



جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم العلوم السياسية



السياسة العامة للسكن في الجزائر بعد 2010
-دراسة حالة ولاية الوادي-

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في العلوم
السياسية -تخصص: سياسة عامة وإدارة محلية

إشراف الأستاذة:

نصيب عتيقة

إعداد الطالب:

تليلي عبد الحميد

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
فرج عبد الحميد	أستاذ مساعد "أ"	رئيسا
نصيب عتيقة	أستاذ مساعد "أ"	مشرفا ومقررا
معمر حفيفة	أستاذ مساعد "أ"	مناقشا

السنة الجامعية 2017/2018م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

﴿ قُلْ هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ ﴾

[سورة الزمر: 09]

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

أهداء

الحمد لله الذي وفقني في إتمام هذا العمل الذي أهديته:

إلى والدي الكريمين

إلى اخوتي الاعزاء

إلى جميع الأهل والأقارب

وإلى كل الأصدقاء والأصدقاء

عبد الحميد تليلي

شكر وعرفان

الشكر والفضل لله على توفيقى لإنجاز هذا العمل المتواضع

أقدم جزيل شكري وامتناني

الى كل من قدم لى يد المساعدة لإتمام هذه الدراسة من قريب او من بعيد واصل
بالتذکر:

جامعة الشهيد حمزة لخنصر- الوادي عامة وكلية الحقوق والعلوم السياسية وقسم العلوم
السياسية خاصة من أساتذة واداريين ..

وعلى راسهم الأستاذة الفاضلة محبقة نصيب على قبولها الاشراف على هذه الدراسة
وعلى نصحا وتوجيهها الدائم

الى الأستاذة المحترمة معمر حفظة والأستاذ القدير رئيس قسم العلوم
السياسية محمد الحميد فرج على قبولهما مناقشة هذه المذكرة.

الى كل الزملاء والزميلات دفعة الماجستير في العلوم السياسية تخصص سياسة عامة واداره
محلية.

شكرا ...

محمد الحميد تليلي

مقدمة

منذ الاستقلال والجزائر تسعى الى التطور في مختلف الجوانب والمجالات سواء في المجال الاقتصادي أو الاجتماعي أو السياسي أو الثقافي، وهذا من خلال دراسة وتحليل المشاكل التي يعاني منها كل مجال من هاته المجالات لغرض تطويره والنهوض به، ولقد برزت بعد الاستقلال العديد من المشاكل التي يعاني منها المجتمع الجزائري، ومن أبرز تلك المشاكل ظهرت أزمة السكن والتي شكلت أهم التحديات التي تواجه الحكومة الجزائرية، ونظر لأهمية الكبيرة والبالغة للسكن في حياة الأفراد والمجتمعات، وهذا نتيجة لما يقدمه من أمن واستقرار في حياة الأفراد، عمدت الحكومة الجزائرية الى وضع استراتيجية من أجل أزمة السكن والعمل على توفيره للحد من الأزمة، وهذا في ظل الطلب المتزايد للأفراد على السكن، وقد أصبح هذا المشكل أحد مشاكل السياسات العامة التي أولتها الحكومة الجزائرية أهمية بالغة وهو ما دفع الدولة الجزائرية الى انتهاج سياسات مختلفة تمثلت في سياسة المخطط الثلاثي والرباعي الى سياسة البرامج من أجل ايجاد حلول لهذه الأزمة التي أصبحت تثقل كاهل الدولة في ظل الطلب المتزايد على السكن والارتفاع الكبير في عدد السكان، ولقد اعتمدت الدولة الجزائرية على العديد من الصيغ السكنية كحلول للقضاء على أزمة السكن.

أهمية الدراسة:

وسنقوم بتقييم أهمية الدراسة إلى أهمية عملية وأهمية علمية كما يلي:

1 الأهمية العملية:

يعتبر السكن أحد أهم المشاكل التي لقيت إهتماما كبيرا من قبل الدولة الجزائرية وهذا باعتباره أحد مشاكل السياسة العامة.

قامت الدولة الجزائرية بوضع العديد من المخططات والبرامج التي حاولت من خلالها الحد من السكن.

2 الأهمية العلمية:

- التعرف على السياسة العامة من خلال التطرق الى تعريفها وفواعل صنعها
- التعرف على السياسة السكنية من خلال تعريفها وادواتها.
- التعرف على واقع السكن في ولاية الوادي من خلال التطرق الى أهم الصيغ السكنية الموجودة في الولاية.

الهدف من الدراسة:

نهدف من خلال هذه الدراسة الى تقديم اطار نظري ومفاهيمي للسياسة العامة والسياسة السكنية كما تهدف الى تحديد واقع السكن في الجزائر من خلال الحديث عن أهم المخططات والبرامج التي وضعتها الدولة لحل هذه الأزمة.

أما الهدف الاساسي لهذه الدراسة وهو يتمثل في معرفة واقع السكن في ولاية الوادي من خلال معرفة أهم الصيغ السكنية المتوفرة والأثر طلبا.

أسباب إختيار الدراسة:

يرجع اختيار الموضوع لعدد الاسباب والدوافع منها ما هو موضوعي ومنها ما هو ذاتي والتي يمكن ايجازها كالآتي:

1 المبررات العلمية:

- الدور المهم الذي يلعبه المسكن في حياة الأفراد والمجتمعات وما يوفره من استقرار وأمن
- التعرف على أهم الصيغ السكنية المتاحة على مستوى ولاية الوادي .

2 المبررات الذاتية:

- رغبة الباحث عن محاولة معرفة واقع السكن على مستوى ولايته من خلال التطرق الى الصيغ السكنية الموجودة على مستوى الولاية.
- محاولة معرفة واقع قطاع السكن في الجزائر من خلال التطرق لمختلف السياسات والمخططات والبرامج التي وضعتها الدولة من أجل القضاء على أزمة السكن.

الدراسات السابقة:

1 دراسة الباحث محمد يحيى بعنوان: واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه تخصص تسيير، (جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير 2011-2012) بإشكالية: ما هو واقع السكن في الجزائر وما مدى فعالية استراتيجية تمويله؟. تحدث الباحث خلال هذا العمل البحثي على مدى نجاح النظام المنتهج في عملية التمويل السكني بالجزائر وكذلك واقع السكن في الجزائر والافاق المستقبلية لهذا القطاع، كما تطرق الى دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن في الجزائر.

2 دراسة الباحث حمزة علمي بعنوان (دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009- دراسة حالة ولاية سطيف، ماجستير في العلوم الاقتصادية) جامعة فرحات عباس، سطيف، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، فكر الاقتصاد، تخصص اقتصاد وتسيير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (2010-2011) بإشكالية: ما مدى مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009؟. تطرق فيه الى مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن. كذلك تطرق الى واقع السكن في الجزائر وأهم الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر.

-أما دراستنا فسنحاول من خلالها التطرق الى دراسة مشكلة السكن من الجانب السياسي وهذا من خلال إبراز أهم المخططات والبرامج التي وضعتها الدولة الجزائرية كحلول لأزمة السكن بإعتبار هذا الأخير أصبح يمثل أحد المشاكل التي تتدرج ضمن أجندة السياسة العامة.

حدود المشكلة:

- حدود مكانية: يتحدد المجال الجغرافي للمشكلة البحثية في الجزائر مع تخصص الدراسة في ولاية الوادي
- حدود زمانية: الحدود الزمنية لهذه الدراسة تمتد في الفترة ما بين 2010-2014

إشكالية الدراسة:

يعد موضوع الدراسة "السياسة العامة في الجزائر" من المواضيع المهمة التي أصبحت تلقى اهتمام الباحثين نتيجة للدور المهم الذي يلعبه السكن في الحفاظ على الاستقرار والأمن للأفراد والمجتمعات وهو ما أدى بالدولة الجزائرية لإعطاء هذا القطاع أهمية كبيرة من خلال كل ما وضعت من أجل القضاء على أزمة السكن من مخططات وبرامج وسياسات. ومن هنا نطرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى نجحت السياسات المنتهجة في الجزائر للحد من أزمة السكن؟

وتندرج تحت هذه الإشكالية أسئلة فرعية:

- ما هي العلاقة بين السياسة العامة والسياسة السكنية؟
- هل نجحت المخططات والبرامج السكنية المتوفرة في ولاية الوادي؟

فرضية الدراسة:

1- الفرضية الرئيسية:

يعتبر أزمة السكن من أهم المشاكل العامة كلما زادت حدتها أدى ذلك إلى فشل السياسات العامة السكنية

2-الفرضيات الفرعية:

- كلما زاد النمو الديمغرافي زاد الطلب على السكن .
- يؤدي اعتماد الصيغ السكنية الحالية الى فقدان ولاية الوادي الى طابعها العمراني.

الإطار المنهجي للدراسة:

سنعتمد في هذه الدراسة على:

المنهج التاريخي:

وهو يستخدم لدراسة ظواهر وأحداث سابقة ويستخدم لدراسة ظاهرة لها علاقة بالماضي وقد استخدم في التعرف على المخططات والبرامج التي قامت بوضعها الدولة الجزائرية الخاصة بأزمة السكن.

المنهج دراسة حالة:

وهو المنهج الذي يتجه الى جمع البيانات العلمية لوحدة معينة. وثم الاعتماد عليه لمعرفة أهم الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر وكذلك ولاية الوادي.

المنهج الاحصائي:

وهذا المنهج يتم من خلاله تجميع المادة العلمية تجميعا كميًا من خلال استخدام الأرقام والجداول. وقد استخدم في هذه الدراسة من خلال معرفة عدد السكنات المنجزة في مختلف الصيغ بالأرقام على مستوى الوطني وكذلك على مستوى ولاية الوادي.

الاقتراب النسقي:

وهو الذي ينظر الى الظواهر السياسية من خلال البنية تكونها وتعددتها وقد استخدم في هذه الدراسة التعرف على كيفية اتخاذ القرارات على مستوى النظام السياسي داخل الدولة فيما يتعلق بالسياسات السكنية المتبعة. كما حددها "دافيد ايستون"

الاقتراب الوظيفي:

وهو يعتمد على الوظيفة التي تقوم بها الوحدات المكونة للنظام السياسي لدراسة الظواهر السياسية والذي من خلاله تمكنا من معرفة قدرات الدولة كما حددها "غابريال الموند" في مواجهة أزمة السكن.

خطة الدراسة :

تم تقسيم الدراسة الى فصلين جاء الفصل الأول بعنوان الإطار النظري والمفاهيمي للدراسة وتم تقسيمه الى ثلاث مباحث المبحث الأول جاء بعنوان مدخل مفاهيمي للسياسة العامة وتضمن ثلاث مطالب، المبحث الثاني جاء بعنوان السكن مقارنة مفاهيمية واحتوى على مطلبين أما المبحث الثالث عنوانه مدخل نظري للسياسة السكنية وضم ثلاث مطالب.

والفصل الثاني جاء تحت عنوان واقع السياسة السكنية في الجزائر من خلال ولاية الوادي وضم أربع مباحث، المبحث الأول كان بعنوان تطور الحظيرة السكنية في الجزائر وضم أربع مطالب والمبحث الثاني بعنوان الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر وضم ثلاث مطالب والمبحث الثالث جاء تحت عنوان واقع السكن في ولاية الوادي وضم ثلاث مطالب والمبحث الرابع فكان تحت عنوان تحديات ومستقبل السياسة السكنية في الجزائر وضم مطلبين.

الصعوبات:

ونذكر منها:

وجود العديد من الدراسات تناولت موضوع السكن إلا أن هذه الدراسات كانت تركز على الجانب الاقتصادي أكثر من التركيز على الجانب السياسي.

الفصل الأول: الإطار النظري و المفاهيمي للدراسة

المبحث الأول: مدخل مفاهيمي للسياسة العامة

المطلب الأول: تعريف السياسة العامة

المطلب الثاني: مراحل صنع السياسة العامة

المطلب الثالث: فواعل صنع السياسة العامة

المبحث الثاني: السكن مقارنة نظرية

المطلب الأول: مفهوم السكن

المطلب الثاني: أهمية السكن

المبحث الثالث: مدخل نظري للسياسة السكنية

المطلب الأول: تعريف السياسة السكنية

المطلب الثاني: آليات السياسة السكنية

المطلب الثالث: أهداف السياسة السكنية

تمهيد:

تمثل السياسة العامة أحد الموضوعات المستحدثة في حقل الدراسات السياسية التي لقيت اهتماما كبيرا من قبل العلماء والباحثين في مجال العلوم السياسية، وتعتبر السياسة السكنية أحد الموضوعات السياسة العامة كون أن السكن أحد المشاكل التي تتناوله السياسة العامة في أجندتها، ما يؤكد على وجود علاقة بين السياسة العامة والسياسة السكنية وسنتناول في هذا الفصل ثلاث مباحث:

المبحث الأول: مدخل مفاهيمي للسياسة العامة.

المبحث الثاني: السكن مقاربه نظرية

المبحث الثالث: مدخل نظري للسياسة العامة.

المبحث الأول : مدخل مفاهيمي للسياسة العامة

تشكل موضوع دراسة السياسة العامة جدلا كبيرا بين الباحثين في العلوم السياسية حول ماهيتها والموضوعات التي تتناولهما. وهو ما أدى إلى إعطاء هذا المفهوم عدة تعريفات مختلفة، وكذلك وضع مراحل صناعة السياسة العامة وأهم الفواعل التي تقوم بعملية صياغة وبلورة السياسات العامة وهو ما سنتحدث عليه من خلال المبحث الأول في ثلاث مطالب وهي:

- تعريف السياسة العامة
- مراحل السياسة العامة.
- فواعل صنع السياسة العامة.

المطلب الأول: تعريف السياسة العامة

ولقد تعددت تعاريف السياسة العامة باختلاف الزوايا التي ينظر من خلالها الباحثين لهذا المفهوم. وعليه سيتم تقديم تعاريف مختلفة لهذا المفهوم.

• تعريف السياسة العامة من منظور القوة:

- لقد عرفها هارلود لاسويل " بأنها من يحوز على ماذا؟ ومتى؟ وكيف؟ من خلال نشاطات تتعلق بتوزيع الموارد والقيم والمزايا وتقاسم الوظائف والمكانة الاجتماعية بفعل ممارسة القوة والنفوذ. والتأثير بين الأفراد المجتمع من قبل المستحوزين على ممارسة القوة"¹
- كما عرفها ليند نبريك وبنيامين كروسي "أنها عملية نظامية تحضي بميزات ديناميكية متحركة للمبادلة والمساومة. وللتخير من يجوز على ماذا؟ ومتى؟ وكيف؟ عن ماذا أريد؟ ومن يملكه؟ وكيف يمكن أن أحصل عليه؟"²

¹ محمد نصر مهنا، علم السياسة، القاهرة، دار الغريب للطباعة والنشر، 1994، ص120.

² فهمي خليفة الفهداوي، السياسة العامة من منظور كلي في البنية والتحليل عمان، دار المسيرة للنش والتوزيع والطباعة، 2001، ص32 .

