

## تغير السياسات السكنية وتأثيرها على وتيرة وآليات إنتاج السكن بقسنطينة.

ليفا آسيا<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> أستاذة محاضرة قسم أ بقسم التهئية العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهئية العمرانية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1.

Email : assianahal@yahoo.fr Tel : 0665091474

### المُلخَص

مرت السياسات السكنية في الجزائر بمراحل متنوعة، تأثرت بالعديد من العوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية، نتج عنها استراتيجيتين رئيسيتين، الأولى خصت المرحلة الاشتراكية والثانية خصت الانفتاح على اقتصاد السوق، وعرف قطاع السكن و البناء انتعاش كبير بعد الاستقلال. ومن خلال هذه الورقة البحثية سنوضح وضعية السكن في الجزائر ومختلف السياسات التي طوّرته، وهذا بالتطرق لـ سكن بصفة عامة وبالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة التي عرفتتها مختلف الهياكل المشكّلة لقطاع السكن . ومن أجل الإلمام بالموضوع حاولنا تقديم صورة واضحة ومبسطة عن السكن وذلك بإعطاء نبذة تاريخية عن واقع السكن في الجزائر، كما تطرقنا إلى بعض المفاهيم الخاصة بالسياسة السكنية شارحين وضعية السكن والسكان ببلدية قسنطينة.

**الكلمات المفتاحية:** السكن، السياسات السكنية، البرامج التخطيطية، بلدية قسنطينة.

## Variation in housing policies and their impact on the pace and mechanisms of housing production in Constantine.

### Abstract:

Housing policies in Algeria have gone through different stages, affected by many political, economic and social factors, resulting in two main strategies, the first has distinguished the socialist scene and the second has stressed the opening to the market economy, and the housing and construction sector recovered strongly after independence. Through this research, we will explain the housing situation in Algeria and the different policies it has developed, and this by examining housing in general and housing policy in particular in order to know the fundamental and profound changes that have been experienced by the different structures of the housing sector. For the sake of familiarity with the subject, we have tried to present a clear and simplified image of housing by giving a brief history of the reality of housing in Algeria, and we have also addressed certain concepts of housing policy, explaining the reality of housing and population in the municipality of Constantine.

**Key words:** Housing, housing policies, planning programs, Constantine municipality.

## مقدمة:

عرف قطاع السكن مراحل عديدة ومتباينة من فترة التواجد الاستعماري إلى غاية الاستقلال إضافة إلى مشكلة الهجرة الجماعية من الريف نحو المدن الرئيسية، إذ تطرح مشاكل هامة في التسيير، وهذه العوامل مجتمعة أدت إلى تزايد عدد سكان المدن حيث أصبحت مكتظة وبكثافة رهيبة، وهذا التضاعف في عدد السكان يظهر جليا في ازدياد طلبات السكن في المدن الرئيسية.

## أولاً- نبذة تاريخية عن واقع السكن في الجزائر

**المخطط الثلاثي للسكن (1967-1969):** قبيل المخطط الثلاثي حدد هدفان أساسيان

-إنهاء الأشغال بالمساكن التي تركت غير جاهزة و - تطهير تسيير التراث العقاري.

في هذه المرحلة كان لابد من إعداد إحصائية بكل فعالية وسرعة والتعرف على الحاجيات والإمكانيات وخصوصا تطهير التسيير والإحصائية العامة التي تمت سنة 1966 ساعدت كثيرا في إبراز التقديرات والتقويمات الأولى، حيث حددت الحكومة برنامجا يكون إطارا وتمهيدا للمخطط الثلاثي، كما خصص قرض مناسب و وسائل مالية وقانونية وأخيرا صدور قوانين في ديسمبر 1965.

جدول 01: الحظيرة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال

| الولايات | المساكن التي أنهيت |      |      | المجموع | مشاريع السكن | مساكن في الإنجاز |
|----------|--------------------|------|------|---------|--------------|------------------|
|          | 1967               | 1968 | 1969 |         |              |                  |
| العاصمة  | 737                | 46   | 577  | 1360    | 2316         | 2377             |
| عنابة    | 95                 | 52   | 123  | 267     | 2784         | 820              |
| باتنة    | 90                 | -    | 328  | 408     | 452          | 646              |
| قسنطينة  | 125                | 825  | 1443 | 2393    | 2476         | 1353             |
| الأصنام  | 32                 | -    | -    | 32      | 180          | 190              |
| المدينة  | 96                 | -    | 190  | 286     | 140          | 270              |
| مستغانم  | -                  | 120  | 519  | 693     | 285          | 1177             |
| الوحدات  | -                  | -    | -    | -       | -            | 220              |
| وهران    | 508                | 412  | 962  | 1882    | 3466         | 2054             |
| سعيدة    | -                  | -    | 60   | 60      | 150          | 240              |
| سطيف     | -                  | 360  | -    | 360     | 263          | -                |
| المجموع  | -                  | 124  | 565  | 699     | 170          | 16               |
|          | -                  | -    | -    | -       | 760          | 1048             |
|          | 609                | 252  | 301  | 1162    | 500          | 197              |
|          | 2292               | 2201 | 5055 | 9548    | 13.942       | 10.608           |

المصدر: إنجازات المخطط الثلاثي الثالث 67/69، المشاريع الكبرى في الجزائر، قطاع السكن والعمران، ص 13

يتضح من الجدول أن السنوات الأولى للاستقلال أن أغلب المشاريع السكنية تتركز بالمدن الكبرى العاصمة، وهران وقسنطينة بحيث إجمالي السكنات المنجزة في نفس الفترة تقدر بـ 9548 مسكن، منها:

العاصمة على %14.24، قسنطينة %25.06 وهران %19.71، وبعد 1969 سجلت ارتفاع مقارنة بالفترة الماضية.

#### المخطط الرباعي الأول للسكن (1970-1973):

نلاحظ خلال هذه المرحلة أن قطاع السكن لم ينل في ميزانية الاستثمارات سوى 587.000.000 دج من مجموع 27.740.000.000 دج أي بنسبة 5 % لكنها تبقى رغم ارتفاعها ضعيفة جداً أمام نسبة قطاعات أخرى مثل الصناعة 45 % لكن بالرغم من هذا الضعف فإن نسبة الإنجاز تقدمت لتصل إلى أكثر من 75 %، إذ أنجز 36400 مسكناً من برنامج 47.000 مسكن مثلاً أنجز 48300 مسكناً ريفياً من برنامج 50.000 مسكناً.

