

تمهيد :

يعالج هذا الفصل المفاهيم و التعاريف العامة المتعلقة بالسكن و الإسكان و حاولنا فيه تسليط الضوء على السكن الجماعي في الجزائر و السياسة المعتمدة ، ثم تطرقنا الى أهم المتدخلين في إنجاز السكن الجماعي .

1- تعاريف و مفاهيم :

أ- **مفهوم السكن :** المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف ، يبقى بعيدا كل البعد عن مفهوم الحقيقي و الشامل له .¹ ان مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار هو : ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد ، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة

و في هذا الصدد يرى المفكر "نفيت ادم Nevitt Adam" من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن : " هو حق واحد عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة"²

وحسب وزارة السكن و العمران فهو كل مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة مكون من أي مادة بناء كانت ، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف يستخدم للسكن ، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته ، ويحتوي في حد ذاته الترابط بين الميدان المبني و المجال المحيط.³

أما "Robert Leroux" فقد عرف المسكن بأنه يستجيب لثلاث وظائف : حماية الفرد من الظروف المناخية ، الحماية من المعتدين و حماية العرض و الحرمة ضد الفضوليين .

¹ - J.E. HAVEL . habitat et logement .presse universitaires de france, france, 1968.

² - Nevitt adam adela. The economic problem of housing ,Ed Land , Me camillion, ENGLAND 1975:

³ - www.mhuv.gov.dz . وزارة السكن و العمران .

ب- تعريف المسكن :

- عرف "جورج بيار " المسكن أنه عنصر أساسي للارتباط بين الفرد و الأسرة و الوسط الاجتماعي ، و هو يصنع نموذج من الانسانية .¹
- و في مفهوم آخر يعتبر المسكن على أنه مكان يوفر الراحة و وظائف مهمة ،فهو نمط تنظيمي لحياة الناس في الوسط الذي يعيش فيه الإنسان ، فالمسكن هو خلق مساحة يومية للعديد من العلاقات الأسرية ، حيث يعيش الفرد حب و ود اتجاه مسكنه و من يشاركونه المسكن و بهذا يكون اتجاهه خصوصية و مميزات هندسية تعزز ملامح الألفة بين أفراد الأسرة فيه .²

ج- تعريف الإسكان على أنه:

- دراسة للوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس
- دراسة لسوق إنتاج الإسكان
- دراسة لرغبة و متطلبات الناس الخاصة بمساكنهم ، و المشاكل التي يتعرض لها الناس للحصول على مسكن³
- **التعريف الشامل للإسكان :**

هو مجال ذو نظام متداخل يتطلب تطبيق علم العمران و الاجتماع و الاقتصاد و العمارة و التصميم الداخلي و السياسة و علم النفس و علم القانون حيث أن مكونات الإسكان متداخلة و معتمدة على مجالات أخرى ، و يبدو أحيانا أنه من الضروري معرفة كل هذه النظم و النواحي لحل مشكلة ما من مشاكل الإسكان أو لإختيار مسكن معين⁴

¹- أحمد صبور ، المعرفة و السلطة في المجتمع العربي ،مجلد 3،مكتبة بيروت سنة 1959، ص5

²- أحمد رضا، معجم متن اللغة العربية،المجلد 1. ص 57.

³- سمير نور الدين الوتار. الإسكان مقدمة و مفاهيم. المحاضرة رقم سبعة . جامعة الرياض - السعودية . صفحة 4

⁴- سمير نور الدين الوتار،مرجع سابق.

د- مفهوم السكن الجماعي في الجزائر :

اختلف مفهوم السكن الجماعي في الجزائر باختلاف السياسات التي مر بها إنتاج السكن، حيث عرف في البداية بكونه "المسكن الوحيد الذي تقوم الدولة بتمويله عن طريق الخزينة العمومية ، انجازه و توزيعه على كل طالب سكن" حيث أنه لا يقتصر على ذوي الدخل الضعيف ، بل كان موجه لجميع الفئات و الطبقات الاجتماعية دون شروط مقابل سعر رمزي¹

2- أهمية السكن :

السكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان و يتمتع فيه بالخصوصية . و بصفة عامة هو المكان الذي يجد فيه الأفراد أنفسهم و يحققوا احتياجاتهم البيئية و الاقتصادية و الأمنية ، فلهذه الأسباب يعتبر السكن من أهم المكونات الإستراتيجية الوطنية لأي دولة. و يمكن حصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية :

2-1- الأهمية الاقتصادية :

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 ، ويشغل 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".

وعليه فإن " أهمية إنجاز السكنات تكمن بمدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم المتطورة. وعلى سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40% ، بينما تتواجد بنسبة أقل بالمدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أكبر في المدن و قطاع السكن ينشط بشكل أكبر في مجال السكنات الحضرية ".² و لهذا قطاع السكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات الهادية و الهالية للمجتمع فقط بل أصبح

¹- ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) . www.mhuv.gov.dz .

²- عبد اللطيف بن اشنو . التجربة الجزائرية في التنمية و التخطيط . ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر . سنة 1982 .

هذا القطاع يتيح فرص عمل كثيرة ، على أنه محرك للتنمية الاقتصادية ، عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها بصفة دورية ، وكذلك دافع لرفع إنتاجية العمل للمساهمة في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء.

