

## قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة.

د . هيشور محمد لمين

جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر

### الملخص:

يهدف هذا المقال إلى تشخيص واقع قطاع السكن في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، من خلال معرفة أهم الأسباب المباشرة التي أدت إلى انتشار أزمة السكن، وتتبع السياسة السكنية المنتهجة في هذا القطاع الاستراتيجي والحيوي.

### Summary:

This article aims is diagnosing the reality of Sector public housing in Algeria from independence until nowadays. The study goes first through analysing the direct reasons, which have led to the crisis of housing in Algeria and second to the housing policy adapted by the Algerian government in this vital and strategic sector.

### مقدمة:

يعتبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدول والحكومات، يمثل قضية إستراتيجية وبعداً هاماً من أبعاد التنمية المجتمعية الشاملة، فهو يتجاوز بكثير الأبعاد الإدارية والتقنية ويقع في صميم استراتيجيات التقدم الاجتماعي والتراكم المادي من الناحية السيكلوجية. إن مسألة السكن من المسائل المطروحة اليوم بحدة ضمن قضايا التنمية في دول العالم الثالث بشكل عام وفي الجزائر بشكل خاص، وغالبا ما يدخل هذا الموضوع في صلب القضايا التي تستدعي البحث والتحليل السوسيو اقتصادي وكذا النقاش السياسي. وتعد أزمة السكن إحدى المشكلات التي تعاني منها مختلف دول العالم على اختلاف أنظمتها ومستوياتها الاقتصادية والاجتماعية، وهي تنمو باضطراد مذهل بالتوازي مع تزايد وتيرة النمو الديموغرافي والهجرة الداخلية وبرامج التحديث والتنمية، مشكلة بذلك أخطر أزمة اجتماعية معاصرة تتعرض لها الدول والمجتمعات المتقدمة والنامية على حد سواء، و تشير الأدبيات الاقتصادية على الأهمية والقيمة الإستراتيجية لقطاع السكن في حياة الدول، لما يشكله من وزن سوسيو سياسي في دعم الاستقرار وتحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي، ولهذا كُثرت النقاشات الحادة والمجادلات العلمية حول مكانته ودوره لدى القيادة السياسية والنخب الأكاديمية، وبذلك أصبح قطاع السكن أحد الشواغل الذي يحض باهتمام عالمي غير مسبوق، تعقد له المؤتمرات والملقيات والندوات والبروتوكولات من أجل تشخيص الأزمة أولاً ثم إيجاد مخرج للمشكلة ذات الانعكاسات الخطيرة ثانياً .

وتعتبر قضية السكن قضية معقدة ومستمرة والسياسات العامة في هذا المجال متنوعة وطويلة الأمد، إن إهمال هذا القطاع الديناميكي يعني خلق ونمو مشاكل اجتماعية خطيرة، أما النهوض الاجتماعي فيأتي عن طريق النهوض بهذا القطاع الحيوي والذي بإمكانه أن يؤثر في قطاعات اقتصادية أخرى وإحداث إقلاع تنموي حقيقي.

والسكن باعتباره مطلب جماهيري واسع، وعاملا من عوامل الصحة والاستقرار الاجتماعيين أصبح في الآونة الأخيرة قضية محلية وإقليمية وعالمية تستقطب اهتمام الدول والحكومات وترصد له اعتمادات مالية ضخمة وتجند له كل الإمكانيات المادية والبشرية واللوجيستية من جهة، ومن جهة أخرى يشكل بارومتر حقيقي ومقياسا من المقاييس الهامة والمؤشرات العالمية في تقدم أو تخلف الدول والمجتمعات. وانطلاقا من الأهمية المتعاضمة لقطاع السكن في الجزائر ووزنه في التنمية المحلية، سنحاول من خلال هذه الدراسة توضيح مفهوم السكن ثم نتطرق إلى أسباب انتشار أزمة السكن وانعكاساتها على المجتمع، ثم نتطرق إلى توضيح نطاق الأزمة على المستوى العالمي والعربي، وبعدها نتطرق إلى تقديم أهم العروض السكنية المتاحة في الجزائر وأخيرا معرفة مكانة ووضع السكن ضمن المخططات التنموية في الجزائر.

#### أولا : أهمية الدراسة:

إن إثارتنا لموضوع أزمة السكن في الجزائر لم يكن اعتباطيا ولا عفويا بل انطلاقا من قناعة وتحليل دقيق للواقع والمعاناة التي لاحظناها وكشفناها والتي تمس شريحة كبيرة من السكان (أصبحت قضية السكن الشغل الشاغل وحديث العام والخاص في الحياة اليومية للمواطن)، ورغم الأشواط الهامة التي قطعها قطاع السكن في الجزائر وانشغال القيادة السياسية بهذا " الملف الثقيل" إلا أنه يبدو من الضروري إعادة النظر في فهم الآليات العملية من أجل التغلب على الرؤية التبسيطية للأزمة السكنية وإعادة جدولتها في النقاش السياسي الوطني.

#### ثانيا: أهداف الدراسة :

تتلخص أهداف الدراسة فيما يلي :

- ✓ التعرف على واقع السكن الحالي وتتبع السياسة الكلية المنتهجة في الجزائر ؛
- ✓ الكشف عن المسببات والعوامل التي تعرقل نموه وتطوره؛
- ✓ تشخيص الإصلاحات المستحدثة من قبل السلطات السياسية الرسمية لتفعيل قطاع السكن وتلبية الخدمات الاجتماعية للأفراد ؛
- ✓ تقييم البرامج السكنية ومختلف المشاريع التنموية في ميدان قطاع السكن.

### ثالثا : مفهوم السكن :

تعددت ميادين الاهتمام بهذا الموضوع في الحقول والتخصصات العلمية، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على دوره وأهميته الكبيرة داخل المجتمعات، فموضوع السكن هو موضوع للدراسات المعمارية، وكذلك يندرج ضمن سياق العلوم الاجتماعية والإنسانية التي تهدف إلى تشخيص العلاقة بين المجالين الاجتماعي والفيزيائي، وغالبا ما تهيمن عليه التحليلات والمقاربات الاقتصادية والتقنية التي تعتمد على البيانات الكمية والإحصائية الرقمية، وبالمقابل تبقى العلوم الاجتماعية والإنسانية في امتحان عسير لإثبات جدارتها لإيجاد حل للمشكلة السكنية التي تتخبط فيها البشرية جمعا دون استثناء.

إحاطتنا بالموضوع جعلتنا نختار بعض المفهومات التبسيطية التي نراها مناسبة لهذه الورقة البحثية وفيما يلي نورد المفاهيم لمتداولة والشائعة وهي كالتالي:

يُعرّف السكن بأنه: المنزل والبيت مكان البيت وجمعها مساكن أن تسكن منزلا يعني أن تقيم فيه وتتوطن<sup>1</sup>.

كما يعرف من الناحية الجغرافية بأنه: يقدم وظيفة هامة من الوظائف الحضرية أو الريفية ويحتل مجالا جغرافيا محددًا بالمكان والزمان وهو ضرورة ملحة للإنسان من أجل الانطلاق لممارسة نشاطاته<sup>2</sup>. والسكن أو المسكن من الناحية النفسية " السيكولوجية " يوفر السكنية والسلام لقاطنيه ،ويحقق أربعة وظائف تتمثل في حماية الفرد من العوامل الإيكولوجية، حفظ الأنا، ضمان حماية العائلة وضمان توزيع الأدوار وإمكانية إدماج وسائل الحياة العصرية<sup>3</sup>، إنه الفضاء أو الحيز الجغرافي الذي يأوي إليه الفرد ويقيه من تقلبات الجو ويرتاح فيه نفسيا وجسميا، ويشمل المسكن الخدمات اللازمة الضرورية للمعيشة مثل دورة المياه والكهرباء والأثاث<sup>4</sup>.

أما المفهوم الواسع للسكن فإنه لا يقتصر على الجدران الأربعة وما يعلوها من سقف بل على ما يشتمل عليه من المرافق والخدمات الضرورية التي يحتاجها أو يرغبها الإنسان لكي يقبل العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار<sup>5</sup>.

وبناء على هذه التعاريف يمكن القول : أن السكن لا يقتصر على المفهوم الضيق الذي يعني توفير المأوى الفيزيائي للأفراد فقط، ومن جهة أخرى، فإن السكن أو المسكن هما وجهان لعملة واحدة فالأول يمثل الشكل والثاني يمثل الوظيفة، ولا نستطيع بأي حال من الأحوال أن نفصل بين المفهومين لتداخل المعنى بينهما، و أما من الناحية السوسولوجية فالمسكن هو عنوان الهوية والخصوصية، يمنح المسكن لسكانيه إحساسا سيكولوجيا بالانتماء والراحة النفسية والسلامة العقلية، فهو رمز للكينونة ومساحة للفعالية الاجتماعية، ويعطي الفرصة لأفراده القدرة على الإنتاج والخلق والإبداع، والوفاء بالمتطلبات الاجتماعية ، ولا يمكن بأي حال من الأحوال اختزال السكن في قطعة أرض ومبلغ من المال وإلا فإن توفير الأموال وتخصيص قطع من الأرض كفيل بحل المشكلة، كما أنه ليس مجرد أربع جدران وسقف،

وإنما السكن يأخذ أبعادا أكثر وأعمق من النظرة التقليدية، فالسكن هو المكان الذي يمارس فيه الأفراد هوياتهم والمكان الذي يحفظ فيه الفرد الثقافات المادية والمعنوية، وهو الفضاء والمجال الذي يتم فيه إعادة إنتاج الأفكار الثقافية والرمزية .