من خلال هذه التعريفات يتضح أن كل منهما ركز على منظور القوة واعتبرها الأساس المعتمد من أجل فهم ما يحدث من تفاعلات ونشاطات وعلاقات متعلقة بالسياسة العامة غير أن هذه التعريفات لقيت النقد باعتمادها على القوة كمفسر وحيد للعلاقات والتفاعلات والنشاطات التي تدور في حقل السياسة العامة. وكذلك ما يعاب عليها أنها تعطي صورة عاكسة لوجهة نظر أصحاب النفوذ أو القوة لخدمة مصالحهم على حساب الصالح العام.

• تعريف السياسات العامة من منظور تحليل النظام السياسي

- عرفها دافيد أسيون " أنها توزيع القيم (الحاجات المادية والمعنوية) في المجتمع بطريقة سلطوية مرة من خلال القرارات والأنشطة الإلزامية الموزعة لتلك القيم في إطار عملية تفاعلية بين المدخلات والمخرجات والتغذية العلمية"¹
 - وعرفها غبريال الموند " بأنها محصلة عملية منتظمة من تفاعل المدخلات (مطالب + دعم مع المخرجات (قرارات سياسة وسياسات عامة)، للتعبير على أداء النظام السياسي في قدرته الاستخراجية والتنظيمية والتوزيعية والرمزية) من خلال القرارات والسياسات المتخذة"²
 - وعرفتها بريارة ملينان " بأنها النشاطات والتوجهات الناجمة عن العمليات الحكومية. استجابة للمطالب الموجهة من قبل النظام الاجتماعي إلى النظام السياسي"³
- من خلال ما سبق ذكره من تعاريف يتضح أن كل تلك التعاريف ذهبت إلى التأكيد على أن نجاح النظام السياسي في وضع سياسة عامة فعالة وناجحة وتحقيق أهدافه يجب أن يكون من خلال قدرة كل نظام على التكيف مع البيئة التي ينتج منها وبمعالها المختلفة .

¹ حسبية غارو، "دور الأحزاب السياسية في رسم السياسة العامة دراسة حالة الجزائر من 1997-2007"، (رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تنظيمات سياسية وعلاقات دولية، 2012)، ص 51 .

² محمد نصر مهنا، النظرية السياسية والسياسة المقارنة، الاسكندرية، مؤسسة شباب الجامعة، (د س ن)، ص 100-101 .

³ فهمي خليفة الفهداوي، مرجع السابق، ص 33.

وهو ما يؤكد المفكر الصيني كونفوشيوس حيث قال أنه "على الحكام أن يفهموا الأحوال السائدة في بلد ما حتى يحكموه، وعليهم أن يراعوا العوامل الطبيعية والأحوال الاجتماعية عند حماية مسؤولياتهم"¹

من خلال هذه التعاريف يتضح الدور الفعال والمؤثر في رسم السياسة العامة وكذلك تأثير البيئة في توجيه المسؤولية على عملية صنع السياسات العامة وتنفيذها، بما يخدم الصالح العام.

• تعريف السياسات العامة من منظور الحكومة

- عرفها هنري توني " بأنها تلك الوسائل المعتمدة من خلال الحكومة في سبيل إحداث تغييرات معينة داخل النظام الاجتماعي للدولة"²
- عرفها دي كوسيو لاس بأنها " تلك القرارات والخطط التي تضعها الهيئات الحكومية من أجل معالجة القضايا العامة في المجتمع"³
- وعرفها كارل فريدريك "بأنها برنامج عمل مقترح لشخص أو جماعة أو حكومة في نطاق بيئة محددة لتوضح الغرض المستهدف والمحددات المراد تجاوزها سعياً للوصول الى هدف أو لتحقيق غرض مقصود"⁴.

من خلال هذه التعاريف يتضح أنها ذهبت للقول أن نجاح السياسات العامة يتوقف بشكل أساسي على مدى فاعلية البناء المؤسسي الإداري الذي يقوم على تحويل وبلورة السياسات العامة المتخذة إلى نتائج على أرض الواقع.

¹ محمد سعيد عبد الفتاح، محمد فريد الصحن، "الإدارة العامة المبادئ والتطبيق"، الاسكندرية، الدار الجامعية، 2003، ص143 .

² حسبية غارو، "مرجع السابق"، ص53 .

³ فهمي خليفة الفهداوي، "المرجع السابق"، ص35 .

⁴ جيمس اندرسون، "صنع السياسة العامة"، (تر: عامر الكبيسي)، عمان، دار المسيرة، 1999، ص15

من كل هذه التعاريف حاولت الدراسة تقديم تعريف اجرائي للسياسة العامة وهو:

السياسة العامة هي عبارة عن برنامج هادف تضعه الحكومة أو نظام سياسي معين من أجل مواجهة مشكلة عامة ووضع الحلول المناسبة لها بهدف تحقيق المصلحة العامة

المطلب الثاني : مراحل صنع السياسة العامة

وتتمثل هذه المراحل في ستة مراحل وهي :

1- صياغة المشكلة:

- تعرف المشكلة بأنها "ظرف وموقف سير الحاجات وعدم الرضا لدى الأفراد وربما يجعلهم يطلبون العون والمساعدة والمواجهة ما يعانون منه. وهذا يحصل عادة من جانب الذين يهتمهم الموقف والمتأثرين به من جانب الممثلين والمتعاطفين معهم"¹
- كما تعرف أيضا على أنها "إطار فكري يساعد على وصف واقع معين وعلى تنظيم الجهد الهادف لفهم وتغيير هذا الواقع من حال إلى حال"²

من هنا يمكن القول أن عملية صنع السياسات العامة يتطلب معرفة دقيقة للمشكلة التي يعاني منها المجتمع من أجل وضع الحلول الملائمة والتي تقوم بحلها.

وهذا يكون بتشكيل لجان خاصة أو الاعتماد على خبرة المسؤولية الحكومية والموظفين. وفي هذا الصدد يحدد المفكر السياسي بيتر دراكر* (ثلاث خطوات للتعامل مع المشكلة العامة وهي (تطبيق المشكلة ، تحديد الجوانب على المشكلة، تحديد معايير حلها)³

¹ سيد الهواري، الإدارة الاصول والأسس العلمية القاهرة، مكتبة عين الشمس"، 1976، ص458.

² تامر كامل محمد الخرجي، النظم السياسية الحديثة والسياسات العامة. عمان، دار مجدلاوي للنشر والتوزيع، 2004، ص163.

* بيتر دراكر: هو صاحب نظرية الادارة بالأهداف.

³ فهمي خليفة الفهداوي، مرجع السابق، ص100.

2- تجميع البيانات والمعلومات

يعتبر توفر المعلومات اللازمة والدقيقة عنصر أساسي في عملية صنع السياسات العامة كون سائر المعلومات تؤدي إلى الكشف عن المشكلات ونقاط الضعف والخلل في أي نظام سياسي. "فهذه المرحلة تعمل على توفير أكثر عدد ممكن من المعلومات والبيانات والاحصائيات المتعلقة بالمشكلات من جهة والامكانيات المتوفرة من جهة أخرى"¹

ومنه يجب القول بأن للمعلومات دور كبير في وضع رؤية واضحة لصناع السياسات العامة من أجل وضع سياسات أكثر نجاح وتحقيق للأهداف المرجوة وتمكن من حل مختلف المشاكل المجتمعية .

كما أن استخدام العلم والمعرفة يعد أحد دعائم نجاح السياسات العامة وكذلك استخدام الأساليب العلمية الكمية والكيفية. وهذا من خلال تفعيل دور المحللين والمختصين والخبراء حتى تكون السياسات العامة أكثر نجاحا وتحقيق للأهداف المسطرة من قبل الحكومة .

3- بلورة السياسة العامة (وضع البدائل)

و هذه المرحلة أساسا تتميز بوضع جملة من البدائل لحل المشكلة العامة وإعطاء حلول لهذه المشكلات نابع من قدرات وخبرات محلي السياسات العامة عن طريق العرض ومن خلال استخدام بعض الأساليب الرياضية خاصة إذا كانت السياسات تتعلق بالجانب الاقتصادي. ويجب تجنب البدائل التي تحدث آثار سلبية أو تعقد السياسة مضمونها وأهدافها في المرحلة الموالية²

وتعتبر هذه المرحلة مرحلة الوسط (نقطة المنطق) في عملية ومراحل صنع السياسات العامة وتتوقف قيمة هذه الحلول والبدائل لحل المشكلة على قيمة المعلومات والتحليل والخبرات

¹ عبد العزيز بن جتور، أصول ومبادئ الإدارة العامة، عمان، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، 2000، ص185.

² أحمد طييب، "دور المعلومات في رسم السياسات العامة في الجزائر"، - دراسة حالة المجلس الوطني الاقتصادي-، رسالة ماجستير (قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية جامعة الجزائر 2007)، ص32.

والممرات المتوفرة لدى صناع السياسة الرسميون وهذا من أجل تبني سياسات ناجحة ولا تترك آثار جانبية ولا تكلف الكثير .

4- صياغة السياسة العامة

يرى **جيمس أندرسون** أن صياغة السياسة العامة تتضمن بلورة مقترحات أولية لبرامج العمل اللازمة لمواجهة المشكلة. فصياغة السياسة العامة لا يعني بالضرورة إصدار قانون أو أمر تنفيذ وقاعدة إدارية ، فيمكن لصانعي السياسة عدم الفعل أو التحرك إزاء قضايا معينة وتركها على جنب¹

وهنا تجدر الإشارة إلى أن عملية صياغة السياسة العامة يكون من طرف الصناع الرئيسيون وهم الأفراد الذين يتمتعون بالصلاحيات القانونية من خلال (السلطة التنفيذية والتشريعية). و غير الرئيسيون وممثلون في الأحزاب السياسية ومؤسسات المجتمع المدني وجماعات الضغط والقطاع الخاص .

5- تنفيذ السياسة العامة

ويكون تنفيذ السياسة العامة المتخذة بعد عملية اختيار البديل المناسب حيث يجب أن تحقق الرضى لدى جميع الأطراف المعنية بها. وهذا من أجل تقليص الصراعات والمساومات واختلاف وتباين الآراء بطريقة تحقق الرضا وهذا وإن كان على حساب الأقلية التي لم تساند هذا النوع من السياسة.

حيث أن تنفيذ السياسة العامة يقصد بها تحويل هاته السياسات إلى نتائج ملموسة. وهذا من خلال الاعتماد على وسائل مادية وبشرية في تنفيذ هاته السياسة العامة. ولا يقتصر التنفيذ هاته السياسات على الأجهزة الادارية فقط بل فإنه للمشروعون دورا هاما في عملية تنفيذ السياسة العامة من خلال الضغط على الإدارة العامة وتحديد مساراتها ومبرراتها. وكذلك يجب التأكيد

¹ جيمس أندرسون، مرجع سابق، ص90.

على الوسائل الإعلام الدور الفعال والبارز في عملية صياغة القرار وتنفيذ السياسة العامة ومع هذا من خلال كشف التجاوزات والتلاعبات وهو نفس الشيء الذي تقوم به كل من جماعات الضغط والأحزاب والسياسات.

6-تقييم السياسة العامة

ويعتبر التقييم عملية السياسة للذين يصممون وينفذون السياسة العامة. والهدف من هذه العملية هو لتشخيص وقياس أثار ونتائج السياسات للوصول إلى معرفة ما تم إنجازه ومن نتائج . ويكون التقييم¹ إعادة من خلال معرفة الانعكاسات السلبية والإيجابية المترتبة عن السياسة العامة وتنفيذها وأثار مخرجاتها وحتى يكون التقييم إيجابي وفعال ذهب الدكتور **عامر خيضر الكيسي** على القول بضرورة الجابة على التساؤلات التالية :

- " هل السياسة العامة حققت أهدافها؟ هل أحدثت فعلها وأثرها؟ هل تنفيذ السياسة العامة تحقق الرضا للجماعات المستفيدة منها؟ هل هناك نتائج ومخرجات غير مقصودة؟ وغير فعالة نجمت عنها؟ هل قيمة المخرجات والفوائد المحققة تتناسب وتوافق التكاليف المبذولة في تنفيذها؟ هل ينبغي الاستمرار في السياسات العامة؟ أم هناك حاجة لتعديلها والغائها؟ هل التنفيذ وأساليبه ومراحله جاءت متطابقة مع الكيفية التي خطط لها؟ أن تلك الكيفية كانت نزيهة وعادلة؟"²

¹ أحمد طييب، مرجع السابق، ص38.

² عامر خيضر الكيسي، "السياسات العامة مدخل لتطوير أداء الحكومات"، القاهرة: المنظمة العربية للتنمية الإدارية، 2008، ص167.

المطلب الثالث : فواعل صنع السياسات العامة

ما يميز عملية صنع السياسة العامة في الغالب الصعوبة والتعقيد. وتختلف هذه العملية من دولة إلى أخرى وبحسب النظام السياسي المتبع في كل دولة .

وسنتناول في هذا المطلب كل من المؤسسات الرسمية والمؤسسات غير الرسمية لصنع السياسة العامة. لكن قبل هذا يجب إعطاء تعريف لعملية صنع السياسة العامة، حيث تم تعريفها في الورقة البيضاء البريطانية على أنها " العملية التي تترجم عبرها الحكومات رؤيتها إلى برامج وأفعال وتقديم العوائد وأحداث التغيير المرغوب على الأرض"¹

1-المؤسسات الرسمية لصنع السياسة العامة

أ-السلطة التنفيذية :

إذا ما تم الأخذ بعين الاعتبار تعريف السياسة العامة على أنها برنامج عمل حكومي في قطاع من القطاعات أو في فضاء من الفضاءات الجغرافية، فإنه من المنطق أن تكون السلطة التنفيذية فاعل سياسي رسمي يساهم في عملية وضع وتنفيذ وتقييم السياسة العامة² ويبرز الدور الهام للسلطة التنفيذية في عملية صنع السياسة العامة. عندما يتعلق الأمر برسم السياسة الخارجية والعسكرية³.

ولنتحدث عن الدور المؤثر والفعال في صنع السياسة الخارجية العسكرية من خلال ما يلي :

¹ عبد القادر حمزة، "ترشيد السياسة العامة للتشغيل في الجزائر". (رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية، قسم التنظيمات السياسية والإدارية، 2013-2014)، ص26.

² عزيزة ضميري، "الفواعل السياسية ودورها في صنع السياسة العامة في الجزائر". مذكرة ماجستير، (جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، تخصص التنظيمات السياسية والإدارية)، ص20.

³ عبد القادر حمزة، مرجع السابق، ص27.

* دور السلطة التنفيذية في الشؤون الخارجية : حيث تعمل الهيئة التنفيذية على رسم السياسة الخارجية وعقد وتقديم المواثيق والاتفاقيات الدولية بهدف الادارة العلاقات مع الدول والتي تتطلب إلى جانب ذلك إقامة السفارات وقنصليات، وارسال البعثات إلى الخارج.