2-2- الأهمية الاجتماعية :

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد ، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي و الاجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي.

بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بسعر رمزي لا تضاهى تكلفة إنجازه من طرف السلطات كالسكن الاجتماعي في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين : إما الحصول على سكن بصفة الملكية أو الحصول على سكن بصفة الايجار .

ففي الشكل الأول ، نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا ؛ أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، ويدفع هذه التكلفة عند شرائه لهذا المسكن ، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الايجابيات ، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المؤوى الدائم و المؤمن ، كما أنها تحمي أمواله المدخرة و التي استثمرها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي، من جهة اخرى.

أما فيما يخص صفة الحصول على سكن بصفة الايجار 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 تبقى كحل مؤقت و لفترة زمنية معينة.

رغم وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن فأزمته لا تزال قائمة ، خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ أحدهما كحل للحصول على سكن .

2-3- الأهمية السياسية:

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة ، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت بقوة مشكل السكن في برامجها التتموية ، وأضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية ، ولكن بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين .

3- أنواع السكن:**3-1- السكن الفردي :**

هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له أفقيا له مدخل خاص و يمكن أن نجده بنوعين:

- منعزل : مفتوح على جميع واجهاته (مستقل عموديا و أفقيا)

- مجتمع : له واجهات محدودة (مستقل عموديا فقط) . اي يمكنه التوسع في الاتجاه العمودي فقط لان في الاتجاه الافقي محدد بمساكن اخرى .¹

3-2- السكن النصف جماعي :

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

3-3- السكن الجماعي :

عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن ، لها مدخل مشترك و مجالات خارجية مشتركة ، يعتبر أقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي و النصف جماعي ، فهي عمارة أي مبنى يتكون من عدة طوابق به درج داخلي يخدم جميع الطوابق بالمبنى ، أو عبارة عن شقة وهي جزء من مبنى ، تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها ولها مدخل واحد أو أكثر يؤدي إلى جميع مشتملاتها .²

¹ - حسب دوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) . www.mhuv.gov.dz .

² - عبد الحميد دليمي : دراسة في العمران / السكن و الاسكان دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع . عين مليلة . الجزائر 2007 ص 178

4- احتياجات الإسكان :

من انسب الإطارات اللازمة لتحليل الاحتياجات الانسانية للإسكان هي " نظرية ماسلو " لتدرج الاحتياجات الإنسانية . إن النظرية تنص على أن الاحتياجات الأساسية الدنيا في التدرج لا بد أن تقابل و تشبع قبل الاحتياجات المطلوبة في المستويات الأعلى من ذلك. إن تحليل تدرج ماسلو يشتمل على إطار الاحتياجات الإنسانية و كيفية مساهمة مجال الإسكان لإشباع هذه الاحتياجات¹

4-1- الاحتياجات الجسمية:

إن الاحتياجات الجسمية هي الاحتياجات الأساسية التي يشترك فيها جميع البشر كالأكل و التنفس و النوم و الحماية من الأعداء , إن نوع الإسكان المطلوب للإبقاء على الحياة يختلف من مكان لآخر.

4-2- الحاجة للأمان و الاطمئنان:

إن الاحتياجات للأمان و الاطمئنان له علاقة بمدى ما يشعر به الناس نحو حياتهم و بيئتهم و نحو البيئة الامنة من أي تهديدات خارجية .إن الإسكان أو المسكن يوفر بعض الحماية اللازمة من العوامل أو العالم الخارجي . إن اشباع الحاجة للأمان يكون عن طريق المسكن حيث يوفر الحماية من أية ظروف خارجية غير سوية و يوفر أيضا بيئة صحية و خالية نسبيا من الضوضاء ، الحرارة ، الأبخرة.....

4-3- الاحتياجات الاجتماعية :

إن الاحتياجات الاجتماعية تتضمن الاحتياجات الضرورية اللازمة للكائنات البشرية الحية مثل الحاجة إلى الحب ، الحاجة للشعور بتقبل الآخرين للفرد ، الحاجة للمشاركة مع الآخرين : يلعب المسكن دورا هاما في إشباع الاحتياجات الاجتماعية حيث أن المسكن هو مركز حياة الاسرة و التي هي القوة الأساسية في تطبيع الاطفال اجتماعيا و هو المكان الأقل ضغطا على

¹ - سمير نورالدين الوتار. الإسكان مقدمة و مفاهيم ، المحاضرة رقم سبعة . جامعة الرياض - السعودية . صفحة

العلاقات الإنسانية المتداخلة و الأطوال مدى في نفس الوقت. إن المسكن هو المكان الذي يوفر حرية العلاقات المتداخلة و ينمي العلاقات و يساعد على إشباع الاحتياجات الاجتماعية.