#### المخطط الرباعي الثاني للسكن (1974-1978):

خلال هذه المرحلة، أولت الحكومة أهمية خاصة لقطاع السكن حيث بلغت الاستثمارات 610.000.000 دج من مجموع 110.217.000.000 دج أي بنسبة 13.3 %، و هنا نلاحظ تزايد الاهتمام بهذا القطاع بالموازاة مع ازدياد عدد السكان تم تسجيل بناء 100.000 سكناً حضرياً، مع استكمال بناء 90.000 وحدة من برنامج المرحلة الأولى مثلاً سجل في نهاية هذه المرحلة إنجاز 203.000 مسكناً منها 55.000 مسكناً من برنامج 1978 الخاص بقطاع الصناعات الإدارية المركزية. يظل الإنجاز دائماً دون متطلبات الأزمة، ومشاريع البناء، وفي ظل غياب الوعي الجماعي بهذه المشكلة يبقى المواطن يعيداً عن المساهمة في الحل، بناء مسكنه الخاص، ومن ثم تزايدت الهجرة نحو المدن ونشأت الأحياء القصديرية وبالتالي تكلفت الدولة بأعباء البناء جميعها.

#### المخطط الخامس الأول للسكن (1980-1984)

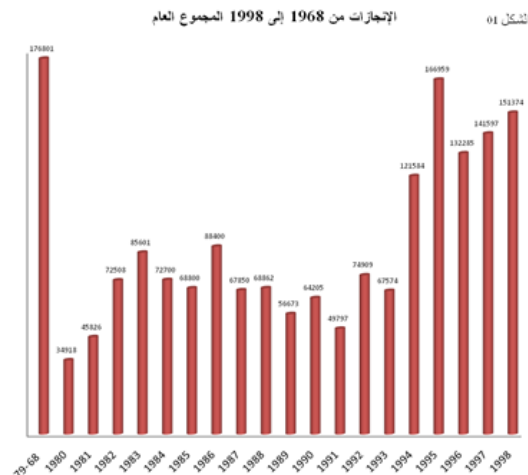
تأتي هذه المرحلة الاستثنائية بعد انعقاد المؤتمر الرابع للحزب و المؤتمر الاستثنائي الأول للجنة المركزية في ديسمبر 1979 التي نصت على ضرورة التركيز على السكن كقطاع وطني أساسي، يتصدر مشاريع التنمية الجديدة، ومن هنا نلاحظ تدعيم استثمارات قطاع السكن التي بلغت في المخطط الخامس الأول ( 1980-1984 ) 60.000.000.000 دج أي بنسبة 15 % من ميزانية الاستثمارات وهي نسبة مرتفعة بالموازاة مع نسب المراحل الأولى. ويظهر هذا المخطط حددت سياسة الإسكان أهدافها الكبرى، ولاسيما في الإسراع بإنجاز المساكن وتطوير شروط الحياة في الأحياء السكنية الجديدة، والتحكم في نمو قطاع السكن مع المحافظة على الأراضي الزراعية وضرورة مساهمة المواطن في سياسة الإسكان وذلك بتشجيع البناء الذاتي بواسطة الاحتياطات العقارية، وتسهيل منح رخص البناء تطوير صناعة مواد البناء ووضع قوانين الترقية العقارية، وتطوير مكاتب الدراسات الهندسية وبيع المساكن في إطار التنازل عن أملاك الدولة. أما من ناحية التكاليف المالية الخاصة بالبناء في هذا المخطط الخامس الأول، نجد أنها وصلت إلى 40 مليار من بين 60 مليار المقررة وهي تكاليف مرتفعة لارتفاع تكاليف البناء من 1800 دج للمتر المربع سنة 1975 إلى حوالي 3000 دج في نهاية الثمانينات.

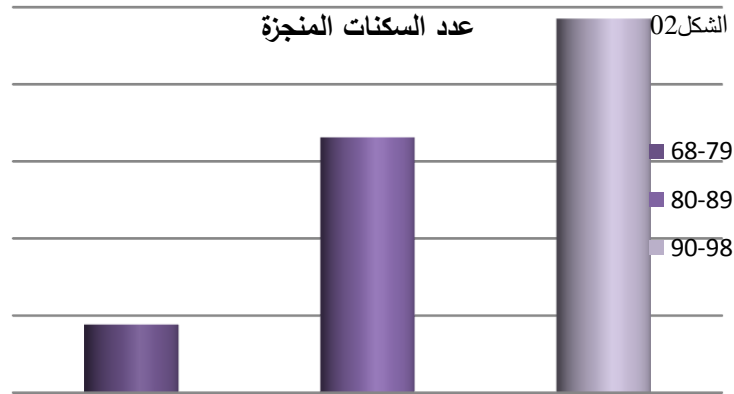
والملاحظ أن ضعف إنتاج مواد البناء والتحكم الرديء في تشغيل وحدات الإنتاج وأدوات البناء، كل هذا أدى إلى تأخر إنجاز المشاريع السكنية، فضلا عن انحطاط النوعية.

### المخطط الخماسي الثاني للسكن (1985-1989)

خصص لقطاع السكن خلال هذه المرحلة مبلغ 76 مليار دج أي بنسبة 14 % تقريبا و من ثم يمكن القول أن قضية الإسكان غدت فعلا ضمن قضايا التنمية الأساسية، بعد قطاع الصناعة بـ 174 مليار و قطاع الفلاحة بـ 79 مليار. وإذا نظرنا إلى مشاريع المخطط الخماسي الثاني، نجد أنها بلغت أرقاما عالية، منها عملية استكمال البرامج التي هي في طور الإنجاز المقدرة بـ 356.000 مسكنا (استكمال المخطط الخماسي الأول) إذا البرنامج الكلي لمخطط الخماسي الثاني يقدر بـ 674.000 مسكنا، منها 318.000 مسجلة في هذا المخطط.