وفي الآونة الأخيرة أصبح مفهوم السكن من منظور التنمية المستدامة يتعدى معنى المأوى المجرّد بمواصفاته التخطيطية والنوعية ليمتد إلى الاهتمام براحة الإنسان وصحته وتمكينه من ممارسة الأنشطة اليومية والجماعية واستعماله التجهيزات واستهلاك الخدمات وتعزيز التلاحم الاجتماعي وحماية البيئة<sup>5</sup>. فالوصول على المسكن هو ضامن للكرامة وحق المواطنة الغير المنقوصة ، وحقل شاسع للتربية، إنتاجه لا يزال في صميم الرهانات الاقتصادية والاجتماعية للدول والحكومات.

#### رابعا : أهمية السوسيو إقتصادية والسياسية لقطاع السكن في المجتمع الجزائري :

يحتاج قطاع السكن في الجزائر إلى معاملة خاصة من خلال التدخل المادي والمعنوي لكافة المتعاملين الاقتصاديين والشركاء الاجتماعيين من أجل محاصرة الأزمة السكنية، وبعث إستراتيجية تنموية ذات طابع اقتصادي واجتماعي، ونبذ التوجهات التي تتسم بالظرفية والقطاعية وإحلالها بسياسة مبنية على الواقعية والعلمية، فكل هذه الأمور وغيرها هي بمثابة شروط إستراتيجية لتحقيق جودة الحياة وضمان الكرامة الإنسانية، وانطلاقا من الأهمية المتعاظمة لقطاع السكن في المجتمع نحاول أن نتطرق إلى أهمية السكن فيما يلي :

✓ أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي وكذا السياسي (مطلب للسلم والأمن الاجتماعيين)؛

✓ إن توافر السكن يأتي في درجة متقدمة من أولويات التنمية في المجتمعات المتقدمة والنامية على حد سواء، وذلك على اعتبار أن توافر السكن يعد عام لا مهما للاستقرار الاجتماعي والتقدم الاقتصادي، والذي ينعكس بدوره على تقدم ورفاهية الأفراد والدولة<sup>6</sup>.

✓ الاهتمام بقطاع السكن يؤدي في الغالب إلى زيادة ديناميكية الدور الاقتصادي لشركات البناء وأشكال المقاولات؛

✓ توفير مناصب عمل والقضاء على البطالة، ودفع عجلة النمو الاقتصادي والتخفيض من حجم التضخم؛

✓ توفير السيولة المالية للمقاولات الصغيرة والكبيرة المختصة في البناء من خلال زيادة ثقافة الادخار لدى المواطن جراء تخصيص الأفراد لجزء من راتبهم الشهري للحصول على سكن في المستقبل؛

✓ التقليل من نسبة العجز الاقتصادي وتوفير السيولة للاقتصاد الوطني وتمويل المشاريع الاستثمارية ؛

✓ الحفاظ على الهوية الاجتماعية والاستقرار الأسري والنسيج الاجتماعي ؛

✓ تخفيض نسبة الأمراض الاجتماعية والسلوكية والأخلاقية كالمخدرات، الإجرام، السرقة، الانحراف، الدعارة، العنف المسلح... الخ؛

✓ تحقيق الهدنة الاجتماعية واستتاب الأمن، التي هما أساس كل نظام سياسي، فالسلم الاجتماعي ليس معطى أو هبة، وإنما يتحقق من خلال توفير متطلبات الحياة الكريمة؛

✓ تحقيق التوازن السيكولوجي لأفراد المجتمع على اعتبار أن مسألة السكن لها علاقة وطيدة بالصحة النفسية والمعنوية لأفراد المجتمع ؛

✓ خلق ثقافة المواطنة والولاء السياسي، من خلال البرامج المعتمدة في السياسة الوطنية، فالحكومات التي تولي اهتماما بالغاً لقضية السكن تضمن أصوات المواطنين واستمالتهم، على عكس الحكومات التي تهمل هذا الثقل الاجتماعي فإنها مهددة من خلال الانفجار الاجتماعي.

#### خامساً : انعكاسات أزمة السكن على الفضاء الاجتماعي والاقتصادي والسياسي :

شكل هذا القطاع تحدياً كبيراً أمام النمو الاقتصادي والاجتماعي والاستقرار السياسي، كما تزايدت الهوة والفجوة بين النمو الديمغرافي والإسكان أو بين العرض والطلب، وفي ظل تفاقم الوضع وتدهور الأوضاع الإنسانية تظهر جملة من النتائج العكسية والوخيمة لأزمة السكن يمكن أن نوردتها فيما يلي :

✓ التأثير السلبي على القطاعات الأخرى على اعتبار أن السكن هو محرك التنمية الاقتصادية الشاملة، فالكثير من الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وخاصة صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع انجاز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبة لاقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات الأخرى من جهة أخرى<sup>7</sup>.

✓ ظاهرة الاكتظاظ وسوء التوزيع يؤثر مباشرة على الأداء الفردي والجماعي لوجود صلة قوية بين إنتاجية العامل ومكان تواجده ؛

✓ ارتفاع أسعار العقار بشكل كبير وغير مسبوق وعدم تناسبها مع الدخل الفردي ؛

✓ الارتفاع اللامعقول لأسعار السكنات وإيجار السكنات بشكل رهيب يفوق الدخل الشهري للمواطن الجزائري ؛

✓ تهدم الخصوصية الأسرية وتفكيك النسيج الاجتماعي وإفلاس مؤسسة التنشئة الاجتماعية ومصادر الضبط الاجتماعي، وقد أشارت بعض الدراسات إلى أن عدم توفر السكن المستقل واللائق يؤدي إلى حالات الطلاق<sup>8</sup>.

✓ انتشار العشوائيات الحضرية والبنائيات الفوضوية وتدهور المشهد الحضري (تأزم صورة المدينة)؛

✓ تشوه النسيج العمراني وانتشار الأحياء القصديرية والسكنات الهشة وغير اللائقة ؛

✓ التوتر النفسي والاجتماعي للمواطن الجزائري وتدهور صحته المعنوية، حيث أن الإسكان يؤثر على الناس من الناحية السيكولوجية والاجتماعية، فالمسكن يعطي الفرد إحساسا بالانتماء للمكان والشعور بالارتباط والشعور بالخصوصية، كما يمنح ساكنيه إحساسا بالانتعاش والقوة والشجاعة<sup>9</sup>.

✓ تفشي الأنشطة الاقتصادية الموازية وغير الرسمية (Economie du Bazar)؛

✓ انعدام التوازن الجهوي بسبب الهجرة الداخلية المكثفة أو بسبب الحراك السكاني ؛

✓ استنزاف العقار الفلاحي والسياحي بما يشكل تهديدا لاستقرار الاقتصادي الزراعي ؛

✓ تراجع دور الأسرة التقليدية كمؤسسة تربوية، ومن ثم بروز الفردانية وغياب فكرة التضامن

الاجتماعي وانحلال اللحمة الاجتماعية ؛

✓ أدى فشل الحكومات المتعاقبة إلى إخلال السياسة السكنية وضعف قراءة المشهد الحضري واستمرار الأزمة، فمثلا في الجزائر يتغير دوريا طاقم الحكومة، مما يؤثر سلبا على المناهج المتبعة في الانجاز، فكل حكومة جديدة تلغي برامج الحكومة السابقة وتخطط سياسة جديدة، إن هذا الانفصال بين البرامج أدى إلى عدم الإدراك الحقيقي بحجم الظاهرة المتزايدة من جهة ، وغياب الوعي المستقبلي لتحجيم أزمة الوضع السكني من جهة أخرى .

سادسا : أزمة السكن عابرة للحدود والأوطان ؟

الحق في السكن هو حق عالمي وجزء أساسي للقانون الدولي في حقوق الإنسان حيث جرى توضيحه وتحديد أبعاده<sup>10</sup>. وفي كل دول العالم و على مستوى المنظومات القانونية والدستورية نجد نصوص صريحة وضمنية بشأن الحق في السكن إضافة إلى المعاهدات الدولية الرئيسية المتعلقة بحقوق الإنسان بما فيها العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وتشكل المادة 11 من العهد المصدر الرئيسي الأساسي للحق في السكن اللائق في القانون الدولي<sup>11</sup>

وبالرجوع إلى الواقع تشير الإحصائيات الرسمية إلى تفاقم الأزمة السكنية لا على المستوى المحلي فحسب وإنما على المستوى العالمي، ففي سياق الأزمة الاقتصادية الأخيرة التي نشأت في انهيار سوق الرهن العقاري الأمريكي والتي أدت إلى زعزعة استقرار النظام المالي والاقتصاد العالمي<sup>12</sup>، وقد كشفت عدة دراسات اقتصادية حديثة عن الآثار السلبية الواسعة التي خلفتها الأزمة المالية على الاقتصاد الأوروبي والأمريكي والآسيوي وبعض دول العالم العربي فمثلا في الولايات المتحدة الأمريكية ازداد عدد الذين فقدوا وظائفهم عن المليون ونصف المليون شخصا علما بأنه تترتب على خسارة العمل في أمريكا خسارة التأمين الصحي أيضا، بالإضافة إلى مصادرة ثلاثة ملايين ونصف مليون منزل وارتفاع الدين القومي الذي بلغ 10500 مليار دولار أمريكي أواخر<sup>13</sup> 2008. إذن الأزمة الأمريكية هي أزمة "الرهن العقاري" كما سماها الخبراء الاقتصاديين بسبب فشل مجموعة كبيرة من المقترضين لشراء سكنات وعقارات في تسديد الديون التي على عاتقهم إلى البنوك .