* دور السلطة التنفيذية في الشؤون العسكرية: يعتبر رئيس الهيئة التنفيذية الأعلى للقوات المسلحة. وعلى الهيئة التنفيذية أن تحصل على موافقة الهيئة التشريعية فيما يتعلق بتنظيم القوات المسلحة ونفقات الدفاع، لكن رغم ذلك تبقى الهيئة التنفيذية الهيئة الوحيدة المهيمنة على سياسات الأمن والدفاع¹

ومن خلال ما تم التطرق إليه يمكن القول أن للسلطة التنفيذية دورا هاما في رسم السياسات العامة للدولة وأن دورها خاصة في السياسة الخارجية والعسكرية دورا بارزا لا يمكن التقليل من شأنه فالهيئة التنفيذية تعتبر الفاعل الرسمي الأكثر تأثيرا في صنع السياسة العامة في مختلف الدول باختلاف أنظمتها السياسية

ب- السلطة التشريعية: السلطة التشريعية تعتبر مؤسسة من مؤسسات الدولة وتأخذ عدة تسميات مثل: الغرف، الشيوخ... الخ، وعدد أعضائها متوقف على عدد سكان وحجم الدولة، ورغم تراجع قوة ونفوذ هذه المؤسسة في السنوات الأخيرة إلا أنه لا يمكن إنكار أنها هي الوسيلة الأولية للتعبير على الإرادة الشعبية أو القومية ، باعتبارها الهيئة الوحيدة التي تستطيع أن تتكلم باسم الشعب².

¹ عزيزة ضميري، مرجع السابق، ص21.

² مرجع نفسه، ص20.

تعمل السلطة التشريعية على تنظيم طرق وسير عملها في اطار الصلاحيات المخولة لها دستورياً، ويتم من خلال وضع وسن نظام داخلي يعمل على تحديد هيكل تنظيمي خاص بها، يتم فيه توزيع الاختصاصات والصلاحيات بين مختلف المستويات وتحديد المسؤوليات¹. والبرلمان في الجزائر لازال يعاني من الضعف في أداء نحو رسم السياسات العامة. وهذا من خلال عدة أسباب متمثلة في:

- ضعف البرلمان في المجال التشريعي: حيث كرس المشرع الدستوري ضعف البرلمان وهذا بوضع صعوبات فقد أعطى للحكومة حق تقديم مشروع القانون الذي يمر بمراحل سهلة قبل إصداره، كذلك بالنسبة لمجلس الأمة ضمن قانونه الأساسي في مادته 9 يحدد بموجبه من حق مجلس الأمة في المبادرة بالقوانين وبالتالي تم استبعاد مجلس الأمة بصفة واضحة وصريحة من مجال المبادرة بالقوانين وأقتصر هذا على الغرفة الأولى
- ضعف البرلمان في المجال المالي: وهذا من خلال ضعف رقابة تنفيذ قانون المالية وتملص الحكومة بواسطة تقنين قانون المالية التكميلي الذي يصدر عن طريق اوامر وكذلك سياسة تحويل الاعتمادات وانعدام الرقابة للبرلمان وتجاهل قانون تسوية الميزانية. كما أن الأغلبية البرلمانية مشفوعة بتحالف رئاسي له الأغلبية المطلقة .
- ضعف البرلمان في المجال الوقائي: حيث تعتبر اليات الرقابة البرلمانية ضعيفة بسبب العراقيل التي وضعها المؤسس الدستوري وكذلك العوائق التي وضعت في القانون الأساسي المنظم لغرفتي البرلمان .

اما ملاحظة النقاش الية الأسئلة الشفوية والكتابية في ظل خمول لجان التحقيق والاستجواب وغيرها بالإضافة إلى كل هذا يمكن الإشارة إلى بعض العناصر التي قامت الندوة العربية

¹ سهام بكار، "دور القطاع الخاص في رسم السياسة في الجزائر"، مذكرة ماستر (جامعة مولاي الطاهر سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، سياسة عامة والتنمية، ص 2014-2015)، ص 66.

بتحديدها ولتطوير عمل البرلمان المنعقدة ببيروت من 16 إلى 18 ماي 2000 من بين هاته العناصر :

- التفاتة السياسة المهيمنة مفادها أن الحكومات تفعل ما تشاء بصرف النظر عما تريده المجالس النيابية وعما يريده المواطنون .
- الأوضاع السياسية الداخلية حيث بعد الأقاليم والجزائر من بين من أقل الأقاليم في العالم تطورا بالمعيار الديمقراطي.
- انعدام وجود رقابة سياسية بسبب عدم وجود أحزاب حقيقية وطفيان الأحزاب المصطنعة¹.

كل هذه الأسباب أدت إلى القول بضعف البرلمان الجزائري في رسم السياسة العامة واضعاف دوره في هذا المجال.

ج- السلطة القضائية :

تعتبر السلطة القضائية المؤسسة الدستورية التي يناط بها تحديد مدى موافقة او مخالفة القانون للدستور ومن هنا يمكن اعتبار السلطة القضائية رقيبا قضائيا على السياسات العامة وبهذا الوضع تؤثر السلطة القضائية على السياسات العامة للحكومة و تلعب دور المفسر للدستور والقوانين كما أن مكانة السلطة القضائية في الدولة تمثل المعيار الأساسي ، لمدى احترام تلك الدولة لسيادة القانون².

¹ علاوة الجندي، "دور البرلمان في رسم السياسة العامة في الجزائر"، مذكرة ماستر، (جامعة ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، تخصص تنظيمات سياسية وإدارية، 2013)، ص45-47.

² حسن أبشر الطيب، "الدولة العصرية دولة المؤسسات". القاهرة: الدار الثقافية للنشر، 2000، ص155-156

ومن الناحية العملية يتبين دور الجهاز القضائي في العملية السياسية في مراقبة وتقييم تنفيذ السياسات العامة من خلال نظام سياسي إلى آخر . وهذا بحسب استقلالية وأهمية هذا الجهاز ودرجة استقلاليته¹.

رغم هذا إلا أن دور السلطة التنفيذية على هذه السلطة وهو ما انعكس على دورها في صنع السياسات العامة مما أدى إلى ضعف رقابة السلطة القضائية على أعمال السلطة التنفيذية وهو ما يؤدي بالطبيعة إلى التداخل في الصلاحيات والاختصاصات وعدم استقلالية القضاء .

د-الجهاز الإداري (البيروقراطي)

على الرغم من النظرة التقليدية الشائعة في العلوم السياسية حول عدم مشاركة الجهاز الإداري في صنع السياسات العامة وتخصه فقط في التنفيذ. إلا أن هناك اتفاق عام حول الدور الكبير الذي يقوم به البيروقراطي في صياغة ومناقشة السياسات العامة² ويتدخل الجهاز الاداري ويساهم في صنع السياسات العامة من خلال اليات تتمثل في :

أ/ الطريقة المباشرة : وهذا من خلال :

- اقتراح سياسات معينة ومشروعات قوانين على الهيئة التشريعية، وهنا يكون دوره واضح في صياغة السياسة العامة للدولة.
- المطالبة بتبديل وتغيير السياسات العامة بناء على استقباله ودراسة للمعلومات المعبرة عن ردود أفعال المواطنين على توجهات السياسات ومقدار نجاحها وفشلها في تحقيق أهدافها والتي تتمثل مجموعها ما يعرف بالتغذية الراجعة³

¹مهدي زغوات، "دور الفواعل غير الرسمية في تقويم السياسة العامة المحلية في الجزائر"، مذكرة ماستر، (جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، 2013-2014)، ص52.

² ثامر كامل محمد الخزرجي، المرجع السابق، ص57.

³ مرجع نفسه، ص147.

ب/ الطريقة غير مباشرة : وهذا من خلال

- توجيه السياسة العامة أثناء عملية وضعها ورسمها بسبب حيازته واحتكاره للمعلومات المتعلقة بالقضايا الأمر الذي يجعل منه المصدر الأول والأساسي للكثير من المعلومات التي يحرص على تقديمها بالقدر الذي يتماشى مع الخيارات التي يفضلها في السياسة العامة¹.
- توجيه السياسة العامة أثناء عملية تنفيذها، فما هو متفق عليه وبشكل مطلق أن الجهاز الإداري هو الجهاز الوحيد المكلف بتنفيذ السياسات العامة وأثناء قيامه بهذه الوظيفة يعمل على توجيه العامة².

2- المؤسسات غير الرسمية لصنع السياسة العامة

1- الأحزاب السياسية:

هناك العديد من التعاريف التي قدمت في مصطلح الحزب السياسي ، باختلاف الزوايا والمنظورات التي حاولت إعطاء تعريف للحزب السياسي وسنذكر منها منظورية اعطاء لكل واحد منها تعريف للحزب السياسي .

- **المنظور الليبرالي:** "يرى في الحزب السياسي جماعة من الأفراد المعبرة عن القضايا الكبرى التي تتنافس على المناصب الانتخابية، فالحزب السياسي هو تجمع حر لفريق من هيئة الناخبين في مجتمع ديمقراطي يلتقي أعضاؤه على مبادئ ومواقف معينة بصدد القضايا السياسية العليا المجتمعية"³.

- **المنظور الماركسي :** المفهوم الماركسي للحزب يرتبط بالاطار الشامل للأيدولوجية الماركسية، فيكيف الحزب- باعتباره أحد عناصر البناء العلوي السياسي للمجتمع- بأنه

¹ أحمد صقر عاشور، الإدارة العامة- مدخل بيني مقارن-، بيروت، دار النهضة العربية، 1979، ص29.

² محمد طه بدوي، ليلي أمين مرسي، المبادئ الأساسية في العلوم السياسية، الاسكندرية، نشأة المعارف، 2000، ص233.

³ أسامة غزالي حرب، الأحزاب السياسية في العالم الثالث. الكويت: المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، سلسلة عالم المعارف، 1987، ص18.

تعبير عن مصالح طبقة اجتماعية، أو هو قطاع من طبقة- قطاعها الطبيعي، وهو بعبارة أخرى يعبر عن مجموعة من الناس تربطها مصالح اقتصادية في المقام الأول وتحاول أن تصل إلى الحكم عن طريق الإصلاح أو الثورة¹.

ويبرز دور الحزب السياسي في رسم السياسات العامة من خلال الوظائف التي يقوم بها وتتمثل هاته الوظائف في :

- تجميع المصالح : ويقصد بها تحويل المطالب إلى بدائل للسياسات العامة. ولقد عبر البعض عن الوظيفة بمصطلحات أخرى مثل : صياغة القضايا ، حيث يعمل الحزب السياسي على ربط وتجميع المصالح من خلال تحويل المطالب المتعددة ازاء موضوع معين إلى مقترحات محددة يمكن التعامل سياسيا معها ، فالحزب السياسي من الناحية المؤسسية والتنظيمية ذات أهمية حاسمة في تحديد أي المصالح ينبغي تمثيلها سياسيا، لأن الحزب يقوم بتحديد الآراء الفردية وتعميقها والعمل على إضفاء الطابع الرئيسي والتنظيمي عليها، فمن دون الأحزاب السياسية يبقى الرأي العام متقلبا ومتغيرا².
- التعبير عن المصالح : تلعب الأحزاب السياسية كمؤسسات سياسية دورا هاما في التعبير عن المصالح والمطالب العامة للمجتمع ولكل حزب طرقه المختلفة في التعبير عنها، كما أن الحزب السياسي أثناء تعبيره عن المصالح قد تظهر له أهمية وخاصة تصنيف المصالح وإخضاعها للغلبة، بهدف حذف بعض منها وترك البعض الآخر. فالحزب وانطلاقا من هذه الوظيفة تتجلى له الرؤية الصحيحة والواضحة على مطالب واحتياجات الأفراد لغرض تنظيمها وترتيبها، والعمل على إيصالها إلى الجهات المعنية
- التجنيد والتنشئة والوساطة:

¹ بلقيس أحمد منصور، لأحزاب السياسية والتحول الديمقراطي - دراسة تطبيقية على اليمن وبلاد أخرى - القاهرة، مكتبة مدبولي، 2004، ص74-76.

² حنان واعة، "اصلاح السياسة العامة في الجزائر-قطاع التشغيل نموذجاً"، مذكرة ماستر، (جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، تخصص سياسة عامة وإدارة محلية، 2014-2015)، ص36-37.

- وظيفة التجنيد يمارسها الحزب السياسي من خلال إدخال الأفراد في الحزب السياسي بهدف تقديم البعض منهم في ما بعد كمرشحين وشخصيات سياسية .
- وظيفة التنشئة السياسية ويمارسها الحزب السياسي من خلال نشر قيم المجتمع لضمان دمج المواطنين في النظام السياسي
- وظيفة الوساطة ويلعب الحزب دور الوسيط بين السلطة الحاكمة والمواطنين .
- المشاركة السياسية: عرفها المنوقي¹ على أنها حرص الفرد على أن يكون له دور إيجابي في الحياة السياسية من خلال المزاولة الإدارية لحق التصويت أو الترشح للهيئات المنتخبة ومناقشة القضايا السياسية مع الأفراد أو الانضمام والانخراط في المنظمات الوسطية¹ ويعتبر الحزب السياسي الفضاء الأكثر ملائمة والمنظم لهذه المشاركة السياسية.

ب- جماعات الضغط (المصالح):

عرفها حسن أبشر الطيب على أنها (جماعة أو فئة لها مصالح أو توجهات مشتركة، ويغلب أن يكون لهذه الجماعة عمل أو مهنة واحدة تسعى للتأثير في السياسات العامة حفاظا على مصالحها أو تأكيدا لتوجهاتها، وليس من أهدافها تحمل المسؤولية مباشرة في الحكم)²، ويبرز دور جماعة المصلحة في رسم السياسات العامة من خلال عوامل قوتها ووسائل عملها والتي تتمثل في :

¹ مرجع سابق، ص 36-37.

² فاروق حميداتي، الجماعات الضغطة. الجزائر دار المطبوعات الجامعية 1998 ص 43

عوامل قوة جماعات المصلحة:

- المصلحة: حيث أنه لا يمكن قيام جماعة بدون مصلحة مشتركة بين أعضائها فالمصلحة هي التي تصنع قوة الجماعة المعبر عنها في مقدار ولاء عناصرها
- التنظيم: حيث أنه كلما كانت الجماعة أكثر تنظيماً كانت أكثر قوة
- المركز والموقع: يرتبط بطبيعة نشأتها، ويكون للجماعة مركز قوي واستراتيجي عندما تكون قادرة على إحداث أزمة يصحبها التعامل مع الحكومة
- الموارد المالية: وهذه تعتبر مهمة وضرورية حتى تتمكن جماعات المصالح من القيام

بمهامها

وسائل عمل جماعات المصلحة: وتتمثل في:

- التفاوض والمساومة مع السلطة من أجل الوصول إلى نتائج إيجابية
- التهديدات من خلال تكثيف الدعاية وتوجيه الانتقادات لأصحاب السلطة
- التأثير في السلطة التنفيذية والجهاز الإداري من خلال تقديم المعلومات الدقيقة والتفصيلية¹ ، وتضم جماعات المصلحة عدة تنظيمات ومؤسسات كمنظمات المجتمع المدني .

ج- المواطن الفرد:

غالبا ما يهمل دور الأفراد عند مناقشة كيفية صنع السياسات العامة وتشريع القوانين واللوائح، نتيجة لبروز الأحزاب السياسية والجماعات المصلحية واللجان التشريعية، وهذا الإهمال لا يتناسب والدور الحقيقي الذي يمكن أن يلعبه المواطن الفرد في مجال السياسات العامة واتخاذ القرارات المحددة²

¹حنان واعة، مرجع سابق ، ص37-39

²جيمس اندرسون ،مرجع سابق، ص67

ولعل دور الفرد يظهر أكثر في التأثير على عملية صنع السياسات العامة من خلال حق في المشاركة في الانتخابات الرئاسية والبرلمانية اختيار ممثليه، غير أن هذا الإجراء يبقى في الكثير من الدول وخاصة العالم الثالث موجه، مما يؤدي إلى القول أن المواطن يبقى غير فعال في تأثيره على صنع السياسات العامة للدولة .

