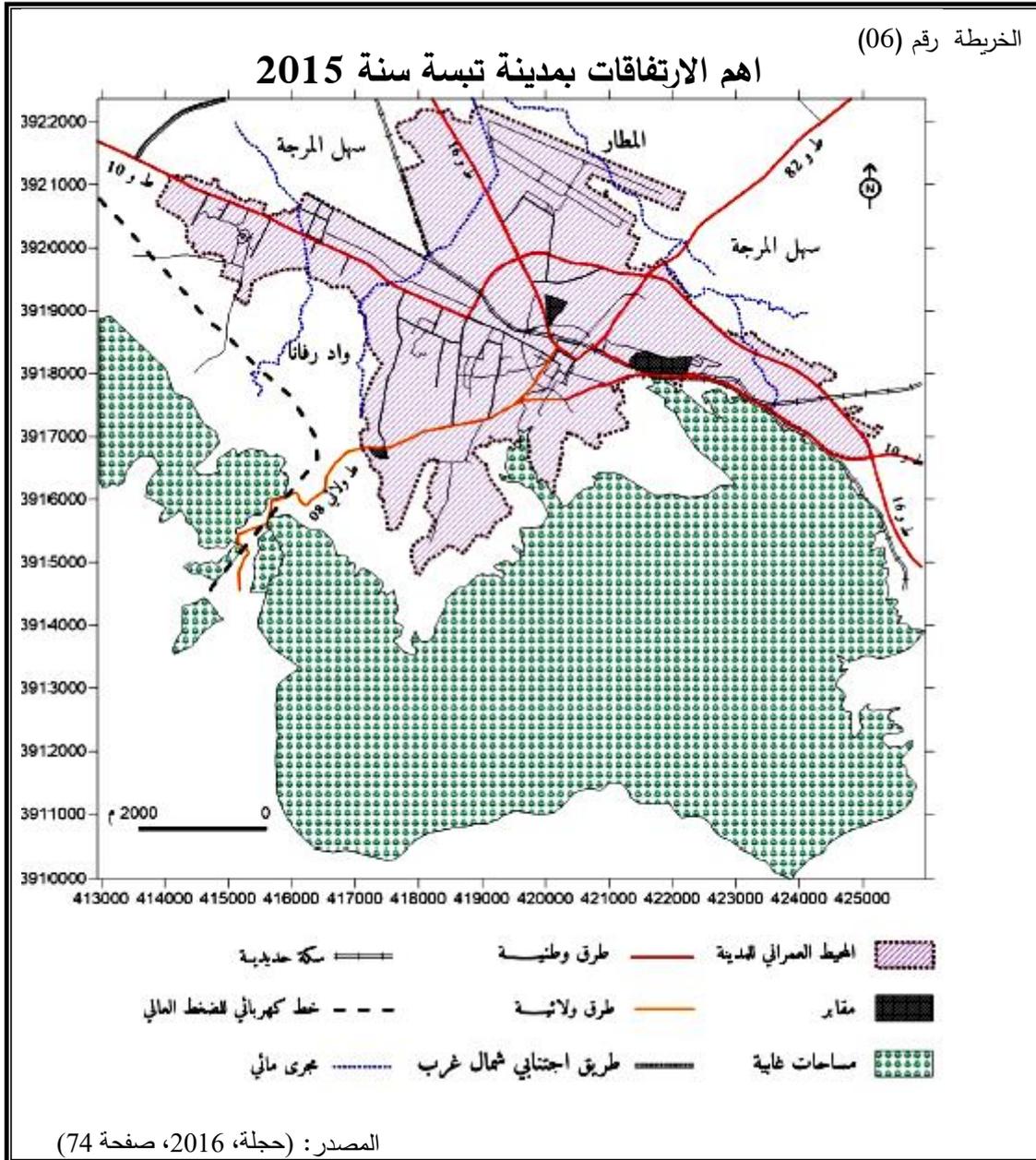
6. الأخطار الطبيعية :

تعاني معظم المدن الجزائرية من الأخطار الطبيعية بالنظر الى أماكن تواجدها ونذكر من هذه الأخطار

خطر الفيضانات بمدينة تبسة:

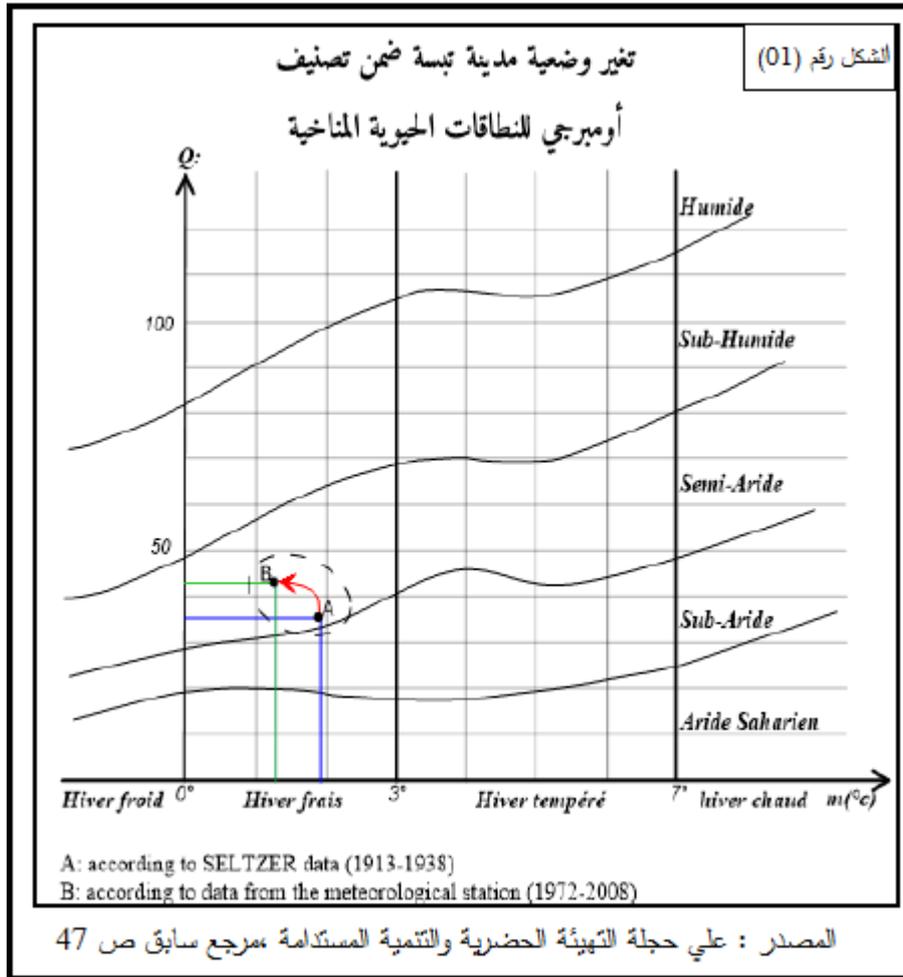
تعتمد عملية تحديد المناطق المعرضة للفيضانات أساسا على المعرفة الجيدة لحدود الأودية، عند حدوث الفيضان ذاته أي الحدود الخارجية للسريير الفيضي للوادي، ولتقييم خطر الفيضانات بمدينة تبسة تبين الدراسة المورفولوجية للمنطقة أو موضع المدينة أنه يساعد على سهولة الجريان السطحي للمياه (الانحدارات والتركييب الصخري كما لاحظناه من قبل،) لكن تحت تأثير طبيعة المناخ نصف الجاف فان الأمطار الفيضانية السيلية

الجارفة، تؤدي الى خروج المياه عن أسرة الأودية بسهولة وهو ما يتسبب في كوارث طبيعية في الأجزاء التي تتعرض لذلك أو التي تعبرها الأودية ، كلما حلت الظروف المناخية المساعدة على ذلك. (حجلة، 2016، الصفحات 72-73-74-75)



7. المناخ (حجلة، 2016، صفحة 47):

المدينة تنتمي للنطاق المناخي نصف الجاف ، ذو شتاء شبه بارد أنظر الشكل(01)،لذي يبين تغير وضعية مدينة تبسة ضمن تصنيف أومبرجي للنطاقات الحيوية المناخية، لتقترب من النطاق شبه الرطب مع زيادة في القارية بفعل انخفاض متوسط درجات الحرارة الدنيا لأبرد شهر في السنة.



(حجلة، 2016، صفحة 47)

ونستخلص من موضع المدينة المنبسط نسبيا و الذي يرتفع عن سطح البحر ب 850 م حيث تحميها الجبال الجنوبية من التصحر و زحف الرمال من جهة و تتسبب لها في فيضانات كبيرة من جهة أخرى ،والتي تعتبر من مسببات أزمة السكن ، كما أن المدينة تحوي شبكة هيدروغرافية كبيرة متمثلة في الوديان تمثل عائقا أمام عملية التوسع العمراني للمدينة و إنشاء المجمعات السكنية .(هيشور ، 1993 ، صفحة 08)

المبحث الثاني: الدراسة السكانية لمدينة تبسة.

إن الأساس في أي دراسة عمرانية هو الجانب البشري، وسنحاول من خلال هذا المبحث دراسة النمو السكاني، العوامل المؤثرة في تطور السكان، تركيب السكان .

1. النمو السكاني:

وفقا للتعداد العام للسكن والسكان لسنة 2008 بلغ عدد سكان المدينة 198281 نسمة فهي تعد مدينة كبرى انظر الشكل البياني رقم (02)، وهي على غرار المدن الجزائرية عرفت ظاهرة التحضر السريع و خاصة خلال الفترة (77- 87) حيث سجل معدل نموها (5.55%) وهو أعلى من معدل نمو السكان الحضر الوطني لتلك الفترة، ولا يزال مرتفعا حيث سجل (3,34%) خلال الفترة (87-98) و (2,54%) خلال الفترة الموالية . وهو كذلك بالنظر للفارق بينه وبين معدل الزيادة الطبيعية على مستوى المدينة ذاتها (2,67%) وكذا الوطني (2,1) ومن الشكل يتبين أن نمو السكان الحضر بالمدينة عرف مراحل عديدة وهي:

المرحلة الأولى (1870-1954): اتسمت بمعدل نمو بطيء (2,66%) نتيجة الأوضاع المزرية التي عايشها سكان المدينة تحت نير الاستعمار.

المرحلة الثانية (1954-1966): شملت فترة الثورة التحريرية وما بعد الاستقلال مباشرة، وخلال هذه الفترة الانتقالية تضاعف حجمها السكاني مسجلا معدل نمو (7,9%) يفوق المعدل الوطني آنذاك (4,77%) بفعل النزوح الكبير للسكان.

نحوها وهذا تحت تأثير الأوضاع الاستثنائية الاستعمارية قبل الاستقلال وأسباب اقتصادية تنموية وسياسية بعد 1962 (التسيير الذاتي، النزوح المستمر نحو المدن).

المرحلة الثالثة (1954-1977): عرفت ترقية مدينة تبسة الى مقر ولاية سنة 1974 بعد ماكانت مقرا لدائرة تابعة لولاية عنابة ، ورغم ارتفاع حجمها السكاني وهذه الترقية إلا أن معدل نمو السكان الحضر المسجل بها

(3,56%) كان أقل من المعدل الوطني (5,40%) ، وقد ساهمت الثورة الزراعية في تثبيت السكان بالأرياف باعتبار المنطقة ذات طابع فلاحي رعوي وبالتالي في خفض هذا المعدل بطريقة غير مباشرة.

المرحلة الرابعة (1977-1987): تتوافق مع الفترة التعدادية الثانية للسكن والسكان منذ استقلال البلاد، بلغ حجم سكان المدينة 107559 نسمة محققا بذلك معدل نمو (5,55%) يفوق المعدل الوطني لنمو السكان الحضر لذات الفترة (5,52%) وهي في كلتا الحالتين معدلات عالية. وقد ساهم في ذلك استعادة المدينة من مشاريع تنمية وتوفر عوامل الجذب خاصة المرتبطة بالشغل والسكن والمرافق الاجتماعية الأخرى.

المرحلة الخامسة (1987-1998): بلغ عدد سكان المدينة سنة 1998 حوالي 154335 نسمة مسجلا معدل نمو (3,34%) وهو أقل مما كان عليه في المرحلة السابقة ومن المعدل الوطني لنمو السكان الحضر (3,6%) ويعزى ذلك لتراجع عوامل الجذب التي كانت متوفرة بالمدينة وزيادة الوزن الذي تمثله بعض المدن على مستوى الولاية مما قلل من الدور الحاسم للهجرة نحو المدينة ، كما يأتي هذا الانخفاض في سياق التحول الديموغرافي الذي عرفته البلاد نحو مجتمع ديموغرافي حديث أو معاصر يميزه انخفاض الخصوبة والوفيات في أن واحد وزيادة أمل الحياة.

المرحلة السادسة (1998-2008): بلغ حجم المدينة السكاني وفق ماسبقت الإشارة إليه 198281 نسمة وهو ما يعني تسجيل معدل نمو (2,54%) كما بلغت درجة التحضر على مستوى البلدية (98,94%) بعدما كانت سنة 1998 حوالي (95,6%) ورغم الانخفاض الملحوظ في معدل نمو السكان الحضر إلا انه لا يزال مرتقعا مقارنة بمعدل نمو سكان المدينة. (حجلة، 2016، الصفحات 104-105)

المرحلة السابعة (2008-2020):

نلاحظ انخفاض في عدد السكان بتالي معدل نمو سكاني منخفض حيث بلغ سنة 2020 كما هو موضح في الجدول 241307 نسمة بمعدل نمو 1,49% (تبسة م.، 2020)

مراحل التطور السكاني لمدينة تبسة

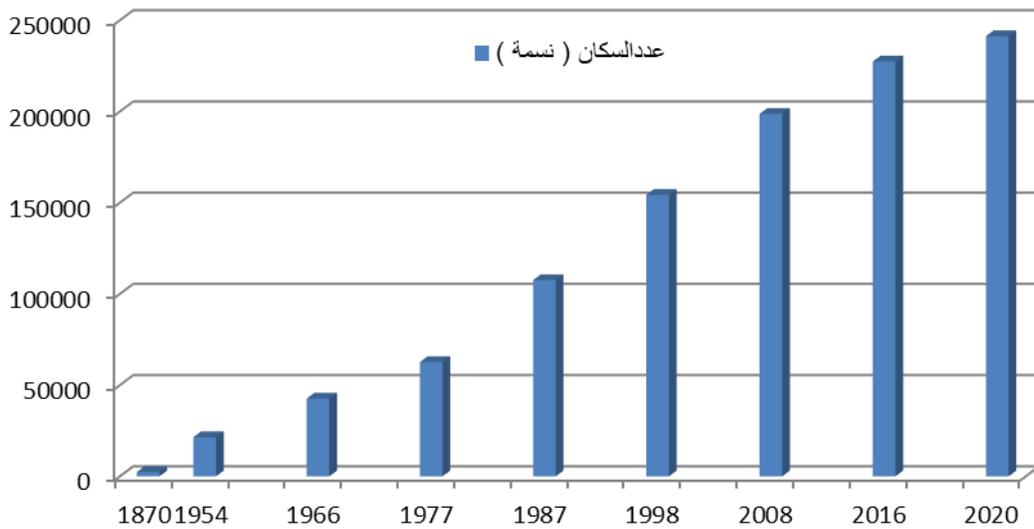
الجدول رقم (11)

السنة	عدد السكان (نسمة)	معدل النمو %
1870	2370	2,66
1954	21480	5,88
1966	42642	3,56
1977	62636	5,55
1987	107559	3,34
1998	154335	2,64
2008	198735	1,7
2016	227427	1,49
2020	241307	

(للاحصاء) + (متابعة الميزانية) + بتصرف

تطور عدد السكان بمدينة تبسة ما بين 1870 و 2020

الشكل رقم (02)



(متابعة الميزانية) + (للاحصاء) + بتصرف

2. العوامل المؤثرة في تطور السكان:

عرفت مدينة تبسة زيادة سكانية معتبرة وهذا بفعل الحركة الطبيعية والناجمة عن الفارق بين المواليد والوفيات، وكذا الحركة السكانية لهم والمحددة بصافي الهجرة.