أما في فرنسا فقد اعترف المعهد الوطني للإحصاء والدراسات الاقتصادية (IMSEE) ووزارة السكن بالاحتياج الكلي المقدر بـ 350000 وحدة سكنية جديدة سنويا، وفي دراسة أخرى لـ **batoch** وآخرون عام 2006، وهي دراسة حديثة جاءت لإعادة تقييم التقديرات إلى 500000 وحدة سكنية<sup>14</sup>. وفي عام 2009 أفاد 56% من الفرنسيين خوفا على أنفسهم أو على أي شخص قريب لهم من أن ينتهي بهم الأمر إلى الشارع، وهذا الرقم مرتفع جدا ويعكس واقعا محفوقا بالمخاطر ويكشف عن قلق كبير<sup>15</sup>. وأكثر من ذلك فإن بعض الأسر الفقيرة في باريس لم تعد قادرة على البقاء في العاصمة الفرنسية، لأن السكن مكلف للغاية وزاد ارتفاع قيمة الإيجار سنويا بشكل رهيب، وفي ذات السياق فإنه ليس من المستغرب أن تجد من العمال من لا مأوى لهم ولا ملجأ يحميهم وتوسيع قائمة المتقدمين للسكن الاجتماعي بـ: 1.3 مليون من المتقدمين<sup>16</sup>، أيضا تشير إحصائيات رسمية في فرنسا إلى وجود 3642000 شخص دون منازل شخصية وحوالي 68500 شخص يعيشون في ظروف صعبة للغاية أو غير مستقرة<sup>17</sup>.

وفي بلجيكا هناك طلب متزايد على السكنات الاجتماعية خاصة في بروكسل بسبب النمو السكاني والهجرة الأوروبية القوية والتي ضاعفت من حدة الأزمة السكنية<sup>18</sup>، للإشارة فقط أن الأزمة السكنية في أوروبا لم تكن وليدة اللحظة الراهنة وإنما تمتد تاريخيا إلى ما بعد الحرب العالمية الثانية فمثلا تم تخريب 300 ألف مسكن بالكامل والإضرار بـ 400 ألف مسكن آخر، ونزوح الأفراد إلى المناطق الأقل تضررا من أجل السماح للحكومات بإعادة الإعمار مما ضاعف من حجم الطلب الاجتماعي المتزايد بقوة، علاوة على ذلك نجد أن الخارطة الجغرافية الأوروبية مملوءة بالسكنات الهشة وغير اللائقة، مثل تركيا، إسبانيا، اليونان، إيطاليا، ويمتد الأمر إلى دول أخرى من الاتحاد الأوروبي التي لم تسلم من هذه الأزمة المجتمعية الخطيرة التي ليست هي بنفس الحجم والمقاييس مع دول العالم الثالث، فمشكلة السكن في المجتمعات الرأسمالية ليست بنفس المستوى والخطر في المجتمعات النامية و المتخلفة، وإنما بدرجات أقل، فمثلا حجم التخصيصات في الدول النامية نجد أن صور التدخلات للدول في هذه المناطق بلغت 116 مليار دولار لإعادة تخطيط المناطق العشوائية<sup>19</sup>، وهو مبلغ قليل مقارنة مع حجم المشكلة التي تتخبط فيها المجتمعات النامية.

أما على المستوى العربي فتعاني المدن الكبرى وخصوصا العواصم من ظواهر دالة على عمق الأزمة السكنية، سميت بمسميات مختلفة مثل: السكن غير الصحي، السكن العشوائي، مناطق التعديات، البناءات الهامشية، الإسكان السرطاني، أحياء واطعي اليد، أحياء الفقراء، الأحياء المتخلفة، أحياء الفضلات، السكن العارض، مدن الأكواخ، مدن البؤس... وهي ظواهر تشكل خلافا في النسيج العمراني والحضري، وتدل فعلا على وجود أزمة حادة تنمو باضطراد مذهل، وتسمى هذه الظاهرة بمسميات

مختلفة تبعا للبيئة الجغرافية منها : أحياء السكن العشوائي في دمشق أو أحياء العشش في القاهرة أو أحياء الصفيح في المغرب تونس، والجزائر ، وطرابلس وعمان وأحياء البؤس في بيروت وغيرها<sup>20</sup>. ورغم تضارب الإحصائيات الرقمية بشأن ملف أزمة السكن على المستوى العربي، وحجم المشاريع السكنية المنجزة في الآونة الأخيرة والتي هي بصدد الانجاز، فإنه يمكن أن نلاحظ الاستفاقة الملحوظة للحكومات العربية بشأن الإسكان والتعمير رغم أن الواقع يشير إلى تفاقم الأزمة السكنية أكثر من ذي قبل، وهو ما يضع هذه القيادات السياسية وأجهزة النظام وجها لوجه أمام أخطر أزمة اجتماعية معاصرة تمخضت عن النمو الديمغرافي السريع والنزوح الريفي وبرامج التحديث والتحصير.

عموما يمكن القول أن مشكلة السكن هي مشكلة عالمية، واستتطاق الواقع يدلنا على عمومية وعالمية الظاهرة وسعة انتشارها مما يضفي عليها طابع الخصوصية الثقافية وتنوع التقاليد السكانية عليها، فهي موجودة في كل مكان دون استثناء وسائدة في معظم الأوطان، ولكنها تتأثر وتصطبغ بالإرث الثقافي والموروث الحضاري للمجتمعات والدول، مما يجعلها موجودة في كل مجال بيئي ومختلفة في نفس الوقت من حيث الحجم والخصائص ودرجة التأثير .

وأمام تفاقم الوضع وتأزمه على نطاق عالمي، أصبحت قضية السكن في الوقت الراهن تدرج في عداد المشاكل العالمية التي تستعصي إيجاد الحلول لها، وقد أخذت الأوضاع السكنية المتدهورة نصيبها من الاهتمام الدولي عندما أصبحت تقف فيه جنبا إلى جنب مع المشكلات الاقتصادية الأخرى مثل البطالة والتضخم ونقص الغذاء<sup>21</sup>، وفي سياق آخر عملت الأمم المتحدة على ترسيخ الاهتمام بقضايا السياسات الإسكانية والتنمية وذلك بإقرار الإستراتيجية العالمية للسكن في عام 1988 مما أثمرت جهودها في المجال الإسكاني إلى ظهور مفهوم التنمية الحضرية المستدامة<sup>22</sup>، وتحفل الجزائر كل سنة حسب توصيات قرارات الأمم المتحدة يوم 04 أكتوبر من كل سنة باليوم العالمي للسكن تأكيدا منها على أهمية الحق في السكن اللائق كحق إنساني وثيق الصلة بباقي حقوق الإنسان الأخرى .

وقد تميز الواقع الجديد المعاصر بظهور مدارس فكرية تهتم بالمسألة الحضرية والسكنية، حيث تعددت المقاربات والمداخل الفكرية لمعالجة القضية، إضافة إلى بروز أعلام الفكر الحضري، أيضا تميز الواقع الجديد بتطور الفكر العالمي للإدارة والتسيير الحضريين، فضلا عن مختلف مساعي و جهود المؤسسات المالية كصندوق الأمم المتحدة للسكان وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي UNUDI الذي يهتم بالمسائل الحضرية وتوسيع قائمة المتدخلين في مجال التعاون الدولي لتحقيق انجازات سكنية كبيرة وكل هذا دليل قاطع على عالمية الأزمة السكنية، وبذلك فهي أزمة عابرة للحدود، بل وتتخطى الحدود المحلية إلى الحدود الإقليمية والعالمية.