وقد تم تدعيم السكن الريفي بنسبة 45 % من البرنامج الجديد و تحسن الإنتاجية بنسبة 22 % لهذا المخطط و من هنا تم إنجاز في هذه الفترة ( 1985-1989 ) 350585 مسكنا، منها 145907 مسكنا ريفيا الذي يمثل 41.6 % من الإنجازات الكلية. ونلاحظ خلال مدة ( 1985-1986 ) أنه تم إنجاز 157200 مسكنا منها 88400 مسكنا استكملت خلال سنة 1986 وهذا بالرغم من هبوط سعر البترول وتضاعف الأزمة الاقتصادية العالمية، لكن جميع هذه الجهود الكبيرة تظل دون متطلبات الأزمة الخانقة الناتجة عن انفجار ديمغرافي وصلت نسبته إلى 3.1 % التي تعد من أعلى النسب في العالم فضلا عن التأخر الكبير في إنجاز المشاريع المسجلة و إتمامها في الموعد المحدد لها، مما يؤدي غالبا إلى إلغاء جزء هام منها، حيث نلاحظ بأنه لم تصل نسبة الإنجاز خلال 10 سنوات إلى 50 % من المشاريع المسجلة إضافة إلى إهمال قطاع السكن خلال مرحلة المخطط الثلاثي 3.7 % نسبة الاستثمار، وغياب سياسة الإسكان المنظمة بقوانين و إجراءات دقيقة إلى وقت متأخر. أما عن الفترة ما بين 1987 و 1989 فقد تم الشروع في إنجاز 193385 مسكن منها 98812 مسكنا اجتماعيا للاستتجار والبيع تمولها الخزينة العامة و 13366 مسكنا للترقية العقارية قابلة للامتلاك 81207 مسكنا ريفيا (1).





من خلال الرسم البياني نلاحظ أن المشاريع السكنية في زويدة مستمرة وأكبر قفزة كانت من 1979-1989.

#### ثانياً- تطور السكان و السكن ببلدية قسنطينة.

\* - النمو الديموغرافي: سكان مدينة قسنطينة يتزايدون بصفة طردية، وهو ما تشير إليه المعطيات الإحصائية في مختلف الفترات التعدادية، نجد أن حجم مدينة قسنطينة في تضاعف.

جدول رقم 02: مدينة قسنطينة: تطور عدد السكان، معدل النمو السنوي

| السنوات           | 1966   | 1977   | 1987   | 1998   | 2008   |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| عدد السكان        | 245621 | 345566 | 440842 | 465021 | 409460 |
| معدل النمو السنوي |        | 3.20   | 2.44   | 0.48   | 1.26-  |

المصدر: تعدادات السكن والسكان 66-77-87-98-2008 الديوان الوطني للإحصاء.

من خلال الجدول رقم 02 نلاحظ أن عدد السكان يتزايد من تعداد لآخر لكن مع نقص وتراجع في نسبة النمو الديموغرافي وذلك يرجع إلى انخفاض معدل النمو العام من جهة ومن جهة أخرى قيام المدينة بعملية تفريغ للفائض السكاني باتجاه مدنها التوابع والأطراف وذلك بعد وصولها إلى مرحلة التشبع في ظل موضع خائق صعب للتعمير، والزيادة السكانية لها العديد من الانعكاسات السلبية ومن خلال معطيات الديوان الوطني للإحصاء 2008 والتي تبين أن نسبة استغلال المسكن الواحد وصلت 6.3، حيث كانت الحظيرة السكنية المحصاة 197.204 سكن منها 49.768 مسكن غير لائق.

#### \* - السياسة السكنية في ظل التحولات وأنماط سكنية جديدة:

اتخذت السياسة السكنية بعد آخر، اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات وبالأخص قطاع السكن، عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطى طابعا آخر، مختلف الأنماط السكنية الجديدة.

## 1- السكن العمومي

### 1-1- السكن الاجتماعي

المرسوم رقم 93 - 84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقا من طريقة تمويله و طابعه الإيجاري غير القابل للتنازل، فالسكن الاجتماعي يتكفل به الخزينة أي الدولة وعليه " فالمساكن الاجتماعية الحضرية الإيجارية، مخصصة للأسر التي لا تسمح لها مداخلها بالحصول على ملكية سكنية " فضلا عن ذلك فهي غير قابلة للتنازل عنها مما يبين عزيمة السلطات العمومية على تكوين حضيرة عقارية إيجارية، مخصصة لكي تستفيد منها الأسر ضعيفة المداخيل، ويتم إنجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية و التسيير العقاري ويمول من قبل ميزانية الدولة و يوجه أساسا للفئات الاجتماعية المستضعفة يتم إسناد هذا النوع من السكنات " 3 غرف بمساحة 65 م<sup>2</sup>، 4 غرف بمساحة 75 م<sup>2</sup>، "، وتجسيد هذا البرنامج تمثل في حي 564 مسكن حي بوعمامة (SONATIBA)، 1100 مسكن زواغي.

تضمن دواوين الترقية والتسيير العقاري صيانة وترميم التراث العقاري الإيجاري و هذا بتحقيق أشغال التصليح حيث يتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار و التنازل عن الملكيات، غير أن الواقع أثبت تفقر هذا التراث العقاري و تلف بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة ، وكذلك إلى صعوبة تلقي دواوين الترقية والتسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخيل المستفيدين بصفة دائمة ومنتظمة .

ابتداء من سنة 1995 تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن، حيث عرفت السياسة السكنية عدة أبعاد واتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا، ولعل أهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل، وهذا بهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود.

عرفت سنة 2003 تحولا مس برنامج السكنات الاجتماعية، هذه السكنات ذات الطابع غير القابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة، وبصدور المرسوم رقم 269 - 03 المؤرخ في 7 أوت 2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 1 جانفي 2004، حيث ابتداء من هذا التاريخ، سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها و بالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه، وذلك وفق الشروط التالية :

- يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء أن يتحصلوا على سكنهم بصفة الشراء من قبل الدولة مع الآخذ بعين الاعتبار أقساط الكراء المدفوعة في تكلفة السكن الاجتماعي.
- يمكن للمستفيد من السكن الاجتماعي أن يدفع مبلغ السكن الاجتماعي دفعة واحدة، أو على أقساط.
- إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن دفعة واحدة يتحصل على تخفيض بقيمة % 10 من مبلغ شراء المسكن

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

### 1-2- السكن التطوري (EVOLUTIF)

ابتداء من سنة 1995 تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن، حيث عرفت هذه السياسة السكنية عدة أبعاد واتجاهات عما كانت عليه سابقا، ولعل أهم ما ميز هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل، وهذا بهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعروض الموجودة.