المبحث الثاني : السكن مقارنة نظرية

يعتبر المسكن من الحاجات الضرورية للإنسان حيث يأتي في المرتبة الثانية بعد الغذاء ، ويلقى قطاع السكن في الجزائر الاهتمام الكبير لدى الحكومة كأخذ المشاكل الاجتماعية التي تحاول الدولة القضاء عليها، بإعتبار السكن ضروري في حياة الأفراد، ومن خلال هذا المبحث سنتطرق الى مفهوم السكن وأهميته من خلال مطلبين:

- مفهوم السكن
- أهمية السكن

المطلب الأول: مفهوم السكن

هناك العديد من المفاهيم قدمت للسكن نذكر منها :

- أولاً: المفهوم الضيق للسكن

وهو الذي ينصرف على المسكن باعتباره المأوى الذي يقيم فيه الأفراد أو البناء المادي الذي يتألف من الحيطان والسقف الذي تقع عليه عين الانسان.¹

¹ نذير بسهوة، عبد الرزاق سلام، "أفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية"، أزمة السكن في الدول العربية واقع وأفاق، (امعة المدينة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 23-24 ماي 2012)، ص03.

• ثانياً: المفهوم الواسع للسكن

وهو الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة، وما يعلوها من السقف، بل يشتمل عليه من الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي الانسان العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار¹.

وعرفه كذلك نفيت ادم من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أنه " عبارة عن حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة"²

المطلب الثاني: أهمية السكن

الأهمية الاجتماعية والتربوية والأمنية للسكن:

يعتبر المسكن الإطار الذي يوفر للأفراد من قساوة العوامل الطبيعية، كما يعتبر المسكن المكان الذي يمارس فيه الانسان نشاطاته الخصوصية ويحس داخله بالراحة والأمن والاطمئنان، والمسكن حسب رابوبورت تحده عوامل متمثلة في المواد وتقنيات البناء، وموقع انبثاق المسكن وأيضا العوامل الاجتماعية المندرجة في الدين والسياسة والاقتصاد³.

ويعتبر المسكن من الضروريات الأكثر أهمية للأفراد حيث فقدان المسكن يؤدي إلى الاحباط النفسي والاجتماعي ويجعل الفرد يسلك سلوك سوي ، ويشير الدكتور هافن هميرسون أستاذ في الصحة بجامعة كولومبيا إلى أن الحجرة المزدحمة من أكثر العوامل وأهمها انتشار أمراض الجهاز التنفسي، كما أن التجمعات السكنية التي تحيط بالمدن كالأحياء القصديرية نجدها في أغلب الأحيان تعاني ظروف مزرية وفقير مدقع وتفقر للأمن والنظافة ولا تتوفر فيها المرافق والخدمات الضرورية.

¹ المرجع السابق.

² محمد الأمين العمودي، " الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009 "، رسالة ماجستير، (جامعة الجزائر3، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، فرع تحليل اقتصادي 2012)، ص123.

³ نذير بسهوة، عبد الرزاق سلام، المرجع السابق، ص05.

الأهمية الاقتصادية للسكن :

توصلت أغلب الدراسات الاقتصادية التي قامت بها الكثير من الهيئات المالية والدولية ومن بينها صندوق النقد الدولي الى وجود علاقة بين قطاع السكن في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة وعلاقته بالقطاعات الأخرى من جهة ، فالسكن أصبح ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية ، وهذا من خلال خلق فرص عمل بصفة دورية ، وبالتالي فإن إنجاز السكنات ليكمن بمدى تشغيل أكبر عدد ممكن من اليد العاملة المتخصصة والبديلة والتي تؤدي إلى امتصاص البطالة في الكثير من الدول سواء النامية أو المتقدمة¹.

الأهمية السياسية للسكن:

يعد السكن ذاته أهمية سياسية كبيرة خاصة عند الحديث عن الجزائر حيث أصبح مشكل السكن يثقل كاهل الدولة، وهو ما أدى بالأحزاب السياسية في الجزائر إلى إعطاءه أهمية كبيرة جعلت منه وسيلة لكسب أصوات المواطنين مع الانتخابات بالوعود المقدمة في البرامج الحزبية المختلفة بتوفير السكن وحل هاته الأزمة الكبيرة.

حيث أن قطاع السكن مرتبط بمختلف القطاعات الأخرى وأصبح مقياسا للتطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة²

1 ، المرجع السابق، ص05، ص06.

2 دليلة زرقفة، " سياسات السكن والاسكان بين الخطاب والواقع "، (دراسة ميدانية بمدينة وهران)، أطروحة دكتوراه، (جامعة وهران-2- كلية العلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، 2015-2016)، ص55.

المبحث الثالث: مدخل نظري للسياسة السكنية

تعتبر السياسة السكنية أحد السياسات التي تدخل ضمن أجندة السياسة العامة وهذا باعتبار أن السكن يمثل أحد المشاكل العامة التي تستدعي من الدولة وضع خطط وبرامج القضاء على أزمة السكن أو إيجاد الحلول المناسبة لها. ومن خلال هذا المبحث سنتناول تعريف السياسة السكنية وألياتها وأهدافها

- تعريف السياسة السكنية
- اليات السياسة السكنية
- أهداف السياسة السكنية

المطلب الأول : تعريف السياسة السكنية

هناك عدة تعاريف منها :

- "عرفت على أنها عبارة في مجموعة منظمة في المقاييس المنشأة والموضوعة من طرف الدولة ، والهدف الرئيس منها يكمن في وضع الوسائل واليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازي العام في العرض والطلب، وذلك في ظل الاحترام معايير السعر والكمية المحددة"¹.

- وعرفت كذلك على أنها "مجموعة المقاييس والوسائل المعتمدة من طرف السلطات العمومية من أجل قلة العرض الشكلي مع الطلب، حيث تجمع المقاييس التنظيمية، البحوث التقنية والاقتصادية والميكانيزمات المالية لتوجه بناء المساكن"².

- من خلال التعريفين السابقين حاولت الدراسة تقديم تعريف اجرائي للسياسة السكنية :

¹ جمال الدين بوخاري، " اصلاح السياسة السكنية في الجزائر 2001-2015 دراسة حالة بلدية متليلي الشعانية"، مذكرة ماستر، (جامعة ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم السياسة، تخصص تنظيم اداري، 2014-2015)، ص12.
² لمياء فالق، "السكن التطوري في مدينة خنشلة، الانعكاس على المجال والانتاج السكني"، مذكرة ماجستير، (جامعة قسنطينة، كلية العلوم الأرض والجغرافيا والتنمية العمرانية، قسم التنمية العمرانية، 2006)، ص18.

- السياسة السكنية هي مجموعة البرامج والمخططات التي تقوم بوضعها الدولة من أجل النهوض بقطاع السكن وهذا بهدف توفير هاته السلعة ومحاولة منها القضاء على مشكل السكن.

المطلب الثاني : اليات السياسة السكنية

• اليات السياسة السكنية

أ /القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

هذه القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن من شأنها أن تحدد القواعد المتعلقة بالملكية والتمويل، والتوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... الخ، وعليه فهي تعتبر أداة توجيه هامة كليات السكنية. خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني .

ب /خلق المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي:

يعتبر إنشاء المؤسسات المختلفة ذات الطابع الاجتماعي طريقة تستخدمها الدولة من أجل تجسيد سياستها السكنية من بين هذه المؤسسات ، مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية¹ .

ج /الضرائب والاعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

• الضرائب : ويتم استخدام هاته الأخيرة كأداء أدوات السياسة السكنية. حيث أن تخفيض نسبة الضرائب على العقارات وكل ما يتعلق بإنجازات السكنات من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة، وهذا ما يؤدي إلى زيادة عرض السكنات في السوق السكني .

¹ جمال الدين بوخاري، مرجع السابق، ص14-15.

- * الإعانات : تعتبر الإعانات أحد أدوات أو أليات التي من خلالها تتدخل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وهذا وفقا ما يتماشى¹

المطلب الثالث: أهداف السياسة السكنية

• الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية

يعد قطاع السكن ذات صلة بهذه النشاطات الاقتصادية لقطاع المالية والقطاع الضريبي، كون هذه النشاطات مرتبطة بتمويل عملية الانجاز عن طريق البناء وكذا شراء السكن وشراء التجهيزات اللازمة، كما أن لقطاع السكن علاقة بالضرائب من خلال الضرائب المفروضة على السكن والاعفاءات الضريبية من جهة أخرى.

• للسياسة الأهداف الاجتماعية السكنية

يمثل السكن أهمية اجتماعية بالغة في حياة الانسان ويلعب دورا أساسيا في استقراره. وهذا ما جعل الدولة تتدخل بطريقة مباشرة وغير مباشرة ، وهذا من خلال إتباع عدة وسائل مختلفة، ومن بينها تمويل الدولة للمشاريع السكنية وكذلك دعم تكلفة السكن، وهذا من أجل القضاء على الفوارق الاجتماعية والعمل على تحقيق الرفاهية للجميع وتقادي الآفات الاجتماعية والعمل على توفير الاستقرار الاجتماعي².

• الأهداف البيئية للسياسة السكنية

يعد بناء المساكن والمباني وتخطيط المدن والأحياء من أجل تلبية الاحتياجات السكن والاقامة والمعيشة، والملاحظ أن بناء السكن وتصميم البيوت في بلدنا يكون عادة في معزل عن

¹ دليلة زرقفة، مرجع السابق، ص66-67.

² نبيل دريس، "السياسة السكنية في الجزائر بين الاهداف والصيغ المعتمدة"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد12، جامعة البليدة2، ص629.

الرأي والمشورة للساكنين وتوقعاتهم واحتياجاتهم. ومن المفترض أن يتم استخدام الموارد المناخية والمتجددة التي لها أقل تكلفة وتكون أكثر ملاءمة للبيئة المحيطة، كما يجب اختيار مواد البناء من مصادر غير ملوثة للبيئة وكذلك غير مكلفة أو مستوردة ولا تشكل عبئا أو نزفا للموارد الطبيعية¹.

¹ جمال الدين بوخاري، مرجع السابق، ص 19-20.

خلاصة الفصل الأول

لقد تعددت تعريفات السياسة العامة باختلاف المفكرين والباحثين في حقل العلوم السياسية وهو ما أدى بالبعض إلى تعريفها من منطلق القوة وأخر ذهب إلى تعريفها من جهة الحكومة وهناك من عرفها من زاوية النظام السياسي. ونظرا لعدم وجود تعريف موحد لهذا المصطلح قامت الدراسة بمحاولة اعطاء تعريف اجرائي للسياسة العامة، كما أن السياسة السكنية لها تعريفات مختلفة تم من خلال هذا الفصل التطرق إلى بعض من هذه التعاريف وكذلك تطرق إلى تعريف المسكن من زاويتين (مفهوم ضيق ومفهوم واسع) .

- يعتبر السكن أحد الضروريات لحياة الأفراد والمجتمعات لاستقرارهم وأمنهم.
- العلاقة بين السياسة العامة والسياسة السكنية تكمن في أن السياسة السكنية هي أحد السياسات العامة والتي تدخل ضمن أجندتها السياسية.
- للسياسة السكنية أهداف متنوعة ومختلفة ولها أهداف اجتماعية اقتصادية.
- كم أن للسكن أهمية اجتماعية واقتصادية.

الفصل الثاني: واقع السياسة السكنية في الجزائر من خلال ولاية الوادي

المبحث الأول: تطور الحظيرة السكنية في الجزائر

المطلب الأول: المخطط الرباعي الأول والثاني (1970-1977)

المطلب الثاني: المخطط الخماسي الأول والثاني (1980-1989)

المطلب الثالث: البرنامج الخماسي الأول والثاني (2004-2014)

المطلب الرابع: مضمون البرنامج الخماسي (2015-2019)

المبحث الثاني: الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر

المطلب الأول: صيغة السكن الايجاري والبيع بالإيجار

المطلب الثاني: صيغة السكن التساهمي والترقوي العمومي

المطلب الثالث: صيغة السكن الريفي

المبحث الثالث: واقع السكن في ولاية الوادي (2010-2019)

المطلب الأول: بطاقة تقنية لولاية الوادي

المطلب الثاني: ولاية الوادي مدخل عمراني

المطلب الثالث: السياسة السكنية في ولاية الوادي بعد 2010

المبحث الرابع: تحديات ومستقبل السياسة السكنية في الجزائر

المطلب الأول: تحديات السياسة السكنية

المطلب الثاني : مستقبل السياسة السكنية

تمهيد:

يعد مشكل السكن من أبرز المشاكل التي تواجهها الحكومة الجزائرية والتي أصبحت تحظى باهتمام كبير وواسع لدى الجهات الرسمية وأحد المشاكل العامة التي أصبحت تتدرج ضمن أجندة السياسة العامة. ومن خلال هذا الفصل سيتم تناول ثلاث مباحث كل من:

- المبحث الأول: تطور الحضيرة السكنية في الجزائر
- المبحث الثاني: الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر
- المبحث الثالث: واقع السكن في ولاية الوادي (2010-2019)
- المبحث الرابع: تحديات ومستقبل السياسة السكنية في الجزائر

المبحث الأول : تطور الحاضرة السكنية في الجزائر

لقد اعتمدت الجزائر على سياسة المخططات والبرامج السكنية من أجل توفير السكن محاولة منها القضاء على أزمة السكن التي أصبحت تثقل كاهل الدولة الجزائرية وهو ما سنتناوله في اربع مطالب وهي:

- المخطط الرباعي الأول والثاني.
- المخطط الخماسي الأول والثاني.
- البرنامج الخماسي الأول والثاني.
- مضمون البرنامج الخماسي (2015-2019).

المطلب الأول : المخطط الرباعي الأول والثاني (1970-1977)

1-المخطط الرباعي الأول 1970-1974:

يعتبر هذا المخطط الخطوة الأولى والفعلية للتنمية في الجزائر، يرمي أساسا لارساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف المواطن وتلبية حاجيات المجتمع الضرورية في جميع الميادين، وبسبب الأوضاع التي الت إليها البلاد تطلّب إعادة بناء صرح الاقتصاد الوطني وذلك بتخصيص جميع الامكانيات لتطوير وزيادة الانجاز وقد خصصت الدولة لهذا البرنامج قيمة مالية تقدر بـ27.5 مليار دج لتجاوز فيما بعد مبلغ 36 مليار دج¹.

¹ دنيا بن عبده، "السكن الاجتماعي التساهمي بين النظري والتطبيقي" مذكرة ماستر (جامعة العربي التبسي تبسة، كلية العلوم والتكنولوجيا، قسم الهندسة المعمارية، تخصص هندسة معمارية ومحيط، 2016-2017)، ص20.