1.2 العوامل الطبيعية:

إن السبب الأول هو الزيادة في المواليد ونقص الوفيات، وهو ما يعرف بالزيادة الطبيعية.

2.2 العوامل غير الطبيعية:

الهجرة عامل أساسي في نمو وتوزيع السكان ولكن لا تزال الجزائر رهينة مدى فاعلية أجهزتها التي تهدف لإنتاج بيانات إحصائية دقيقة، إلا أن هذه الأخيرة تبقى محدودة مع ما هو مبذول من مجهودات في هذا الميدان. إذ يترتب عن نوعية معطيات التعدادات جدلا وردود أفعال متضادة حول نوعيتها ومدى مصداقيتها يمكن حصرها، على سبيل المثال، في الفئة التي ترى بأن بيانات التعدادات تبقى المصدر الأول والرئيس الذي يتميز بنوعية جيدة، تساهم في تدعيم مختلف الدراسات و البحوث وفي ميادين أخرى. بينما يعمل الرأي المعاكس على التشكيك في مدى نجاعة هذه المعطيات ودقتها لما تحويه من عدد لا يحصى من الأخطاء.

و مدينة تبسة كغيرها من المدن الجزائرية تلعب الهجرة دورا هاما في زيادة أو نقصان حجم السكان فيها حيث ترتبط بالتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للمنطقة الجاذبة أو الطاردة، بالنسبة إلى مدينة تبسة تبين أن هناك وافدون من وإلى بلديات الولاية. إلا أنه من المعطيات المتوفرة يمكننا أن نبرز وجهات السكان من المدينة أو إليها.

➤ **الوافدين :** نجد 704 وافد أي ما نسبته 49.40% من الوافدين إلى المدينة من بلديات الولاية قادمون من بلديات الكويف ، الشريعة، بئر مقدم ، بئر العاتر، العقلة ما يترتب عليه من حركة بين المدينة وهذه البلديات. أما الوافدون إلى مدينة تبسة من ولايات الوطن فيقدر ب 222 وافد أي بنسبة 55.5% من مجموع الوافدون من ولايات أم البواقي، سوق أهراس، عنابة، الجزائر، قسنطينة، ونفسر ذلك بارتباطات العمل خاصة الإدارية.

➤

➤

➤ **المغادرين** : تستقطب بمديتي بئر مقدم وقرير العدد الأكبر من المغادرين لمدينة تبسة نحو بلديات الولاية بنسبة 8.06% بعدد قدره 88 فردا ويفسر بالتحفيز التي تقدمها الدولة لقطاع الفلاحة خاصة إذا عممنا أن البلديتين ذات طبيعة فلاحية، وهي تملك أجود الأراضي بالولاية.

أما المغادرون للمدينة نحو ولايات الوطن فتستقطب كل من ولايات : أم البواقي، الجزائر، عنابة 42.98% فرد والبقية يقصدون الولايات الأخرى وذلك بهدف العمل أو السكن أو الزواج. (زرقيين، 2017، صفحة 47)

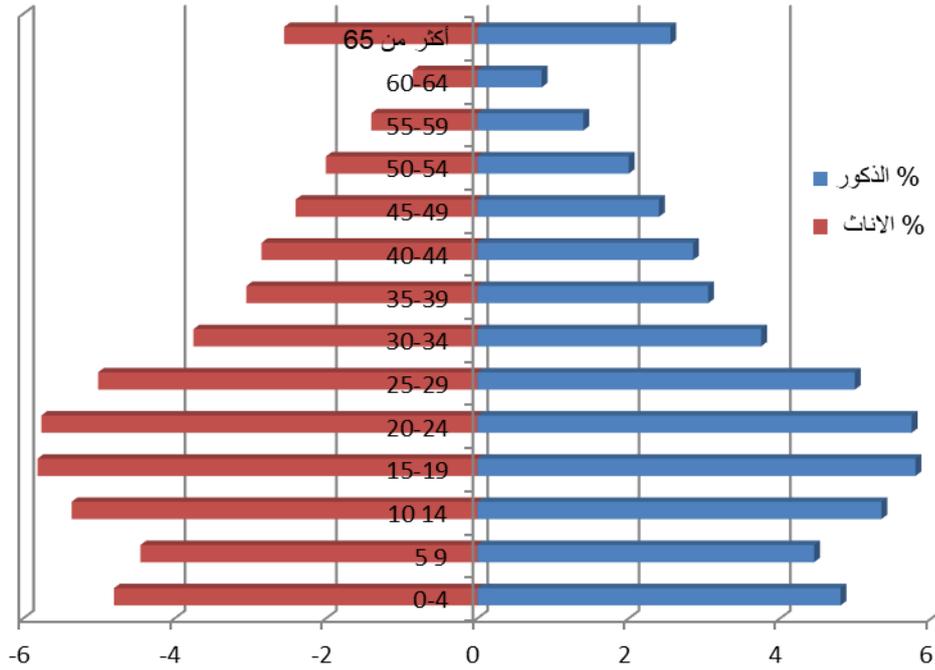
3- تركيب السكان :

1.3 التركيب النوعي والعمرى:

التركيب العمري لسكان مدينة تبسة لسنة 2018 .							
							جدول رقم (12)
المجموع	الفئات الكبرى %	%	الاناث %	الفئات الكبرى %	%	الذكور	الفئات
12385	6114	4,80	11937	14,59	4,80	11913	4-0
22111		4,45	11067		4,45	11044	9-5
26583		5,36	13305		5,34	13278	14-10
19288	32,88	5,81	14424	32,82	5,79	14395	19-15
28570		5,76	14299		5,74	14271	24-20
52484		5,01	12434		4,99	12410	29-25
18634		3,75	9326		3,75	9308	34-30
15155		3,05	7585		3,05	7570	39-35
14162		2,85	7088		2,85	7074	44-40
11925		2,40	5968		2,40	5957	49-45
9938		2,00	4974		2,00	4964	54-50
6956		1,40	3482		1,40	3474	59-55
4223		0,85	2113		0,85	2110	64-60
12671	2,55	6342	2,55	6329	أكثر من 65		
248443		50.05	124346		49,45	124097	المجموع

(بثينة، 2019، صفحة 40)

الشكل رقم (03) الهرم السكاني للفئات الصغرى لمدينة تبسة 2008



المصدر: من انجاز الطالبة اعتماد على معطيات (بثينة، 2019، صفحة 40)

يسمح لنا معرفة التركيب النوعي (عدد الذكور وإناث) و التركيب العمري من معرفة احتياج المدينة للسكن

ونسبة العجز فيها حيث من خلال تحليل الجدول والهرم يمكن تقسيم الفئات العمرية إلى :

الفئة الأولى (0-15): والتي تضم الأطفال و تعتبر غير منتجة أي لا تحتاج للسكن و عددهم 80367 نسمة.

الفئة الثانية (16-60): الفئة الفتية والتي تمثل فئة الإعالة أو الكفالة وهي التي تحتاج للسكن والذي يبلغ عدد

الذكور 67138 نسمة و عدد الإناث 67269 نسمة تقريبا متساوي وبمجموع 134407 نسمة وهو يمثل اكبر

عدد من فئة الأولى و فئة الأخيرة و بالتالي إمكانية في الحصول على سكن ضعيفة .

الفئة الثالثة أكثر من 60: وهي فئة الشيوخ فئة غير منتجة تمثل كما هو موضح في الجدول بنسبة 2,55% وهي

منخفضة بالمقارنة مع الفئات الأخرى .

2.3 التركيب الاقتصادي (تبسة م.، 2020):

يتم من خلاله التعرف على نسبة البطالة والعمالة، ويوضح حجم القوة العاملة وأهميتها وخصائصها المتعددة في المستقبل، حسب الدراسة التقديرية لمديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية تبسة، كان التركيب الاقتصادي للسكان كالتالي:

- ✓ بلغ عدد البطالين والباحثين عن العمل حوالي 13630 نسمة و بمعدل بطالة 13,79%.
- ✓ السكان النشطون بلغ عددهم 327881 نسمة .
- السكان المشتغلون فعلا بلغ عددهم 243981 نسمة موزعون على القطاعات الاقتصادية كآتي :

- القطاع الإداري: 57 837
- قطاع البناء والأشغال العمومية: 62 573
- القطاع الفلاحي: 41 331
- القطاع التجاري والخدمات: 78 820
- القطاع الصناعي: 42 189

إن الدراسة السكانية والاجتماعية أهمية كبيرة إذ تمثل المدينة نظاما اجتماعيا تشكل وتتوسع بفعل عدة عوامل أهمها النمو الديموغرافي، الزيادة الطبيعية، العوامل الاقتصادية والإدارية وبالتالي الإلمام بجميع العناصر والمعلومات التي من شأنها التنبؤ والتقدير واتخاذ القرارات المناسبة لحل مختلف المشاكل التي تعاني منها المدينة مها أزمة السكن وضع الخطط التنموية الطموحة وكذلك تجسيد استراتيجيات واضحة ومحكمة وبالتالي تلبية احتياجات السكان الاجتماعية، الاقتصادية، الثقافية و العمرانية، والسكنية كما تعتبر الدراسة البشرية من أهم العوامل لتقدير احتياجات السكان للسكن .

المبحث الثالث: الدراسة العمرانية لمدينة تبسة.

تكتسي الدراسة العمرانية أهمية كبيرة شأنها في ذلك شأن الدراسة الطبيعية والسكانية التي ترفق بهما، وذلك بغية معرفة اتجاهات التوسع المتبعة وكذلك تتبع مختلف مراحل تطورها العمراني لتقصي خصائص المدينة منذ نشأتها والسبب الذي أدى إلى وجود هذا النمط العمراني السائد حاليا ونسعى من خلال هذا المبحث معرفة مراحل تطور المدينة ، تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية، توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية، استخدامات الأرض بمدينة تبسة.

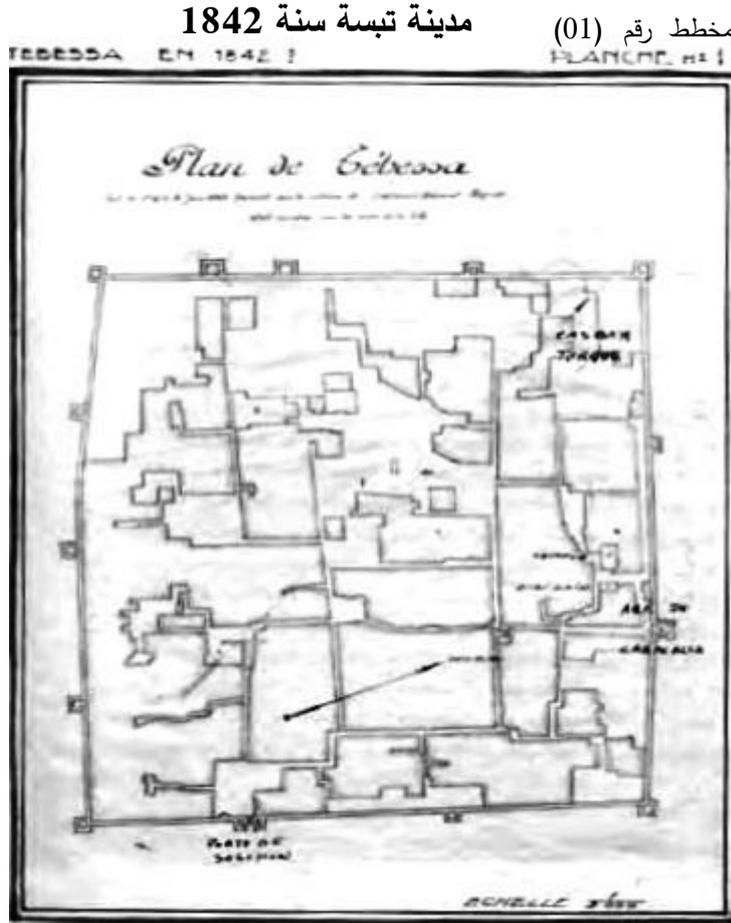
1- مراحل التطور العمراني:

لقد مر تطور عمران مدينة تبسة واتسع على العديد من المراحل من أبرزها:

1.1 المرحلة الأولى قبل 1846 م :

كانت مساحة المدينة حوالي 8.9 هكتار وتعود هذه الفترة إلى عهد الاحتلال الفرنسي وهي متمثلة في النواة الأولى (مركز التاريخي) أي أنها تتشكل من عمران الحقب الرومانية والبيزنطية والعرب المسلمين ثم الأتراك. حيث كانت مربوطة بعدة طرق التي تعتبر حاليا طرق وطنية:

- طريق يربط مدينة تبسة (تيفاست) بقرطاج(تونس) ؛
- طريق يربط مدينة تبسة (تيفاست) بقسنطينة (سيرتا) ؛
- طريق يربط مدينة تبسة (تيفاست) بتيمقاد (باتنة).



(لزهر، 2007، صفحة 32)

2.1 المرحلة الثانية (1846 إلى 1932):

بعد تهديم هم لجزء من السور، قام الفرنسيون ببناء ثكنة داخل السور البيزنطي في الجهة الجنوبية سنة 1852 وعملوا على بناء عدة مباني سنة 1872، حيث استبدلوا بعض السكنات العربية التقليدية إلى استعمارية، ثم أخذ العمران يتوسع خارج السور بشكل فوضوي يفنقر إلى التخطيط وهو ما دفع الفرنسيين إلى إصدار مخطط التهيئة 1931 وبلغت مساحة ما شيده الفرنسيين 44.45 هكتار.

3.1 المرحلة الثالثة (1932-1962):

قدرت مساحة المحيط العمراني في هذه الفترة حوالي 126.05 هكتار، وقد عرف العمران شكلا منظما وذلك بتكثيف البناء من خلال ما جاء به مخطط التهيئة سنة 1931 م وكان اتجاه العمران في هذه المرحلة على محورين شرق _ غرب وشمال _ جنوب.

مخطط رقم (02) مدينة تبسة سنة 1856



(لزهر، 2007، صفحة 34).

4.1 المرحلة الرابعة (1962-1972):

لم تعرف المدينة توسعا كبيرا عقب الاستقلال حيث استغلت المساكن التي تركها المستعمرون بعد هجرتهم،

كما ظهرت توسعات ببناء مساكن جديدة للنازحين من الأرياف بحثا عن العمل، بلغت المساحة المستهلكة : 39.3 هكتار. (تبسة م.، 2020)

5.1 المرحلة الخامسة (1972-1988) :

شملت مدينة تبسة الترقية الإدارية سنة 1974 مما جعلها تستفيد من عدة مشاريع من أجل بعث ديناميكية

جديدة فيها وتميبتها، وشهدت أكبر تسارع في وتيرة توسعها المجالي نتيجة لإنجاز عدد كبير من المساكن بعضها

أنجز من طرف الخواص دون ترخيص من المصالح المختصة، والبعض الآخر في إطار المناطق السكنية الجديدة

ZHUN ، هذه الأخيرة تركزت في الجهة الغربية للمدينة وقد بلغ عدد المساكن المنجزة ، في هذه الفترة 8959

سكن، كما ظهرت عدة خدمات ومرافق جديدة كمقر الولاية، المطار، المعهد الوطني للتعليم العالي وغيرها من

التجهيزات، بالإضافة إلى توطين المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات. استهلك العمران في هذه الفترة

مساحة تقدر ب 1472 هكتار بمعدل زيادة 92 هكتار للسنة.

6.1 المرحلة السادسة (1988-2008) :

أخذ النسيج العمراني في هذه المرحلة بالتطور خاصة في الاتجاه الغربي للمدينة وكذلك حصل تكثيف في

البناء في الجيوب الفارغة وتم إنجاز مشاريع سكنية في مناطق التوسع ذات النمط الجماعي، وقد حدث التحام

عمراني بين المدينة والتجمع العمراني الثانوي علي مهني سنة 2002 (حجلة، 2016، صفحة 109) و حدث

استهلاك مفرد خاصة بعد سنة 2004 الذي كان ممتدا على طول الطريق رقم 10 وكذلك نحو الجنوب.