عرفت هذه السياسة بصيغة السكنات التطورية نظرا لإمكانية التوسع الأفقي والعمودي لها، وجاءت من أجل مساعدة العائلات للحصول على ملكية سكن، تم تخصيص إعانة مالية مقدمة من قبل الدولة بدون تعويض وبمعدل على حسب المداخل هذه الإعانة الصادرة عن ميزانية الدولة والتي فوضتها وزارة السكن للصندوق الوطني للسكن (CNL) لضمان سيرها. تبلغ مساحة المسكن 49م<sup>2</sup> وجاءت هذه السكنات لإزالة السكن الهش والقصديري (RHP)، وبالنسبة لتوطين هذه البرامج ببلدية قسنطينة فتمثلت في مفترق الطرق الأربعة 100 مسكن، بكيرة 100 مسكن، المدينة الجديدة علي منجلي 100 مسكن.

### 1-3- السكن التساهمي

بعد 1998 انتعش السكن الاجتماعي وعرف صيغة جديدة سميت بالسكن التساهمي، هو السكن الموجه للأشخاص ذوي الدخل المتوسط من أجل الحصول على ملكية سكن و بموجبها يتحصل المستفيد على إعانة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن، وتحدد قيمة الإعانة على حسب مستوى دخله.

تحدد شروط منح الإعانة للمستفيد كما يلي:

- لم يتحصل على أي ملكية سكن من السلطات العمومية .
- لم يتحصل المستفيد على أي إعانة مالية من طرف الدولة .
- أن يكون مستوى دخله لا يتعدى أربع مرات الحد الأدنى للأجور .
- أن يدفع المستفيد قيمة أولية (ابتدائية) حددت قيمتها 250000 دج ، للمركبي العقاري المكلف بإنجاز هذا النوع من السكنات برنامج السكن التساهمي.

عرفت السكنات التساهمية في مرحلة ( 2001 - 2003 ) اتجاه آخر وذلك من حيث إعادة النظر أخرى في حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL)، وهذا بفضل التعلية الوزارية لـ 15 نوفمبر 2000 المتعلقة بتعديل المرسوم رقم 94 - 308 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994 والمحدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات، حددت هذه التعلية شروط وظروف وطرق منح الإعانة المالية لصالح المقاولين العقاريين لتحقيق برامج السكنات التساهمية المدعمة، بالإضافة إلى إعادة النظر في قيمة الإعانة المقدمة حيث أصبحت على النحو التالي:

**الدخل  $\geq 2.5$  مرة الحد الأدنى للأجور حجم الإعانة هو 500000 دج**

**2 أو  $2.5$  مرة الحد الأدنى للأجور  $\geq$  الدخل  $< 4$  مرة الحد الأدنى للأجور**

**حجم الإعانة هو 450000 دج**

**3 أو 4 مرة الحد الأدنى للأجور  $\geq$  الدخل  $< 5$  مرة الحد الأدنى للأجور**

**حجم الإعانة هو 400000 دج**

تكمن الفائدة من هذا التعديل في حجم الإعانة ( والذي ارتفع عما كان عليه)، إلى التكيف أكثر مع الوضع في تلبية حاجيات العائلات ذات الدخل المتوسط بواسطة التحسينات المدرجة مسبقا لتعطي دفع جديد لعرض السكنات.

## 2- برنامج السكن الترقوي

بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86 - 07 الصادر في 4 مارس 1986 غير أن الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفت الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة، و ظهور بواذر التخلي عن النظام الاشتراكي و الدخول إلى نظام اقتصاد السوق من جهة أخرى، جعلت صعوبة في تطبيق هذا المرسوم ولم تحظى صيغة السكن الترقوي بالاهتمام المطلوب أعادت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 الصادر في 1 مارس 1993 بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام اقتصاد السوق، و قد أوكلت مهمة إنجاز السكنات الترقية لعدة مرقين عقاريين ويتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة (ادخار العائدات)، ويمكن أن يكون المرقونالعقاريون تابعين للقطاع العام وبالتالي فالترقية العقارية العمومية توكل لكل من :

-مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF).

-دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI).

لعل أهم ما ميز هذه المرحلة الحديثة ( 2001 - 2003 ) في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار وعرفت هذه المرحلة أنماط سكنية حضرية جديدة يمكن حصرها فيما يلي:

## 2-1- برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار (AADL)

ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01-105 لـ 23 أبريل 2001 (يحدد هذا الأخير، النموذج الموحد للحصول على سكن في إطار تعاقد عملية البيع عن طريق الإيجار للسكنات المنجزة من الأموال العمومية أسندت مهمة التكفل والإشراف وتسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)، حيث أنها

تلقت الآلاف من الطلبات من قبل الجمهور منذ فتح هذه الصيغة الجديدة ، ومن هنا تبينت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على سكن و ظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة صيغة البيع عن طريق الإيجار موجهة لكل شخص لا يملك أي ملكية سكن و ليس في طور الحصول على أي ملكية سكن أو أي قطعة أرض لا يكون قد تحصل على مساعدة مالية من طرف الدولة من أجل بناء أو شراء سكن أن يكون دخل المستفيد يتراوح ما بين 15000 و 40000 دج شهريا أي لا يتجاوز 5 مرات الحد الأدنى للأجور أن لا يتعدى سن المستفيد 65 سنة و ذلك انطلاقا من تاريخ دفع أول دفعة مالية للحيازة على سكن صيغة البيع عن طريق الإيجار، نصيب بلدية قسنطينة من برنامج 2000 و 2001 بلغ 3500(2) مسكن تتوضع بالمدينة الجديدة علي منجلي.

## 2-2- السكن الترقوي المدعم (LPA)

هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة في هذا الإطار يستفيد من:

- دعم على شكل تخفيض من قيمة سعر الأرض محدد بـ 80% إلى 95% حسب الولايات.
- دعم مجسد بمساعدة مباشرة تقدر بـ 400.000 دج أو 700.000 دج حسب مستوى دخل صاحب الطلب ونسبة فائدة مدعمة تقدر بـ 1% لطالبي القروض البنكية.