وتم من خلال هذا المخطط الرباعي الأول إنجاز ما يلي:

• أولاً: السكن الحضري:

تم تسطير برنامج من أجل إنجاز 45000 سكن حضري، بعدما شهدته المدن من تمركز صناعي مما أدى إلى تمركز السكن حولها وهذا ما أدى إلى ظاهرة النزوح الريفي، غير أنه لم يتم إنجاز سوى 18000 سكن.

• ثانياً: السكن الريفي

تم خلال هذا المخطط الرباعي الأول إنجاز حوالي 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن في هذا المخطط لم تستطع الدولة تحمل عبث تمويل السكنات فاتخذت اجراءات منها:

1 تحويل ادخار العائلات لتمويل هذه السكنات وفق نمط(ادخار-سكنات)

2 صدور تعليمية وزارية مع نهاية 1973 حيث تم تغيير مفهوم السكن الحضري وأصبح تحت اسم السكن الاجتماعي ينجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري بدأ من 1974¹

2-المخطط الرباعي الثاني(1974-1977):

شهد قطاع السكن خلال هذا المخطط اهتمام كبير من قبل السلطات الجزائرية. وهذا راجع الى زيادة عدد السكان الذي عرفته البلاد خلال هذه الفترة وكذلك الزيادة على طلب السكنات حيث عرفت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية من خلال تخصيص موارد مالية لتمويل السكنات وتدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها وتأطيرها ولقد خصص البرنامج السكني للمخطط الرباعي الثاني الى شطرين هما:

¹ دنيا بن عبده، المرجع نفسه، ص21.

- أولاً: السكن الاجتماعي(الحضري):
 - الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ
 - توزيع 90.000 سكن كحد أدنى من خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات.
- ثانياً: برنامج السكن الريفي

وتم انجاز 300 قرية فلاحية وتمام 1000 قرية فلاحية.

انجاز 20000 سكن ريفي وتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن

أما التمويل في هذا المخطط الرباعي الثاني كان كالتالي:

 - الخزينة العمومية، نسبة 75% مدة 40 سنة بمعدل فائدة 1%.
 - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، نسبة 25% لمدة 20 سنة بمعدل فائدة 4.75%¹.
 - من خلال هذا المخطط يلاحظ أن حصة السكن الحضري(الاجتماعي) زادت لتصل إلى 100.000 أف سكن حضري بعدما لم تتجاوز في المخطط الأول 45000 سكن حضري، وتحول اسم السكن الحضري الى اسم السكن الاجتماعي، كما انخفض عدد السكنات الريفية المنجزة من خلال هذا المخطط الرباعي إلى 20000 بعد أن بلغ في المخطط الرباعي الأول 24000 سكن.

¹ دنيا بن عبده، المرجع السابق، ص21-22.

المطلب الثاني: المخطط الخماسي الأول والثاني (1980-1989)

1-المخطط الخماسي الأول(1980-1984)

من خلال هذا المخطط قامت الحكومة الجزائرية تخصيص مبلغ مالي قدره 60 مليون دج والذي يقدر بـ15 % من إجمالي الاستثمارات، لكن ورغم الزيادة الملحوظة في المبالغ المخصصة لهذا القطاع إلا أنه لم تستطع الحكومة تغطية الطلب على السكن الذي قدر في تلك الفترة بـ130.000 طلب جديد، في حين أن المساكن المخطط إنجازها قدر بـ90.000 مسكن، وقد حاولت الحكومة تغطية العجز بمنح إعانة قدرها 350.000 دج جزائري، في شكل مواد بناء لذوي الدخل الضعيفة من أجل بناء مساكنهم¹.

يلاحظ أن هذا المخطط شهد ارتفاع في الميزانية المخصصة لإنجاز السكنات مقارنة بما سبقه من مخططات، حيث بلغت 60 مليون دج، كما أن هذا المخطط عرف عدم التوازن بين الطلب والعرض حيث سطر هذا المخطط من أجل إنجاز 90.000 مسكن في حين عدد الطلبات على السكن قدرت بـ130.000 طلب جديد.

2-المخطط الخماسي الثاني(1985-1989)

وجاء هذا المخطط مركزا على إعادة الاهتمام بالمدن وإعادة تنظيمها من خلال الاهتمام بجانبين هما:

- تجديد الاحياء القديمة على أساس أنماط حديثة وتكامل المرافق الخاصة بها.
- تشغيل الأقل للمساحات الفلاحية لتفادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة.

¹ حمزة علي، " دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009"، (دراسة حالة ولاية سطيف)، رسالة ماجستير، (جامعة فرحات عباس، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص اقتصاد وتسيير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، 2010-2011)، ص9.

وظهر خلال هذا المخطط نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي، وتم فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات خلال هذه الفترة ولقد تم خلال هذا المخطط إنجاز 231.236 سكن من أصل 353.123 سكن¹.

يلاحظ من خلال هذا المخطط أنه تم فتح المجال أمام التعاونيات العقارية للمشاركة في إنجاز المشاريع المخطط لها.

المطلب الثالث: البرنامج الخماسي الأول والثاني (2004-2014)

1- البرنامج الخماسي الأول (2004-2009)

تضمن هذا البرنامج هدف الوصول الى تسليم مليون وحدة سكنية خلال هاته الفترة الممتدة إلى 5 سنوات، أي ما يعني إنجاز حوالي 200.000 مسكن سنويا، وهو ما يعتبر رهانا كبيرا للجهات الرسمية، ولقد خصص لهذا البرنامج الضخم غلاف مالي قدر بـ 1.581 مليار دج. وقد تم توزيع المليون وحدة سكنية على النحو التالي:

- 120.000 سكن اجتماعي ايجاري موجه للأسر ذات الدخل الضعيف.
 - 215.000 سكن اجتماعي تساهمي مخصص للفئات ذات الدخل المتوسط.
 - 275.000 سكن ريفي موجه للأفراد للحد من النزوح الريفي.
 - 800.000 سكن خاص للبيع بالإيجار
 - 310.000 سكن ترقوي وبناء ذاتي.
- ومثل السكن الريفي نسبة 42% من السكنات والسكن الحضري 58% من السكنات².

¹ محمد بن يحي، "واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله"، أطروحة دكتوراه، (جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص تسيير، 2011-2012)، ص105.

² المرجع نفسه، ص105.

من خلال هذا البرنامج يلاحظ أن كل من السكن الريفي والبيع بالإيجار والترقوي والبناء الذاتي حصل على النسبة الأكبر في هذا البرنامج

كما عرف هذا البرنامج التركيز على السكن الريفي والذي بلغ نسبة 42% من السكنات.

2- البرنامج الخماسي الثاني (2010-2014):

تضمن هذا الخماسي تجسيد مليون وحدة سكنية تطبيقا لتوجيهات رئيس الجمهورية السيد عبد العزيز بوتفليقة، الذي أعطى أولوية كبرى لهذا القطاع من أجل القضاء على أزمة السكن في الجزائر مع نهاية 2018، بتجديد الحظيرة السكنية وتوزيع الصيغ، وهذا من أجل تمكين كل الشرائح الحصول على سكن، وتكثيف الجهود من أجل القضاء على الشاليات والبيوت القصديرية والعمارات الهشة. ولقد تم خلال هذا البرنامج الانطلاق في إنجاز قرابة 2.2 مليون سكن إلى غاية نهاية سبتمبر 2014 بنسبة إنجاز بلغت 98% حسب وزارة السكن والعمران والمدينة.

ووزعت المشاريع التي تم اطلاقها على النحو الآتي:

- 925.345 سكن عمومي ايجاري و 869.204 سكن ريفي و 260.085 سكن ترقوي مدعم ولقد شهدت العاصمة خلال هذا البرنامج الخماسي أكبر عملية ترحيل. حيث تم توزيع 230 ألف وحدة سكنية جديدة للمواطنين الذين كانوا يقطنون في سكنات هشة وقصديرية وتحصلت العاصمة على 11 الف وحدة لوحدها.

واعتبر السكن البيع بالإيجار طلبا من قبل المواطنين خلال هذا الخماسي، حيث وجهت هذه الصيغة السكنية المسجلين في برنامج عدل 2001 و 2002. وهذا بحصة قوامها 88.406 وحدة اضيف لها المكتسبون الجدد المسجلون في 2013¹.

¹ مضمون البرنامج الخماسي 2010/2014. الاذاعة الجزائرية.متحصل عليه من خلال <http://www.radioalgerie.dz> بتاريخ 2014/12/30 وعلى الساعة 16:15.

وما ميز هذا البرنامج هو تخصص حوالي 11 ألف وحدة سكنية للعاصمة وحدها كما جاء السكن البيع بالإيجار أكثر الصيغ طلب من قبل المواطنين.

المطلب الرابع : مضمون برنامج الخماسي (2015-2019)

تسعى وزارة السكن والعمران والمدينة الى انجاز 1.6 مليون مسكن في اطار البرنامج الخماسي (2015-2019) وتم تقسيم هذا البرنامج كالآتي:

- 800.000 سكن عمومي إيجاري المعروف بالسكن الاجتماعي موجه إلى الفئات الاجتماعية المحرومة والتي تعيش في ظروف سكنية سيئة.
- 400.000 وحدة سكنية بيع بالإيجار موجهة للمواطنين الذين ينتمون إلى الطبقة المتوسطة
- 400.000 سكن ريفي.

بالإضافة إلى إنجاز البرنامج الاضافي الذي تم اطلاقه سنة 2013 والذي يهدف الى إنجاز 575.350 مسكنا مقسم كالآتي:

73.000 سكن ترقوي و 119.500 سكن ريفي و 230.000 سكن بيع بالإيجار و 1000 سكن ترقوي مدعم و 151.850 سكن ترقوي عمومي.¹

ما ميز هذا البرنامج الخماسي هو حصول السكن العمومي للإيجار على أكبر حصة قدرت بـ 800.000 سكن إيجاري لفائدة الفئة المحرومة.

¹ "مضمون برنامج السكن 2015-2019"، جريدة الخبر الجزائرية ، بتاريخ: 2015/02/15.

المبحث الثاني: الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر

يعتبر السكن أحد أهم الضروريات في حياة الانسان لما يوفره من استقرار وأمن للأفراد، حيث أن مشكل السكن في الجزائر أصبح يثقل كاهل الدولة الجزائرية وهو ما دفع بها الى اعطاء أهمية لهذا القطاع وهذا نتيجة إلى الطلب المتزايد على السكن، وهو ما أدى بالجهات الرسمية الى اعتماد عدة صيغ سكنية من أجل توفير هاته السلعة. وهو ما سنتناوله من خلال هذا المبحث في ثلاث مطالب:

- صيغة السكن العمومي الايجاري والبيع بالإيجار
- صيغة السكن الاجتماعي التساهمي والترقوي العمومي
- صيغة السكن الريفي

المطلب الأول: صيغة السكن العمومي الايجاري والبيع بالإيجار

1- صيغة السكن العمومي الايجاري

أولاً: تعريف هذا النوع

" هو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين يصنفون من بين الفئات ذات الدخل الضعيف والطبقة الاجتماعية الكادحة ويقطنون في سكنات غير لائقة"¹.

وتقوم كل من الوكالات الترقية والتسيير العقاري بإنجاز هذا النوع من السكنات ويمول من قبل ميزانية الدولة، وتحدد برامج السكن الاجتماعي الايجاري سنويا من قبل الدولة في اطار ميزانيتها، كما تضمن دواوين الترقية والتسيير العقاري صيانة وترميم التراث العقاري الايجاري.

¹ حمزة علمي، مرجع السابق، ص 17-18.

ثانيا: شروط الحصول على السكن العمومي الايجاري¹

أ- أقدمية الطلب المقدم للحصول على السكن.

ب -طلبات الإقامة لمدة 5 سنوات على الأقل في المنطقة التي قدم فيها الطالب.

ج -ألا يتجاوز دخله العائلي الشهري 24000دج.

د -ألا يكون حائز على ملكية سكن للاستعمال السكني وملكية قطعة أرض قابلة للبناء.

هـ -ألا يكون قد استفاد من سكن اجتماعي ايجاري أو اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو بيع بالإيجار من قبل.

وأن يكون غير مستفيد من اعانة الدولة بغرض بناء أو شراء أو تهيئة سكن في اطار الملكية الجماعية أو الملكية الفردية.

ي -وهذه الشروط تنطبق على زوج طالب الحصول على السكن الايجاري.

2- صيغة البيع بالإيجار

أ- تعريف البيع بالإيجار

" هو صيغة سكن تسمح بالحصول على مسكن بعد اقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في اطار عقد مكتوب ".

وتم اسناد مهمة التكفل والاشراف وتسيير عملية البيع بالإيجار إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره. وتلقى هذه الوكالة الالاف من الطلبات على هاته الصيغة من السكن مما يوضح الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على هذا النوع من السكن².

¹ مرجع السابق، ص19

² مرجع نفسه، ص24-26.

ب- مميزات صيغة البيع بالإيجار

- عقد عبارة عن مزيج بين عمليتي الإيجار والبيع، فهو يبدأ بالإيجار ينتهي عند تسديد المستأجر لكل الأقساط وتنقل إليه الملكية.
- مدة الانجاز قصيرة تتراوح بين 18 إلى 24 شهرا.
- مساحة السكن محددة ب70م بالنسبة للسكنات من نوع ثلاث غرف و85م بالنسبة للسكنات من نوع أربع غرف.
- تكلفة السكن من نوع ثلاث غرف تقدر ب: 1400.000 دج. وأربع غرف 1700.000 دج.

ج- شروط الحياة على صيغة البيع بالإيجار¹

- لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية كاملة.
- لم يستفد من مساعدة مالية من طرف الدولة لبناء أو شراء مسكن.
- لا يتجاوز مستوى مداخيله 5 مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون.
- تسديد نسبة 25% من مبلغ المسكن كدفعة أولى وأن لا يتجاوز سن 65 سنة عند تسديد آخر قسط من مبلغ المسكن الكلي. ولا تتجاوز مدة تسديد المبلغ الكلي 20 سنة بالنسبة للدفعة الأولى المقدره ب25% من ثمن المسكن تدفع أربع مراحل 10% عند اعلان العقد و5% عند اعطاء المفاتيح و5% بعد سنة و5% في السنة الموالية، أما نسبة 75% المتبقية تتكفل بها الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن. يقوم المستفيد بدفعها خلال 20 سنة كحد أقصى.

¹ المرجع السابق.

المطلب الثاني : صيغة السكن الاجتماعي التساهمي (الترقوي المدعم حاليا)

والترقوي العمومي

• السكن التساهمي:

1- تعريفه: هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتمليك مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون مساعدة، تتراوح مساحته السكنية بين 50 و 100م، ويتكون من غرفتين فأكثر، لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار الأرضي وأشغال التهيئة، يتم إنجازه في شكل برامج سكن جماعي ونصف جماعي وفردى¹

2-شروط الحصول على الاعانة المالية

هذا النوع موجه للمواطنين الذين²

- لا يملكون سكن أو يقطنون في سكنات غير لائقة
- لم يستفيدوا من مساكن في إطار الاملاك العمومية واعانة موجهة للبناء.
- لهم دخل أقل أو يساوي 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

3-أهداف السكن التساهمي:

تهدف الدولة من خلال هذه الصيغة إلى³

- التحفيف من أزمة السكن بالتنوع في العرض السكني لتلبية حاجيات الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط.