5- أهمية الإسكان :

ترجع أهمية الإسكان إلى أهمية المسكن كحاجة أساسية لحياة الإنسان و يأتي المسكن في المرتبة الثانية بعد الغذاء . و كذا تعود أهمية الإسكان إلى تلبيةه و إشباعه لحاجات، إذ يرتبط المسكن ز مدى ملائمة ارتباطا كبيرا بتكوين طبع الفرد و مستواه الاجتماعي و الاقتصادي .¹

6- السياسة السكنية المتبعة في الجزائر:

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن . نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في توجيهه و تحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس. و كذلك السياسة السكنية هي عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعية 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 المحددة² . و لهذا تبنت الجزائر العديد من السياسات نذكر منها :

6-1- السياسة السكنية في الجزائر ما بين 1830 - 1962

أ- مرحلة: 1830 - 1900 :

عند دخول الاستعمار الفرنسي إلى الجزائر لم تكن هناك سياسات سكنية مطبقة من خلال مخططات مدروسة، وذلك راجع إلى عدم وجود فكرة السياسة السكنية في تلك الفترة حيث كان السكن يتمثل في التجمعات السكنية القبلية (سكن ريفي غير منظم) و بالتالي لم تكن هناك

¹ - راند محمد صالح يوسف، المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض، مذكرة الماجستير في التخطيط الحضري و الإقليمي، كلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين .

² - Ait Ammar Karim, le financement de la construction de logement en Algérie , mémoire fin d'étude école nationale d'administration, Alger 2001 . p 14.

بوادر لإقامة سياسات سكنية إلا في بعض المناطق التي تواجد بها العثمانيون و التي كانت عواصم لتقسيماتهم ،حيث أن هذه الفترة تميزت بنسبة تحضر ضئيلة قدرت ب 5% .¹

ب- مرحلة : 1900 – 1945

تميز الاقتصاد الجزائري الفترة 1900 – 1945 بحالة توازن و ظهر ذلك في قطاع التحويل العمومي و التبادل الخارجي ،رافقة ارتفاع حجم السكان و كذا الإنتاج، مما كان سببا مباشرا في التغيير العميق للهيكلة ، وامتازت هذه الفترة بهيمنة القطاع الزراعي على القطاع الصناعي رغم أن شروط المعيشة كانت متوفرة بالمدينة أكثر منها في الريف أما الصحراء فاعتبرت امتدادا طبيعيا و هذا راجع إلى أن الاستعمار تركز في المدن مهيمنا على أحيائها طاغيا على نشاطاتها مهماشا الأرياف للدور الذي تلعبه في مقاومة الاستعمار ، أما الصحراء فلم تكن سوى مقر لبعض القبائل الصغيرة لذلك لم تولى اي اهتمام من طرف الاستعمار .

- كما أثر كل من قانوني *sinatus consult* (1863) و قانون *warnier* (1878) على التغيير بصفة عام ،و المناطق الريفية الجبلية خاصة ،حيث أنه بموجبها كان التخطيط الجديد يقضي على التخطيط القديم.²

وجاء هاذين القانونين لأهداف فرنسية هي تشجيع الملكية الفردية .

- و قد شهدت هذه الفترة حصيلة سكانية قدرت ب: 7,13 مليون نسمة أدت إلى ظهور نسيج عمراني كثيف برزت من خلاله مساكن جماعية في صورة العمارة التي انتهجها الاستعمار الفرنسي لتغطية العجز على مستوى السكن و خاصة في المناطق ذات النشاطات المختلفة كالمدن الساحلية : عنابة ،سكيكدة ،بجاية و بدت أكثر بروزا في العاصمة و قسنطينة (الخدمات : الصحة ،التعليم ،الأمن)، فقامت بعمليات تهديم لبعض الأنسجة القديم مستبدلة إياها بمساكن ذات طابع أوروبي .

- و بالتالي أظهرت فرنسا أولى السياسات السكني في الجزائر التي تجلت في :

* ظهور العمارة الحديث .

¹ -182-181-180.p de l'Algérie .Ben Matti .l'habitat du tiers monde.cas

² -130.p de l'algérie .Ben Matti .l'habitat du tiers monde.cas

* ظهور مساكن خاصة بالمستوطنين .

- و بظهور العمارة (سياسة سكن جماعي) اتضح وجود من الاندماج بين المستعمر و الشعب الجزائري في الحياة اليومية و ظهر هذا الاندماج بشكل أكبر في الفترة الممتدة بين 1945 - 1954 .

ج- مرحلة : 1945 - 1954 :

شهدت هذه العشرية تسارع في وتيرة السكن رغم صعوبة التمويل الاقتصادي ، حيث وصل عدد المساكن المنجزة إلى 15000 سكن/سنة وتضاعفت هذه الوتيرة بمقدار 03 مرات عما كانت عليه في العشرية السابقة و هذا راجع إلى المشاريع السكنية المسطرة من طرف الاستعمار لإعادة إيواء الجزائريين لكن الحقيقة لم يكن هذا الإيواء سوى عملية حشر الجزائريين في محتشدات .

- وكان من الأسباب المباشرة في زيادة وتيرة إنجاز المشاريع السكنية هي الهدم المسبق للأنسجة ذات الطابع التقليدي وإنشاء أنسجة حضرية ذات طابع أوروبي بدلا منها.