7.1 المرحلة السابعة (2008-2018) :

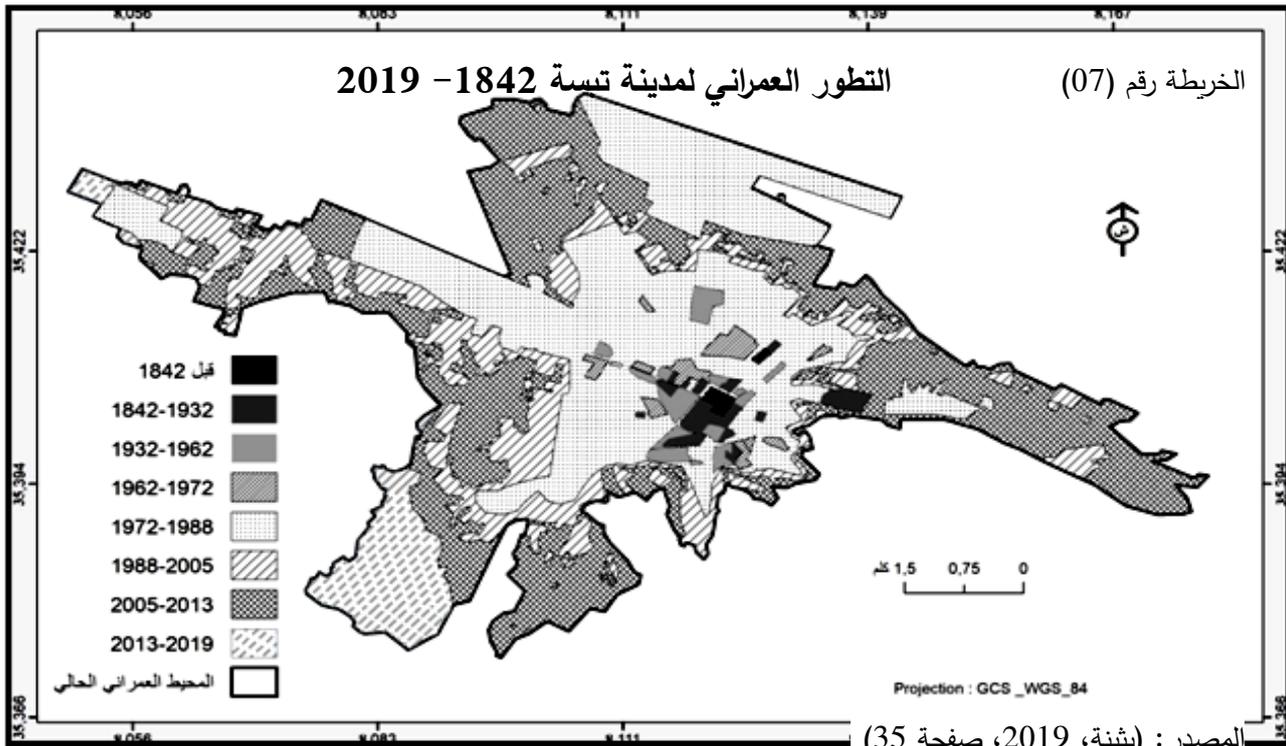
إذ بلغ المحيط العمراني سنة 2013 مساحة 2998 هـ (حجلة، 2016، صفحة 109) لتصل مساحته سنة

2018 إلى حوالي 3206.08 هـ بزيادة مساحية قدرة ب 208.80 هكتار وذلك ببناء المحطة البرية في الجهة

الغربية من المدينة بمساحة قدرت ب 12.96 هكتار وإضافة ثانوية التي تقع غرب حي أول نوفمبر بمساحة 3.21

هكتار وكذلك القطب العمراني الجديد الدكان في الجزء الجنوبي الغربي بمساحة 192.24 هكتار. (بثينة، 2019،

صفحة 38)



2- تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية:

نقوم بتقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية وهو ما يساعد أيضا في تسهيل وضع التوجيهات واقتراح عمليات

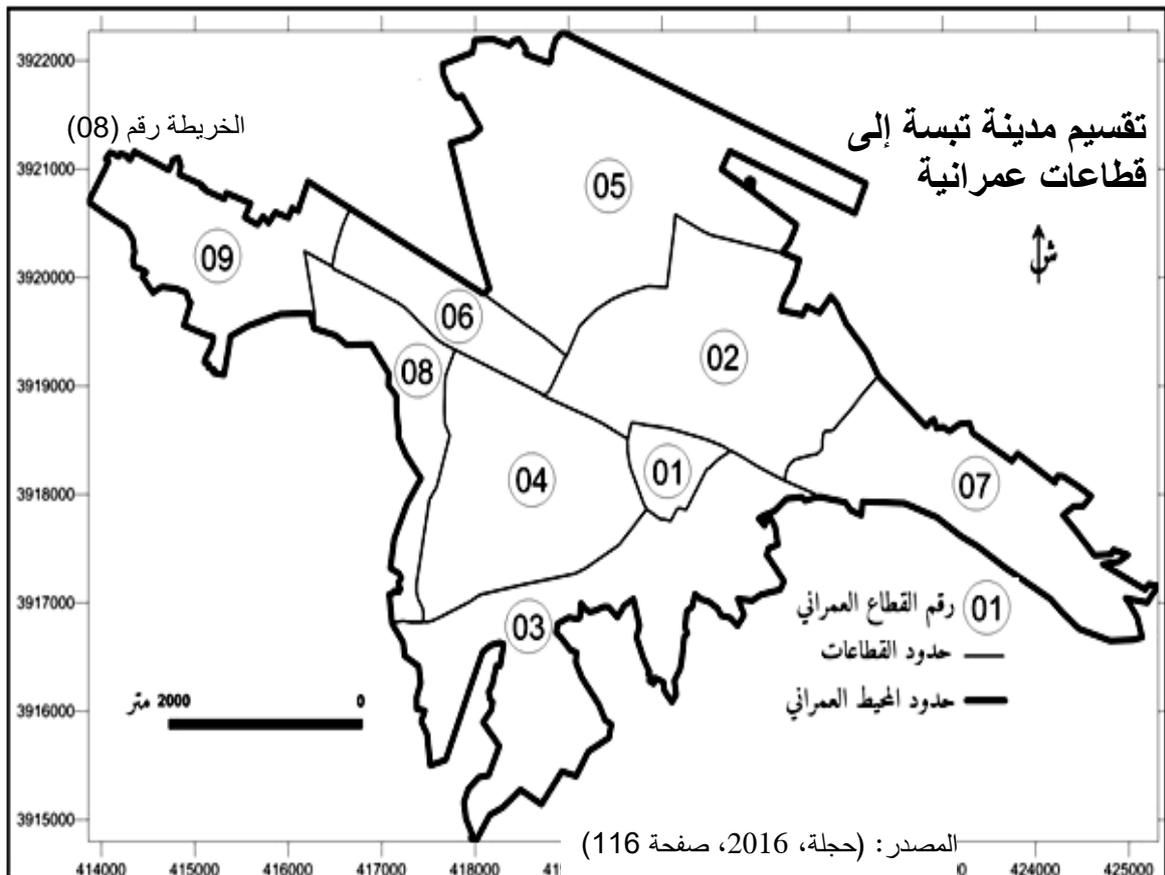
التدخل على المجال.

اعتمد في عملية تقسيم المدينة إلى تسعة (09) قطاعات عمرانية على عدة معايير وهي : مورفولوجية

البناء والشكل العمراني السائد، المحاور المهيكلية للمجال الحضري كالطرق والشوارع الرئيسية والسكك الحديدية ،

يضاف لذلك بعض الارتفاقات الطبيعية كالأودية ومنها واد رفانا ، وواد السقي وغيرها وخصائص الطبوغرافيا ، كما

اخذ في الاعتبار التقسيم المعتمد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تبسة لسنة 2005. (حجلة، 2016)



كما أن هذا التقسيم يأتي تماشيا مع بعض الأعمال الميدانية التي اشرف الدكتور علي حجلة على انجازها

سنة 2005 المتعلقة بنفس المجال ،وباعتبار أن توسع المدينة في العقد الأخير كان خاصة نحو الغرب بموازاة

الطريق الوطني رقم 10 ونحو الجنوب (البناءات الفوضوية) وكذلك نحو القطاع 05 بالقرب من حي المطر وحي فاطمة الزهراء، وهي اتجاهات التوسع العمراني للمدينة منذ 1990 . تضم هذه القطاعات العديد من الأحياء السكنية يوضح أهمها الجدول التالي.

الجدول رقم (13) أهم الأحياء السكنية داخل القطاعات العمرانية لمدينة تبسة

رقم القطاع	أهم الأحياء المنتمية إليه
01	مركز المدينة : حي سواحي -باب زياتين -حي السلم -حي المحطة القسم الجنوبي.
02	أحياء (المحطة الشمالي - الكنيسة - الزهور -البساتين - المرجة - زايدي لمين - الطيب غريب -ذراع الامام -درياسي خليل - جديات مسعود 45 - مسكن -تجزئة أنوفمبر -تجزئة قرفي عبد اللطيف- نغريشي طارزي بن محمد).
03	الجرف - الزيتون - الزاوية - الميزاب - بير سالم -الشعابي - الاقامة الطيبة.
04	3ماي 1945 -الكرامة -الكويماد-18 فيفري -حيي فارس -تجزئة الأصيل -تجزئة هواري بومدين - تجزئة الحرية - 200 مسكن -تجزئة الأمل -حي لحبيب فارس -حي فارفوس - الحماية المدنية.
05	العرامي - فاطمة الزهراء -منسل براهيم -325 مسكن - ZHUN03 - حي 130 مسكن -تجزئة دنيا.
06	المنطقة الصناعية.
07	حي البعلا -حي الشهداء.
08	تجزئة الشيخ العربي التبسي -تجزئة شريط لزهري - تجزئة رفانا - الوئام - حي OPGI
09	أول نوفمبر (علي مهني -)حي جبل أنوال - 120 مسكن -04 مارس -600 مسكن.

(حجلة، 2016، صفحة 117)

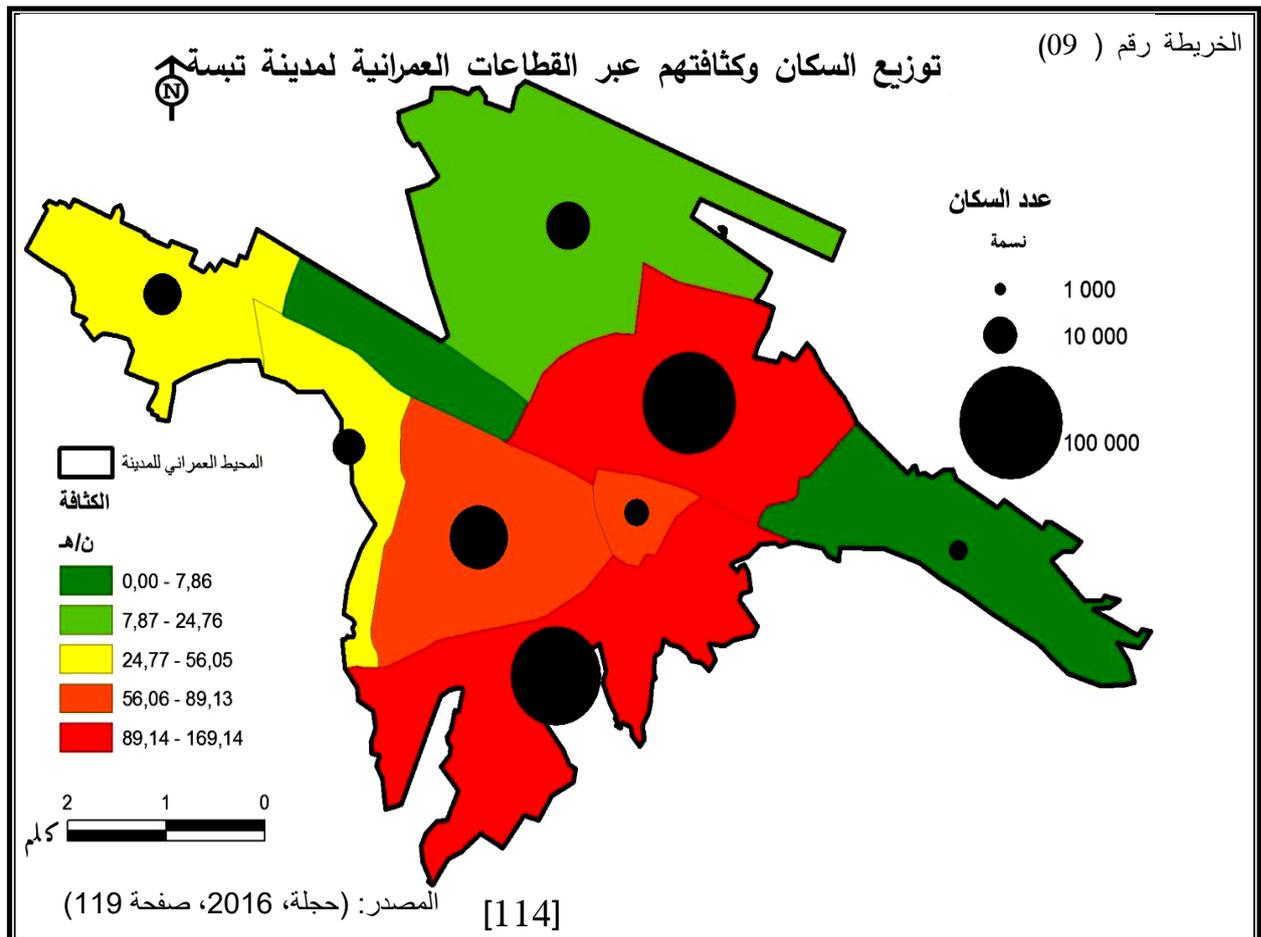
3- توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية سنة 2015:

توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية سنة 2015

الجدول رقم (14)

القطاع	المساحة (هـ)	%	السكان عدد سنة 2008	%	الكثافة (ن/هـ)	السكان عدد سنة 2015	الكثافة (ن/هـ)
01	59,137	1,97	4502	2,27	76,13	5271	89,13
02	472,371	15,76	68231	34,41	144,44	79899	169,14
03	513,580	17,13	64168	32,36	124,94	75139	146,30
04	375,752	12,53	26348	13,29	70,12	30859	82,13
05	673,280	22,46	14229	7,18	21,13	16672	24,76
06	142,975	4,77	00	00	00	00	0
07	333,810	11,13	2250	1,13	6,74	2624	7,86
08	163,234	5,44	7805	3,94	47,81	9149	56,05
09	263,015	8,77	10748	5,42	40,86	12585	47,85
المجموع	2998	100	198281	100	66,14	232196	77,45

(حجلة، 2016، صفحة 118)



من خلال ملاحظتنا للخريطة الكثافة السكانية وتحليل الجدول يمكن أن نقول أن تجمع السكان كبير في القطاع العمراني رقم 02 بقيمة 169.14 (ن/هـ) يليه القطاع رقم 03 بقيمة 146.30 (ن/هـ) التي تمثل مركز التاريخي القديم للمدينة الذي يتميز بكثافة المباني خاصة الفردية و بقيمة متوسطة كل من القطاعات 01، 04، 08، 09 وقيمة ضئيلة كل من القطاعات العمرانية 05، 07 الذي يتمثل هذا الأخير بوجود مساحات كبيرة تابعة لارتفاع مطار الشيخ العربي التبسي وهذا ما يفسر قلة الكثافة به بينما القطاع 06 يندم فيه السكان لأنه يمثل المنطقة الصناعية .