¹ لمياء بولجر، " السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل الترقية العقارية "، رسالة ماجستير (جامعة قسنطينة، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التنمية العمرانية، 2005-2006)، ص15.

² دنيا بن عبده، المرجع السابق، ص29-30.

³ المرجع نفسه، ص41-42.

- تشجيع وتنشيط الترقية العقارية من خلال فتح المجال أمام العقارين للمبادرة في إنجاز هذه المشاريع، مما يساهم في توفير مناصب شغل
- إمكانية امتلاك مسكن عائلي بثمن منخفض
- ضمان إنجاز مبانيء في اطار منظم، مخطط، ومطابق للمواصفات وقواعد التعمير.

• السكن الترقوي العمومي:

1-تعريفه: هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أدناه وتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل.

ب شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي: على المستفيد أن

- لا يكون يملك ولم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية قائمة، عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء.
- لم يستفد هو أو زوجه، من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه
- يفوق دخله ست مرات ويقل أو يساوي اثني عشرة مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون¹

المطلب الثالث: صيغة السكن الريفي

جاءت هذه الصيغة نتيجة النزوح الريفي الذي عرفته البلاد خلال الأزمة الأمنية وما أنجر عليه من غياب الأمن وهو ما أدى الى تطور البناءات الفوضوية على مستوى المدن والتي كانت تعاني نقص في توفر ضروريات الحياة وكذلك تعاني من متاعب اجتماعية وصحية للسكان. وهو الأمر الذي أدى بالسلطات العمومية الى التوجه نحو هذا النوع من السكن للقضاء

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة السكن والعمران والمدينة" المرسوم التنفيذي رقم 14-203 مؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق لـ15 يوليئ سنة 2014، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي". الجريدة الرسمية، العدد 44، 29 رمضان 1435 الموافق لـ27 يوليئ 2014م، ص7.

على النزوح الريفي نحو المدن وتشرف على هذا النوع وزارتي السكن وال عمران والمدينة والفلاحة.

1- تعريفه: هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي¹.

2- شروط الاستفادة من السكن الريفي:²

- اثبات أن الدخل الزوجين يقل أو يساوي ست مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
- لم يستفد من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للإسكان.
- لا يملك ملكية تامة أي مسكن ذو استعمال سكني.
- لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

رغم كل المجهودات التي قامت بها الدولة الجزائرية من خلال مختلف الصيغ السكنية وبرزها السكن التساهمي والبيع بالإيجار والإيجاري الاجتماعي وكذلك السكن الريفي إلا أن تم القضاء على أزمة السكن بشكل نهائي، لأن الطالب لا يزال على السكن في تواصل بشكل كبير من قبل المواطنين نتيجة للارتفاع المستمر في عدد السكان والنمو الديمغرافي المتسارع وبنسبة مرتفعة . تستطيع الوصول الى تحقيق الغايات المطلوبة للقضاء، وحتى الحد من أزمة السكن المتفشية.

ومن بين أسباب أزمة السكن في الجزائر ما تعانيه السياسة السكنية من عدة تحديات ومشاكل من بينها النمو الديمغرافي السريع وكذلك نقص الأوعية العقارية المخصصة للسكن. وهو ما أدى الى بروز ظاهرة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية .

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، "المرسوم التنفيذي رقم 01-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق لـ 5 أكتوبر سنة 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء مسكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة"، الجريدة الرسمية، العدد 58، 28 شوال عام 1431 الموافق لـ 7 أكتوبر سنة 2010م، ص40.

² جمال الدين بوخاري، مرجع سابق ، ص28.

المبحث الثالث: واقع السكن في ولاية الوادي (2010-2019)

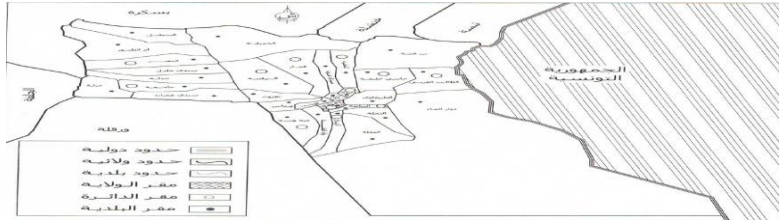
من خلال هذا المبحث سنتناول المعلومات التي تخص الولاية والمتمثلة في المساحة وعدد السكان والتضاريس وكذلك الحدود والنشاطات الأساسية التي يقوم بها السكان الولاية، والمناخ السائد بالإضافة الى الأقاليم الموجودة في الولاية. وكذلك الطابع العمراني السائد في الولاية والمواد المتاحة والمستعملة في البناء من خلال ثلاث مطالب:

- بطاقة تقنية لولاية الوادي
- ولاية الوادي مدخل عمراني
- السياسة السكنية في ولاية الوادي بعد 2010

المطلب الأول: بطاقة تقنية لولاية الوادي

1- الموقع :

تقع ولاية الوادي في الجنوب الشرقي للجزائر وتترجع على مساحة تقدر بحوالي 44586.80 كلم أي ما يعادل ما نسبته 1.87 % من مساحة التراب الوطني. أما حدودها فيحدها من الشمال الشرقي ولاية تبسة ومن الشمال ولاية خنشلة ومن الشمال الغربي ولاية بسكرة ومن الغرب الجلفة ومن الجنوب الغربي ولاية ورقلة ومن الشرق دولة تونس، وتضم 30 بلدية و12 دائرة¹



الشكل رقم(01) يوضح خريطة ولاية الوادي

المصدر مونوغرافيا ولاية الوادي 2016

¹ مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية الوادي،

2- السكان:

يبلغ عدد سكان ولاية الوادي 820 ألف نسمة موزعين على البلديات حسب الجدو التالي :

Communes	Population السكان			البلديات	
	المجموع Total	المناطق المبعثرة (Z.E)	التجمع الحضري الثانوي (A.S)		التجمع الحضري الرئيسي (A.C.L)
El-Oued	169 345	260	0	169 085	الوادي
Kouinine	13 115	100	0	13 015	كويولين
Reguiba	52 445	5 125	14 555	32 765	الرقيبة
Hamraia	6 645	165	2 285	4 195	الحمرايه
Guemar	51 315	6 285	11 930	33 100	قمار
Taghzout	17 145	940	0	16 205	تغزوت
Ouermes	6 820	890	1 895	4 035	ورمس
Debila	31 010	1 565	13 410	16 035	الديبله
H. Abdelkrim	29 445	2 145	2 140	25 160	ح/ عبد الكريم
H. Khelifa	39 535	2 465	9 060	28 010	حاسي خليفة
Trifaoui	10 500	0	7 375	3 125	الطريفواي
Magrane	29 660	0	1 980	27 680	المقرن
S. Aoun	14 750	1 300	3 875	9 575	سيدي عون
Robbah	27 500	395	0	27 105	الرباح
Nakhla	16 475	50	8 310	8 115	النخله
El-Ogla	7 740	0	2 140	5 600	العقله
Bayadha	40 245	120	2 970	37 155	البياضه
T. Larbi	13 065	3 710	0	9 355	الطالب العربي
B. Guecha	5 560	2 100	1 475	1 985	بن قشيه
D. El-Ma	8 355	800	595	6 960	دوار الماء
M. Ouensa	21 510	3 675	9 065	8 770	ميه ونسه
O. El-Alenda	7 910	1 390	2 785	3 735	وادي العلفده
El Meghaier	60 755	970	12 055	47 730	المغيسر
S. Khellil	7 685	65	5 160	2 460	سيدي خليل
Still	6 790	505	1 320	4 965	اسطوبل
O. Touyour	12 520	255	910	11 355	ام الطيور
Djamaa	66 165	235	20 045	45 885	جامعه
S. Amrane	25 090	270	12 205	12 615	سيدي عمران
M'Rara	10 450	430	6 600	3 420	المسراه
Tendla	10 455	285	2 555	7 615	تندله
T. Wilaya	820 000	36 495	156 695	626 810	مجح الولاية

الجدول رقم (01) يوضح توزيع السكان في ولاية الوادي

المصدر : مونغرافيا ولاية الوادي 2016

3- الإقليم:

تتميز ولاية الوادي بحكم موقعها الجغرافي بوجود اقليمين

1 إقليم وادي سوف: المتواجد على طول العرق الشرقي الكبير من الصحراء المنخفضة عند نقطة التقاء الطريقين الوطنيين رقم 16 ورقم 48 اللذان يربطان على الترتيب عنابة بورقلة مرورا بنبسة وبسكرة والجمهورية التونسية.

2 إقليم وادي ريغ: يوجد في الجهة الغربية على خط بسكرة وتقرت والذي يمر على دائرتي جامعة والمغير.¹

4- التضاريس

تقسم التضاريس لولاية الوادي الى عدة أنواع وهي:

1 منطقة سوف: وهي منطقة رملية وتغطي كامل سوف من الناحية الشرقية والجنوبية

2 العرق: منطقة رملية تتمثل في الكثبان الرملية التي تحتل ثلاثة أرباع مساحة سوق وتتواجد على خط مرتفع شرق غرب الولاية والمعروف باسم العرق الشرقي الكبير.

3 منطقة وادي ريغ: نوع من الهضاب الحجرية التي تمتد من الطريق الوطني رقم 03 من غرب الولاية الى جنوبها التي تضم دائرتي جامعة والمغير وتعتبر منطقة وادي ريغ واسعة وشاسعة وتمتد حتى حدود ولاية ورقلة كما تتواجد بها بعض الأودية.

4 منطقة المنخفضات: وتسمى منطقة الشطوط في الناحية الشمالية من الولاية وتمتد نحو الشرق بالانخفاض متتابع ومتغيرين (10- و 40-م) ومن بين هاته الشطوط شط ملغيغ وشط مروان بالقرب من الطريق الوطني 48 ببلديتي الحمراء وسطيل.²

¹ المرجع السابق.

² المرجع نفسه.

5- المناخ :

تعرف ولاية الوادي بمناخها الصحراوي الجاف الذي يتميز بشتائه البارد وصيفه الحار. ومتغير في درجة حرارته في فصل الصيف، وسقوط الأمطار ضعيف جدا.

أما درجات الحرارة عموما فهي مرتفعة جدا في فصل الصيف حيث تصل أحيانا الى درجة 40 درجة حرارية في منطقة سوف وتتنخفض في فصل الشتاء أقل من 5 درجات¹

6- النشاطات الأساسية :

أهم النشاطات التي يقوم بها سكان الولاية تتمثل في

- زراعة النخيل حيث يقدر إنتاجها ب 11.180.00 قنطار على مساحة 34.000 هكتار أي بمردود قدره 328.82 قنطار في الهكتار.

- زراعة التبغ والتي يقدر إنتاجها ب 40.320 قنطار على مساحة تقدر ب 1.680 هكتار بمردودية قدره 24 قنطار في الهكتار.

- تربية المواشي تقدر ب 1.241.300 رأس بمختلف أنواعها

- التجارة، السياحة، والصناعات التقليدية وتشكل النشاطات الأساسية للولاية وذلك من خلال مميزات الجغرافية (منطقة حدودية وصحراوية).

المطلب الثاني: ولاية الوادي مدخل عمراي

تتميز ولاية الوادي بنمط معماري أمّلته الظروف الطبيعية أحيانا وثقافة أهل المنطقة أحيانا أخرى، فالطابع المعماري للولاية هو امتداد للطابع المعماري العربي والإسلامي حيث تعتبر العناصر المستعملة في البناء ممتدة من النمط العربي والإسلامي كالأعمدة و الأقواس والقباب

¹ المرجع السابق.

والتيجان. ويستعمل الجبس كمادة أساسية للبناء في وادي سوف أما وادي ريغ فقد استعمل الطين لصناعة الطوب لبناء الجدران.

ولقد تطورت صناعة الجبس في أواخر القرن 19 بسبب تطور البناء وتوسع الحركة العمرانية وهو ما جعل صناعة الجبس تتطور في وسائلها لتوفير كميات أكبر لتحقيق الاكتفاء الذاتي من هذه المادة الأساسية في البناء، لكن رغم تطور الصناعي في مجال البناء وغزو الاسمنت الا ان أهالي وادي سوف ما زالوا يحافظون على استعمال الجبس كونه المادة الملائمة لطبيعة العمران العتيق الذي لا يزال قائم بإحياء وقرى المنطقة .

بالإضافة الى الجبس استعمل كذلك من قبل سكان المنطقة عناصر النخيل في صناعة الأبواب وتنسيق البيوت.

- "ولقد كان المسكن السوفي يتشكل من الوحدة الأساسية والمتمثلة في الحجرة الصغيرة التي تدعى الدار وكان سقفها يعد من الجريد النخلة واحشائها ثم انتشرت بعد ذلك القباب بشكل واسع خاصة في منتصف القرن التاسع عشر حيث سميت ولاية الوادي بمدينة الالف قبة وقبة. وهذا من خلال اعتماد الناس في بناء بيوتهم على القبة التي أصبحت تشكل الطابع المعماري الخاص بوادي سوف. ولهذا النوع من القباب مزايا مقصودة فرضته طبيعة المنطقة وذلك لأن مشكلة القبة يساعد على تبعثر أشعة الشمس المسلطة عليها . وتحفيف حدها وكذلك منع تراكم التراب فوقها، ولقد أضيفت طريقة جديدة لبناء الأسقف وهي "الأدماس" المستطيلة حيث ساهم الضباط الفرنسيين الذين حكموا سوف سنة 1883 في تطوير الهندسة المعمارية باعتمادهم على طرق تقنية متطورة واستعمال الخيوط والمسامير لتدوير القباب والأقواس بدقة".¹

¹ "الجانب العمراني لوادي سوف". منتدى حاسي خليفة، متحصل عليه من الرابط الإلكتروني Http:hassikhalifa.yoo7.com، بتاريخ 2018/04/12، وعلى الساعة 21:40.

المطلب الثالث: واقع السكن في ولاية الوادي بعد 2010

1- البرنامج الخماسي (2010-2014)

1- السكن الترقوي المدعم:

استفادت ولاية الوادي خلال هذا البرنامج من 2970 سكن ترقوي مدعم ثم توزيعها على 10 بلديات وهي بلدية الوادي، قمار، الدبيلة، حاسي خليفة، المقرن، الرياح، البيضاء، وادي العنودة، المغير، جامعة، سيدي عمران.¹

البلدية	المسجل	المقيم	مع طور الانجاز
الوادي	1488	609	879
قمار	36	20	16
الدبيلة	60	0	60
حاسي خليفة	10	10	0
المقرن	64	64	0
الرياح	96	20	76
البيضاء	20	0	20
وادي العنودة	5	5	0
المغير	582	163	419
جامعة	596	90	506
سيدي عمران	13	03	0

الجدول 2: وضعية السكن الترقوي المدعم
المصدر: مديرية السكن لولاية الوادي

¹ مقابلة مع السيد زعترة سليمان، رئيس مصلحة السكن الترقوي المدعم، مديرية السكن لولاية الوادي، بتاريخ 2018/02/10 وعلى الساعة 9:00.