كل برامج قسنطينة تتوضع بالمدينة الجديدة علي منجلي، ديدوش مراد، ماسينيسا، عين نحاس، وتحت إشراف مقاولين خواص "شعر الذيب"، "ضمبري" أو "بورواق".

## 2-3- السكن الترقوي العمومي (LPP)

بسبب ندرة العقارات وانتهاج سياسة التوسع العمودي للسكن الذي تشرف عليه (ENPI) بالإضافة إلى مشاريع كل من (OPGI) والوكالة العقارية، وهذا النموذج يمثل سكن ترقوي عمومي لكنه غير مدعم بمعنى أن صاحبه لا يستفيد من إعانة مالية، الصيغة الجديدة من السكن العمومي موجهة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني أي ما بين 108.000 دينار و 216.000 دينار ويستطيعون أيضا الاستفادة من قروض بنكية مدعمة بنسبة فائدة 3%، ثمن السكنات الترقية العمومية أعلى من ثمن السكن الترقوي العمومي المدعم وسكنات عدل، مالا يجب على المترشح للاستفادة من هذه الصيغة أن لا يكون قد امتلك ملكية تامة لا هو ولا زوجه عقارا ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة، قطعة أرض صالحة للبناء، ولم يستفد كذلك من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو بناء ذاتي.

## 2-4- السكن الترقوي الخاص

السكنات التي يشرف عليها القطاع الخاص سواء كانت فردية أو جماعية وظهر بعد صدور قانون الترقية العقارية.

## برامج الإسكان ومختلف الصيغ المتاحة

من أجل مواجهة الطلب المتزايد في مجال الإسكان حظي قطاع السكن بالأولوية من قبيل السلطات العليا للبلاد، وذلك بتوفير كل الوسائل المادية لمختلف الصيغ السكنية لتلبية احتياجات مختلف الشرائح الاجتماعية وفيما يلي سنستعرض هذه البرامج بقسنطينة حسب حجم المشاريع.

### 1- السكن العمومي الإيجاري

الموجه خصيصا للطبقات المحرومة ذات الدخل الضعيف والتي لا يتعدى دخل الأسرة فيها 24000 دج شهريا (3) وهو ممول كلية من طرف ميزانية الدولة ويشرف على إنجاز ديوان الترقية والتسيير العقاري، وكانت استفادة الولاية من هذا النمط السكني خلال الخماسي 2009-2005 حوالي 5000 مسكن لتضاف إلى الحصيلة المسجلة قبل 2005 والتي كانت في طور الإنجاز 6772 مسكن، وبذلك يصل تعداد السكنات المعنية بالفترة الخماسية الماضية إلى 11772 مسكن، وابتداء من 2006 وإلى غاية 2009 تم تخصيص برامج إضافية للولاية في إطار البرنامج الوطني للقضاء على السكنات غير اللائقة بمجموع 11450 مسكن، إن من شأن هذا الأجراء القضاء نهائيا على كل البؤر التي المشوهة للبلدية. البرنامج الخماسي الجديد (2010-2014) كانت استفادة الولاية معتبرة حيث خصص لها ضمن هذا النمط السكني 18000 وحدة سكنية سجلت على شطرين: الشطر الأول بـ 10000 وحدة سكنية سنة 2010 و شطر تكميلي في سنة 2011 بـ 8000 وحدة سكنية. نظرا لغياب الأوعية العقارية بلدية قسنطينة فقد تم برمجت هذه السكنات بالبلديات المحيطة بالمدينة والمشكلة لمجمع قسنطينة الكبرى إضافة لمناطق توطين الوحدات السكنية الجديدة في إطار قانون 2011 المتضمن لنزع الملكية، تم توطين 1850 سكن (4) في منطقة سركينة بلدية قسنطينة التي لم تبدأ الأشغال بها بعد، والبقية تنتزع عبر الوحدة الجوارية 20 بعلي منجلي، عين نحاس، بكيرة وماسينيسا.

### 2- السكن الترقوي المدعم (LPA)

هذه الصيغة السكنية والتي جاءت لتعوض صيغة السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) مخصصة لذوي الدخل المتوسط، والتي يتراوح دخل الأسرة فيها بين الحد الأدنى للدخل الوطني أي 15.000.00 دج و 6 مرات هذا الدخل أي 90.000.00 دج شهريا، إن دعم الدولة لهذه الصيغة يتم على مستويات أربعة:

- تخفيض قيمة الأرضية المخصصة لإنجاز البرامج السكنية ضمن هذا النمط تصل 80 % من قيمتها.

- لا يسدد المرقى العقاري سوى 20 % من قيمة الأرضية.

- إمكانية حصول المرقى العقاري على قروض ميسرة، لا تتعدى نسبة خدمة القرض 4 % إذا

ما التزم المرقى وفق دفتر شروط ممضي مسبقا مع الإدارة، بتنفيذ البرنامج دون اشتراط الدفع المسبق

- للمترشحين لمساهماتهم في الدعم المباشر عن طريق الصندوق الوطني للسكن. المترشحين للاستفادة من هذه الصيغة بمبالغ مالية تتراوح بين 400.000 دج و 700.000 دج حسب الدخل الأسري.

إمكانية تحسين القروض لتصل إلى 1 % من خدمة القرض لفائدة المترشحين للاستفادة من البرنامج. كانت استفادة الولاية خلال الفترة الخماسية ( 2005-2009) ضمن صيغة السكن الاجتماعي التساهمي 16500 وحدة سكنية لتضاف إلى 1158 مسكن التي كانت مسجلة قبل 2005، وبذلك يصل تعداد السكنات المعنية خلال تلك الفترة إلى 17658 مسكن تم استكمال 7493 سكن منها فيما بقيت 7863 مسكن في طور الإنجاز و 2322 غير منطلقة (5).  
أما البرنامج الخماسي 2010 - 2014 فقد تحصلت الولاية على الموافقة المبدئية لـ 12000 وحدة سكنية في إطار الخماسي 2010-2014.