4- استخدامات الأرض بمدينة تبسة :

4-1- توزيع السكنات عبر القطاعات:

إن دراسة استخدامات الأرض بالمدينة تعد وقفة هامة لمعرفة تركيب نسيجها العمراني وحقيقة استهلاك المجال بها، ولمعرفة أيضا مدى تلبيتها لاحتياجات الأفراد بالمدينة. ومن هذا المنطلق سنحاول الاهتمام بدراسة مختلف التجهيزات بمدينة تبسة (سكنية، تعليمية، صحية، تجارية، إدارية... الخ).

توزيع السكنات عبر القطاعات في مدينة تبسة.

جدول رقم (15)

عدد المساكن الإجمالية	نوعية السكن				القطاعات
	السكن الجماعي		السكن الفردي		
	النسبة %	العدد (مسكن)	النسبة %	العدد (مسكن)	
1790	39.55	708	60.45	1082	01
10715	21.69	2324	78.31	8391	02
10496	05.65	594	94.34	9902	03
6063	61.00	3698	39.00	2365	04
2787	35.56	991	64.44	1796	05
1241	87.83	1090	12.16	151	06
19	00	00	100.00	19	07
3748	79.19	2968	20.81	780	08
1952	81.51	1591	18.49	361	09
38811	35.98	13964	64.02	24847	المجموع

(جدواني، 2017، صفحة 71)

2.4 مستوى تجهيز المدينة (العمومية، 2020):

1.2.4 التجهيزات التعليمية:

يعتبر هذا النوع من التجهيزات ذو أهمية بالغة لما له من تأثير على حياة المجتمع، ويعتبر إحدى المعايير البارزة للتمييز بين المجتمعات فكريا وحضريا، باعتباره مطلب استراتيجي لأي خطة تنمية اجتماعية، لذا فمن المهم الاهتمام به وتطويره لرفع المستوى التعليمي للمجتمع، ومن هذا المنطلق فمدينة تبسة تتوفر على:

- 81 مدرسة ابتدائية بها 27137 تلميذ منهم 13227 إناث.

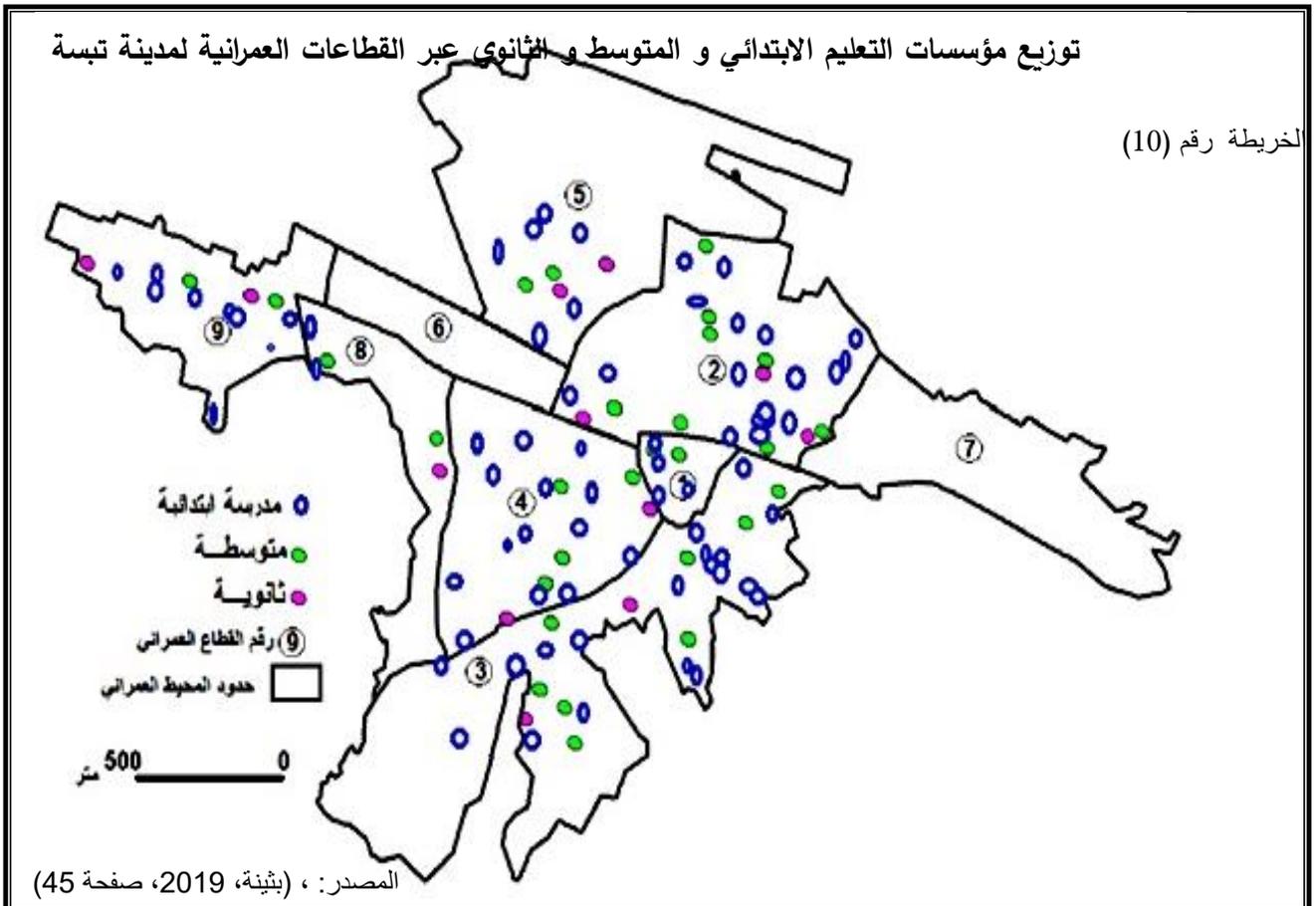
- 28 متوسطة بها 17357 تلميذ منهم 8321 إناث.

- 13 ثانوية بها 7841 تلميذ منهم 4523 إناث.
- 03 مراكز للتكوين المهني بها 3 975 متربص منهم 2 110 إناث
- 02 معاهد للتكوين المتخصص في التسيير والإدارة بها 2971 متربص، منهم 1564 إناث.

الصورة رقم (01) ثانوية الشيخ العربي التبسي



(الطالبة، 2021)



2.2.4 التجهيزات الإدارية:

بما أن مدينة تبسة مقر ولاية فإنها تتوفر على الكثير من المرافق الإدارية، والعديد من المديريات كمديرتي الصناعة والصحة، إضافة إلى 12 فرع بلدي، كما توجد بها عدة بنوك أهمها:

- البنك الوطني الجزائري.

- بنك الجزائر الخارجي.

- بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

كما تتوفر على العديد من التجهيزات الإدارية الأخرى منها:

- البريد.

- الضمان الاجتماعي.

- مديرية التربية والتعليم.

- مديرية الري.

- مديرية مسح الأراضي.

- مديرية البناء والتعمير.

- مديرية النقل.

- مديرية الأشغال العمومية.

- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية.

- مديرية السكن والتجهيزات العمومية.

الصورة رقم (02): مديرية مسح الأراضي لولاية تبسة .



(الطالبة، 2021)

2.2.4 التجهيزات الأمنية:

نظرا للأهمية الكبيرة لهذا النوع من التجهيزات والدور البارز الذي تلعبه في حفظ سلامة وأمن واستقرار المواطنين وأملاكه على حد سواء، وهذا ما نجده ممكنا من خلال التوزيع الجيد لمراكز الشرطة الخمس على مستوى المدينة إضافة إلى:

- مقر الأمن الولائي.
- فرقة الدرك الوطني.
- القطاع العسكري الولائي.
- فرقة أمن الطرقات.
- شرطة العمران وحماية البيئة.

3.2.4 التجهيزات الثقافية:

- دار الثقافة (محمد الشبوكي).
- 03 دور شباب
- مبيت شباب
- متحف أثري داخل السور

- متحف المجاهد بالحي الشعبي
- ثلاث قاعات للسينما.
- 05 مكتبات

الصورة رقم (03):مكتبة المطالعة العمومية .



(الطالبة، 2021)

4.2.4 التجهيزات الرياضية والترفيهية:

- المركب الرياضي 04 مارس 1965 والذي يتوفر على ملعب لكرة القدم معشوشب.
- ملعب بلدي * ملعب بسطنجي.*
- 04 ملاعب رياضية و 3 فضاءات للعب.
- ثلاث مسابح أحدها نصف أولمبي.
- قاعة متعددة للرياضات وأخرى متخصصة.
- 08 حدائق للتسلية .
- مساحة عمومية واحدة وسط المدينة في حالة متوسطة.

5.2.4 التجهيزات السياحية:

15 فندق بطاقة استيعاب 810 سرير، يتركز أغلبها في وسط المدينة مثل فندق الدير، نزل دار الضيوف،

فندق كركلاوأخرى على الطريق الوطني رقم 10 مثل فندق الأمير، فندق مهية بالاس....

6.2.4 التجهيزات الدينية:

تتوفر مدينة تبسة على عدد كبير من المساجد 33 مسجد، بالإضافة إلى مركز إسلامي، مدرستين

قرآنتين، 4 مقابر إسلامية، ومقبرة* يهودية - مسيحية* .

7.2.4 التجهيزات الصناعية:

تتمثل في تجهيزات المنطقة الصناعية والمتمثلة في:

- ثلاث مطاحن للسميد؛
 - مؤسسة صناعة الأكياس البلاستيكية؛
 - مؤسسة صناعة السراويل؛
 - مركب غزل الصوف.
- كما تضم أيضا مؤسسات ذات طابع تجاري نذكر منها:

- نقطة للبيع لمؤسسة مطاحن العوينات.
- التعاونية الفلاحية لخدمات توزيع وصيانة العتاد الفلاحي.
- وحدة توزيع المواد النسيجية.

8.2.4 التجهيزات التجارية:

الهدف منها هو توفير الحاجيات التجارية للسكان الى جانب المساهمة في خلق ديناميكية اقتصادية ومن هذه

التجهيزات:

- 4 أسواق مغطاة؛
- 7 أسواق جوارية؛
- سوق أسبوعي للخضر والفواكه؛
- سوق أسبوعي للأغنام؛
- مركز تخزين وتوزيع الحبوب؛
- حوالي 9120 محل تجاري يتوزعون عبر مختلف أحياء المدينة.

الصورة رقم (04): سوق الخضار و الفواكه .



(الطالبة، 2021)

9.2.4 التجهيزات الصحية:

نظر الأهمية قطاع الصحة والدور الذي يلعبه في تحسين المستوى المعيشي للسكان من خلال تحسين ظروفهم

الصحية، أولت الجهات المعنية لمدينة تبسة أهمية بالغة لهذا القطاع بحيث تتمثل في:

- مستشفى متخصص في الأمومة والطفولة 140 سرير.
- مستشفى عليا صالح للجراحة 208 سرير.
- 3 قاعات للولادة.
- 8 عيادات.
- 10 قاعات علاج.
- 60 صيدلية.

الصورة رقم (05): استجالات طبية وجراحية للأسنان.



(الطالبة، 2021)

10.2.4 التعليم العالي:

- قطب جامعي به 14000 مقعد بيداغوجي.
- 7 إقامات جامعية.

3.4 المنشآت القاعدية:

تعتبر الشبكات القاعدية (شبكة المياه الصالحة للشرب، الصرف الصحي، شبكات النقل، الهاتف، الكهرباء، الغاز) من الأولويات التي تسعى كل مدينة لتوفيرها لما لها من أهمية بالغة.

1.3.4 الشبكات التقنية:**✓ شبكة المياه الصالحة للشرب:**

يعد الماء المصدر الأساسي للحياة لما له من أهمية بالغة، حيث تتزود مدينة تبسة من 5 مصادر للمياه.

متمثلة في:

- مصدر حقل بكارية: يضم أربعة آبار، يبلغ التدفق به 59 ل/ثا؛

- مصدر حقل المرجة: به ثلاثة آبار، يبلغ التدفق الإجمالي له 39 ل/ثا؛

- مصدر حقل عين زروق: به 7 آبار، يبلغ التدفق به 239 ل/ثا؛

- مصدر الشغال العمومية والصناعية: به آبارين، يبلغ التدفق به 42 ل/ثا.

- مصدر الحقل الحضري: به أربع آبار، يبلغ التدفق الإجمالي له 42 ل/ثا.

- 1. % تبلغ نسبة التوصيل بشبكة المياه الصالحة للشرب 93

✓ شبكة الصرف الصحي:

تغطي شبكة الصرف الصحي لمدينة تبسة ما نسبته % 99 من السكنات بالمدينة حيث يبلغ طول الشبكة

1200م (، إذ أنها لا تمثل مشكلة مطروحة عدا المصب النهائي للمياه القذرة 178.50 - 2 . كلم بقطر 300)

✓ شبكة الغاز الطبيعي:

تغطي شبكة الغاز الطبيعي لمدينة تبسة ما نسبته %98 حيث تتزود من مصدر متوسط 2500 م³/سا عن

طريق أنبوب قطره 50 سم 3 .

✓ شبكة الهاتف:

نظرا للتطور التكنولوجي في السنوات الأخيرة شهدت مدينة تبسة تراجع في استعمال الهاتف حيث انخفضت

الى 35 %.

2.3.4 شبكة الطرق والمواصلات:

يعتبر النقل عنصر مهم في تطور أي مجتمع فهو يعمل على إشباع مختلف احتياجات ورغبات

السكان، وذلك بتغطية تنقلاتهم ، إضافة الى الدور الذي تلعبه شبكة الطرق في توسع المدن . تصنف الطرق

في مدينة تبسة إلى:

✓ الطرق الوطنية:

نظرا للدور الهام الذي تلعبه مدينة تبسة على المستوى الوطني بفعل موقعها الحدودي، تلتقي بها ثلاثة طرق

وطنية وهي:

- الطريق الوطني رقم 10 الذي يربط مدينة قسنطينة بتبسة مرورا بمدينة أم البواقي، حيث يسجل أكبر

حركة مرور ب 4536 مركبة/سا، وهو مصنف ضمن الطرق الحضرية عند دخول المجال العمراني.

-طريق الوطني رقم 16 يربط مدينة الوادي بمدينة عنابة مروراً بتبسة، به حركية أقل من الطريق

الوطني رقم 10 ، يصنف ضمن الطرق الحضرية عند دخول المحيط العمراني.

-الطريق الوطني رقم 82 يمثل المدخل الشمالي الشرقي لمدينة تبسة يربطها بمدينة الكويف متجها نحو

الحدود التونسية، يتميز بحركة متوسطة ترتفع بحلول فصل الصيف .

✓ الطرق الحضرية:

تصنف إلى :طرق أولية، طرق ثانوية، طرق ثالثة.

-أهم هذه الطرق:

-نهج الأمير عبد القادر، وهو امتداد لطريق قسنطينة السريع، يمر بالمدينة من الجهة الغربية وينتهي عند مركزها

؛

-الطريق الذي يمر بالمدينة من الجهة الشمالية ، ليلتقي بنهج الأمير عبد القادر في مركز المدينة، وهو

امتداد لطريق عنابة؛

-نهج أولاد هلال، الذي يمتد من الطريق الولائي رقم 08 ، لينتهي في مركز المدينة؛

-نهج هواري بومدين، ال ا ربط بين أولاد هلال، ونهج الأمير عبد القادر.

✓ المحولات:

كان هناك محول وحيد في المدينة إلى مركزها ، أنشأ لتفادي الآليات والشاحنات الثقيلة، إلا أنه أصبح عائقا

خاصة مع تطور المدينة، حيث أدى التوسع العمراني إلى احتوائه ونتج عن ذلك عدة مشاكل، مما أدى إلى إنشاء

محول جديد يبدأ عند نقطة تقاطع المحيط العمراني إلى أن يخرج منه بالجهة الشرقية.

✓ مفترقات الطرق:

تتواجد بالمدينة عدة مفترقات طرق منها:

-مفترق ساحة النسر.

-مفترق سينما المغرب.

-مفترق الجمارك.

-مفترق رضا حوحو(تقاطع طريق عنابة مع طريق بن عرفة العيد).

-مفترقات طريق قسنطينة.

-مفترق طريق عنابة.