من خلال هذا الجدول يلاحظ أن بلدية الوادي وجامعة والمغير كانت لهما الأغلبية في عدد الحصص مقارنة بباقي البلديات الأخرى وهذا يعود في الأساس الى اعتبار أن هذه البلديات تعتبر مناطق حضرية أكثر من مناطق ريفية وهو عكس البلديات الباقية التي تعتبر ريفية أكثر منها حضرية .

ب- السكن الترقوي العمومي:

استفادت الولاية خلال هذا البرنامج من 1200 سكن ترقوي وعمومي وزعت على كل بلديات وهي بلدية الوادي - كوينين - قمار - المغير - الدبيلة - جامعة.¹

البلدية	المسجل	المتمم	في طور الانجاز	الغير منطلق
الوادي	400	102	98	200
كوينين	100	0	0	100
قمار	200	0	0	200
الدبيلة	100	0	0	100
المغير	200	0	0	200
جامعة	200	0	0	200

جدول3: وضعية السكن الترقوي العمومي

المصدر: مديرية السكن لولاية الوادي

¹ المرجع السابق.

والملاحظ من خلال الجدول أن وتيرة الانجاز لهذه الصيغة السكنية بطيئة جدا لم يتم انجاز سوى 102 سكن اجمالي للسكنات المقدر بـ1200 سكن ووجود 98 سكن مع طور الانجاز و1000سكن غير منطلق. وهذا يعود الى عدة اسباب أهمها:

- نقص اليد العاملة المؤهلة.

- ارتفاع اسعار مواد البناء خاصة الحديد للمشاكل التي تعاني منها مصانع هذه المادة.

ج- السكن البيع بالإيجار

استفادت الولاية خلال هذا البرنامج الخماسي من 1200 سكن للبيع بالإيجار وزعت على 4 بلديات وهم: الوادي - قمار - المغير - جامعة.¹

البلدية	المسجل	المنتهي	في طور الانجاز	الغير منطلق
الوادي	700	0	500	200
قمار	80	0	50	30
المغير	170	0	50	120
جامعة	250	0	250	0

جدول رقم 4وضعية السكن البيع بالإيجار

المصدر مديرية السكن

¹ المرجع السابق.

من خلال الجدول يتبين أن وتيرة الانجاز بطيئة الى حد كبير، حيث أنه لا يوجد سكنات منتهية الانجاز ووجود 850 في طور الانجاز و350 غير منطلق.

د- السكن العمومي الاجاري

استفادت الولاية من 11000 سكن عمومي اجاري خلال هذا الخماسي وزعت على كل بلديات الولاية.¹

البلدية	المسجل	المنتهي	في طور الانجاز
الوادي	2050	1269	781
كوينين	350	224	126
الرقبية	600	580	20
الحمراية	80	80	0
قمار	700	506	194
تغزوت	350	48	302
ورماس	120	100	20
الدبيلة	330	230	100
حساني ع الكريم	190	150	40
حاسي خليفة	480	79	401
الطريفايوي	130	100	30
المقرن	430	264	166
سيدي عون	200	100	100
الرياح	600	282	318
العقلة	100	53	47
النخلة	100	36	64
البياضة	540	520	20

¹ المرجع السابق.

160	130	290	طالب العربي
50	50	100	بن قشة
85	15	100	دوار الماء
122	98	220	ميه ونسة
67	53	120	وادي العنودة
752	378	1130	المغير
42	38	80	سيدي خليل
34	106	140	سطيل
0	140	140	أم الطيور
228	722	950	جامعة
0	150	150	سيدي عمران
100	0	100	المرارة
112	18	130	تندلة
4481	6519	11000	المجموع

الجدول 5 : وضعية السكن العمومي الايجاري

المصدر: مديرية السكن لولاية الوادي

من خلال هذا الجدول يتضح أن هناك بطئ في وثيرة الانجاز للسكنات حيث تم الانتهاء من انجاز 6519 سكن لكن مقابل وجود 4481 في طور الانجاز. وهذا يعود اسباب التي سبق ذكرها متعلقة بمواد البناء واليد العاملة.

هـ- السكن الريفي:

استفادت الولاية خلال هذا الخماسي من 16000 سكن ريفي قسمت على كل بلديات

الولاية

البلدية	البرنامج الخماسي 2014/2010		
	المسجل	المنتهي	في طور الانجاز
الوادي	40	38	2
كوبنين	272	266	6
الرقبية	739	737	2
الحمراية	111	109	2
قمار	646	645	0
تغزوت	118	111	7
ورماس	510	490	20
الدبيلة	709	696	13
حساني ع الكريم	616	609	7
حاسي خليفة	833	859	6
الطريفراوي	507	255	4
المقرن	613	657	4
سيدي عون	759	895	0
الرياح	420	338	165
العقلة	660	624	3
النخلة	901	196	6
البياضة	345	667	6
طالب العربي	707	950	83
بن قشة	225	499	29
دوار الماء	668	282	1

0	17	421	967	ميه ونسة
1	14	356	514	وادي العنودة
0	55	484	337	المغير
0	33	607	454	سيدي خليل
0	121	643	477	سطين
0	44	457	528	أم الطيور
1	6	568	614	جامعة
0	4	15298	647	سيدي عمران
2	31		490	المرارة
0	5		573	تندلة
6	696		16000	المجموع

الجدول 6: وضعية السكن الريفي
المصدر: مديرية السكن لولاية الوادي

من خلال الجدول يتضح أن وتيرة إنجاز السكنات تمت بسرعة وهذا من خلال الانتهاء من إنجاز 15298 سكن مقابل وجود 696 في طور الانجاز و6 سكنات فقط غير منطلقة. وهذا راجع الى:

- تجسيد سياسة الدولة التي تهدف الى القضاء النزوح الريفي نحو المدن وباعتبار هذه الصيغة تحافظ اكثر على الطابع العمراني للولاية.

2- البرنامج الخماسي (2019/2015)

لم تستفد الولاية خلال هذا البرنامج الخماسي الا هذين الصيغتين للسكن وهما صيغة السكن الريفي والسكن الترقوي المدعم. وهذا يعود الى:

- عدم الانتهاء من انجاز المشاريع السكنية في كل من صيغة السكن الترقوي العمومي و السكن الايجاري و البيع بالإيجار بسبب الوتيرة البطيئة في عملية الإنجاز.

1- السكن الريفي:

استفادت الولاية من حصة قدرت بـ 15863 سكن ريفي وزعت على كل بلديات الولاية ما عدا بلدية الوادي.¹

البرنامج الخماسي 2019/2015				البلدية
المسجل	المنتهي	في طور الانجاز	الغير منطلق	
0	0	0	0	الوادي
190	0	60	130	كوينين
1104	508	146	450	الرقبية
247	109	131	7	الحمراية
1746	1459	76	211	قمار
395	202	97	95	تغزوت
237	119	39	79	ورماس
571	393	38	140	الدبيلة
861	659	95	107	حساني ع الكريم
893	672	68	153	حاسي خليفة
393	168	97	128	الطريفراوي

¹ المرجع السابق.

261	86	633	980	المقرن
206	76	535	820	سيدي عون
76	57	7	140	الرياح
87	70	348	505	العقلة
106	302	446	854	النخلة
25	67	62	154	البياضة
134	14	112	430	طالب العربي
113	142	245	500	بن قشة
120	196	715	1031	دوار الماء
214	60	596	870	ميه ونسة
86	72	107	265	وادي العلندة
48	94	14	156	المغير
4	140	87	231	سيدي خليل
21	85	33	139	سطيل
4	72	161	237	أم الطيور
132	114	143	389	جامعة
139	84	464	687	سيدي عمران
156	108	129	393	المرارة
197	56	193	446	تندلة
4552	2912	9319	15863	المجموع

الجدول 7: وضعية السكن الريفي

المصدر: مديرية السكن لولاية الوادي

- تم خلال هذه الصيغة انجاز 15863 فيما تزال 2912 في طور الانجاز مقابل 4552 غير منطلق فيما لم تستفد بلدية الوادي من أي سكن باعتبار انها منطقة حضرية.

ب- السكن الترقوي المدعم

- استفادت الولاية من حصة 1000 سكن ترقوي مدعم وزع على 7 بلديات وهي: الوادي - كوينين - الدبيلة - البياضة - المغير - جامعة - المقرن .
- حيث استفادت بلدية الوادي من 540 سكن وجامعة من 150 واستفادت كل من كوينين- المقرن- البياضة على 40 سكن لكل بلدية والمغير وجامعة عن 150 سكن لكل بلدية .
- ولكن عملية الانجاز لم تتطرق بعد حيث أن البلديات المستفيدة ما تزال في عملية جمع الملفات والطلبات لهذه الصيغة السكنية¹.

¹ مرجع سابق.

المبحث الرابع: تحديات ومستقبل السياسة السكنية في الجزائر

تواجه السياسة السكنية في الجزائر بعض المشاكل التي تقف في وجهها وتحول دون وصول هاته السياسات الى تحقيق أهدافها المرجوة وتؤدي الى عدم قدرة الدولة الى الوصول الى توفير ما هو مسطر انجازه في قطاع السكن في مقابل هناك افاق مستقبلية لقطاع السكن يتم وضعها كتصور للمستقبل واهداف يرجى تحقيقها. وهو ما سنتطرق اليه في هذا المبحث من خلال مطلبين :

1-تحديات السياسة السكنية في الجزائر

2-مستقبل السياسة السكنية في الجزائر

المطلب الأول: تحديات السياسة السكنية

1 نقص العقار المخصص للبناء:

حيث أن الجزائر ورغم الامتيازات التي تمنحها في اطار الاستثمار بصفة عامة والاستثمار العقاري بصفة خاصة الا أن هذا يبقى غير كافي باعتبار أنه هناك نقص واضح في التخصيصات العقارية الموجهة للبناء السكن. حيث توجد في الجزائر ما يقدر بـ 66 منطقة صناعية تغطي ما يقارب 12800 هكتار والتي تتوفر على قدرات عقارية هائلة وتحتوي هذه المناطق ما يقارب 477 منطقة نشاط بمساحة 7300 هكتار، وقد أدى هذا الى تسجيل نقص واضح على العقار الموجه لإنجاز المشاريع السكنية، وقامت الدولة نتيجة لهذا النقص في العقار الى إعطاء الضوء الأخضر لاستغلال العقار الفلاحي عبر 20 ولاية ومنح أصحابها تعويضات¹.

¹ محمد الطاهر العمودي، مرجع سابق، ص146.

2 السياسة المتبعة في انجاز السكنات:

حيث أن ومن خلال تقرير الامم المتحدة حول السكن في الجزائر والذي تطرق الى هذه الازمة التي تعاني منها الجزائر ذكر أسباب زيادة حدة الأزمة وتفاقمها من خلال نقاط وهي:

- عدم الشفافية والوضوح في توزيع السكنات حيث أن بعض الغموض يعتم على الهيئات المكلف بتوزيع السكن مما زاد من حدة الاحتياجات الاجتماعية.
- افتقار طرق الانجاز الى الوسائل الحديثة في البناء مما يحتم اللجوء الى المؤسسات الدولية لتحفيز شركات البناء في الجزائر على استعمال الوسائل الحديثة.
- انتشار ثقافة البناء السريع والذي يفتقد الى شروط السلامة والراحة خاصة المناطق ذات الرطوبة العالية أو الحرارة العالية¹

3-النمو الديمغرافي:

حيث يعتبر النمو السكاني السريع من أهم المشاكل والعراقيل التي تواجهها السياسة السكنية في انجاز مشاريعها. مما يؤدي الى ضرورة توفير موازنة تساهم في حل البطالة وتوفير مستلزمات التعليم والخدمات وتطوير الاقتصاد بما يتماشى مع حجم هذا النمو كما يؤدي النمو السريع للسكان الى ظاهرة الهجرة السكنية وتفاقم ظاهرة سوء التوزيع الجغرافي للسكان، وتفشي ظاهرة السكنات الفوضوية والقصديرية بصورة كبيرة

4الموارد المالية والمادية والبشرية:

حيث أن توفر المواد الأساسية للبناء يعد ضرورة ملحة في عملية إنجاز السكنات حيث أن إيجادها وبالمقادير المطلوبة والأسعار الملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي يجب على الحكومة القيام بها من أجل توفير السكنات، وكذلك أشارت تقارير اقتصادية إلى أهمية العنصر

¹ محمد الطاهر العمودي، مرجع سابق، ص 146- 147 .

البشري واعتبرته الرأس المال الحقيقي في عملية الإنجاز للسكن وخاصة أصحاب الكفاءات وبالأعداد المطلوبة.¹

المطلب الثاني: مستقبل السياسة السكنية في الجزائر

تتضمن سنة 2018 برنامجا جديدا لإنجاز حوالي 80 ألف سكن من مختلف الصيغ هذا حسب ما صرح به وزير السكن والعمران والمدينة السيد عبد الوحيد طمار، بالإضافة الى اطلاق صيغة جديدة باسم السكن الترقوي الايجاري المعمول بها عالميا، وكذلك تحدث الوزير على امكانية اطلاق صيغة سكنية فردية بولايات الجنوب.

كما صرح الوزير بأن البرنامج الجديد للسكن الترقوي المدعم يتضمن إنشاء حوالي 70 ألف وحدة سكنية ابتداء من سنة 2018.

كما كشف الوزير أثناء رده على سؤال شفوي بمجلس الأمة إنجاز تجمعات سكنية بالوسط الريفي لفائدة الأسر التي لا تحوز على قطع أرضية حيث أوضح أنه سيتم انشاء وبرمجة أراضي مجزئة موجهة للسكن الريفي المجمع، ولقد قامت الحكومة في اطار تطوير العرض العقاري في ولايات الجنوب والهضاب العليا بتجزئة وتقنية الأوعية العقارية على عاتق ميزانية الدولة ويتم التنازل عنها للمواطنين مقابل مبالغ رمزية حسب توضيحات الوزير طمار²

ولقد أكد الوزير السابق للسكن عبد المجيد تبون على دخول الجزائر مرحلة جديدة للقضاء على أزمة السكن وهي تعد سابقة أولى في تاريخ الجزائر حيث سيتم التوجه إلى نظام البناء الجاهز والذي سيمس بالإضافة الى السكنات المؤسسات التربوية. وهذا من خلال شراكة جزائرية اسبانية خصص اجمالي 70% من مواردها البشرية للجزائريين ، اطارات وعمال وتأتي هذه الشراكة في مجال البناء الجاهزة من أجل تدارك العجز في الانجاز في الصيغ السابقة³

¹ بن يحي محمد، مرجع سابق، ص51.

² تصريح الوزير عبد الوحيد طمار، الاذاعة الجزائرية، متحصل عليه من الموقع الالكتروني: <http://www.radioalgerie.dz>. بتاريخ 2018/05/12. وعلى الساعة 11:08 د.

³ تصريح الوزير تبون، " نظام البناء الجاهز مستقبل قطاع السكن في الجزائر: نشرة الأخبار " قناة البلاد، متحصل عليه بتاريخ ..