## سابعا : أسباب أزمة السكن في الجزائر:

مرت السياسة السكنية في الجزائر بعدة مراحل كان نتاج كل مرحلة مجالا حضريا متنوعا حاولت من خلالها تلبية الحاجة الملحة للسكن التي برزت منذ انسحاب القوى الكولونيالية الفرنسية، وأمام تقادم الوضع وتأزمه والطلب الاجتماعي المتزايد لجأت الدولة إلى مضاعفة مجهوداتها قصد معالجة أزمة السكن من خلال برامج سكنية متنوعة والاستجابة للطلب المتزايد، وللإشارة فإن أزمة السكن في الجزائر لا يمكن حصرها في إطار ضيق نظرا لتشعب أبعاد الأزمة وانعكاساتها على المستوى الاجتماعي والثقافي والحضاري، وفيما يلي نورد أهم الأسباب التي أدت إلى شيوع أزمة السكن وهي:

1- **نقص المصادر التمويلية** : ارتكزت السياسة الوطنية في مجال السكن ولعقدين ونصف من الزمن على الثلاثية التالية: الدولة تبرمج وتمول، الدولة تنجز، الدولة توزع وتسير<sup>23</sup>، ومن هنا كان تمويل البرامج السكنية سواء الحضرية منها أو الريفية يتم بشكل إداري محض يقع على عاتق الخزينة العمومية، مما يجعل إمكانية سد المتطلبات السكنية أمرا في غاية الصعوبة، فتدخل الدولة المباشر من خلال بناء وحدات سكنية جديدة رخيصة التكاليف من شأنه أن يشكل عبئا ماديا باهظ التكلفة على الدولة خصوصا لأنها لا تعود بمنفعة مادية مباشرة عليها، مما يتقل ميزانيتها، وخاصة إذا كانت فقيرة اقتصاديا<sup>24</sup>، وتتبع المخططات التنموية منذ المخطط الثلاثي (1967-1969) إلى غاية المخطط الخماسي (2010-2014) نجد أن قطاع السكن عرف مراحل تطويرية من حيث الانجاز والبرامج، نظريا شهد استفاقة ملحوظة غير أن ما نص عليه وما هو ملموس في الميدان أو ما تم تخطيطه وما نفذ على أرض الواقع متناقض، فهناك عدم وجود سياسة سكنية محكمة للحد من تقادم الفرق بين العرض والطلب مما أدى إلى الزيادة في العجز أكثر فأكثر، وبالتالي فإن الأزمة كانت نتيجة لضعف القراءة للظرف الاقتصادي والاجتماعي للبلاد الذي أظهر في المحصلة محدودية مقاربة سياسية اقتصادية، لم تعد أخطاءها ونقائصها في حاجة للتذكير<sup>25</sup>.

2- **عمليات التصنيع والتحضير** : أدى التحضر في الجزائر إلى تحولات عميقة إثر بروز مجموعة من المراكز ذات الأحجام المختلفة منها المدن الميثروبولية (الكبرى) والمدن المتوسطة، وقد ارتكز مشروع التنمية في الجزائر على سياسة التصنيع لإعادة بناء الاقتصاد الوطني، فجرت تنمية البلاد بصفة رئيسية على أساس اقتناء التكنولوجيا الأجنبية التي تنتج في المجتمعات المصنعة، ومن هنا برزت مسألة إدراجها في الاقتصاد الوطني<sup>26</sup>، وفي سنوات السبعينات تولد الاهتمام والاقتناع لدى طلائع الثورة التحريرية بأن أسلوب العمل المناسب والفعال للجزائر بعد الاستقلال هو الأسلوب الاشتراكي، ويجسده بكل أمانة الميول النفسية للشعب الجزائري وطموحاته في الحرية والاستقلال<sup>27</sup>، وقد أدت عمليات التصنيع إلى بروز عملية النزوح الريفي وزيادة في الأحجام السكانية للمراكز الصغرى مما أدى بها إلى الارتقاء إلى عتبة المدن، سيما بعد امتيازها بالعديد من التجهيزات وانضمامها إلى مخطط التهيئة الذي بدأ سنة

1974 عن طريق التقسيمات الإدارية بهدف تصحيح الاختلالات المجالية الناتجة عن سوء التنظيم وعدم التوازن الموجود في النظام الحضري .

**3- النزوح الريفي (الهجرة الداخلية) والنمو الديمغرافي :** أدى النزوح الريفي والنمو الديمغرافي السريع إلى توسيع المجال للأوساط الحضرية وانتشار التعمير العفوي في أطراف المدن وتشكيل تجمعات وأحياء سكنية هشة، وتشير الدراسات إلى أن هناك دوافع وراء الحراك السكني، فهي إما تكون دافعا للحصول على مسكن أفضل، أو لشراء وبناء مسكن جديد، أو تغيير في حجم الأسرة، أو تكوين أسرة جديدة، أو هدم منزل، أو أن المالك يطالب بإخلاء المسكن، أو طلب إخلاء حكومي، أو صغر مساحة السكن، أو القرب من مكان العمل وتغيير العمل وغيرها من الدوافع<sup>28</sup>، وتعتبر الهجرة الريفية والداخلية ظاهرة تكاد تكون سمة وطنية نظرا لانتشارها وتواجدها في غالبية المدن الجزائرية والتي أدت إلى تشويه النسيج العمراني وتآزم صورة المدينة الجزائرية.

ومن جهة أخرى ساهمت حركة التصنيع في بروز ظاهرة الهجرة الداخلية، أدت في حالات كثيرة إلى إهمال الزراعة، وبالتالي إهمال الريف الجزائري مما أدى إلى فوارق كبيرة بين المدينة والريف، وأصبح المواطن الجزائري يهجر أرضه منتقلا إلى المدينة من أجل الحصول على العمل في المصانع<sup>29</sup> ، وهذا ما ذهب إليه الباحث **محمد بومخلوف** الذي يرى أن ظاهرة النزوح الريفي لصيقة بالحركة التصنيعية التي عرفتها الجزائر إبان السبعينيات أو أثناء المرحلة البومدينية ( زمن الاشتراكية ) ، مما شكل عبئا ثقيلا على المراكز والمدن الكبرى والتي عرفت استفحال الأزمة السكنية.

**4- قلة العرض السكني:** أدى نقص الوحدات السكنية المنجزة مقارنة بالطلب الاجتماعي المتصاعد إلى تبلور الأزمة السكنية، ورغم الجهود المبذولة على مدار السنوات من أجل تنمية قطاع السكن خاصة في فترة ما بعد الإصلاحات الاقتصادية الهيكلية إلا أنه وبالمقابل مازال المجتمع الجزائري يتخبط في مشكلة أزمة السكن، ومازال العديد من الطلبات على السكنات لم يتم تلبيتها<sup>30</sup>، ومن خلال ملاحظة الواقع يمكن القول أن أزمة السكن لها وجهين : الأول يتعلق بوجود بنقص عدد الوحدات السكنية الموجودة حاليا للأفراد، أي بمعنى وجود عجز سكني كمي، أما الوجه الآخر فإنه يتعلق بوجود مساكن غير ملائمة للسكن، نتيجة تدهور الخدمات والبنى التحتية للمناطق السكنية ، وعادة ما تلجأ القوى السياسية إلى إخماد التوترات الاجتماعية عبر إطلاق العديد من المشاريع السكنية الجديدة وإدارة الجبهة الاجتماعية عن طريق التوزيع المتنوع للسكنات أو على الأقل إطلاق وعود جديدة ومشاريع مستقبلية امتصاصا للغضب الجماهيري المتصاعد .

إن نقص العرض السكني وقلة برامج الإنجاز في قطاع السكن أدى في أوقات كثيرة إلى كثرة القلاقل وتذمر شعبي كبير، عبّرت الشرائح الاجتماعية في مرات عديدة عن استيائها من العجز المسجل في إرضاء الأطياف الاجتماعية والاستجابة للنداء، وفي الواقع واحدة من الأسباب الرئيسية لأعمال

الشغب التي هزت مدن الجزائر لأكثر من عقد من الزمن تكمن في العجز أو التأخير في بناء المساكن وتوزيع السكنات بطريقة مبهمة<sup>31</sup>.

**5- مشكلة العقار:** تأثرت السياسة السكنية والعمرانية بصفة مباشرة بمشكلة العقار التي ارتبطت بندرة الأراضي والتنافس عليها، بالإضافة إلى المشاكل الناجمة عن عدم الاستقرار في الوضعية العقارية، ورغم صدور بعض القوانين المنظمة كقانون الاحتياطات العقارية 1974 والقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إلا أنه لوحظ بعض النقائص في النصوص التنفيذية وبعض الهفوات والثغرات القانونية مما أثر سلبا على التسيير العقاري والحضري.

**6- ثقل الجهاز البيروقراطي:** يرى الخبير الاقتصادي الجزائري بشير مصيطفي أن أزمة السكن في الجزائر أزمة متعددة الأبعاد وتعكس جزءا من ضعف تسيير قطاع الخدمات في القطاع الحكومي، كما يرى أيضا أن الأزمة سببها أخلاقيات الإدارة المحلية في أسلوب توزيع السكنات إذ تسود المحسوبية وتفتشي الفساد، وعادة ما يجري التوزيع بأسلوب لا يراعي الحاجات الاجتماعية، وغالبا ما تحولت المساكن الاجتماعية إلى ورقة حزبية لتحقيق منافع سياسية خاصة عند الاستحقاقات الانتخابية.