-مفترق جبل الجرف.

-مفترق الطريق الاستراتيجي.

-مفترق طريق الولاية.

-مفترق باب الزياتين.

✓ الجسور:

أنشئت الجسور في مدينة تبسة لتفادي الأودية التي تمر بالمدينة، عددها 11 جسرا ، أهمها 4 جسور تقع في

وسط المدينة وهي:

-الجسر الواقع بتقاطع السكة الحديدية مع المحول.

-الجسر الواقع على مستوى شارع العقيد محمد الشريف.

-الجسر الواقع على مستوى شارع عوايطية الطاهر. (تبسة م.، 2020)

-جسر رزق الله الواقع على مستوى شارع حشيشي الشريف.

✓ أماكن التوقف:

يوجد هناك نقص كبير في مناطق التوقف ، خاصة في وسط المدينة مما نتج عنه مشاكل عديدة منها

الوقوف الفوضوي والتوقف في الأماكن الممنوعة، مما نجم عنه ازدحام مروري.

✓ شبكة السكك الحديدية:

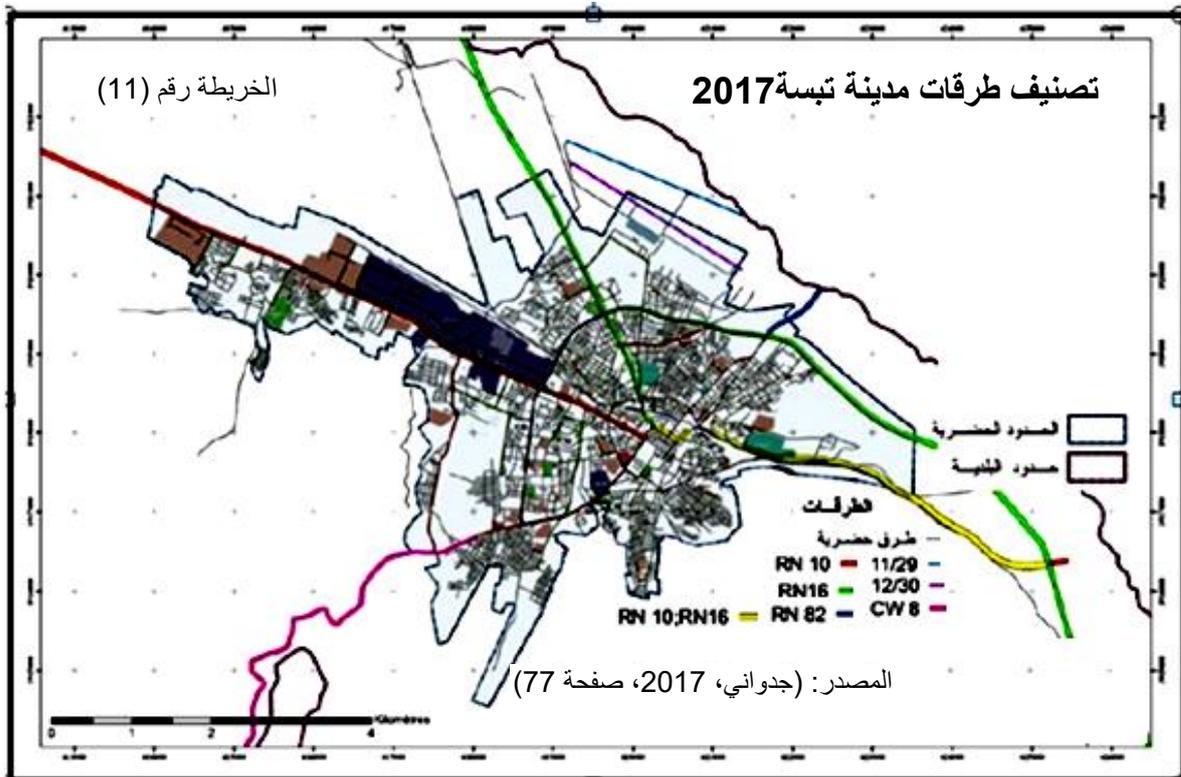
يوجد بالمدينة خط للسكة الحديدية رابط بين مدينة بئر العاتر ومدينة عنابة، له أهمية اقتصادية بالغة

حيث يستعمل لنقل الفوسفات من جبل العنق (بئر العاتر جنوب الولاية) إلى عنابة، يقسم خط السكة الحديدية مدينة تبسة الى قسمين ويشكل عائقا كبيرا من عوائق التوسع للمدينة، كما أنه يسبب العديد من الأخطار على السكن والسكان منها:

-كثرة الفتحات في السياج العازل عنه مما يشكل خطرا على الراجلين وخاصة الأطفال؛

-التلوث السمعي الناتج عن ضجيج القطارات؛

-الضرر البالغ بالسكنات نتيجة احترام المسافة القانونية الفاصلة بين السكة الحديدية والمباني .



من خلال الدراسة العمرانية لمدينة تبسة نستنتج أن توسع المدينة كان سريع وناتج عن زيادة للكثافة السكانية

سريعة بفعل الزيادة الطبيعية والهجرة خاصة بعد الاستقلال .

الخلاصة

قمنا في هذا الفصل بتقديم عام لمدينة تبسة من جميع الجوانب (التاريخية، الطبيعية، السكانية، العمرانية)

ومن خلال الدراسة التحليلية استخلصنا مجموعة من النتائج أهمها:

- المدينة إرث عمراني تاريخي لم يتم الحفاظ عليه.
- الانحدار الشديد في بعض المناطق في الجهة الشرقية
- وجود شبكة هيدروغرافية معتبرة متمثلة في الوديان تمثل عائقا أمام عملية التوسع العمراني للمدينة .
- التوسع العمراني السريع في المدينة ناتج عن الزيادة السكانية (الطبيعية، النزوح الريفي والهجرة).
- تحسن الظروف المعيشية من الفترة التي تلت الاستقلال إلى يومنا هذا، أدت إلى نمو سكاني سريع بالمدينة ، تبعه التوسع العمراني الكبير.
- انعدام التوازن بين السكان والسكن أدى إلى تباين كبير في الكثافة السكانية عبر أحياء المدينة وهذا راجع إلى النمو السكاني السريع.
- تركيز سكاني في قطاعات دون أخرى 02 و 03 ثم 01 و 04.
- لتوزيع الجيد للتجهيزات في المدينة.
- قلة الفضاءات العمومية و مساحات اللعب المهيأة في المدينة.
- المدينة عرضة لخطر الفيضانات .
- فئة شباب كبيرة يعني طلب متزايد على السكن (فئة في سن الزواج).

الفصل الثالث

تقييم أزمة السكن في مدينة تبسة و سبل حلها

و يضم:

المبحث الأول :

أسباب أزمة السكن في مدينة تبسة.

المبحث الثاني:

تقييم أزمة السكن في مدينة تبسة.

المبحث الثالث:

معالجة أزمة السكن في مدينة تبسة.

مقدمة:

أزمة السكن عموما تتجسد من خلال وجود اختلال بين عدد السكنات المتوفرة و حاجة السكان في ظل ارتفاع متزايد في الأسعار ، وان كانت دول العالم الثالث عموما تعاني من هذه المشكلة ،فان هذه المشكلة تبرز بشكل حاد في الدول ذات كثافة سكانية كبيرة من جهة ومحدودية الموارد من جهة أخرى ، هذا إلى جانب جملة من الأسباب الأخرى التي تؤدي إلى تفاقم أزمة السكن ،و تعتبر الجزائر إحدى دول العالم الثالث التي قامت بمجهودات جبارة لحل أزمة السكن إلا أن ما يؤخذ على الحكومات المتعاقبة التي عرفتها دولة الجزائر أنها لم تعمل وفق رؤية متكاملة لحل مشكلة الإسكان بأبعادها المختلفة التي تتطلب وضع حزمة متكاملة من السياسات و التشريعات و الممارسات تسير بالتوازي لضمان حل شامل وجذري للمشكلة ، فقد كانت معظم الأعمال تنفذ بمجهودات فردية تؤثر فيها العلاقات الشخصية للمسؤولين .

ونسعى في هذا الفصل لتسليط الضوء على ابرز الأسباب في مدينة تبسة التي ساهمت في تفاقم أزمة السكن ،و نحاول من خلال الدراسة و التحليل في ثلاث مباحث انه من الممكن معالجة أزمة السكن من خلال الوقوف على مسبباتها ، للعمل لاحقا للحد من أزمة السكن .

المبحث الأول: أسباب أزمة السكن في مدينة تبسة.

لإيجاد سبل لحل أزمة السكن في مدينة تبسة يجب التطرق في هذا المبحث إلى مسببات هذه الأزمة السكنية ومن بين هذه الأسباب سنتناول بشكل أساسي الأسباب المرتبطة بنمو الديموغرافي ، الهجرة و الهجرة الريفية، عدم الاستقرار السياسي و الحوكمة الناجمة، الكوارث الطبيعية ، تكلفة و ثقل إنتاج السكن، سوء توزيع السكنات، غياب الرقمنة للقطاع، نقص تكوين الموارد البشرية.

• ارتفاع معدلات النمو الديموغرافي:

يعد النمو الديموغرافي المتزايد وغير المنتظم لسياسات الدولة التقديرية إشكالا يزيد في تعقيد أزمة السكن حيث أن ضعف السياسات في النهاية سيؤدي لا محال إلى إجهاد عملية القضاء على الأزمة على طرفيها الطلب مع ما يقابله من العرض وهو ما نجده واقعا ملموسا في الجزائر.

لقد عرفت الجزائر عامة ومدينة تبسة خاصة في مرحلة ما بعد الاستقلال نموا سونيا هائلا ، حيث قدر عدد سكان مدينة تبسة سنة 1966 ب 42642 نسمة وزاد ارتفاعا ملموسا في السبعينات و الثمانيات حيث بلغ سنة 1987 م 107559 نسمة (للاحصاء)، و هذا راجع لدخول الجزائر مرحلة الاستقرار بعد الحرب ،ليقارب في السنة 2020، 241307 نسمة (الميزانية، 2021).

و يبقى النمو الديموغرافي وانتشار ثقافة الاستقلال عن الأسرة النواة بعد الزواج يشكل عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن.

• الهجرة و الهجرة الريفية:

إن التفاوت بين المدينة تبسة و قرانا من حيث توفر المدنية على مختلف المرافق العامة الأساسية كالمدارس والمستشفيات.... ،جعل سكان الأرياف يزحفون نحو المدينة وهذا ما سمي بالهجرة الريفية التي أدت بدورها إلى ارتفاع الكثافة السكانية بالمدنية .إن ارتفاع معدلات النمو الحضري حيث قدر في الفترة (77 - 87) ب 5.55 % (علي، 2016) وهو يختلف حسب اختلاف المراحل والفترات والتغيرات الاجتماعية والسياسية والاقتصادية

المتلاحقة ولهذه الهجرة عدة آثار سلبية إذ تجعل التجمع الحضري (مدينة تبسة) غير قادر على استيعاب سكانها وتلبية طلباتهم من عمل، وخدمات ومأوى يناسبهم لانعدام التوازن بين معدلات نمو السكان الحضري ومعدلات تطور فرص الشغل والخدمات وإنجاز السكن الحضري...، كما أن إعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان بعض شباب الأرياف من حق الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة، جعل العديد منهم يغادرون الأرياف بحثا عن مصادر للرزق في المدينة، وقد صاحب عملية إعادة هيكلة القطاع الفلاحي في الجزائر انخفاض ملحوظ في نسبة عمال الزراعة.

• عدم الاستقرار السياسي و الحوكمة الناجمة :

إن تداول الحكومات وعدم الاستقرار السياسي و الفساد المالي و الاقتصادي يضعف إمكانيات التنمية و يرهن جهود الانجاز و البناء كما نجم عنه عدم استكمال المخططات و البرامج السكنية و الانتقال إلى برامج جديدة وكل ما سطر له لا ينجز بصفة كلية منما أدى إلى عدم استقرار نمط تمويل السكنات والذي جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في عملية إنجازها، كما أن القروض الخارجية، في حالة توفرها، لا تحشد في الوقت اللازم، بالإضافة إلى ضعف السوق العقارية الاجارية في المدينة بالنسبة للخواص بسبب الخوف من الخضوع لمثل هذا السوق حيث يفضلون الاحتفاظ في غالب الأحيان " بأملكهم فارغة " إلا ما قل و ندر بدلا من تأجيرها و يرجع التفسير ذلك إلى وجود عامل سوسيوولوجي أو حتى مؤسستي مفاده أن ملاك المساكن الممكن إيجارها يشعرون بارتياح و حذر إزاء شروط الإيجار وحتى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الوظيفي بيعت بفضل نظام التنازل التملكي للمستفيد و بأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة مما جعل معظم الإدارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها وهذا اكبر دليل على عدم نجاعة الحكومة كل هذا جعل الأزمة أكثر حدة بالنسبة للجزائر عامة ومدينة تبسة خاصة .

• الكوارث الطبيعية :

الطابع التدميري للكوارث الطبيعية تقوض جهود البناء و تكرر حالات العجز و ما تم تحقيقه فقد عرفت الجزائر العديد من الكوارث الطبيعية كالفيضانات و الزلازل ، و بدراستنا لموقع مدينة تبسة فهي مدينة معرضة لخطر الفيضانات التي ينجم عنها خسائر في الأرواح و تدمير للممتلكات (السكنية) الذي قد يكون عامل لزيادة الطلب على السكن .

• تكلفة و ثقل إنتاج السكن:

لعل من بين الأسباب التي زادة من حدة أزمة السكن هو عدم مراعاة الدولة لتكلفة السكنات بما يتماشى مع القدرة الشرائية للمواطن، فبغض النظر عن السكن الاجتماعي الذي تخصصه الدولة للمواطنين ذوي الدخل الضعيف والمتوسط بتكلفة رمزية أو منخفضة، نجد أسعار بقية السكنات ملتهبة مقارنة مع دخل المواطنين، كما أن برامج السكن الاجتماعي هي الأخرى لا تعتبر الحل الأمثل في كثير من الحالات أين يعجز المواطن حتى عن تسديد الأقساط المطلوبة منه.

إن انخفاض إنتاجية المؤسسات الاقتصادية العمومية الجزائرية ومؤسسات البناء بشكل خاص زاد من أزمة السكن تعقيدا، إذ اعتمدت الدولة على سياسة احتكار قطاع البناء رغم انخفاض معدل الإنتاجية في مؤسساتها، وقد قدرت نسبة إنتاجية جميع مؤسسات البناء في الجزائر سنة 1993 ب 6,37 مسكن/سنة/مؤسسة. (الزهران، 2013-2014، صفحة 63) وهي نسبة منخفضة جدا إذا ما قورنت بالأهداف المسطرة، وكان من آثارها السلبية ارتفاع تكاليف إنتاج السكن في الجزائر، ومن ثم هدر أموال معتبرة مقابل عرض هزيل لعدد المساكن وهذا ينطبق على جل المدن الجزائرية منها مدينة تبسة.

• سوء توزيع السكنات :

أثبتت نتائج السياسة المتبعة من طرف الدولة في قطاع السكن خلال فترات التخطيط وجود نقائص عديدة في نصوصها وفي تنفيذها، فبسبب نقص الرقابة تمكن عدد كبير من العائلات من الاستفادة من السكن الاجتماعي

عدة مرات بهدف البيع أو إيجار السكنات الجديدة مما أدى إلى حرمان المحتاجين الحقيقيين للسكن من حقهم المشروع .

كما أن الحكومة أرست سياسة أغفلت جانب احتياجات المواطنين المقيمين في سكنات غي لائقة في ظل غياب الجانب الإعلامي في قطاع السكن والتركيز على الكم ، ما يحجب الشفافية بالنسبة للمواطنين ، لتحل محلها السرية في توزيع السكنات ، ما أدى إلى فقدان ثقة المواطن في المؤسسات العمومية ، و من ثمة اللجوء إلى الاحتجاجات . و استفحال ظاهرة الطرد الممارس ضد المستأجرين، والتي تضاعفت منذ دخول قانون الإجراءات المدنية ل 2008 حيز التنفيذ ، الذي يعتبر منحاذا لصالح الملاك ضد المستأجرين (خوجة، 2020/04/25) .