### 3- البيع بالإيجار

استحدثت هذه الصيغة السكنية في سنة 2001 ، و ذلك لتتبع إمكانية الاستفادة لذوي الدخل المتوسط.

- البرنامج الأول في سنة 2001 بـ 316 وحدة سكنية أوكلت مهمة التكفل بها لوكالة عدل، كانت منها حصة ولاية قسنطينة 2500 وحدة سكنية في سنة 2001 و 1000 وحدة سكنية في 2002 تم استكمال الحصتين ولم يتبق منها سوى 316 مسكن في طور الإنجاز.  
- البرنامج الثاني في سنة 2006 بـ 4348 وحدة سكنية أوكلت مهمة التكفل بها للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، كلها في طور الإنجاز، وتعرف وتيرة إنجاز معتبرة.

### 4- السكن الترقوي العمومي والخاص

لفسح المجال أمام ذوي الدخل فوق المتوسط والذين تفوق مداخيل أسرهم الشهرية 90.000 دج للاستفادة من السكن، فإن ولاية قسنطينة قد أتاحت للمرقين العموميين والخواص إمكانية إنجاز سكنات ترقية، وفي هذا الصدد تم توفير الأوعية العقارية اللازمة لهؤلاء بغية تنفيذ مشاريعهم.

### ثالثاً- مشاكل قطاع الإسكان في قسنطينة

سجلنا عدة مشاكل تخص قطاع الإسكان في مقدمتها المشاكل المالية إضافة للمساحات العقارية والتأكد من طبيعتها خاصة في توطين السكن الاجتماعي والترقوي المدعم ويمكن تلخيص المشاكل في النقاط التالية:

\*- ضعف الوسائل المالية للدولة: لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها في البناء وحدها لتلبية الطلب الاجتماعي على المساكن، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية من جهة، و انخفاض سعر البترول في السوق العالمية من جهة أخرى.

\* - **عدم استقرار نمط تمويل السكنات:** عدم استقرار طريقة لتمويل السكنات العمومية، بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص، مما جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في إنجازها.

\* - **صعوبة تحصيل مواد البناء:** توفر مواد البناء مرهون بالواردات المشكوك في تمويلها، كما أن القروض الخارجية في حالة توفرها، لا تحشد في الوقت اللازم.

\* - **ضعف السوق العقارية الإيجارية:** حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافا على ما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى و يرجع ذلك إلى عدة أسباب، منها الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التملكي للمستفيد و بأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها، في السوق العقارية الحرة مما تحقيق فائض قيمة جوهرية، و حتى المساكن الوظيفية كانت موضوع مثل هذه العملية مما جعل معظم الإدارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية، تسمح لها بإسكان موظفيها على ما هو معمول به في معظم البلدان، و كان نتيجة هذه الآليات أ جزءا كبيرا من المساكن العمومية ضاع في " فخ " المضاربة دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف الحصول على سكن.

رابعا- **السكن الجاهز نمط من الأحياء الانتقالية وشكل من التوسعات العمرانية للمدينة.**

السكن الجاهز هي مباني من مواد جاهزة وبطابق أرضي يكون مؤقتا تنتشر عبر العديد من أحياء قسنطينة منها حي زواغي، الزاوش، القماص وبوالصوف، تشغل هذه السكنات العديد من العقارات ومساحات تتعدى 1 هكتار ببعض المواقع، مما جعلها محل أطماع العديد من سماسرة العقار إلا أن أصحاب هذه الشاليهات لا يملكون عقود ملكية، ومشروع إزالة الشاليهات، فرصة لتسوية الوضعية العالقة لعقود الملكية من جهة والنجاة من خطر لامبونت « l'amiante » من جهة أخرى، وبلغ عددها 5572 شاليا على مستوى الولاية (6)، ومن خلال المقرر الوزاري المؤرخ في 4 ماي 2011، والذي ينص على استبدال الشاليهات عبر ولايتي قسنطينة وتيبازة بسبب وضعية هذه الأخيرة والتي يبلغ عددها بولاية قسنطينة لوحدها بـ 5572 شاليه أقيمت على اثر الكوارث الطبيعية وتم شغلها سنة 1980 من قبل العائلات على مستوى الولاية، ونظرا ل حالة التدهور المتقدمة لهذه الشاليهات اتخذت الإجراءات المماثلة لتلك التي اتخذت في 2008 لفائدة ولاية الشلف، وتتعلق بالقرار المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية واستبدالها ببناءات جديدة على نفس الموقع ومنح مساعدة مالية مباشرة بمبلغ 700.000 دينار جزائري وتخفيف نسبة القرض البنكي الذي تمنحه المؤسسة البنكية، قصد التكفل الناجح ببرنامج البناء لهذا استفادت الولاية من موارد الصندوق الوطني للسكن في حدود مبلغ 7.490 مليار دينار جزائري (7) .

## جدول رقم 03: توزيع الشاليهات عبر مدينة قسنطينة.

| الحي                | المساحة م <sup>2</sup> | عدد الشاليهات | عدد الأسر |
|---------------------|------------------------|---------------|-----------|
| القماص              | 926.307,00             | 2236          | 4412      |
| الزواوش             | 336.450,00             | 613           | 735       |
| صوطراكو (تم إزالته) | 120.000,00             | 312           | 708       |
| بوذراع صالح         | 93.194,00              | 89            | 176       |
| امزيان              | 66.000,00              | 113           | 177       |
| بوكفوس              | 32.006,00              | 54            | 107       |
| عين الباي           | 141.291,00             | 169           | 254       |
| بومرزوق             | 79.716,00              | 110           | 183       |
| بوخلخال             | 99.569,00              | 83            | 100       |
| الأمير عبد القادر   | 11.173,00              | 10            | 10        |
| المحاربين           | 16.208,00              | 15            | 35        |
| محطة الرصد الجوي    | 30.206,00              | 16            | 17        |
| المجموع             | 1.832.120,00           | 3508          | 6206      |

المصدر: مؤسسة التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة « SAU »، ملف إزالة الشاليهات 2012.