ومن الناحية المنطقية اهتمام الأحزاب السياسية المتعددة بملف السكن في رؤيتها التنموية يعد أحد مظاهر "الديمقراطية السكنية"، ولكن في الجزائر يعد وسيلة بيروقراطية يعيق مسار التنمية السكنية، ففي الدول المتقدمة هناك رؤية تشاركية بين القادة السياسيين والمؤسسات التابعة لقطاع السكن وكل المتخصصين في مجال السكن، كلهم أدركوا حقيقة مؤداها: حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك<sup>32</sup>، أما في الجزائر فإن النظرة الظرفية والقطاعية والقرارات الارتجالية دون تخطيط مسبق هي المتحكمة في تسيير هذا القطاع الاستراتيجي، وما زالت الذهنية الأوتوقراطية هي السائدة، وهذا لا يؤدي إلى إنعاش قطاع السكن وتطويره بقدر ما يؤدي إلى تجذير تخلفه وانحرافه عن القيام بالدور الاجتماعي والاقتصادي والسياسي، ومن هنا تجدر الإشارة إلى أنه ينبغي للمجتمعات ومنظمتهم أن تكون قادرة على تنفيذ سياسات الإسكان أقرب إلى الاحتياجات الفعلية وبالتالي فمن الضروري تعزيز البعد المحلي لسياسات الإسكان من خلال أقامة الإدارة ووسائل عملها.<sup>33</sup>

**7 - مشكلة ندرة مواد البناء:** من المتعارف عليه أن من بين العوامل الأساسية للانجاز السكنات هو توفير مواد البناء أو المواد الأولية الأساسية، غير أن إيجاد هذه المواد وبالمقادير المطلوبة وبالأسعار المعقولة يعتبر من الرهانات الحقيقية لقطاع السكن، فمثلا بلغ الإنتاج الوطني للإسمنت سنة 2008 ما يقارب 17.10 مليون طن في السنة منها 11.5 مليون طن تنتجها المؤسسات العمومية و 5.6 مليون طن تنتجها المؤسسات الخاصة، حيث أن 80% من الإنتاج الوطني موجه للاستهلاك الداخلي<sup>34</sup>، وقد أدى تحرير قطاع السكن في الجزائر و تخليصه من احتكار الدولة إلى ارتفاع خيالي في أسعار مواد البناء وهو ما يشكل أكبر عائق في انجاز برامج سكنية جديدة وإرضاء الطلب المتزايد بحدة.

**8- قلة اليد العاملة المتخصصة:** يشهد هذا القطاع عدة صور من التلاعب والإهمال خصوصا من طرف بعض المقاولين الخواص ومكاتب الدراسة والمهندسين المعماريين، ومن هناك فإن الأمر يستوجب التدخل الحازم للدولة-كونه ضرورة ملحة- باتخاذ مجموعة من الإجراءات القانونية والتنظيمية للحد من ظواهر الفساد واللامبالاة، كما يجب وضع إستراتيجية مراقبة صارمة على كل المتدخلين والمتعاملين وتسهيل الإجراءات اللازمة لتنفيذ دور هذا القطاع الحيوي ودفعه للأمام من خلال تسخير كل الإمكانيات المتاحة .

وبالإضافة إلى هذه المشاكل الرئيسية نجد أيضا أسباب أخرى ساهمت في تفاقم الأزمة السكنية بالجزائر كمشكلة سوء التخطيط، نقص التهيئة العمرانية، قلة مساهمة القطاع الخاص في إنجاز البرامج السكنية، غياب البحث العلمي في هذا القطاع، كلها دلائل على عدم نجاعة السياسة السكنية في الجزائر.

**ثامنا : العروض السكنية المتاحة في الجزائر:** بعد تسجيل تأخر وعجز كبيرين في قطاع السكن

لجأت الدولة إلى اعتماد نماذج أو صيغ سكنية موجهة لكافة الشرائح الاجتماعية بهدف التقليل من حدة الأزمة المتفاقمة، وفيما يلي نتطرق إلى أهم العروض أو الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر وهي:

**1- السكن العمومي الإيجاري:** تم تخصيصه للعائلات ذوي الدخل الضعيف في إطار تحقيق

العدالة الاجتماعية وإلغاء الفوارق بين الفئات البشرية، وهذا النوع من العرض منتج اجتماعي مدعم من طرف الخزينة العمومية، حيث يتم إنجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالة الترقية والتسيير العقاري "OPGI"، كما يتم اختيار المستفيدين من المزايا الاجتماعية بواسطة لجنة بلدية متكونة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وأعضاء يختارهم الوالي ثم يتم معاينة ملفات المرشحين بعد الدراسة والتحقق الميداني، ترتب هذه الملفات حسب سلم التثقيط الذي يعطي الأولوية لذوي الدخل الضعيف، استمر هذا العرض السكني إلى غاية التسعينات أين عرفت هذه الفترة الانسحاب التدريجي لجهاز الدولة عن تحمل عبء تمويل السكنات الاجتماعية وإسناد المهمة إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية<sup>35</sup> .

**2- السكن الاجتماعي التساهمي:** انتقل اهتمام الدولة من الفئات المحرومة أو ذوي الدخل

الضعيف إلى الفئات ذات الدخل المتوسط التي لا يحق لها الاستفادة من سكن اجتماعي وليست لها الإمكانيات للحصول على سكن ترقوي مملك، وهذا العرض السكني هو خطوة انتقالية من السكن الاجتماعي إلى السكن الترقوي، يتكفل الصندوق الوطني للسكن CNL بالتمويل دون تعويض ، تصل حجم الإعانات المدعمة من طرف الدولة إلى **700000 دج** ، وهكذا فإن الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن تمت مراجعته والتي كانت في السابق **500000 دج** ، أما الإعانة غير المباشرة فتمثلت في تخفيض **80 %** من قيمة أراضي الدولة المخصصة لإنجاز برامج السكنات الاجتماعية التساهمية والإعفاءات الضريبية على الدخل الاجتماعي "IRG" ، تتراوح مساحته السكنية بين **50** إلى

100م<sup>2</sup> (بمعدل 70م<sup>2</sup>)<sup>36</sup>، وقد حددت الوزارة قيمة الإعانة المقدمة من طرف الدولة أو عن طريق هيئة اقتراض مالية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للإعانة المالية<sup>37</sup>، تحدد قيمتها بموجب قرار وزاري ويمنحها الصندوق الوطني للسكن، وعرفت الصيغة إقبالا قويا في عدة ولايات أين أصبحت تنجز برامج سكنية معتبرة بشرق ووسط وغرب البلاد، وهذا الخيار المدرج من طرف الوزارة الوصية يجمع بين إمكانية امتلاك السكن ومشاركة القطاع الخاص في عمليات الانجاز والبناء.

**3- سكن البيع بالايجار:** ظهر هذا النوع من العرض السكني طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001<sup>38</sup>، الذي يحدد شروط وطرق الحصول على مساكن منجزة من أموال عمومية، وهو صيغة موجهة للفئات المتوسطة الدخل لا يتجاوز مدخولها 05 أضعاف المدخول الوطني المتوسط المضمون "SNMG"، ويقدم طلب الاستفادة على مستوى وكالة تطوير وترقية السكن "AADL"، تقدم شروط الأهلية لهذا المسكن ويفع شطر مالي أولي بقيمة 25 % كحد أدنى من سعر المسكن و الباقي يدفع على مدار 20 سنة، وقد نالت هذه العملية إعجاب المواطنين لأنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة، وهو ما يظهر الطابع الاجتماعي لهذه الصيغة خصوصا في ظل تدهور القدرة الشرائية للمواطن الجزائري، و أشرفت على انجاز هذه السكنات عدة شركات جزائرية كشركة "كوسيدار" ومن جنسيات مختلفة كشركات الانجاز الصينية "cscel" وشركات الانجاز المصرية "ARABCOTACTORS" ومن كوبا "CASE FORMA".

**4- السكن الريفي:** ابتداء من سنوات التسعينات عرفت السياسة السكنية في مجال السكنات الريفية اتجاه آخر حضي باهتمام وعناية السلطات الجزائرية بهدف وضع حد للهجرة الريفية نحو المراكز وربط الفلاح بأصله الاجتماعي والمهني (الزراعي)، ولهذه الصيغة هدفان :

أولا: تطوير التنمية الزراعية والصناعية وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية؛

ثانيا: تحقيق التوازن الجهوي كمطلب رئيسي للتنمية المنشودة من خلال برنامج المليون سكن في فترة 2004.2009 أين تم تخصيص اعتمادات مالية ضخمة لانجاز هذا النوع من السكنات .

**5- السكن الترقوي:** يسمى أيضا بالبناء الذاتي وهو سكن موجه للتمليك مدعم من طرف الدولة والصندوق الوطني للسكن والأفراد، وتهدف هذه الصيغة إلى تنشيط الترقية العقارية ذات الطبيعة الاجتماعية، ورفع مستوى العرض السكني وتحسين نوعه لتلبية حاجات الفئات الاجتماعية ذات الدخل المتوسط، أما فيما يخص تمويل عمليات البناء الذاتي فيشارك فيها CNL بالتعاون مع البنوك CPA CNEP .BDL. في تسيير ومنح القروض البنكية.