• غياب الرقمنة للقطاع و التعامل مع المشروع السكني كمشروع استعجالي وبذلك سيرت أرقام ولم تسير مشروع اجتماعي :

الأرقام التي سجلت و المقدمة اليوم في قطاع السكن هي أرقام سياسية تطمينية قالها الرئيس تبون نظريا ليست عندنا أزمة سكن آخر الإحصائيات تقول انه تم انجاز و طنيا 4.2 مليون وحدة سكنية، 9.6 مليون وحدة سكنية في العشريتين الأخيرتين، نحو 1.1 مليون وحدة سكنية في طور الانجاز ، في نمط مغيب 08/15 الذي تسوى بموجبه البناءات الفوضوية في 58 ولاية تم تسوية 2 مليون وحدة سكنية ، أي ما يقرب في الإجمال من 11-12 مليون وحدة سكنية ومن خلال تعداد السكان 43.7 مليون ساكن يكون معدل شغل المسكن (TOL) يساوي ما يقارب 4 أشخاص في المسكن أي لا توجد أزمة سكن (الصحافة، 2020) .

إنشاء مشاريع مستعجلة التي نتجت عنها حاويات تشوه المنتج العمراني ، وبناءات كارثية بنوعية رديئة جدا ، لا ترتقي إلى صفة الأدمية .

• نقص تكوين الموارد البشرية :

وتعد هذه الأخيرة الركيزة الأساسية لتجسيد المشاريع السكنية المبرمجة حيث تعاني مدينة تبسة من نقص حاد في اليد العاملة المتخصصة في التقنيون، الحديد والبناء وكذا الأعوان الملائمون حيث في بعض الأحيان يتم

اللجوء إلى الولايات الأخرى لسد الحاجة في اليد العاملة بسبب إن هذه الأخيرة و بسبب موقع المدينة الحدودي تفضل الاشتغال بالتجارة الغير شرعية وهذا ما زاد في تفاقم الأزمة.

انطلاقا من دراسة أسباب أزمة السكن في مدينة تبسة، نستخلص أن رغم الأهمية التي أولتها الدولة الجزائرية لهذا القطاع الحساس ،ليس فقط لانعكاساته الاقتصادية و السياسية و إنما بدرجة أكبر لانعكاساته الاجتماعية الكبير على مستوى المجتمع ، ورغم أن غالبية المدن الجزائرية تعاني أزمة سكن إلا أنه يبقى لكل مدينة خصائصها إلا أن موضوع أزمة السكن مزال قائم وذلك لغياب استراتيجية فعالة ،ونسعى في المبحث الموالي لتقييم أزمة السكن في مدينة تبسة .

المبحث الثاني: تقييم أزمة السكن في مدينة تبسة.

نحاول في هذا المبحث حساب ودراسة تحليلية لمعطيات و مؤشرات قياس أزمة السكن من خلال مؤشر الازدحام (TOL)، مؤشر الحالة الإنشائية للسكن (l'état de bâtie de l'habitation)، مؤشر الحالة الشرعية و العقارية للسكن (l'état légal et foncier de l'habitation) التي من خلالها نقوم بتقييم أزمة السكن في مدينة تبسة .

1- مؤشرات قياس أزمة السكن:

تقاس أزمة السكن كمياً انطلاقاً من واقع و تحليل ثلاث عوامل أساسية هي:

1-1 مؤشر الازدحام (TOL):

و الذي يعبر عن حجم التزاحم داخل المسكن، و الذي يعبر عن مستوى مقبول من الحيازة المساحية الفردية لأفراد الساكنين داخل المسكن و المعبر عنه في الجزائر بـ 6 أو 7 أفراد بالمسكن، حيث تعبر القيمة التي تزيد عن هذه القيمة عن عجز في السكن ناتج عن الازدحام ، فتقد قيم العجز هنا بناء على عدد الوحدات السكنية الواجب انجازها للعود لقيمة المؤشر المقبولة (6 أو 7 أفراد في المسكن)، و إذا كانت اقل من ذلك عد ذلك فائض في عدد المسكن بطريقة الحساب نفسها لتقدير هذا الفائض في صورة وحدات سكنية.

1-2 مؤشر الحالة الإنشائية للسكن (l'état de bâtie de l'habitation):

الذي يعبر عن نوعية و مستوى السكن للعيش البشري فيه (l'habitabilité)، و المعبر عنه بمدى توافقه مع شروط السلامة و متطلبات النظافة و معايير الصحية للساكن، كمواد البناء المستعملة (الاميونت مثلاً)، أو إن كانت آلية للسقوط و مختلف اوجه التعرض المحقق للمخاطر غيرها.

1-3 مؤشر الحالة الشرعية و العقارية للسكن (l'état légal et foncier de l'habitation):

و التي تعبر عن شرعية السكن المنجز اعتبارا للقوانين و النظم القانونية و العمرانية المنظمة و الضابط لإنتاج السكن من جهة و كذا الوضعية العقارية المستقرة لشاغل السكن مما يجعله في وضعية غير المحتاج و الطالب للسكن نظريا خصوصا في ظل الصعوبة في الحصول عليه و الطابع الاجتماعي إجمالا في منحه من قبل السلطات الرسمية في ذلك من حيث التخطيط و الدعم الذي تقدمه الدول.

2- قياس أزمة السكن في مدينة تبسة:

الجدول رقم (16) الحظيرة السكنية لبلدية تبسة 31-03-2021.

55479		الاجمالي
55040	حضري	تقسيم حسب المنطقة
439	ريفي	
13797	اجتماعي	
250	Biens vacants	تقسيم حسب نوعية السكن
4610	تساهمي	
190	بنك عالمي (RHP)	
604	كراء/شراء	
2146	ترقوي	
3046	تحصيص اجتماعي	
0	lpp	
146	Fonction+astreinte	
30230	بناء ذاتي	

(والتجهيزات، 2021)

يمكن قياس حجم أزمة السكن في مدينة تبسة إحصائيا انطلاقا من حساب حالات العجز في السكن وفقا للمؤشرات سالفة الذكر و ذلك انطلاقا من المعطيات الرسمية التي لدينا و المتحصل عليها من المصالح و الهيئات الرسمية المختصة (انظر الجدول رقم (16) " الحظيرة السكنية لبلدية تبسة 31-03-2021 ") كما يلي:

• **مؤشر الازدحام (TOL):**

يتم تقدير العجز في السكن الناتج عن التزاحم من خلال تطبيق قانون معامل إشغال المسكن (TOL) و الذي هو حاصل قسمة عدد السكان على إجمالي المساكن (الحظيرة السكنية) و المقدرة بـ:

$$\text{إجمالي السكان 2021} \div \text{إجمالي المساكن 2021 أي: } 244902 \div 55479 = 4,414 \text{ أي 4 أفراد/ مسكن .}$$

مما يعني و بمنظور مؤشر التزاحم فانه و عكس المتوقع (إذا صدقت المعطيات) نسجل فائضا في عدد السكنات يقدر بنحو :15261 سكن (أي أن فائض السكن المحسوب يقابله حجم سكاني نظري يقدر بـ 91566 نسمة و هو ما يقارب حجم مدينة كبيرة نسبيا !؟) مما يدفعنا للتساؤل بشدة حول صحة هذه الأرقام و مصداقية هذه المعطيات).

• **مؤشر الحالة الإنشائية للسكن (l'état de bâtie de l'habitation) و الحالة الشرعية و العقارية**

للسكن (l'état légal et foncier de l'habitation):

وفقا للمعطيات التي بحوزتنا، فقد تم هدم وتعويض السكنات الهشة المتواجدة بالأحياء في السنوات الماضية، بسكنات لائقة من نوع سكن اجتماعي بحي العرامي ، ما عدا اربع سكنات بحي البعاعلة (طريق بكارية).

كما تجدر الإشارة إلى انه من المحتمل جدا تسجيل حالات للعجز في السكن وفقا للمؤشرات السالفة الذكر بالأحياء الفوضوية و التي تتطلب دراسات خاصة و متخصصة للكشف عنها لا تحتمله هذه المذكرة و ظروف إعدادها عبر الأحياء الأتي نكرها:

○ حي الزاوية براج .

○ حي البلدية .

○ حي البعاعلة (طريق بكارية).

○ 5 جويلية (الرفانة).

○ حي ديار الشهداء المرجى

من خلال تقييم أزمة السكن نظريا لا يوجد أزمة لان مؤشر التزاحم مريح وكذا باقي المؤشرات وهي لا

تعكس الواقع بمآسيه و محاسنه وهذا لي غياب للأسف معطيات صحيحة فجل المعطيات الإحصائية سياسية و

تطمينية وجب على وزارة الإحصاء والاستشرف أن تحين وترقم كل القطاعات عبر كامل التراب الوطني منها قطاع السكن الذي يعتبر دولا ب الاقتصاد الوطني .

المبحث الثالث: معالجة أزمة السكن في مدينة تبسة.

لقد قدمت بعض الدول المتقدمة و السائرة في طريق النمو مجهودات معتبرة بهدف إيجاد حلول للمشكلة السكنية من جهة، وضمان بعث النمو الاقتصادي من جهة أخرى ، ولعل النظر في هذه التجارب يولي لنا نموذج يمكن أن تسلكه السلطات الجزائرية للحد من أزمة السكن ، خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار تجارب الدول السائرة في طريق النمو ، أين يكون فيها مجال المقارن ممكنا .وفي هذا السياق ، سنقوم بعرض تجربة دولتين ناميتين وهي تركيا و شيلي على الرغم من محدودية إمكانياتها استطاعت أن تطوق أزمة السكن وتصل إلى نتائج جد ايجابية . كما أننا في المطلب الثاني نحاول إيجاد حل لازمة السكن في مدينة تبسة (حالة الدراسة) و على المستوى الوطني (الجزائر) بالرغم من الأرقام و المعطيات التي نشكك في صحتها وذلك بالنظر إلى الواقع في ظل غياب إحصائيات جدية وصحيحة أي رقمنة لإطار المبني والغير مبني ، وغياب بطاقة الطلب و المنح .

المطلب الأول: تجارب دولية في مواجهة أزمة السكن.

لقد سعت الكثير من الدول إلى القضاء على أزمة السكن القائمة في بلدانها، و قد وضعت الحكومات الكثير من السياسات و البرامج في سبيل ذلك ، محققة بذلك نتائج مختلف بلغ كل منها مستويات متفاوتة من النجاحة نذكر منها:

➤ الحل المثالي لأزمة السكن في العالم العربي " طوكي" - التجربة التركية -:

أزمة السكن في العالم العربي هي من أعنف الأزمات في المنطقة، سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي، كما أنها الأكثر إرهاباً للحكومات، إذ تتناوب الدول العربية على الصدارة في أزمة السكن، فتارة تكون السعودية في المرتبة الأولى، وأخرى تنفرد مصر بالصدارة، وثالثة تخطف الجزائر الأنظار.

الحصول على الوحدات السكنية أزمة متلازمة للشباب العربي، يعود عمرها إلى عقود، وهي متنوعة ولها أشكال عدة، إلا أنها في النهاية الأزمة الأكثر حصولاً على الوعود بالحل، ولكن هذه الحلول دائماً لا تخرج للنور، ومع الأزمات السياسية والاقتصادية التي تمر بها المنطقة العربية ازدادت حدة أزمة السكن، وتراجعت الحلول خطوة إلى الخلف.

وذكرت دراسات المعهد العربي لإنماء المدن أن نحو 60% من سكان المدن في الوطن العربي يقطنون بالعشوائيات، إذ يصل عمر الأزمة إلى نحو 60 عاماً، وحتى الآن لم تتجح أي دولة عربية في إيجاد حل مناسب لتلك المُعضلة، إلا أن التجربة التركية تبرز بوصفها حلاً جيداً وملائماً للأوضاع الاقتصادية بالمنطقة، فلماذا لا تلجأ إليه الدول العربية؟

تركيا طبقت نموذجاً حقق الكثير من النجاحات بأزمة السكن في المُدن، ولعل الأوضاع في تركيا كانت مشابهة جداً قبل نهوضها للأوضاع في العالم العربي، سواء على مستوى الأزمات الاقتصادية أو السياسية والاجتماعية، لذلك يبقى النموذج التركي حلاً مثاليّاً لأزمة السكن في المنطقة.

أسست تركيا ما يسمى بالإدارة العامة للإسكان التركية (طوكي)، التي تم إنشاؤها في عام 1984، وكان الهدف منها حل مشكلة الإسكان المتراكمة في تركيا، وتلبية الطلبات المرتفعة على المساكن في المدن بشكل مخطط ومنظم، وبشكل خاص المواطنين أصحاب الدخل المحدود.

أخذت التجربة التركية اتجاهاً مختلفاً في التمويل، إذ أنشأت البلاد صندوقاً نقدياً خاصاً بـ (طوكي) وذلك لتحقيق طريق الاكتفاء الذاتي، المنفصل عن الميزانية العامة للدولة، وتعتمد مصادرها على التجارة العقارية عن طريق شراء أراضٍ أو مناطق سياحية وتأجيرها.

كانت الوظيفة الأساسية لطوكي توفير مساكن لمحدودي الدخل، إذ كانت تباع لمحدودي الدخل المساكن بالتقسيط طويل المدى، وتقوم بتطوير المشاريع التجارية والسياحية وشراء الأراضي والمساكن الفخمة وبيعها

للأغنياء، ومن ثم تستعمل أموال الربح في بناء وحدات سكنية على شكل مدن سكنية وبيعها وتخصيصها للمواطنين ذوي الأجور المحدودة.

اعتمدت طوكي أيضًا على إستراتيجية مختلفة بعض الشيء، إذ كانت تعطي المقاولين الأراضي ليقوموا بإنشاء المدن السكنية الضخمة عليها، ثم تقوم طوكي بدلاً من دفع الأجرة النقدية للمقاولين بتقاسم بعض الشقق معهم، والتي تساوي الأجرة وبذلك تستطيع إتمام مدن ضخمة من دون دفع نقدي مسبق، ولعل أبرز المشاريع التي أتمتها طوكي هي: "باشاك شهير - 2454 وحدة، كوزي يلديز - 750 وحدة، مافي شهير - 700 وحدة، جيهان - 850 وحدة سكنية".

ووضعت طوكي عدة شروط للحصول على وحدة سكنية أبرزها: أن يكون محدود الدخل (750 ليرة)، ومقيمًا في العشوائيات، ويتلقى راتبه من خلال البنوك لضمان السداد.

نجحت التجربة التركية وفق عديد المقاييس، إذ أصبحت عدة مدن تركية ضمن قائمة أفضل مدن عالميًا في النمو العمراني في السنوات الأخيرة، لذا ربما يمكن للدول العربية محاولة الاستفادة من التجربة التركية لحل أزمة الإسكان، والقضاء على 60 عامًا مما يراه العديد من المراقبين فشلًا ذريعًا.

يمكننا أيضا الاستفادة من تجارب بعض الدول السائرة في طريق النمو مثل الشيلي على الرغم من محدودية إمكانياتها استطاعت إن تطوق أزمة السكن و تصل إلى نتائج جد ايجابية (بوست، 2017).

➤ -تجربة الشيلي:

تعتبر الشيلي من الدول التي أحرزت على تقدم كبير في مجال السكن، و ذلك بتنظيم السكن الاجتماعي و كذا وضع نظام محكم لتمويل السكن بصفة عامة. ففي 10 السنوات أي ما بين (1982-1992) تمكنت من إنتاج 100000 وحدة سكنية سنويًا، هذا الرقم تعدى الاحتياج السنوي الذي قدر ب 80000 وحدة سكنية سنويًا، وبذلك أصبح بإمكانها تجديد السكنات القديمة و التقليل من العجز في السكن، الذي قدر بـمليون وحدة سكنية مع

نهاية التسعينات ،و يجدر الإشارة هنا إلى أن نظام المالي الشيلي المكون من 13 مصرف تجاري خاص و مصرف واحد عمومي، و حوالي 15 صندوق للتقاعد و 25 شركة تأمين.