من خلال الجدول نلاحظ أن تقريبا حي القماص لوحده يشمل 64 % من العدد الإجمالي للشاليهات والمقدر بـ 3508 بمساحة إجمالية تقدر بـ 926.307 م<sup>2</sup> وتمثل 50,55 %، وبمقارنة عدد شاليهات بلدية قسنطينة بالعدد الإجمالي الولائي فهو يشكل 61,21 % ويتوزع عبر 12 موقعا .  
أما عن مناطق تواجدتها فهي تنتشر عبر مختلف أطراف المدينة في الاتجاهات الأربعة "صوطراكو" تم إزالتها و"الزواوش" شمالا وحسب الدراسة الميدانية التي قمنا بها فالبعض من المستقدين قاموا بإزالة السكنات الجاهزة وتعويضها ببنائات صلبة عبر مختلف المواقع، وتنتشر شاليهات زواغي جنوبا والقماص شرقا وتترفع فوق بنية عقارية عمومية.

وفي الأخير فإن هذه السكنات الجاهزة سمحت برسم خريطة التوسعات العمرانية نحو أطراف المدينة وسمحت بتشكيل أنوية حضرية جديدة في كل من القماص، وتوسع السكنات الفوضوية لملاكين العقار مثل بوزحزح ومشاطي. وفي منطقة زواغي وإنشاء تحصيصات الوكالة العقارية والخاصة. أما الزواوش

توسعات بوذراع صالح وبوالصوف.

#### خامساً- السياسات الجديدة بعد 2011 نزع الملكية من أجل توطين الوحدات السكنية نموذج آخر للتوسعات العمرانية

بعد تشبع الوعاء العقاري لبلدية قسنطينة والمشاكل التخطيطية التي تعاني منها لم يصادق بعد مخطط التوجيه والتهيئة العمرانية لسنة 2015 ، نجد أن البرامج التخطيطية السكنية للبلدية تكون خارج حدودها الإدارية، تعلق الأمر بالمدينة الجديدة علي منجلي أو البلديات التابعة في إطار برنامج مجمع قسنطينة الكبرى، وهذا ما يفسر برمجت كل سياسات السكن التساهمي والترقوي المدعم بالبلديات المجاورة.

مجال بلدية قسنطينة مقسم إلى تجمع رئيسي ( ACL ) وثلاثة تجمعات ثانوية هي: الجذور، أول نوفمبر وابن عبد المالك رمضان، المحيط العمراني مقسم إلى قطاعات للتعمير:

- القطاع المعمر ويتمثل في النسيج الحضري المبني على مساحة 4781 هـ.
- القطاع المبرمج للتعمير ويتمثل في كل من منطقة سركنة والمنية وتافرنات على مساحة 210 هـ.
- قطاع التعمير المستقبلي: نظرا لعدم توفر العقار، وجهت التقديرات إلى المدينة الجديدة علي منجلي.

- القطاع غير قابل للتعمير ويتمثل في الأراضي الواقعة في منطقة الانزلاقات والفيضانات أو تمثل المناطق حماية وارتفاع يمتد على مساحة 509 هـ(8).

وقد تميزت هذه المرحلة بظهور تصرفات جديدة من طرف ملاك الأراضي سواء الواقعة داخل المحيط العمراني أو على أطرافه والمتمثلة في تجزئتها وبيعها بعقود عرفية وبنائها دون رخصة نتيجة غياب مخططات شغل الأراضي الأمر الذي شجع على خلق أحياء فوضوية كتخصيص بن شيكو في منطقة سركنة، تخصيص بن عبد القادر عبلة في العيفور، تخصيص النخيل في دراع بوفريكة، تخصيص لونما حي سيساوي، المناطق بين القماص و سيسيواي أعلى السكة الحديدية "مشاطي وبوزحزح" وتخصيص النعجة الصغيرة بمحاذاة الشطر الثالث ببوصوف و صالح باي قرب بن شرقي. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لم يعد الاداة القانونية لتفعيل السياسات العمرانية نتيجة قرارات سياسية ألزمت إنجاز مشاريع كبيرة لم يخطط لها كما عرفته في إطار مخطط التحديث العمراني أو في إطار قسنطينة عاصمة الثقافة العربية 2015 ، وبالعودة لإشكالية حدود محيط التعمير نجد إشكالية الطبيعة العقارية الخاصة التي تقف حاجزا في عملية التوسع وهي مشكلة تعاني منها قسنطينة على غرار المدن الكبرى الجزائرية، بالإضافة للجانب الاجتماعي للسكان ورفضهم للانتقال خارج حدود البلدية وهي حالة المرحلين من الأحياء المزلة "باردو" أو "حي رومانيا". لهذا نجد انتهاج الحكومة لسياسة نزع الملكية العقارية لتوطين الوحدات السكنية داخل البلديات. إشكالية انتهاء صلاحية المخطط التوجيهي العمراني وعدم المصادقة على المخطط الجديد "فترة انتقالية".

انتهجت الحكومة الجزائرية إجراءات جديدة من أجل توطين برامج الوحدات السكنية الجديدة والتجهيزات داخل أو عند أطراف المدن الكبرى التي تعرف تشبع في حافظتها العقارية واستهلاك كل العقارات المبرمجة للتوسعات العمرانية ولهذا سنت تشريعات 2011، وفيما يخص بلدية قسنطينة فقد وقع الاختيار على حيزين عقاريين مختلفين من حيث المساحة، الطبيعة العقارية وشغل الأراضي وهذان الحيزان العقاريان يشكلان أراضي فلاحية تم إعادة تصنيفها وتخصيصها لاستقبال المشاريع السكنية المستقبلية.

جدول رقم 04: خصائص الحيزين العقاريين.

| الخصائص           | الحيز الأول "سركينة"               | الحيز الثاني "القماص-سيساوي"                                                                                         |
|-------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المساحة           | 119 هـ 92 آر 42 سآر                | 329 هـ 74 آر 81 سآر                                                                                                  |
| الطبيعة العقارية  | ملكية خاصة                         | ملكية خاصة 83% و 17% ملكية عمومية                                                                                    |
| الموقع            | داخل محيط التعمير الحالي 1998      | خارج محيط التعمير الحالي 1998                                                                                        |
| وضعية شغل الأراضي | تقريبا فارغة وبمحاذاة تخصيص سركينة | منطقة نشطة عمرانيا ما بين تشييد البنايات فوق أراضي عرفية العقود وممار سرعة أنشطة فلاحية (تعرف منازعات عقارية عديدة). |

#### 1- الحيز العقاري: منطقة سركينة مستقبلا

يقع هذا الحيز العقاري داخل محيط تعمير بلدية قسنطينة وتابع لمنذوبية الزيايدية، هذا الحيز مدمج داخل محيط التعمير ويشكل قطعة فلاحية، في إطار سياسة الملء العمراني، تعود لكبار الملاكين العقاريين بقسنطينة وتقدر المساحات العقارية المنزوعة بـ 119 هـ 92 آر 42 سآر.