- وبزيادة عمليات إنجاز المشاريع السكنية ازدادت معها لهفة الريفيين في النزوح إلى المدينة و ترك الريف بحثا عن عمل يسير و سكن متوفر على ظروف معيشة حسنة ، فأظهرت فرنسا سياسة تسمى بسياسة الإدماج لإبداء نيتها في إعطاء الحق للجزائريين .

- و لهذا زاد الاهتمام بالتنظيم في القطاع السكني و أصبح له حصة من الدخل الاقتصادي و التي تتضح إحصائياته من خلال الجدول التالي :¹

-الجدول (01) : نصيب القطاع السكني من دعم السلطة العمومية

السنوات	مساكن مبنية بدعم السلطة العمومية (مليون نسمة)	رخصة البناء في 18 مدينة كبرى (قطعة سكنية)
1948	-	4500

8300	1	1949
13600	4	1950
19000	9	1951
19500	14	1952
26200	15	1953
29600	18	1954
		المجموع

المصدر : Ben matt nadir abbdullah « l'habitat du tiers monde,cas de l'algerie »1982 P134

د - مرحلة: 1954 - 1962 :

تمثل هذه المرحلة أهم المراحل في الفترة الاستعمارية لأنها تجسد أكبر سياسة سكنية بالجزائر تتضح من خلال مخطط قسنطينة (1959 - 1963) على عدة مخططات الاقتصادية و اجتماعية تعتمد أساسا على انجاز العديد من المشاريع السكنية لإيواء الأهالي الجزائريين و القضاء على الثورة و امتصاص الغضب الشعبي و تشير الأحصائيات إلى أنه في سنة 1954 وصل عدد المساكن المنجزة إلى 18000 مسكن بكلفة تقدر ب 21,3 مليار فرنك و كانت التوقعات تشير بأن الكلفة ستصل سنة 1965 إلى 102 مليار فرنك بمتوسط 62 مليار كل 10 سنوات ، على أن يكون متوسط إنجاز المساكن يقدر ب 70000 مسكن سنويا .¹

6-2- السياسة السكنية في الجزائر ما بين 1963 - 2015 :

أ- مرحلة 1963 - 1966 :

تمثل هذه الفترة غداة الاستقلال أين تميز الاقتصاد الجزائري بالتدهور و عدم الاستقرار بعد أن كان مكملا للاقتصاد الفرنسي ، فعلى الرغم من محاولة الإطارات الجزائرية المحدودة في ذلك الوقت من إحداث قطيعة مع المبادئ الاستعمارية وانتهاج سياسة اقتصادية واجتماعية

¹ - www.mhuv.guv.dz

من شأنها خدمة المجتمع الجزائري وتطوير بنيته الاقتصادية غير أن الوضعية التي كانت تميز الحظيرة السكنية تمثلت فيما يلي:

- 25% من السكان في وضعية اجتماعية واقتصادية متدهورة

- 30% من السكان فقط تتوفر مساكنهم على شبكات : الماء ، الغاز ، الصرف الصحي

- 05% من المساكن تحتاج إلى ترميم .

- 80% من المساكن تحتوي على 3 غرف ، علما أن الأسرة الجزائرية تمتاز بكثرة أفرادها بنسبة شغل المساكن تقدر ب: 1, 6 مما يفسر اكتظاظ المساكن ، ووصل سنة 1966 إلى : 12096347 نسمة .

أما عدد المساكن فكان يقدر ب 116137 مسكن متهدمة 496987 سكن في المدن و 664384 سكن في الأرياف فكان العدد الإجمالي للمساكن يفي بالغرض إلى حد ما ليس بالشكل الجديد وذلك لعدم توفر مختلف شروط المعيشية في كل هذه المساكن .¹ وقد امتازت هذه المرحلة ب:

- الفراغ والبحث عن نموذج للتخطيط والتهيئة العمرانية .

- إتمام عدد كبير من المساكن غير تامة الإنجاز في إطار إتمام مشروع قسنطينة .

- ميثاق طرابلس 1962 الذي نص على إعادة إيواء الجزائريين المتضررين من الحرب .

- ظهور نزوح ريفي حاد باتجاه المدن الكبرى الإشغال المساكن التي هجرها المعمرين ، وعودة الأهالي من تونس .

ب- مرحلة المخطط الثلاثي : (1967-1969):

إهتم المخطط الثلاثي بدرجة كبيرة بالقطاع الصناعي ، واهتم أكثر بتوطين أهم المنشآت الصناعية بالمدن وخاصة الساحلية ، حيث أهمل بقية القطاعات الأخرى ومن بينها قطاع السكن وبالتالي فإن معظم مناصب الشغل كانت موجهة للقطاع الصناعي الأمر الذي أدى

¹- بوجرار سعيد ، بن عوفة عفاف مذكرة تخرج : السكن الجماعي بمدينة أم الوافي ما بين التخطيط و التسيير . سنة 2007 ، ص 13.

إلى حدوث ظاهرة النزوح الريفي الحاد نحو المدن بهدف الحصول على منصب عمل دائم بالصناعة ثم الحصول على مسكن ملائم حتى تلتحق به العائلات حيث كان التنظيم كله بالمدن التي كان مصب اهتمام المسؤولين والإطارات في شتى المجالات .