إن تمويل برامج الدعم الخاصة بالسكن في الشيلي تأتي من ميزانية الدولة و كذلك من اعتماد مالي يقدر ب 200 مليون دولار أمريكي مقدم من طرف البنك العالمي في الفترة المشار إليها أعلاه، و لكي يدعم نظام تمويل السكن على الخصوص إدماج السكن الاجتماعي في السوق المالي و الحصول على الأموال اللازمة بما في ذلك تقليل تكاليف التمويل، اتخذت الحكومة الشيلية بعض القرارات في سنة 1991 من أجل إعطاء دعم مالي للمؤسسات المالية التي تقدم قروض سكنية و كذلك خلق ضمانات خاصة لها، زيادة على وضع نظام جديد يعرف بـ " القروض المدعمة سنديا الذي سمح لصناديق المعاشات و شركات التأمين استغلال أموالها بصفة مربحة.

(الكريم، 2015)

يتجلى لنا من خلال التجارب السابقة الذكر و كذلك من بعض التجارب الأخرى، التي لم نذكرها هنا لعدم اتساع المجال ، وإن المشكل الذي تعاني منه أغلب الحكومات هو كيفية التجاوب مع الفئات ذات الدخل الضعيف، والتي لم يسعفها الحظ في الحصول على قرض سكني باللجوء إلى السوق المالية نظراً، لعدم قدرتها و تجاوبها مع المعايير المحددة فيما يخص الاسترداد ،لذا يجب تنظيم طلب هؤلاء ضمن تنظيمات اجتماعية تسهل لها الحصول على سكن اجتماعي .و هذا يعني تنظيم الطلب باللجوء إلى التعاونيات و التنظيمات المحلية المختلفة التي من شأنها أن تخفف من الأعباء المالية ومن ثم إشباع حاجيات الفئات ذات الدخل الضعيف و المتضررة من مشكلة السكن .

المطلب الثاني: سبل حل أزمة السكن في مدينة تبسة.

بعد استعراضنا لأسباب أزمة السكن وتقييمنا لازمة السكن في مدينة تبسة سنحاول إيجاد حلول لازمة السكن

على المستوى المحلي -مدينة تبسة - و على المستوى الوطني .

1- على مستوى مدينة تبسة:

حسب المعطيات والإحصائيات التي تحصلنا عليها ومن خلال تقييم أزمة السكن في مدينة تبسة بمؤشرات التي سبق ذكرها (مؤشر الازدحام (TOL)، مؤشر الحالة الإنشائية للسكن ، مؤشر الحالة الشرعية و العقارية للسكن).

نظريا لا توجد أزمة سكن عكس ما نراه في الواقع و لذا يجب اتخاذ جملة من الإجراءات :

- تحين و رقمنة قطاع السكن في مدينة تبسة و جل التراب الوطني بإنشاء بطاقة وطنية للطلاب و بطاقة للمنح و رقمنة العقار المبني والغير المبني .
- التعامل مع المشروع السكني كمشروع حياة وليس كمشروع حل أزمة فالاستعجالية نتج عنها مشاكل عديدة
- يجب تثمين الجانب المعماري وأخذ الوقت الكافي في دراسة المشاريع و التوجه إلى العمران المستدام أي القيام بدراسة مستقبلية و تخطيط مستقبلي يراعى فيه الموروث الثقافي لكل منطقة في الجزائر خصوصيتها.
- المشروع السكني آخر حلقة في بناء المدن.
- تحيين منظومة من القوانين توصلنا إلى مشروع مجتمعي متكامل : قانون التوجيهي للتهيئة والتعير 29/90 لم يراجع منذ 29 سنة ،قانون التوجيه العقاري لم يعمل به الذي يوفر الأوعية العقارية ، قانون 08/15 في إطار تسوية البناءات أسيء استعماله .
- دراسة المشروع السكني تسبقها دراسة اجتماعية فهو مشروع متكامل لا نستطيع استوراده أو تفرضه علينا
- مقابلة أجنبية (حاويات للسكن) .
- يجب توازن الساكنة مع السكن.
- تفعيل دور وزارة الإحصاء والاستشرف التي لها دور مهم في إحصاء الكتلة السكانية والسكن وذلك عن القيام بتحقيق إجباري و إحصاء كل البنائات الفردية و الجماعية ونصف جماعية .

2- على المستوى الوطني:

- **تنظيم الأسرة:** تنظيم الأسرة هو تخطيط لتوقيت الإنجاب بحيث يكون هناك فترة زمنية بين كل طفل وآخر ودعم التوعية بوسائل منع الحمل وكذلك تأخر سن الزواج الفتيات مقارنة بسنوات السبعينات و الثمانينات كما ان دراسة النمو السكاني في مدينة تبسة مثلا أوضح ارتفاع في معدل النمو حيث قدر معدل النمو بعد الاستقلال سنة 1966 بـ 5,88 % (للاحصاء) نتيجة تحسن الأوضاع الاقتصادية والمعيشية للسكان وبدأ في الانخفاض تدريجي إلى أن وصل سنة 2020 معدل نمو قدره 1,49% (الطالبة، 2021).
- يشير الشكل رقم (04) للتزايد الطردي لعدد السكان الذي تضاعف أربع مرات على مكان عليه غداة استقلال الجزائر في سنة 1962، كما بين الشكل (04) أدناه إن معدل الخصوبة في الجزائر ارتفع بشكل طردي من عام 1925 ، حتى وصل إلى 7,7 طفل في الستينات ، باستثناء انخفاض طفيف في الفترة بين 1950 و 1955 بسبب انتفاضات التي نتج عنها استقلال الجزائر و منذ عام 1970 انفض معدل الخصوبة بشكل كبير حيث وصل 2,38 طفل لكل امرأة في عام 2005 وبعدها بدء في الزيادة مرة أخرى إلى متوسط 3 أطفال لكل امرأة في عام 2020 وتفسر هذه الزيادة الطفيفة لتجاوز الجزائر شبح الحرب الأهلية بعد ميثاق المصالحة الوطنية في 2006، علاوة على التحسن النسبي في الأوضاع المعيشة السكان نتيجة ارتفاع أسعار البترول قبل انخفاضه سنة 2014، وبعدها انتهجت الدولة سياسة شراء السلم الاجتماعي جعلت الناس تعيش ظروف مستقرة نسبيا الأمر الذي رفع من معدل الزواج . (لله، 2020، صفحة 241)

الشكل رقم (04)



(الله، 2020، صفحة 241)

- **تقليص و توجيه الهجرة و الهجرة الريفية :** انتهجت الجزائر جملة من الإجراءات للحد من النزوح الريفي للتخفيف من أزمة السكن في المدن ، و من بين الإجراءات المتبعة رصد مبالغ مالية لمساعدة المستفيدين لبناء منازلهم لكن هذه الأخيرة غير كافية لتغطية تكلفة البناء الباهظة مع تزايد المستمر لأسعار مواد البناء .
- **ارساء دولة القانون و ترسيخ قيم الحكم الراشد:** عن طريق جملة من التوجيهات و التوصيات :
 - تفعيل مشروع انجاز البطاقة الوطنية للسكن فهي أداة صارمة في يد الحكومة تعود إليها في كل مرة يتم الإفراج فيه عن قائمة سكنية تابعة للحظيرة الوطنية للبت في أحقية الاستفادة من السكنات عبر كامل التراب الوطني ومن اجل ترقية تسيير شفاف.
 - وجوب إشراك ممثلي المواطنين في رسم سياسة سكنية ناجعة ، تقوم على الشفافية في الانجاز و التوزيع مع تنويع العرض بما يتماشى مع قدرة المواطن .
 - الجزائر تمتلك إمكانيات ضخمة التي تمكنها من تجاوز الأزمة و تحسين الإطار المعيشي لسكانها .

- **رقمنة السكن:** أي إحصاء لعدد السكنات عبر التراب الوطني حيث يوجد أشخاص تستفيد من 10 إلى 20 سكن بالمقارنة مع أشخاص تم تسجيلها منذ 20 سنة لها أحقية في السكن لكن لم تستفيد (الصحافة، 2020) خاصة مع الأرقام الهائلة التي سجلتها الحظيرة السكنية خلال البرامج السكنية الأخيرة والتي لم تقضي على أزمة السكن .
- يجب على الدولة أن تسحب نفسها من كل الأنماط والتركيز على الطبقة الهشة المعوزة التي هي بحاجة إلى السكن الاجتماعي وذلك بإحصاءه ومراقبته و إسكانه في سكن موجه للإيجار وعدم التنازل عنه لان فكرة التملك فاقمت الأزمة يحث نجد أشخاص في غياب البطاقة الوطنية تملك عشرات المرات و الدليل وزير السكن قال فيما سبق تم توزيع سكنات اجتماعية و بصيغ مثل عدل و جهت للكراء من طرف أصحابها بعد أسبوع وهذا خير دليل على أن السكن لم يوجه إلى مستحقيه .
- فتح الجانب الإعلامي ،خاصة السمعي البصري .
- كبح التلاعبات خاصة من بعض المهن الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس ونذكر على سبيل المثال مكاتب الدراسات، المقاولين الخواص، المهندسين المعماريين في إطار تشريعي منتظم وواضح ومتكامل وذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها القطاع.
- إرساء سجل وطني موحد لطلبات السكن ،يقوم على التتقيط لطالبي السكن .على أن يتم نشر قوائم المستفيدين عبر المواقع الالكترونية.
- عدم التضيق على المدافعين عن الحق في السكن.
- تسقيف و تنظيم سوق الايجار .
- **تطوير أساليب مجابهة المخاطر المتنوعة:** دعم السلامة والجودة في البناء، عن طريق الاعتماد البناء المضاد الزلازل خاصة وان الحزام المتوسطي الواقع في منطقة الالتحام بين الصفيحتين الاورواسيوية والافريقية التي تنتمي إليها الجزائر ، تزايد به النشاط الزلزالي واشتد خلال السنوات الأخيرة ،حسب ما أكده أغلب المهندسين

والخبراء الذين شاركوا في صياغة مقترحات قواعد البناء المضاد للزلازل ، وذلك باستعانة بتكنولوجيا جديدة مضادة للزلازل مثل التكنولوجيا التي ادخلها مركز المراقبة التقنية للبناء الكائن مقره في الشلف بالتعاون مع ماليزيا والتي تقوم بتدعيم البناءات بواسطة المطاط الطبيعي كون ماليزيا أكبر دولة منتجة للمطاط ، حيث تسمح هذه التقنية في تخفيف الأضرار الناتجة عن الهزات الأرضية .

● **توفير مواد البناء:** يبقى مشكل مواد البناء يورق كل القائمين على قطاع السكن في الجزائر ولحل المشكل يجب :

- توفير مواد البناء بالكميات و المواصفات المطلوبة .
- تنظيم سوق مواد البناء ووضع حد للاحتكار و المضاربة التي تعرفها بعض هذه المواد على غرار الحديد و الأجر .
- إنشاء فرق متابعة تعهد لها مهمة مراقبة ورشات البناء وغلق تلك المخالفات القانونية.
- تدخل الحكومة لتنظيم السوق بقرارات رادعة لكل من يخالفها .
- **تكوين يد عاملة مؤهلة:** لحل النقص الفادح الذي تعاني منه الجزائر في وجود يد عاملة مؤهلة قامت بالتعاقد مع شركات أجنبية منها الصينية التي تسببت في انتشار كبير للعمالة الصينية على حساب اليد العاملة الجزائرية ، التي تكونها مراكز التكوين المهني كما لمح المختصون إلى عدم احترام الشركات الصينية في مجال البناء ، بنود اتفاق الشراكة مع وزارة السكن في شقه المتعلق بنقل الخبرة والتجربة لليد العاملة الجزائرية ، حيث منذ دخولها السوق الوطنية لم نسمع أنها كونت عمالا جزائريين ، وعليه فاللوم يقع على الوزارة المختصة التي يفترض أن تحرص على متابعة مدى تطبيق قوانين القطاع ، فمن المحبذ أن تفرض الدولة على الشركات الأجنبية العاملة بالجزائر ضرورة التعاون المباشر مع الجامعات و معاهد التكوين الجزائرية ، حتى يضمن نقل الخبرة و المعارف بطريقة أكاديمية و عملية .

- **تفعيل إنشاء بنك معلومات الخاص بالسكن:** لتحقيق ميزة النوعية في القطاع من خلال إعادة هيكلة هيئات المراقبة التقنية للبناء بهدف توحيد مرجعيات المراقبة والوصول إلى إدخال التوافق في مجال متابعة ومراقبة المشاريع فيما يتعلق بالأمان في البناء والجمالية على حد سواء.
- **استرجاع الأوعية العقارية للبرامج المتعطلة:** إذ يتكفل مدير أملاك الدولة بفسخ بيع الوعاء العقاري للمشروع المتوقف عن طريق القضاء ، وإرجاعها إلى الحظيرة الوطنية ومن ثم إقامة مشاريع جديدة عليها.
- القضاء على السكن الهش وتعويضه بمساكن إجتماعية للإيجار تمويلها الدولة بالكامل.
- توفير الحياة الكريمة بتوفير التجهيزات القاعدية وسبل إغراء لقاطني الأرياف كزيادة من نسبة الاستفادة المالية للسكن الريفي .
- وضع نظام محكم لتمويل السكن بصفة عامة بإعطاء دعم مالي للمؤسسات المالية التي تقدم قروض سكنية و كذلك خلق ضمانات خاصة لها.
- يجب وضع مراقبة صارمة لتقادي المضاربة على المقاولين أو المتعاملين العقاريين، لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة و تخضع للمضاربة و عليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات.
- يجب تقادي المعرقلات الإدارية و تسهيل الإجراءات اللازمة، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك، كتوفير الموارد المالية الضرورية.

الخلاصة

من خلال تقييمنا لازمة السكن في مدينة تبسة نستخلص أن المشكل يكمن في غياب دولة مؤسسات فالوزير الذي يأتي يمحي سياسات الوزير الذي قبله والدليل على ذلك تعدد الأنماط لذا هذه الأخيرة عليها أن تسحب نفسها ويولى الاهتمام للطبقة الهشة المعوزة والتي هي بحاجة للسكن الاجتماعي وقبل اللجوء إلى البناء الاستعجالي الذي خلف مدن حاويات وتسبب في تشوه الجانب المعماري والعمراني للمدن فغابت خصوصيات المناطق الجزائرية.

وجب التعامل مع المشروع السكني كمشروع حياة وليس مشروع حل أزمة والتوجه إلى سياسة رقمنة القطاع بإحصاء الإطار المبني والغير مبني، وإنشاء بطاقة وطنية للطلب وأخرى للمنح كل هذا لكبح التلاعبات و ليذهب السكن إلى مستحقه.

الخلاصة العامة

الخلاصة العامة

يشكل السكن معضلة حقيقية بالنسبة للسلطات والسكان على حد سواء لما يحمله مفهومه من تعقيد وإبهام يضاف إليه الضغط الديموغرافي وما خلفه من تراكم الطلبات المتزايدة على السكنات، فإن كان الوضع بالنسبة للبلدان المتقدمة فيما يخص السكن يتمثل في مواجهة فشل الحلول المعتمدة لمواجهة العجز الكمي في السكنات المتمثلة في نماذج السكنات الاجتماعية خاصة فيما يتعلق بالجانب الاجتماعي، فإن بلدان العالم الثالث تعيش أزمة السكن كأزمة ذات حدين حيث لا زالت السلطات تتخبط في العجز الكمي في عدد السكنات خاصة بالنسبة للفئة الاجتماعية المحرومة المهيمنة في المجتمع ، فجاءت الحلول وفق منظور اقتصادي يتخذ من سرعة الإنجاز بأقل التكاليف المعيار الرئيسي فتم اعتماد تجارب البلدان المتقدمة التي مرت بنفس الظروف خاصة بعد الحرب العالمية الثانية، المتمثلة في تلك النماذج السكنية الدخيلة مقارنة بنموذج العمارة المحلية التي لا تشكل إلا حلولا أنية للعجز الكمي لأنه وإلى حد اليوم لازلت الأوضاع في الجزائر تثبت فشل السياسات المتعاقبة الخاصة بقطاع السكن لمواجهة هذه الأزمة، هذه الأخيرة تقتصر فقط في البحث عن طرق جديدة للتمويل، هذا الوضع عمل بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بإهمال الجانب النوعي للسكن الذي لا يتم الكشف عنه إلا عن طريق معرفة وجهة نظر المستعمل المستبعد من مسار عملية إنتاج السكن الذي لا يمكن وصف دوره إلا كمستهلك في آخر العملية فالمساكن تنشأ بمعزل عن قاطنيها مستقبلا، وتصاميم المعماريين تفرض على العائلات إطار معيشتهم. وهذا ما نتج عنه أزمة داخل المدينة متمثلة في تشويه الصورة البصرية للمحيط العمراني والمدينة ككل.