خلاصة الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل تم التطرق الى مختلف المخططات والبرنامج السكنية التي اعتمدها الدولة الجزائرية للحد من أزمة السكن من خلال :

-التطرق للمخططات الرباعية البرنامج الخماسي الأول والثاني كذلك محتوى البرنامج الخماسي (2015-2019).

-كما تم من خلال هذا الفصل التطرق إلى أهم الصيغ السكنية المتوفرة في الجزائر من خلال الحديث عن صيغة البيع بالإيجار والإيجاري العمومي. كذلك صيغة السكن الترقوي العمومي والسكن التساهمي (الترقوي المدعم حاليا). بالإضافة إلى صيغة السكن الريفي.

- ومن خلال هذا الفصل كذلك تم التعرف على أمر الصيغ السكنية التي استفادت منها ولاية الوادي ويعتبر السكن الريفي أكثر الصيغ التي استفادت منها الولاية خلال الخماسي الأول والثاني(2010-2019).

-كذلك تم التطرق خلال هذا الفصل اهم التحديات التي تواجه السياسة السكنية في الجزائر وكذلك مستقبل السكن في الجزائر.

الختامة

في الأخير ومن خلال هذا البحث تم التطرق الى السياسة العامة والسياسة السكنية وكذلك السكن من زاوية مفاهيمية ونظرية بالإضافة الى تناول واقع السياسة في الجزائر من خلال دراسة حالة ولاية الوادي والتعرف على أهم المخططات والبرامج التي وضعتها الجزائر من أجل الحد من أزمة السكن وتوفير السلعة التي يتزايد عليها الطلب بشكل كبير، نتيجة للنمو الديمغرافي السريع مما أدى الى زيادة الطلب على السكن.

ولقد شهدت ولاية الوادي وعلى غرار ولايات الوطن الأخرى إنجاز برامج سكنية بمختلف الصيغ واستحوذ السكن الريفي على الحصة الأكبر خلال الخماسي الأول والثاني بما يقارب أو يفوق 32 ألف سكن ريفي، وهذا ما يأتي متوازيا مع جهود الدولة التي تسعى الى تثبيت المواطنين في الريف والقضاء على النزوح الريفي نحو المدن لتفادي الاكتظاظ وانتشار السكن الفوضوي والقصديري.

كما تم الوصول الى عدة نتائج من هذا البحث من بينها:

- أن قطاع السكن هو أحد القطاعات المحركة للاقتصاد الوطني من خلال قدرته على استيعاب اليد العاملة وارتباطه بالقطاعات الأخرى وتأثيره وتأثره بها.
- عرفت السياسة السكنية في الجزائر عدة صيغ سكنية متنوعة بالإضافة الى فتح المجال أمام المقاولين الخواص للمساهمة في تطوير هذا القطاع وغيرها من الاجراءات التحفيزية للاستثمار.
- رغم كل الجهود المبذولة من قبل الدولة لتحقيق الأهداف المسطرة وهي القضاء على أزمة السكن إلا أن هذه الجهود لم تصل بعد للهدف المنشود حيث مازال الجزائريين يتخبطون في أزمة السكن .
- رغم توفر السياسة السكنية على كل مقومات النجاح في تحقيق أهدافها الا أنها ينقصها التنسيق بين العرض والطلب مما أدى الى عدم وصولها لتحقيق أهدافها.

• من خلال البحث كذلك تبين أن الدولة الجزائرية ممثلة في وزارة السكن في بحث دائم ومستمر على صيغ جديدة محاولة منها للقضاء على أزمة السكن، وهو ما يفسر توجهها نحو البناء الجاهز كحل من الحلول لتوفير السكن وتدارك التأخر الحاصل في الانجاز المختلف الصيغ السكنية.

و في الأخير ورغم كل الجهود المبذولة من قبل الدولة الجزائرية لحل أزمة السكن إلا أن هذه الجهود لم تستطع الوصول للهدف المرجو وهو القضاء على أزمة السكن . لكن هذا لا يدل على فشلها ولكن يمكن القول أنها نجحت الى حد كبير للتخفيف من حدة الأزمة . وفي الأخير يمكن أن نطرح التساؤل التالي: هل صيغة البناء الجاهز المستحدثة حديثا كفيلة بالقضاء على أزمة السكن؟

المراجع

قائمة المراجع

• الكتب:

- 1- أسامة غزالي حرب، الأحزاب السياسية في العالم الثالث. الكويت: المجلس الوطني للثقافة والفنون والأدب سلسلة عالم المعارف، 1987.
- 2- بن جنبور عبد العزيز، أصول ومبادئ الإدارة العامة. عمان: الدار الجامعية للنشر والتوزيع، 2000.
- 3- بدوي محمد طه، مرسي ليلي أمينة، المبادئ الأساسية في العلوم السياسية. الاسكندرية: منشأة المعارف، 2000.
- 4- بلقيس أحمد منصور، الأحزاب السياسية والتحول الديمقراطي: دراسة حالة اليمن وبلاد أخرى.- القاهرة: مكتبة مدبولي، 2004.
- 5- جيمس اندرسون، صنع السياسة العامة (تر: عامر الكبسي). عمان: دار المسيرة، 1999.
- 6- حميداني فاروق، الجماعات الضاغطة. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1998.
- 7- حسن أبشر الطيب، الدولة العصرية دولة المؤسسات. القاهرة: مكتبة عين الشمس، 1976.
- 8- الخزرجي تامر كامل محمد، النظم السياسية الحديثة والسياسات العامة. عمان: دار مجدلاوي للنشر والتوزيع، 2004.
- 9- سيد الهواري، الإدارة الاصول والاسس العلمية. القاهرة: مكتبة عين الشمس، 1976.
- 10- عاشور أحمد صقر، الإدارة العامة. مدخل بيئي مقارن. بيروت: دار النهضة العربية، 1979.
- 11- الفهداوي فهمي خليفة، السياسة العامة بين منظور كلي في البنية والتحليل. عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، 2001.
- 12- الكبيسي عامر خضير، السياسات العامة مدخل لتطوير أداء الحكومات. القاهرة: المنظمة العربية للتنمية الادارية، 2008.
- 13- محمد سعيد عبد الفتاح، محمد فريد الحن، الإدارة العامة المبادئ والتطبيق، الاسكندرية: الدار الجامعية، 2003.
- 14- مهنا محمد نصر، النظرية السياسية والسياسة المقارنة. الاسكندرية: مؤسسة شباب الجامعة، (د،س،ن).
- 15- مهنا محمد نصر، علم السياسة، القاهرة: دار الغريب للطباعة والنشر، 1994.

• الوثائق الرسمية:

- 1- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الوزير الأول، " المرسوم التنفيذي رقم 14-203 مؤرخ في 17 رمضان 1435 الموافق لـ 15 يوليو سنة 204، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي". الجريدة الرسمية، العدد 44، 27 يوليو 2014، ص 6-7.
- 2- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، " المرسوم التنفيذي رقم 01-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق لـ 5 أكتوبر سنة 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة"، الجريدة الرسمية، العدد 58، 7 أكتوبر 2010، ص 39-40.

• الدراسات المنشورة :

أ- المجالات:

- 1- نبيل ادريس، " السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة". مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد 12، جامعة البليدة 2، ص 624-635.

ب- الجرائد:

- 1- "مضمون برنامج السكن 2015-2019"، جريدة الخبر الجزائرية، 15/02/2015.

ج- الملتقيات:

- 1- نذير بسهوة، عبد الرزاق سلام، " افاق التسمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية. " ملتقى دولي حول ازمة السكن في الدول العربية واقع وافاق (جامعة المدينة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 23-24 ماي 2012)، ص 1-20.

• الدراسات غير المنشورة:

أ- الأطروحات:

- 1- بن يحي محمد، " واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله"، أطروحة دكتوراه (جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2011-2012)

2- زرقة دليلة، " سياسات السكن والاسكان بين الخطاب والواقع: دراسة ميدانية في مدينة وهران." رسالة دكتوراه (جامعة وهران2، كلية العلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، 2015-2016).

ب- الرسائل:

3- العمودي محمد الطاهر، " الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر1999-2009". رسالة ماجستير (جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، فرع تحليل اقتصادي، 2012).

4- بولحمر لمياء، " السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية". رسالة ماجستير (جامعة قسنطينة، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، 2005-2006).

5- حمزة عبد القادر، " ترشيد السياسة العامة للتشغيل في الجزائر". رسالة ماجستير (جامعة الجزائر، كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية، قسم تنظيمات السياسية والإدارية 2013-2014).

6- ضميري عزيزة، " الفواعل السياسية ودورها في صنع السياسة العامة في الجزائر". رسالة ماجستير (جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، تخصص تنظيمات سياسية وإدارية، 2008).

7- طيبل أحمد، " دور المعلومات في رسم السياسات العامة في الجزائر- دراسة حالة المجلس الاقتصادي الوطني". رسالة ماجستير، (جامعة الجزائر، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، 2007).

8- علمي حمزة، " دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009- دراسة حالة ولاية سطيف". رسالة ماجستير (جامعة فرحات عباس سطيف، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تخصص اقتصاد وتسيير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة 2010-2011).

9- غارو حسبية، " دور الأحزاب السياسية في رسم السياسة العامة- دراسة حالة الجزائر 1997-2007". رسالة ماجستير (جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تنظيمات سياسية وعلاقات دولية، 2012).

10- فائق لمياء، " السكن التطوري في مدينة خنشلة: الانعكاس على المجال والانتاج السكني". رسالة ماجستير (جامعة قسنطينة، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتنمية العمرانية، قسم التنمية العمرانية، 2006).

ج- المذكرات:

- 11- الجنيدى علاوة، " دور البرلمان في رسم السياسة العامة في الجزائر " . مذكرة ماستر (جامعة ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، تخصص تنظيمات سياسية وادارية، 2013) .
- 12- بكار سهام، " دور القطاع الخاص في رسم السياسة العامة في الجزائر " . مذكرة ماستر (جامعة مولاي الطاهر سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، تخصص تنظيمات وسياسات عامة وتنمية 2015) .
- 13- بوخاري جمال الدين، " اصلاح السياسة السكنية في الجزائر 2011-2005- دراسة حالة بلدية متليلي الشعانبة. " مذكرة ماستر، (جامعة ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص تنظيم اداري، 2014-2015)
- 14- زغوان مهدي، " دور الفواعل غير الرسمية في تقويم السياسة العامة المحلية في الجزائر. " مذكرة ماستر، (جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية 2013-2014) .
- 15- واعة حنان، "اصلاح السياسة العامة في الجزائر: قطاع التشغيل نموذجا". مذكرة ماستر (جامعة بسكرة كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، تخصص سياسة عامة وادارة محلية 2014-2015) .
- 16- بن عبدة دنيا، " السكن الاجتماعي التساهمي بين النظري والتطبيقي " . مذكرة ماستر (جامعة العربي التبسي تبسة، كلية العلوم والتكنولوجيا، قسم الهندسة المعمارية، تخصص هندسة معمارية ومحيط، 2016-2017) .

• المقابلات:

مقابلة مع السيد: سليمان زعترة، رئيس مصلحة السكن الترقوي المدعم، مديرية السكن لولاية الوادي، بتاريخ 12 أفريل 2018، الساعة 9:00

• برامج تليفزيونية:

تصريح الوزير تبون " نظام البناء الجاهز مستقبل قطاع السكن في الجزائر " . نشرة الأخبار قناة البلاد، متحصل عليه بتاريخ 2018/05/06.

• مراجع إدارية:

مدرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية الوادي

• المواقع الالكترونية:

- 1- تصريح الوزير عبد الوحيد طمار. الاذاعة الجزائرية، متحصل عليه من الرابط الالكتروني <http://www.radioalgerie.dz> بتاريخ: 2018/05/14 وعلى الساعة 22:20.
- 2- مضمون البرنامج الخماسي(2010-2014). الاذاعة الجزائرية، متحصل عليه من الرابط الالكتروني <http://www.radioalgerie.dz> بتاريخ : 2018/04/22 وعلى الساعة 09:15.
- 3- "الجانب العمراني لوادي سوف" منتدى حاسي خليفة متحصل عليه من الرابط الالكتروني: <http://hassikhalifa.yoo7.com> بتاريخ 2018/04/12 وعلى الساعة 21:40.

فهرس الأشكال:

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الجدول
51	شكل يوضح خريطة ولاية الوادي	01

فهرس الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
52	جدول يوضح توزيع السكن في ولاية الوادي	الجدول رقم 1
56	جدول يوضح وضعية السكن الترقوي المدعم	الجدول رقم 2
57	جدول يوضح وضعية السكن الترقوي العمومي	الجدول رقم 3
58	جدول يوضح وضعية السكن البيع بالإيجار	الجدول رقم 4
60	جدول يوضح وضعية السكن العمومي الايجاري	الجدول رقم 5
62	جدول يوضح وضعية السكن الريفي	الجدول رقم 6
64	جدول يوضح وضعية السكن الريفي 2015-2019	الجدول رقم 7

الفهرس

رقم الصفحة	العنوان
	الآية
	الاهداء
	شكر و عرفان
أ- ذ	مقدمة
11	الفصل الأول: الاطار النظري و المفاهيمي للدراسة
12	المبحث الأول: مدخل مفاهيمي للسياسة العامة
12	المطلب الأول: تعريف السياسة العامة
15	المطلب الثاني: مراحل صنع السياسة العامة
19	المطلب الثالث: فواعل صنع السياسة العامة
28	المبحث الثاني: السكن مقارنة مفاهيمية
28	المطلب الأول: مفهوم السكن
29	المطلب الثاني: اهمية السكن
30	المبحث الثالث: مدخل نظري للسياسة السكنية
31	المطلب الاول: تعريف السياسة السكنية
32	المطلب الثاني: ليات السياسة السكنية
32	المطلب الثالث: أهداف السياسة السكنية
34	خاتمة الفصل
37	الفصل الثاني: واقع السياسة السكنية في الجزائر من خلال ولاية الوادي
38	المبحث الأول: تطور حظيرة السكنية في الجزائر
40	المطلب الأول: المخطط الرباعي الأول والثاني(1970-1977)
41	المطلب الثاني: المخطط الخماسي الأول والثاني (1980-1989)
42	المطلب الثالث: البرنامج الخماسي الأول والثاني(2004-2014)
44	المطلب الرابع: مضمون البرنامج الخماسي(2014-2019)
45	المبحث الثاني: الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر
45	المطلب الأول: صيغة السكن الايجاري والبيع بالايجار
48	المطلب الثاني: صيغة السكن التساهمي(الترقوي المدعم حاليا) والترقوي العمومي
49	المطلب الثالث: صيغة السكن الريفي
51	المبحث الثالث: واقع السكن في ولاية الوادي(2010-2019)
51	المطلب الأول: بطاقة تقنية لولاية الوادي
54	المطلب الثاني: ولاية الوادي مدخل عمراني
56	المطلب الثالث: السياسة السكنية في ولاية الوادي بعد 2010

66	المبحث الرابع: تحديات ومستقبل السياسة السكنية في الجزائر
66	المطلب الأول: تحديات السياسة السكنية
68	المطلب الثاني: مستقبل السياسات السكنية
69	خاتمة الفصل الثاني
70	الخاتمة
74	المراجع
80	فهرس الاشكال
81	فهرس المحتويات