- إذ لم يكن هناك اهتمام كبير بالقطاع السكني فكان ما يقارب :

20548 مسكن بتكلفة قدرها 930.138 مليون دينار هذا ما أدى إلى ظهور العجز على مستوى السكن ومشاكل اكتظاظ المساكن بسبب قوة النزوح الريفي الى المدن الكبرى وهذا أكثر البناء العشوائي و الفوضوي في التعمير و ظهور الأحياء القصديرية وبهذا تسوء المنظر العام للعمران .¹

- ونشير إلى نسبة الاستثمارات في هذه الفترة بلغت 11 مليار دينار لكن 84 % منها كانت موجهة للقطاع الصناعي .

ج - مرحلة المخطط الرباعي الأول : (1970 - 1973) :

تضمن المخطط الرباعي الأول عدة برامج للتخفيف من المشاكل الأزمة السكنية التي ظهرت خلال المخطط السابق حيث لم يولي إليها اهتماما كبيرا ، ما جعل الجزائر تعاني مشاكل عديدة بسبب الوفود الكبيرة للسكان إلى المدن الكبيرة فظهرت هناك دراسات تنحصر في منطقتين من أجل تحقيق توازن وتوزيع مجالي منتظم للسكان وهما :

- المنطقة الحضرية.

- المنطقة الريفية .²

ج- 1- المنطقة الحضرية : تجلت الدراسة في هذه المنطقة كما يلي :

* وضع برامج سكنية كبرى في المدن الصناعية لإيواء جميع شرائح المجتمع لأن المدن الصناعية كانت تعاني اكتظاظا سكانيا وكان البناء العشوائي بدأ يشوه المدن فكانت هناك

¹ - عبد الكريم بن أعراب ،الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية للمجتمع الجزائري غداة الاستقلال. محاضرة السنة الأولى .قانون العلاقات التجارية الدولية .جامعة الجزائر . سنة 2010

² - بوجرار سعيدة ، بن عوفة عفاف مذكورة تخرج : السكن الجماعي بمدينة أم بواقي مابين التخطيط و الانجاز و التسيير 2007، ص 13

مشاريع سكنية لتحقيق تنظيم و تسيير حسن للمدن و القضاء على الأحياء القصدية و التعمير العشوائي .

*اقتراح إنجاز 45000 سكن حضري خلال هذه الفترة بقيمة مالية قدرت ب: 1200 مليون دينار .

ج-2- المنطقة الريفية :

- تطور السكن بالقرى التي تعتمد على الزراعة بشكل أساسي في حياة القرويين خاصة القرى التي تقع في المناطق الداخلية ، حيث ظهر قانون الثورة الزراعية الذي ساهم بشكل كبير في تحسين الأوضاع الاجتماعية و الاقتصادية في الأرياف كما قلل من ظاهرة النزوح الريفي التي شهدتها مدن الجزائر غداة الاستقلال بموجب القانون 73-71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 .

- اقتراح إنجاز 40000 سكن ريفي خلال هذه الفترة بقيمة قدرت ب : 300 مليار دينار .

- بالرغم من كثرة التخطيط و مشاريع التعمير في قطاع السكن إلا أن الصناعة لا زالت هي الأكثر حظا في نسبة التمويل و الاستثمار من الاقتصاد الوطني ، و نشير إلى أن قيمة الاستثمارات في هذا المخطط لقطاع السكن و قدرت ب: 27 مليار دينار و لهذا لا يزال قطاع السكن في هذه الفترة يعاني من مشاكل عديدة لأنه لم تكن حلول أ تخطيطات تتحكم بها سياسة سكنية تقضي بتاتا على مشكل السكن في الجزائر .

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

شهد هذا المخطط عدة استثمارات مهمة كانت أكبر بثلاث مرات من نسبة الاستثمارات في المخططين السابقين ، حيث وصلت قيمتها إلى ما يقارب 111 مليار دينار و كانت وتيرة الانجاز في هذه الفترة جد سريعة مما يبين تحسن ملحوظ لحالة الاقتصاد الوطني ، وزاد الاهتمام بالقطاع السكني الذي كان مهما في المخططين السابقين بالمقارنة مع القطاع الصناعي ، و هذا راجع بالدرجة الأولى إلى نمو المدن من خلال التعمير الفوضوي العشوائي و اكتظاظها بالسكان حيث أن هذه الفترة عرفت انفجارا سكانيا ضخما وصل سنة 1977 إلى 340.000.18 (34 مليون) ساكن منهم 7.530.000 سكان حضر و 9.860.000 سكان الريف أما باقي فكان يمثل السكان المهاجرين و الذين كان عددهم 451.000 ساكن.