القطع الأرضية التي تم نزع ملكيتها بمقتضى المرسوم التنفيذي

- الأول رقم 11/237 المؤرخ في 07/07/ 2011 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية

و تخصيصها لإنجاز سكنات و مرافق عمومية .

- الثاني رقم 11/239 المؤرخ في 07/07 / 2011 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية

للعلمية المتعلقة بإنجاز سكنات ومرافق عمومية.

ما يميز هذا الحيز العقاري هو الشغور باستثناء الحيز المحاذي لرقعة توطين الوحدات المستقبلية كما هو موضح في المخطط رقم 01 المشغول بوحدات سكنية فوضوية رفضت السلطات المحلية دمجها نقاديا لإشكالية المنازعات العقارية والتعويضات.

## 2- منطقة سيساوي - القماص مستقبلا

الحيز يقع خارج نحيط التعمير ومحصور بين غابة المريح والمنطقتين العمرانيتين القماص و سيساوي، القطع الأرضية التي تم نزع ملكيتها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11/237 المؤرخ في 07/07/ 2011 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية وتخصيصها لإنجاز سكنات ومرافق عمومية في ولاية قسنطينة، وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11/239 المؤرخ في 07/07/2011 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات و مرافق عمومية و المقدر مساحتها بـ 329 هـ 74 آر 81 سآر، تتوزع هذه المساحات على مالكين رئيسيين هما بن الشيخ لفقون وبن جلول.

تم تحديد هذا الحيز العقاري والمقدرة مساحته بـ 329 هـ 74 آر 81 سآر تغطي مساحة الخواص ما قيمته 83 % من إجمالي المساحة والمقدرة بـ 274 هـ وتعود أغلبيتها لورثة بن الشيخ لفقون.

### خلاصة:

الأوضاع الاقتصادية التي عرفت البلاد منذ بداية التسعينات (تبني نظام اقتصاد السوق ) جعلت العديد من المؤسسات التي تنشط في قطاع البناء تعرف مسار آخر اختلف عن سابقه، حيث أفرزت إعادة الهيكلة المؤسسات العمومية كثيرا من التنظيمات، فمن بين 500 مؤسسة تم هيكلتها، لم تستند لأي دراسة مسبقة للمردودية ولا حتى في كثير من الأحيان لرأسمال معتبر، وهو ما نتج عنه سوء تسيير نتيجة لتسرب العديد من الإطارات العليا التي اكتسبت تجربة في هذا القطاع.

كل هذا انعكس سلبا على مردوديته مما جعله يعرف ظاهرة انخفاض الإنتاجية على مدار السنوات ونقص تمويله بمواد البناء لصالح إنجاز السكنات الذي يعرف بدوره تراجعا .

لتنفيذ البرنامج السكني الطموح بمختلف أنواعه، يجب توفير المواقع التي ستشيد فوقها هذه المساكن سواء في نطاق البلدية الأم أو البلديات المجاورة، وكما لاحظنا من خلال توزيع البرنامج السكني الخاص بولاية قسنطينة فجل البرامج تنتشر عبر المدن الجديدة علي منجلي وماسينيسا وعين نحاس وهذا البرنامج يخص المناطق العمرانية أو المناطق الريفية في شكل إعانات توجه للبناء الريفي، مما يدعم مجهود الدولة في مجال التنمية الريفية ويساهم في استقرار سكانها في ظروف حسنة ونظرا للتأخر في إنجاز العديد من المشاريع يجب تمويل السوق الوطني بصفة دائمة بالنسبة لبعض الموارد التي لا يوفرها الإنتاج الوطني كالإسمنت، حديد الخرسانة والخشب لضمان إنتاج عقاري منتظم يساعد على استقرار أسعار السوق العقاري.

كما تجدر الإشارة إلى أن نقص اليد العاملة المؤهلة في مختلف الاختصاصات التي لها علاقة بالسكن والبناء تعتبر إحدى العوامل التي يتعين التغلب عليها بتكاثف الجهود الوطنية لإنجاز البرامج في آجالها خاصة وأن السكن فضلا عن كونه حاجة ووظيفة اجتماعية فهو من العوامل الاقتصادية التي تساهم بفعالية في خلق الوظائف بالمساهمة في امتصاص البطالة وضمان التوازن الاجتماعي والعائلي. إنتاج العقار السكني هو البديل للقضاء على أزمة السكن في الجزائر بإنتاج سكنات للحياة العصرية في آجال مقبولة، وبأسعار معقولة ونوعية جيدة.

## المصادر والمراجع

- (1) المشاريع الكبرى في الجزائر، قطاع السكن والعمران، ص 13-25
- (2) مصلحة السكن لولاية قسنطينة 2014
- (3) 24000 دج هو الأجر المحدد للاستفادة من هذه الصيغة السكنية وهو أعلى من الراتب الشهري القاعدي
- (4) مصلحة السكن لولاية قسنطينة 2017 حصيلة السكن.
- (5) مصلحة السكن لولاية قسنطينة: الملفات الخاصة بمتابعة السكن 2005-2012
- (6) مؤسسة التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة « SAU »، ملف إزالة الشاليهات 2012
- (7) مؤسسة التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة « SAU »، مرجع سابق.
- (8) مديرية التعمير لولاية قسنطينة 2015
- (9) إنجازات المخطط الثلاثي الثالث 67/69، المشاريع الكبرى في الجزائر، قطاع السكن والعمران، ص 13

## المراجع

- (1) أسيا ليفة: المشكلة العقارية والمتعاملون العقاريون، حالة قسنطينة الكبرى: أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منثوري قسنطينة 2018، 1
- (2) التيجاني بشير: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 2000.
- (3) خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة 2005