## تاسعا : وضعية السكن ضمن المخططات التنموية في الجزائر:

**1- مرحلة ما قبل 1990 :** بعد الاستقلال مباشرة لم تولي الجزائر اهتماما كبيرا لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى وذلك للاعتقاد السائد أن السكنات " الشاغرة " أو الفارغة التي تركها المعمرون قادرة على استيعاب السكان الجزائريين العائدين من الجبال واللاجئين والمعتقلين، الذين أردوا الاستفادة من ثمار الاستقلال من سكن ومختلف التجهيزات ، وما يمكن ملاحظته عن المخططات السكنية في مرحلة ما قبل التسعينات هو استمرار الدولة بمختلف مؤسساتها في لعب دور مركزي وشبه احتكاري لقضية السكن سواء في المناطق الحضرية أو الريفية من خلال الترتيبات الإدارية واختيار المستفيدين، هذا الاحتكار والسيطرة العمومية سوف يعرفان تراجعا قويا بعد فترة الإصلاحات الاقتصادية وبالتالي سوف يختفي الدور الاقتصادي والاجتماعي للدولة بفعل عوامل داخلية وخارجية، ومراجعة الحسابات فيما يخص شؤون هذا القطاع وفي مرحلة ما قبل 1990 كانت وضعية ومكانة السكن ضمن المخططات التنموية كالتالي:

**1-1 المخطط الثلاثي(1967- 1969) :** تميز بغياب الاهتمام بمسألة السكن ضمن استراتيجيات الدولة الفتية، وهي نتيجة حتمية للوضع الأساوي عشية الاستقلال فقد شكل الاستعمار بالنسبة للجزائر صدمة لا مثيل لها في العنف ولم يشهد مثلها في التاريخ إلا قليل، فمن الناحية الاقتصادية دمر أسس اقتصاد المجتمع بتطبيق منطق تراكمي أساسه الاستيلاء على الموارد البشرية والمادية، وقد تميزت الأوضاع الاجتماعية في الجزائر آنذاك بانتشار البطالة، الفقر، الجهل، انخفاض المستوى الصحي، وبالتالي تم تأجيل حسم المسألة الاجتماعية ( قضية السكن ) إلى إشعار آخر والمستقبل سيطلعنا على حقيقة تنبئ بأزمة أشد عمقا تظهر آثارها على المستويات الاجتماعية والسياسية والاقتصادية وهي معتبرة حقا<sup>39</sup>.

**1-2 المخطط الرباعي الأول (1970-1973) :** شهدت هذه الفترة ديناميكية وتحرك فعال للدولة في مجال الاستثمارات الضخمة في القطاع الصناعي حيث تم إنشاء وتوظيف أقطاب صناعية في المدن الكبرى وضواحيها، وتشير الفكرة الأساسية لنموذج التنمية المستوحى من أعمال الاقتصادي الفرنسي **G de bernis**, إلى أن أية محاولة للتخلص من وضعية التخلف والاستعمار الجديد لا بد أن تعتمد على إستراتيجية اقتصادية واجتماعية شاملة، ويكمن الشرط الأساسي لبلوغ ذلك في قدرة المجتمع على الاعتماد على برنامج تصنيعي مخطط وطويل المدى، يتضمن إحداث تحولات اقتصادية واجتماعية جوهرية وتشكل ما يسمى بالصناعات المصنعة<sup>40</sup>، وقد أدى هذا إلى جذب واستقطاب سكان الريف علما أن هذه المناطق الصناعية لم تكن مرفوقة ببرامج إسكان، مما ساهم بطريقة مباشرة في انتشار البيوت القصديرية والبناء الفوضوي بالمدن وتشويه الحظيرة السكنية نتيجة النمو الحضري المتسارع، وفي سنة 1973 بدأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مشاركة الخزينة العمومية لتمويل المشاريع السكنية



بنسبة 25 %، و إنجاز السكنات يتم عن طريق المكاتب العمومية لمسائل الكراء المعتدل " OPHLM"، وقد تم في هذه الفترة إنجاز 45000 وحدة سكنية حضرية مع إعطاء أولوية للمناطق الصناعية و المنجمية إضافة إلى إرساء سياسة اجتماعية هادفة موجهة للتنمية الريفية.

**1-3 المخطط الرباعي الثاني: (1974-1977):** ما يمكن ملاحظته في هذا المخطط التنموي هو الاستفاقة التدريجية لقطاع السكن حيث تم تخصيص 7.5 مليار دج من مجموع الاستثمارات والمقدرة ب: 121.1 مليار دج لانجاز مشاريع سكنية، كما أن ما يميز هذه الفترة هو توضيح الوضعية القانونية للبلديات من أجل إنشاء الاحتياطات العقارية وفتح المجال للمتعامل الاقتصادي المحظور "القطاع الخاص" وإنشاء العديد من القرى الاشتراكية في المناطق الريفية.

**1-4 المخطط الخماسي الأول: (1980-1984):** تم إدراج قضية السكن ضمن أولويات الدولة واهتماماتها الاقتصادية والاجتماعية، قدر حجم الاستثمار الموجه لقطاع السكن ب: 100.5 مليار دج وبنسبة 25% من قيمة الاستثمارات المقدر ب: 400.6 مليار دج، وفي هذه الفترة بالذات بدأت أزمة السكن تلوح في الأفق رغم وعود القيادة السياسية بتسوية الملف وإيجاد حل نهائي وربما أكثر: **جعل الجزائر بلد ملكيين، لا بلد مستأجرين؟.**

**1-5 المخطط الخماسي الثاني ( 1985-1989 ) :** لم تحمل هذه السنوات أخبارا سارة للشعب الجزائري، بل كانت تمثل فترة " السنين العجاف" في التاريخ الاقتصادي والاجتماعي للبلد، البداية كانت بانهيار أسعار البترول عام 1986 وتراجع إيرادات الدولة من العملة الصعبة فيما شهد الاقتصاد الوطني عجزا تاما وفشلا ذريعا على كل المستويات، تفاقمت هذه الوضعية أكثر عام 1988، بانفجار اجتماعي رهيب والمعروف بأحداث أكتوبر 1988، وبداية تراجع هيبة الدولة واهتزاز مكانتها لدى شرائح واسعة من المجتمع مما أدى إلى الغضب الجماهيري المتزايد و أعمال الشغب هنا وهناك، سب الرموز الوطنية وتخريب ممتلكات الدولة، كلها تمثل أحداث دراماتيكية طبعت هذه السنة والسنوات التي تلتها، وستشهد الجزائر في بداية التسعينات أخطر أزمة نظام في التاريخ المعاصر للبلد، تناحر القوى السياسية وتشنت الرؤية حول مشروع المجتمع أدى إلى ظهور العنف الإجرامي المسلح والذي سودي بحياة مئات الآلاف من المدنيين، هذا الوضع وصل إلى الحد الذي جعلنا نحس بأننا نعيش وضعاً شبيهاً بالذي وصفه العلامة ابن باديس في ثلاثينيات القرن الماضي، إننا نعيش في وسط سادت الفوضى فيه من جميع جهاته، فمن الفوضى في الدين إلى الفوضى في الأخلاق إلى الفوضى في الاقتصاد، وزادت الأيام على كل ذلك فوضى جديدة ربما كانت أخطر الفوضيات وأشدّها تأثيراً في الأمة وهي فوضى التكلم باسم الأمة<sup>41</sup>، وهذا الصراع المحتدم بين الكتل: الديمقراطية والإسلامية والوطنية<sup>42</sup> في أعلى سلم السلطة أدى إلى غياب مشروع مجتمع تلتقي فيه الآراء والأفكار خصوصا بعد الانتقال من الإيديولوجية الاشتراكية إلى الإيديولوجية الرأسمالية وما أعقبها من نقاشات حادة داخل السلطة الرسمية، وقد أدى ترهل الخطاب

السياسي وعجز الإصلاحات وفشل المقاربات في مسعاها إلى إحداث شرح عميق بين مؤسسات الدولة والمجتمع، ورغم لجوء الدولة بشأن قضية السكن إلى تنويع مصادر التمويل واللجوء إلى الترقية العقارية إلا أن القدرة المالية للدولة لم تسمح بالوفاء للمتطلبات الاجتماعية المتزايدة وهذا ما يجعلنا نقول أن وضعية السكن في المخطط الخماسي الأول من حيث البرامج والاستثمارات أفضل بكثير من المخطط الخماسي الثاني والذي عرف إشكالية حقيقية.

**2- مرحلة ما بعد 1990:** يعد تحرير سوق العقار نهاية الثمانينات وخضوعه لقانون العرض والطلب ارتفعت أسعار العقار المبني وغير المبني وأسعار مواد البناء بشكل لم يسبق لها مثيل، وأمام هذه الوضعية ولتخفيف العبء المالي على الخزينة العمومية قامت الدولة بفسح المجال للمتعاملين الخواص والمؤسسات العمومية البنكية وتقديم تسهيلات للاستثمار في هذا القطاع، كما تم إطلاق صيغ جديدة للسكنات مع مراعاة القدرة الشرائية للمواطن وطرق تمويلية حديثة بهدف إنعاش الإنتاج السكني .