- و نشير إلى أن نسبة إشغال المسكن في هذه الفترة ب: 6.1
- كما امتازت هذه الفترة بالاهتمام بالقرى الاشتراكية حيث برمج إنجاز ما يقارب 333 قرية اشتراكية فلاحية و التي تحتوي على 113960 سكن .
 - 58542 سكن خصصت للقرى الفلاحية .
 - 55418 سكن خصصت للبناء الريفي .
- و قد تم إنجاز 96 قرية اشتراكية أي ما يقارب 18542 مسكن و هذا ما يدل على تشجيع الدولة على تطوير القطاع الزراعي و رفع الضغط نوعا ما عن المدن الكبرى و التخفيض من نسبة النزوح الريفي.
- أما بالنسبة للمناطق الحضرية و السكن الحضري فقد تم إنجاز ما يقارب 156.681 مسكن بتكلفة قدرت ب 17.5 مليار دينار بمعدل 111.700 دينار للمسكن الواحد.
- في سنة 1977 أكثر من 4208 سكنا مبرمجا في هذا المخطط تم توزيعه و بالتالي إذا قمنا بالوضع في الحسبان ارتفاع الأسعار فهذا يمكننا من القول أنه يجب على الأقل مضاعفة الظرف المالي مرتين على الأقل من اجل جميع السكنات والمشاريع .¹
- و كما نعلم أن الكم شيء جيد ومهم إلا أن الكيف شيء أجود و أهم لذا يجب أن تكون هذه المساكن ذات جودة و يجب أن تتوفر على أدنى شروط الحياة العادية و في الجدول الموالي يبين حالة السكنات لسنة 1977 من حيث توفر شروط المعيشية و نسبة عدد الأشخاص الذين يشغلون هذه الغرف .
- ظهور المناطق السكنية الحضرية الجديدة les ZHUN التي استحدثت بموجب مشروع وزارى مؤرخ في 19-02-1975 وهذا لتدارك العجز المسجل في ميدان السكن و التجهيزات العمومية في المدن.
- ظهور التخصيصات سنة 1976 الذي كان دورها التخفيف من الضغط على الدولة في إنجاز المشاريع السكنية و ترك الحرية للأفراد في البناء .

¹ - ، بن عوفة عفاف مذكرة تخرج : السكن الجماعي بمدينة أم بواقي مابين التخطيط و الانجاز و التسيير . سنة 2007، ص 13

ه - مرحلة 1978 - 1979:1

لم تكن في هذه الفترة برامج سكنية ، لكن رغم ذلك فقد تم فيها إنجاز عدة مشاريع كما ان عدد السكان في هذه المرحلة واصل ارتفاعه حيث انه تعدى 18 مليون نسمة و بالتالي كان توزيع السكن في 1978 و 1979 مقدراب : 120.000 منهم 75000 مسكن انجز من طرف الدولة .

- في نهاية سنة 1979 كان معدل شغل السكن (TOL) يقدر : 8 أشخاص في المسكن الواحد و بالتالي فإن النسبة قد زادت بشكل كبير على ما كانت عليه في الفترة 1966-1977 إذ كانت تتراوح ما بين 6.1 و 7.9 شخص في المسكن الواحد.

و - مرحلة المخطط الخماسي الاول 1980 - 1984 :

في هذه الفترة كانت التوجهات الأولى من طرف الدولة نحو قطاع السكن ما أدى بوصول عدد المساكن إلى 360.000 مسكن ، و كان في هذه الفترة مخطط تنمية الذي تسبب بالدرجة الأولى في ظهور توجيهات لتسيير حسن للمساكن ، اما احتياجات السكن في هذه الفترة قدرت : 534000 مسكن .

علما ان عدد السكان الإجمالي في هذه الفترة وصل إلى 19 مليون نسمة سنة 1980 و إلى 21.7 مليون نسمة سنة 1984 بمعدل شغل المسكن يقدر : 7.5².

ن- مرحلة المخطط الخماسي الثاني 1985 - 1989:

في هذه الفترة ظهر القانون رقم: 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 و الذي يسمح لأي شخص طبيعي و معنوي بإنتاج السكن و عليه ظهر متعاملون جدد في ميدان السكن ابتداء من سنة 1986 عرف مجال السكن تحررا من احتكار الدولة و بدأت المبادرات الفردية أو الخاصة في الظهور .

¹ - معنصر عماد، البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي و انعكاساته على استهلاك العقار و تسيير المدينة حالة المدينة الجديدة " علي منجلي " - قسنطينة . سنة 2012 . كلية الهندسة المعمارية جامعة باتنة .

² - بوجرار سعيدة. مرجع سابق

- لقد سطرت الدولة ووضعت عدة برامج و مشاريع سكنية في مخططات اما وطنية أو جهوية أو ولائية أو مخططات بلدية.

- في هذه الفترة ظهرت سياسة سكنية جديدة تمثلت في السكن الترقوي الذي ظهر بموجب القانون 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 الذي الغى بصدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 الذي اعطى صيغة جديدة للترقية العقارية .¹

ي- السياسة السكنية في الجزائر :1990-2005:

عرفت الجزائر تحولات مهمة على المستوى الاقتصادي والسياسي مست من قريب أو بعيد قطاع السكن الذي اعتبر من الأولويات الكبرى حيث كان يعاني من أزمة حادة بسبب ارتفاع النمو السكاني الذي رافقه نزوح ريفيا معتبرا تضاعف خلال العشرية السوداء .

- ولحل هذه الأزمة لجأت الدولة إلى وضع عدة برامج تهدف إلى ترقية السكن وذلك من خلال:

* تطوير وتنويع صيغ عروض السكن .

* التفكير في إنشاء مدن جديدة قانون (02-08)

* تشجيع العائلات على العودة إلى الوسط الريفي في إطار برنامج التنمية الريفية .