رغم الجهود المبذولة والاستراتيجيات المنتهجة من طرف الدولة إلا أن مشكل السكن مزال قائما، كما أن السياسة السكنية المستعجلة تبقى حولا فاشلة ما لم تنتهج سياسة رقمنة للقطاع .

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

المراجع باللغة العربية

آجرون, ش. ر. (1978). نوفمبر. (الاضطرابات الثورية في الأوراس والنمامشة 1916-1917. مجلة الأصاله. (63)

احمد خالد علام. (1983). تخطيط المدن. تأليف احمد خالد علام، تخطيط المدن (صفحة 112). مصر: مكتبة الانجلوا المصرية.

أحمد, ع. (1989). اوت 28. (تبسة تاريخا وماضيا. جريدة المساء الجزائرية. 11, (1218) الجزائرية, و. ا). الخميس 12 يناير 2021. (توزيع أزيد من 200 ألف وحدة سكنية خلال 2020. وكالة الانباء الجزائرية .

الجيولوجية, ا. (2009). المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . تبسة. الحرة, ا. (2021, 05 24). Récupéré sur ويكيبيديا .

https://ar.wikipedia.org/wiki/%D9%88%D9%84%D8%A7%D9%8A%D8%A9_%D8%AA%D8%A8%D8%B3%D8%A9.

الرحمان, ا. ع. دون تاريخ. (تاريخ الجزائر العام Dans ا. ع. الرحمان بتاريخ الجزائر العام (p. 30). ديوان المطبوعات الجامعية.

الرسمية, ا. (2011). سبتمبر 14. (السكن الترقوي التوافقي. 02-03, pp. (51) .

الزهراء, ب. ج. (2013-2014). المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الاصلاحات. قسم علم الاجتماع, جامعة مستغانم.

الصحافة, ق. ا. (2020, 1 03). السكن في الجزائر.. أزمة تناوب عليها أزيد من 35 وزير) . ج. شرفي , Intervieweur)

الطالبة. (2021). معدل النمو.

الطبوغرافية, ا. (2012). المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . تبسة.

الكريم, ا. ع. (s.d.). برامج السياسة السكنية ودورها في القضاء على أزمة السكن. أستاذ مساعد بكلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة زيان عاشور بالجلفة. 32, p.

المجلس الاقتصادي و الاجتماعي. (دورة اكتوبر 1995). اللجنة السكنات و الحاجات الاجتماعية، تقرير حول السكن الاجتماعي. الجزائر.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (2009). الخريطة الجيولوجية لمدينة تبسة. تبسة.

المرسوم التنفيذي، رقم 18 - 06. (20 جانفي، 2018). المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن. الجريدة الرسمية، العدد 2.

- المومن عبد الكريم. (2015). برامج السياسة السكنية و دورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر. *مجلة دفاتر اقتصادية*، 25-46.
- الميلي، م. م). دون تاريخ. (تاريخ الجزائر بين القديم والحديث ج 1 Dans م. م. ميلي *تاريخ الجزائر بين القديم والحديث ج 1*. بيروت: دار العلم للملايين.
- بثينة، ر. س. (2019). الاستخدامات السياحية في مدينة تبسة واقع و آفاق. *مذكرة ماستر*. قسم علوم الأرض و الكون، جامعة العربي التبسي - تبسة.
- بن جدود فاطمة الزهراء. (2013-2014). المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الاصلاحات. *مذكرة لنيل شهادة ماستر*. قسم علم الاجتماع، جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم.
- جدواني، ب.، (2017). اشكالية التوسع العمراني بمدينة تبسة. *مذكرة ماستر*. قسم تهيئة عمرانية، جامعة أم البواقي.
- حنا ميلاد. (1986). *كان الحل و المصيدة*. تأليف حنا ميلاد، *كان الحل و المصيدة*. (صفحة 123). مصر: مطبعة دار المستقبل العربي.
- خالد أمين عبد الله. (1998). *العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة*. تأليف خالد أمين عبد الله، *العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة*. (صفحة 137). لأردن: دار وائل لنشر.
- خوجة، أ. (25/04/2020). *إصلاح السياسة العامة السكنية، كآلية لإدارة أزمة السكن في الجزائر للفترة 2005-2014*. *مجلة الناقد للدراسات السياسية*. 170 ،
- د. مراد بن حرز لله. (30 06 2020). *أزمة السكن في الجزائر وطرق معالجتها*. *مجلة العلوم الإنسانية (03)*، 241.
- درة، إ. إ. (1974). *اقتصاديات الإسكان* Dans إ. إ. درة، *اقتصاديات الإسكان*. (p. 32). الكويت: مطبعة الرسالة.
- مديرية السكن والتجهيزات لولاية تبسة العمومية. (2020). تبسة.
- رفيعة دبابش. (2019-2020). *دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر*. دكتوراه علوم اقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة: قسم علوم اقتصادية.
- ريغليغ، ك. (1988). *نهج تمويل جديدة في استراتيجيات الدين*. *مجلة التمويل والتنمية*. 08 ،
- زرقة، د. (2015-2016). *سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع -دراسة ميدانية بمدينة وهران*. رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع. قسم علم الاجتماع، جامعة وهران.
- ساسة بوست. (12 01 2017). *ساسة بوست*. تاريخ الاسترداد 03 11 2012، من www.sasapost.com.
- سلالي فاطمة، بوزكري منى. (2002-2003). *تقرير حول نظام تمويل السكن في الجزائر*. الجزائر: فرع العلوم الاقتصادية و التسير، جامعة الجزائر.
- سويلم، م. (1987). *إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية* Dans م. سويلم، *إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية*. (p. 280). القاهرة، مصر: دار الطباعة الحديثة.

- شرفي، ج. (2020). أزمة السكن أزمة تعاقب عليها 35 وزير). ق. النهار (Intervieweur), صبرينة زرقين. (2017). واقع النقل الحضري في مدينة تبسة. واقع النقل الحضري في مدينة تبسة. معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة ام البواقي.
- عبد اللطيف بن أشنهو. (1986). الهجرة الريفية في الجزائر. تأليف عبد اللطيف بن أشنهو، الهجرة الريفية في الجزائر (صفحة ص 60). الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- علاء سليم أسعد صلاح. (2006). خصائص التحضر وعلاقتها بالتطور العمراني والنمو الاقتصادي. خصائص التحضر وعلاقتها بالتطور العمراني والنمو الاقتصادي، 36. نابلس، كلية الدراسات العليا، فلسطين.
- علي حجلة. (2016). التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة. كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية: جامعة منتوري - قسنطينة.
- علي، ح. (2016). التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة تبسة. مذكرة لنيل شهادة دكتورا. قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة.
- عمرابي، ص. ا. (2009). السياسة السكنية في الجزائر. مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
- عيساوي، م. (1997). تبسة عبر العصور. مجلة التراث. 32, (9) قندوز، ع. ا. (2008-2009). التوسع العمراني لمدينة الجلفة. مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري. جامعة الجزائر.
- محمد بلقاسم حسن بهلوم. (1999). سياسة تخطيط التنمية و اعادة مسارها في الجزائر. تأليف محمد بلقاسم حسن بهلوم، سياسة تخطيط التنمية و اعادة مسارها في الجزائر (صفحة 60). الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية تبسة. (2020). دراسة 2020. تبسة. (2012)مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. تبسة.
- مرتا أنسويرت. (سبتمبر 1984). مقالة حول السياسة السكانية. مجلة التموين و التنمية (03)، ص 18.
- مريم، ز. (2014-2015). النمطية و مورفولوجية السكن الجماعي المنجز من طرف الدولة و علاقته مع ثقافة وسلوكيات المجتمع. مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر. قسم تسيير التقنيات الحضرية، جامعة مسيلة.
- ميشال موسى. (20 تشرين الثاني 2008). مجلس النواب لجنة حقوق الإنسان النيابية UNDP. الخطة الوطنية لحقوق الإنسان، (صفحة 07). بيروت.
- نوار، ر. ب. (1978). تاريخ الجزائر بين القديم والحديث Dans. ا. الأولى (Éd.). الجزائر: الشركة الوطنية للنشر والتوزيع.
- هيشور، ب. (1993). جوان 13 الاحد. (أع ارش منطقة تبسة. جريدة النصر) عدد 6082.
- والتجهيزات، م. ا. (2021). الحظيرة السكنية. تبسة.
- والتعمير، م. ا. (2009). تبسة.

وزارة السكن للمملكة المغربية. (1986). *حول تمويل السكنات*. المغرب.
وليد, م. (2009-2010). بحث مقدم لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية تحولات الحضرية في منطقة
جبالية. جامعة قسنطينة.

المصادر الأجنبية

- (nadir-Abdullah), B. (1982). *l'habitat du tiers monde*. Dans B. (nadir-Abdullah),
l'habitat du tiers monde-cas de l'Algérie (p. p10.). Alger: Ed SNED.
- Bemetot, A. e. (2000). *Acheter et financier son logement*. Dans *Acheter et financier son logement* (pp. 36-37-38). Paris, France: Edition de veneuil.
- Centre d'études et de réalisations en urbanisme Constantine (URBACO. (2014, Avril).
- CNEP, B. d. (janvier 2003). *flache info*.
- Hamidou, R. (1999). *le logement un défi*. Dans R. Hamidou, *le logement un défi* (p. 30). Alger: OPU.
- Moll, M. (1860-1861). *Etude historique et archéologique sur TEBESSA et ses environs*. Constantine: Tome 2.
- Moulin, A. A. (1985). *Pour une politique de logeme*. Dans A. A. Moulin, *Pour une politique de logeme* (p. 85). France: édition le seuil.
- Qasmi, L. (1987). *Cise de habitat et perspective de co-développement avec les pays de*. Dans L. Qasmi, *Cise de habitat et perspective de co-développement avec les pays de* (p. 40). Paris, France: édition punblised.
- WWW.RADIOALGERIE .DZ. (2021, 04 22).

الملخص:

يعتبر السكن احتياج اجتماعي أساسي يأتي في المرتبة الثانية بعد الغذاء. فهو ضرورة قصوى لا يمكن الاستغناء عنها في حياة الفرد الاجتماعية والتي أثرت على النمو الاجتماعي والاقتصادي، هذا ما جعل الدولة تخطو خطوة كبيرة في تطوير هذا القطاع، باعتباره دولا للاقتصاد الوطني والذي يتجلى من خلال السياسات السكنية المتعاقبة التي اقتضت فقط على البحث عن طرق جديدة للتمويل معتمدة على الاستعجالية لحل هذه الأزمة ببناء عدد كبير من السكنات لتطويقها، ليتم الانتقال من حل أزمة سكن إلى خلقها من خلال اقتصار السكن على أحد مكوناته فقط وهي المسكن، وبذلك خلق أزمة داخل المدينة متمثلة في تشوه الصورة البصرية للمحيط العمراني و المدينة ككل ناتجة عن إهمال وتجاهل خصوصية المجتمع وتركيبته في انجاز المشاريع العمرانية .

و رغم جهود الدولة المبذولة والتي تتجلى في الأرقام الهائلة التي سجلتها الحظيرة الوطنية في السنوات الأخيرة يبقى مشكل السكن قائما خاصة بالنسبة للطبقة الهشة الفقيرة بسبب غياب سياسة رشيدة تقوم على رقمنة قطاع السكن وإحصاء الإطار المبني والغير مبني .

الكلمات المفتاحية: السياسة السكنية، أزمة السكن، تبسة .

Résumé:

L'habitat représente un besoin social primordial, classé en deuxième position après la nutrition, c'est une nécessité absolue qu'on ne puisse se dépasser d'elle dans la vie sociale de l'individu, celle ci s'est répercuter sur le développement social et économique ce qui a poussé l'état à faire un grand pas vers l'épanouissement de ce secteur. Considérant que ce dernier est la clé économique, à partir des politiques successive visant seulement à chercher de

nouvelles mesures de financement urgent afin de venir à bout de cette crise en construisant un grand nombre d' habitations, ce qui a pour effet inverse, en se basant sur le seul élément constitutif de l'habitation qui est l'habitat, alors c'est la résolution d'une crise par la création d'une autre concernant la déformation de l'image visuelle de l'environnement urbanistique et de la ville en général qui est le résultat de la négligence de la spécificité sociale et de sa composante en réalisant les projets urbain.

Ceci malgré les efforts apporté par l'état, et qui se révèlent par des chiffres énormes relevés ces dernières années par le parc national, la crise de l'habitat persiste, surtout pour la couche des plus diminués, en raison de l'absence d'une politique rationnelle qui consiste à numériser le secteur de l'habitat et dénombrer le cadre construit et non construit.

Summary:

The habitat represents a primordial social need, classified in second position after nutrition, it is an absolute necessity that one cannot be overcome of it in the social life of the individual, this one has repercussions on the social and economic development which pushed the state to take a big step towards the development of this sector. Considering that the latter is the economic key, from the successive policies aimed only at seeking new urgent financing measures in order to come to an end of this crisis by building a large number of dwellings, which has the opposite effect, by being based on the only constituent element of the dwelling which is the habitat, then it is the resolution of a crisis by the creation of another

concerning the deformation of the visual image of the urban environment and of the city in general which is the result of the neglect of the social specificity and its component in carrying out the urban projects.

This despite the efforts made by the state, and which are revealed by the enormous figures recorded in recent years by the national park, the habitat crisis persists, especially for the most diminished layer, due to the absence of " a rational policy which consists in digitizing the housing sector and counting the built and non-built environment

الملخص:

يعتبر السكن احتياج اجتماعي أساسي يأتي في المرتبة الثانية بعد الغذاء. فهوضرورة قصوى لا يمكن الاستغناء عنها في حياة الفرد الاجتماعية والتي أثرت على النمو الاجتماعي والاقتصادي، هذا ما جعل الدولة تخطو خطوة كبيرة في تطوير هذا القطاع ، باعتباره دولا ب الاقتصاد الوطني والذي يتجلى من خلال السياسات السكنية المتعاقبة التي اقتضت فقط على البحث عن طرق جديدة للتمويل معتمدة على الاستعجالية لحل هذه الأزمة ببناء عدد كبير من السكنات لتطويقها، ليتم الانتقال من حل أزمة سكن إلى خلقها من خلال اقتصار السكن على أحد مكوناته فقط وهي المسكن ، و بذلك خلق أزمة داخل المدينة متمثلة في تشوه الصورة البصرية للمحيط العمراني و المدينة ككل ناتجة عن إهمال وتجاهل خصوصية المجتمع وتركيبته في انجاز المشاريع العمرانية .

و رغم جهود الدولة المبذولة والتي تتجلى في الأرقام الهائلة التي سجلتها الحظيرة الوطنية في السنوات الأخيرة يبقى مشكل السكن قائما خاصة بالنسبة للطبقة الهشة الفقيرة بسبب غياب سياسة رشيدة تقوم على رقمنة قطاع السكن وإحصاء الإطار المبني والغير مبني .

الكلمات المفتاحية: السياسة السكنية ، أزمة السكن، تبسة .