وقد عرفت هذه الفترة أيضا البداية في إصلاحات قطاعية لإعادة بعث نفس اقتصادي جديد، كما شهدت محاولة التخلص من إخفاقات النظام القديم وإعادة تكوين مذهب الدولة للإسكان<sup>43</sup>، وبعد التطبيق الفعلي لبرنامج التعديل الهيكلي (PROGRAMMES D'AJUSTEMENT .PAS STRUCTUREL) عام 1994، ازدادت أزمة الديون التي حددت القدرة المالية للدولة ، والأكثر ذلك شروط صندوق النقد الدولي التي أنتجت موافقات بنوية غير عادلة التي قادت الجزائر لاختيار اقتصاد السوق كفرصة جديدة للتنمية والالتزام بإصلاحات هيكلية<sup>44</sup>، وقد لجأت الدولة إلى إحداث قطيعة مع الماضي في كل المجالات بما فيها قطاع السكن والعقار والتهيئة، ولتساير تطورات المرحلة الجديدة كان لزاما وضع إصلاحات تشريعية لتكريس مبدأ اللامركزية من خلال تغيير تدخل الدولة والجماعات المحلية في المجال العمراني الذي أصبح يخضع لمنطق السوق الحرة وحرية الملكية الخاصة، ولعل أهم القوانين التشريعية المستحدثة نذكر التعليم الوزاري رقم 01 المؤرخة في 31 ماي 1994 الخاصة بإنعاش السكن والقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت<sup>45</sup> يعدل ويتم القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .

**1-2 الإستراتيجية الوطنية الجديدة :** تركز أساسا على نقل السكن من منطق اجتماعي إلى منطق اقتصادي باعتبار أن العقار والسكن سلع تجارية وليست منتجات ذات طبيعة اجتماعية في إطار اقتصاد السوق مع تنظيم الدولة لسوق العقار بوسائل قانونية لا تحد من حرية المنافسة، وتسهيل الإجراءات للمتعاملين الاقتصاديين للحصول على العقار والقروض والبحث عن مصادر مالية أخرى لتمويل المشاريع السكنية بفتح المجال لكل المبادرات الخاصة، في حين أن الدولة تتراجع عن انجاز وتسيير السكن، أقلمة العرض مع نوعية الطلب السكني وذلك بتنويع صيغ السكنات وزيادة الدعم وفتح

المجال لمشاركة المواطنين ماليا لتلبية رغبتهم في السكن حسب المدخول والقدرة على الإدخار وتسديد القروض.

## 2-2 وضعية السكن أثناء البرنامج الخماسي 2004-2009: عرفت تخصيص الدولة لغللاف

مالي يقدر 1550 مليار دينار (18 مليون دولار) من مجموع الاستثمارات المقدرة ب: 8705 مليار دينار (114 مليون دولار).

وهو أضخم غلاف مالي يستفيد منه قطاع السكن والعمران منذ الاستقلال، هذا الغلاف المالي موزع على حصتين منها 850 مليار دينار لتمويل برامج انجاز السكنات، والشطر الباقي (700 مليار دينار) مخصص للتهيئة العمرانية وانجاز الطرقات... وقد وعد الرئيس بوتفليقة في أفريل 2004 بانجاز مليون وحدة سكنية ملائمة، وقد واجه هذا المشروع عدة معوقات مما أدى إلى تأخر انطلاق بعض المشاريع في عدة مناطق من الوطن منها: مشكلة العقار، ونقص الأراضي العقارية<sup>46</sup>.

## 2-3 المخطط الخماسي (2010-2014) : فشهد استثمار ضخم غير مسبوق تم

تخصيص 3.700 مليار دينار أي ما يعادل 50 مليار دولار من مجموع غلاف مالي بلغ 21214 مليار دينار (286 مليون دولار) لقطاع السكن من أجل إنجاز مليوني وحدة سكنية، وكمرحلة أولى سيتم إنجاز وتسليم حوالي 1.2 مليون وحدة سكنية مع نهاية 2014، فيما يتم إنهاء الشطر الثاني والمقدر بـ 800.000 وحدة سكنية المتبقية مع نهاية سنة 2017.

عموما يمكن القول بعد تتبع توجهات الدولة فيما يخص مسألة السكن قديما أو حديثا، يمكن القول أن الدولة الجزائرية أيقنت وأدركت أهمية التخطيط المحكم لسياسة السكن كبعد من أبعاد التنمية الشاملة، فلم تعد النظرة السلبية لقطاع السكن لصيقة بالتوجهات التنموية للدولة الجزائرية كونه قطاع غير استثماري، بل تغيرت النظرة جذريا وأصبح من أولويات عمل واشتغال القيادة السياسية ومختلف الأجهزة المؤسسية التابعة لهذا القطاع الاستراتيجي، وذلك بهدف تحقيق الرفاهية الاجتماعية للمواطنين، ومن ناحية أخرى يمكن القول أيضا الحكومات الجزائرية المتعاقبة منذ الاستقلال لم يكن لها الاطلاع الكافي والدراية التامة بكل ما يتعلق باستراتيجيات التسيير الحضري و حركة العمران العصري مما جعل مدننا تسقط في فوضى مقبلة ويصيبها خلل الأداء، وهذا الضعف في تشخيص ملف المسألة الاجتماعية أدى إلى إحداث شروخ عميقة بين المؤسسات والمواطن، غير أن هناك تساؤلات تطرح نفسها بإلحاح شديد وهي تساؤلات محيرة: ما هي الصورة التي نريد رسمها للمدن الجزائرية في أفق 2050؟ هل نريدها مدن ممتدة الأطراف تكثر فيها الأحياء السكنية غير الملائمة والهشة، ملوثة، مختنقة، مشوهة، ومزرية محدثة بذلك فوضى بصرية؟ ما هو مصير قطاع السكن والعمران بعد مرحلة النفط؟ وهل الجزائر قادرة على تشييد مدن مستديمة؟ الجواب إلى إشعار آخر.

### خاتمة:

أدركت السلطات الجزائرية بما في ذلك الحكومات المتعاقبة قيمة السكن في المجتمع، وعيا منها بالغاية الكبيرة والعظيمة وبالقيمة الوازنة التي يقدمها السكن اللائق، ليس فقط لحماية كرامة المواطن ورفاهيته، ولكن أيضا لحفظ النظام العام برمته، لذا كانت على الدوام توليه عناية خاصة و متميزة ضمن برامج التنمية الكبرى في البلاد .

ومن خلال فحص معظم نقاط التحولات الرئيسية في قضية السكن والإسكان في الجزائر منذ 1962 إلى يومنا هذا، وعلى الرغم من توجه البلاد إلى ضخ موارد هائلة ومتنوعة في هذا المجال، يمكننا أن نفهم بشكل أفضل المعضلة الأساسية في البلاد والتكرار شبه اليومي لشغب المواطنين والغضب الاجتماعي والاحتجاجات المتفرقة في ولايات الوطن، اتضح من خلال البرنامج والإصلاحات عجز الدولة عن إيجاد مخرج لهذه القضية الحرجة وتهدئة " حمى السكن " وإخماد التوترات الاجتماعية المتصاعدة، وحتى نكون منصفين وواقعيين فإن الدولة والمؤسسات التابعة لقطاع السكن بذلت جهودا كبيرة وجبارة يجسدها المخطط الخماسيين الآخرين: ( 2004-2009 ) و ( 2010-2014 ) خصصت الدولة مبالغ مالية خيالية تناهز 5250 مليار دينار ( 68 مليون دولار ) خلال الفترة الممتدة بين (2004-2014) في انتظار ما يسفر عنه المخطط الموالي (2014-2019)، وهذه الأموال والانجازات المستمرة بقدر ما هي محفزة، بقدر ما هي في نفس الوقت مصدر مسؤولية جماعية جسيمة، تشكل تحديات بالنسبة لكل المسؤولين السياسيين بمختلف مستوياتهم، وكذا بالنسبة للمجتمع المدني والباحثين المهتمين بهذا المجال، وتصبح الحاجة في بلد صاعد تنمويا مثل الجزائر ملحة وضرورية لتوحيد الجهود وتجديد الإستراتيجية ومواكبة التحولات السوسيواقتصادية، فضلا عن عامل الاستقرار السياسي وتوفر الكفاءة البشرية والتقنية، وهي عوامل مدعمة وإيجابية للتقليل من حدة الأزمة، تصبح الدولة الجزائرية في موقع أفضل للمواجهة، ولهذا فالدولة في رهان حقيقي وفي أحسن أحوالها، وما ينقصنا فقط هو توفر إرادة سياسية صادقة وسياسة سكنية رشيدة هادفة لمواجهة كابوس الأزمة السكنية.

وبطبيعة الحال يمكن القول أن قطاع السكن في الجزائر لا يخلو من التعقيدات والصعوبات، حيث لا يمكن أن يكتفي تسييره بأساليب عادية وتقليدية، بل على خلاف ذلك ينبغي الإقرار والاعتراف بأن هذا القطاع جد معقد، يحتاج إلى نكاه تنظيمي خارق، وإلى فكر تطوري معاصر لإحداث إنعاش حقيقي و نجاحات في المجال .