* وضع برنامج مستقبلي على مدى 05 سنوات من طرف رئيس الجمهورية و المتمثل في مشروع مليون وحدة سكنية .²

ع- البرنامج التكميلي لدعم الإنعاش النمو 2005-2009:

في هذه الفترة اطلقت السلطات الجزائرية مجموعة من مشاريع التنمية في اطار البرنامج التكميلي 2004-2009 والذي تعزز بالبرامج التكميلية لمناطق الجنوب و الهضاب العليا . حيث اهتمت هذه المرحلة ب :

¹- المخطط الخماسي الثاني: 1985-1989

²- عمران محمد، محاضرات في سياسة الإسكان و إستراتيجية تفعيلها في الجزائر . كلية العلوم الإقتصادية و التجارة و علوم التسيير . جامعة

الجزائر 3

- العمل على تطوير المنشآت القاعدية (طريق سيار شرق-غرب)

- كذلك تم برمجة وحدات سكنية تم انجازها بصيغ مختلفة. و قدرت حوالي مليون و نصف سكن منها سكنات جماعية و ريفية بنسبة 65 % من النسبة الكلية و كذلك تم الاهتمام بصيغة السكنات التساهمية التي فاقت نسبتها 17%¹.

خ- برنامج التنمية الخماسي 2010-2014:

وتميزت هذه الفترة بأكبر برنامج سكني عرفته الجزائر حيث تم تقرير انجاز 2 مليون وحدة سكنية ، تسلم منها 1.2 مليون وحدة سكنية خلال البرنامج الخماسي 2010-2014 و تستكمل الحصة المتبقية بين سنة 2015 و 2017 . و تشمل هذه السكنات

- 500.000 وحدة سكنية ذات طابع اجاري .

- 500.000 وحدة سكنية ترقية .

- 300.000 وحدة سكنية للقضاء على السكنات الهشة .

- 700.000 سكن ريفي .²

7- ظهور السكن الجماعي في الجزائر :

يعود أول ظهور للسكن الجماعي في الجزائر الى: الاستعمار الفرنسي الذي قام ببناء مجموعات سكنية متركزة في المناطق الحضرية حيث عملت السياسة الاستعمارية على إبعاد الجزائريين من المناطق السكنية المخصصة للفئات المعمرة لذلك قامت ببناء مساكن خاصة للفئات الشعبية الجزائرية حتى تتجمع و تتمركز في مكان واحد فجاءت العائلة الجزائرية التقليدية الوافدة من الريف باحثة عن العمل فالسكن في المدينة عبارة عن مسكن لا يتسع لجميع أفرادها نظرا لضيق الغرف و كذلك مجاله المستعمل مما دفعها إلى التشتت و الانقسام عبر الأحياء إن لم نقل عبر المناطق الحضرية الأخرى و بعد الاستقلال سارت الجزائر على نفس المناهج

¹- باشوش حميد ،مذكرة تخرج ماجستير: المشاريع الكبرى في الجزائر و دورها في التنمية الاقتصادية ،سنة 2010-2011. ص 103،104

²- برنامج التنمية الخماسي 2010-2014

بتكثيف البنايات الجماعية من أجل تغطية النقص الفادح في مجال السكن و تحتل هذه المجموعات السكنية الآن مساحة كبيرة في مدنا .¹

8- أنواع السكن الجماعي في الجزائر:

السكن الجماعي في الجزائر هو توجه من توجهات الدولة سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية بحيث لا يمكننا القول أنه يعبر فقط عن الدخل الأسري و الفئات المحرومة و إنما عن سياسة متبعة لخلق التوازن بين مختلف الشرائح سواء على المستوى المدينة أو على المستوى الإقليمي و من أنواعه نجد ما يلي :

8-1- السكن ذو الطابع الإيجاري L.S.L :

سكن موجه إلى الطبقات المحرومة ، التي لا تسمح لها ظروفها المادية امتلاك أي سكن مهما كانت طبيعته، منجز من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري O.P.J.I حسب المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 01 أبريل 1998 و هو النوع الأكثر انتشارا .²

8-2- السكن التساهمي L.S.P :

هي السكنات الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحيازة على الملكية ، و يرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد و إعانة الدولة، يستهدف غرض التمليك للطبقات المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة من الدولة . ظهر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) .³

8-3- السكن المدعم L.S.E :

سكن تقوم بانجازه الوكالة الوطنية لتطوير و تحسين السكن (AADL) على شكل سكن جماعي اجتماعي وفقا للقرارات الوزارية التالية :

¹ - مناصرة ميمونة، التحول الديموغرافي و آثاره على التشويه العمراني،مذكرة الماجستير في علم الاجتماع التنموية جامعة بسكرة، 2005 .ص 168
² - ابتسام طوبال . دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال فترة (1990-2014) .مجلة دراسات اقتصادية . العدد رقم 03-2016 . كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير . جامعة قسنطينة 2 عبد الحميد مهري .
³ - القرار الوزاري ل 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 308-94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر .

- التعليم الوزارية رقم 1 / SPM المؤرخة في 08 أبريل 1997
- المنشور الوزاري رقم SPM/340 المؤرخ في 07 أبريل 1997
- القرار الوزاري رقم 27 المؤرخ في 18 ديسمبر 1997 المحدد لكيفية استعادة الاسر من ملكية المساكن

8-4- السكن الموجه للبيع عن طريق الايجار L.S.V.L :

صيغ جديدة استحدثتها الدولة في إنتاج السكن ، تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شرائه بملكية تامة. وهو عبارة عن سكن جماعي تقوم بانجازه الوكالة الوطنية لتطوير و تحسين السكن . ظهر بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط و كفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها و يتميز بعلو مبانيه مقارنة ببقية الأنواع الأخرى ¹.

9- المتدخلون في انجاز السكن الجماعي :²

إن المتدخلين في إنجاز السكن باختلاف مهامهم يشكلون فريقا متكاملا و هم :

9-1- صاحب المشروع :

شخص معنوي عادة ما يكون ديوان الترقية و التسيير العقاري الذي يكون تحت وصاية وزارة السكن و العمران و المدينة ، و الذي يلعب دور الرابط بين مختلف المتدخلين ومن مهامه :

- تحديد عدد السكنات المنجزة تحت صيغة البرامج المسطرة

- الحصول على أرضية البناء

- اختيار مكتب الدراسات بعد صفقة الدراسة

- الجريدة الرسمية / عدد 25 . مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 . يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال

¹ عمومية في إطار البيع بالإيجار . المادة رقم 02 . الصفحة 18.

² - معنصر عماد. البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي و انعكاساته على استهلاك العقار و تسيير المدينة حالة المدينة الجديدة " علي منجلي " - قسنطينة . سنة 2012 .

- تحديد الاحتياجات المتعلقة بمدة الانجاز، النوعية و الثمن
- مراقبة الانجاز و ما يسبقها من عمليات ومدى انسجامها مع الشروط التعاقدية
- ضمان استلام الدراسة ، التصميم و الأشغال المنجزة
- تسيير و المحافظة على السكن و هو فيطور الانجاز
- دفتر شروط يضمن عملا جيدا من خلال إعطاء معلومات صحيحة.

9-2- المستشار التقني :

غالبا ما يكون مكتب دراسات - عمومي أو خاص - يقتصر على مهندس معماري و بعض المساعدين الأساسيين، لا يحتاج بالضرورة العودة إلى مكاتب متخصصة (الكهرباء ، التدفئة)، يؤمن مسؤولية التصميم و انجازه و مراقبة تنفيذ الأشغال مع ضمان الجانب القانوني .

9-3- مقابلة الانجاز :

تتحمل مسؤولية أنجاز الأشغال حسب القواعد و الوسائل الممكنة من أجل احترام شروط العقد، يمكن أن تكون مؤسسة عمومية أو خاصة ، محلية أو أجنبية ، تضمن مسؤولية مباشرة العمل بتوفير الوسائل الضرورية مع احترام الاجال المحددة ، وهذا من خلال يد عاملة مؤهلة ووسائل حديثة.

كما أنه يوجد العديد من الهيئات التي يكون لها دور في إنجاز السكن الجماعي أو مراقبة انجازها نختصر منها مايلي :

• مديرية السكن :

- تتولى مديرية السكن إقتراح برامج السكن المبادر بها من الدولة و الجماعات المحلية و متابعة حالة تقدمها.
- متابعة و مراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف المرقين العقاريين و المقاولين .
- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج السكن التي بادرت بها الدولة و الجماعات المحلية .

- ضمان متابعة و تقييم إنجازات برامج السكن.¹

• **هيئة المراقبة التقنية للبناء :**

تراقب الهيئة تقنية للبناء مختلف أنواع العمارات لتتأكد من ثبات بنائها و ديمومته و أسسه و صلاحية كل ما له تأثير في ثباته و هيكله و جدران محيطه و سقفه بغية تقليل أخطار الفوضى في هذا المجال و المساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز.

- و تتمثل هذه المهمة في دراسة جميع الترتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع ، دراسة تقنية لاسيما رقابة تصميم و العناصر التي تربطها بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء و مقاييسه .
- و تتم هذه الرقابة برقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على احترام المخططات المعتمدة و كفاءات التنفيذ.²

• **المراقبين العقاريين :**

فهو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة و التجديد و الترميم و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة و تدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات لاستقبال البنايات .

¹- وزارة السكن و العمران و المدينة . مديرية السكن . www.mhuv.gov.dz .

²- وزارة السكن و العمران و المدينة . هيئة المراقبة التقنية للبناء (CTC) . www.mhuv.gov.dz .

الخلاصة:

يعد السكن من العناصر الأساسية للفرد نظرا لأهمية التي يكتسبها ، فلكونه حاجة اساسية لا يمكن ان يتخلى عنها الانسان فقد سعت الجزائر لتوفيره ، و لهذا شهدت الجزائر العديد من السياسات السكنية و خاصة بعد الاستقلال تبنت الدولة العديد من السياسات في مجال السكن . حيث جاءت السياسة السكنية كحل سريع للمشاكل المطروحة و المتطلبات المتزايدة على السكن و كذا تم من خلال تطوير صيغ السكن و تعدد المتدخلين في انجاز السكن .