ويمكن القول أن التجربة الجزائرية في مجال السكن غنية وثرية تساعد على إيجاد الحل الأمثل والأفضل لإشكالية السكن على المستويين الكمي والنوعي، ومن ثم الاستجابة السريعة للمتطلبات المعبر عنها وإرضاء الشرائح الاجتماعية التي هي في أمس الحاجة لمسكن لائق .

ولتحقيق ثقافة المواطنة والولاء للوطن والحفاظ على المجتمع برمته يجب وضع ملف السكن على رأس الأولويات الوطنية، فلا يمكن تطوير الأزمة إلا من خلال تكاتف الجهود بين جميع المتعاملين وتفعيل الآليات العملية والإجراءات القانونية والتشريعية وإشراك جميع المتعاملين الاقتصاديين والشركاء الاجتماعيين.

### قائمة المراجع:

1. رجاء مكي طبازة : مقارنة نفسية واجتماعية للمجال السكني ، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع ، بيروت ،1995،ص26
2. الصادق مزهود : أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ،دار النور الهادف ، الجزائر ، 1995،ص 56 .
3. بسمينة زرنح : إشكالية التنمية المستدامة في الجزائر ، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر ،2005/2006،ص108.
4. إلهام خزعل ناشور : تحليل اتجاهات أزمة السكن في محافظة البصرة ،مجلة دراسات البصرة ،العدد 14 ،السنة السابعة ،2012 ، ص 240 .
5. محمد الهادي لعروق : السكن في منظور التنمية المستدامة ، الملتقى الوطني حول السكن الاجتماعي في الجزائر ، الحويلة والآفاق ، مخبر التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة،21-22 مارس 2004.
6. الهام خزعل ناشور : مرجع سبق ذكره ،ص 252 .
7. إسماعيل ابراهيم دره : اقتصاديات الإسكان ،عالم المعرفة ،1978 ،ص 45 .
8. يحي عبد الخضر : أسباب الطلاق في المجتمع الكويتي من وجهة نظر المطلقات ،المجلة الأردنية للعلوم الاجتماعية،المجلد5، العدد 3 ،السنة 2012 ، ص 339 .
9. مجيد حميد عازف : أنثروبولوجيا التنمية الحضرية ،جامعة بغداد ،1990 ،ص 17 .
10. المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان: تأهيل ضحايا انتهاكات الحق في السكن الملائم، دراسة تقييمية للتجمعات السكانية الجديدة لأصحاب المنازل المدمرة في قطاع غزة "نموذجاً" دراسة رقم 41، ص14.
11. راكيل رولنك: تقرير حول الجزائر فيما يخص تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية بما في ذلك الحق في التنمية ، مجلس حقوق الإنسان التابع للأمم المتحدة، 26 ديسمبر 2011،ص05.
- 12.Kesteman Nadia : "Crise du logement et budget des ménages" **Informations Sociales** , Vol 5. N° 155.2009.p04
13. صحراوي بن شيحة ، عبد الرزاق بن حبيب : تأثير نتائج الأزمة المالية العالمية على التنمية الاقتصادية في الجزائر ، بحوث و أوراق عمل الملتقى الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية المنعقد خلال الفترة 21-22 أكتوبر 2009، منشورات مخبر الشراكة والاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الفضاء الأورو مغاربي ، جامعة فرحات عباس ، سطيف ، الجزائر ، ص 310.
14. Renard Vincent : « Cout du logement ; la question du foncier » ,**Informations Sociales** , Vol 5. N° 155,2009. p48.
15. « Le logement ,à la marge de l'action politique » : **Esprit**,2012/01janvier, ,p56 ; [en ligne]
16. [http:// www .cairn ,info /revue-esprit-2012 ,1 page -56 ,htm](http://www.cairn.info/revue-esprit-2012_1_page-56.htm) , consulté le ;10/11/2016 à 20 ;15
- 17- Robert Christophe : « les obstacles à la production de l'de l'offre » , **Revue /projet**, Vol 5. N°294,2006.p59 ; [en ligne]: [http:// www ,cairn ,info /revue-projet- 2006-5-page 59 ,htm](http://www.cairn.info/revue-projet-2006-5-page-59.htm),consulté le 11/10/2016 à ;22 ;50 .

18. Driant Gean –Claude : « Crise du logement? » **Savoir/ Agir** , Vol 2 N °24, 2013 .p20
19. - Bernard Nicolas et al : « Coopératives de logement et community land trusts » courrier hebdomadaire du crise, Vol 28. N°2073,2010 .p5 ; [en ligne] ; [http:// www ,cairn ,info /revue-courrier-hebdomadaire du CRISP-2010\\_28 page-5 htm](http://www.cairn.info/revue-courrier-hebdomadaire-du-CRISP-2010_28_page-5.htm) consulté le ;14/10/2016 à 16 :25
20. أحمد حسن أبو الهيجاء : نحو إستراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي في الأردن :حالة دراسية ،مجلة الجامعة الإسلامية ،المجلد التاسع ،العدد الأول ،2001 ،ص 27 .
21. قاسم الريداوي : مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى ، مجلة جامعة دمشق ، المجلد 28 ، العدد الأول ، 2012 ، ص 443.
22. إسماعيل إبراهيم الشيخ دره :اقتصاديات الإسكان ، سلسلة كتب ثقافية شهرية يصدرها المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ، الكويت 1988 ، ص 20.
23. حمد منير سليمان : الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية ،دار الراتب الجامعة 1996' ، ص 28.
24. محمد عمران : إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر ، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، العدد 6، 2001 ،ص 6.
25. عمران محمد : سياسة تمويل السكن في الجزائر ، مجلة الآداب والعلوم الاجتماعية العدد 4 ، 2010 ، جامعة سعد دحلب البلية ، الجزائر ،ص 99 .
- 26.Nadji Safir : **Essais D'analyse Sociologique, Culture et Développement**, Tome1, OPU/ENAL, Alger, 1985, p60.
27. محمد بلقاسم بهلول : سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ج 1، الجزائر ، 1999 ،ص 39.
28. مريم خير الله خرف : الأطر المفاهيمية للحراك السكني ،مجلة الخليج العربي ،المجلد 38 ،العدد 3-4 ، 2010 ، ص 218 .
29. علي بوغناقة : الأحياء غير المخططة وانعكاساتها النفسية والاجتماعية على الشباب ، دراسة ميدانية مقارنة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،ص 12.
30. محمد بن يحيى : واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله ، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ،كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر ، 2011-2012 ،ص 130 ، غير منشورة.
31. إلهام خزعل ناشور :مرجع سبق نكره ،ص 243 .
- 32.Rouadjia Ahmed : « Le logement social et ses modes de distribution » dans une ville du sud algérien, **Le Sociographe** , Vol 4, N°44,2013,p71.
- 33.عبد القادر بلطاس : الاقتصاد المالي والمصرفي ، السياسات الحديثة في تمويل السكن ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001 ،ص 19.
34. Coloos Bernard : « Quelques faits sur la « Crise » du logement, **Esprit**, 1janvier. / 2012 p 117 ; [en ligne] ; [http // /www , cairn -info /revue esprit -2012-1 page 104 ,](http://www.cairn-info/revue-esprit-2012-1-page-104)consulté le ;18/11/2016 à ;22 ;55
- 35.inistère de l'habitat : tension sur le ciment ، le gouvernement réagit ,**la revue de l'habitat**, n4,septembre 2009,p12.
36. حمزة علمي : دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في انجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009 ، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة فرحات عباس ، سطيف 2010-2011 ،ص 16 ، غير منشورة.



37. التعليم رقم 278 اع د/ 1990 الصادرة في 7 أوت 1990 الخاصة بتطور السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتملك.
38. القرار الوزاري المشترك في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال العم المالي.
39. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 النودج الموحد للحصول على سكن في إطار تعاقد عملية البيع عن طريق الإيجار للسكنات المنجزة من الأموال العمومية.
40. عنصر العياشي : نحو علم إجتماع نقدي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط2 ، الجزائر ، 2003 ، ص 106 .
41. Mustapha boutefnouchet : Société et Modernité, les principes du changement social, OPU, Alger, 2004, p280.
42. Zitoun Madani Safare : « Le logement en Algérie : Programmes, enjeux et tension » **Confluences Méditerranée**, 2012 /2 N 81, p 144 ; [en ligne] ; <http://www.cairn.info/revue-confluences-mediterranee-2012-2-page-133-htm>, consulté le 16/10/2016 à 11:15
43. Nacer- Eddine Sadi : **la privatisation des entreprises publiques en Algérie**, édition OPU, Alger et l'université pierre Mendès, France, Grenoble, 2005 p 65.
44. الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية ، العدد 51 الموافق ل: 05 أوت 2004.
45. وزارة السكن والعمران : أرقام مشجعة ، التقرير المرحلي لسياسة قطاع السكن والعمران في مجلة السكن ، العدد 2، نوفمبر 2008 ، ص 73
46. قاسمي شوقي : معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش ، أطروحة دكتوراه علوم في علم الاجتماع الحضري ، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2013/2012 ، ص 494 ، غير منشورة.