

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسويق
جامعة فرhat عباس

قسم الاقتصاد

تخصص: اقتصاد وتسويير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير
في العلوم الاقتصادية
عنوان:

دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009 دراسة حالة ولاية سطيف

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالب:

د. بن فرhat ساعد

علمي حمزة

لجنة المناقشة:

- د. ملياني حكيم.....جامعة سطيف.....أستاذ محاضر.....رئيسا
- د. بن فرhat ساعد.....جامعة سطيف.....أستاذ محاضر.....مشرفا ومحورا
- د. قطاف ليلي.....جامعة سطيف.....أستاذ محاضر.....مناقشها
- د. بركان يوسف.....جامعة سطيف.....أستاذ محاضر.....مناقشها

السنة الجامعية: 2010-2011

شُكْر و تَقْدِير

"ولئن شُكِّرْتُم لَا زِيَّدْنَكُم"

سُبْحَانَ اللَّهِ الْعَظِيمِ

الحمد لله على إنجاز هذا البحث، حمداً كثيراً مباركاً فيه.

يفيض القلب، ويسعد اللسان عند الإشادة بمن رسم الطريق لهذا البحث وقدم العون وأنار البصيرة، الشكر الكثير والتقدير الكبير للأستاذ الفاضل:

"د. بن فرحات ساعد"

لما قدمه من متابعة وعناء وعون مستمر.

الشكر والتقدير إلى أعضاء اللجنة الموقرة والتي تفضل علينا بمناقشة هذه المذكرة
ونتمنى أن نستفيد من كل ملاحظاتهم وآرائهم.

كماأشكر كل من ساعدي في الحصول على المعلومات الضرورية لإنجاز هذا البحث سواء على مستوى مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ونقصد بالذكر رئيس المصلحة السيد: أحمد بوزداد.

أو على مستوى مختلف المديريات والوكالات المتدخلة في إنجاز الحصة السكنية لولاية سطيف من مشروع المليون سكن.

وأخيراً، أقدم شكري إلى كل الأصدقاء والزملاء الذين قدموا لي يد المساعدة مادية كانت أو معنوية.

إِهْدَاءٌ

أهدي ثمرة هذا الجهد إلى جميع أفراد عائلتي كل بأسئتهم.
إلى كل أساتذة الكلية الذين تلمنذت على أيديهم.
إلى كل زملائي في الدراسة.
إلى كل الأصدقاء.

محتويات البحث

	محتويات البحث
أ - و	مقدمة
52-01	الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن
02	تمهيد
03	المبحث الأول: واقع السكن في الجزائر
03	1.1. تعريف السكن وأهميته
03	1.1.1. تعريف السكن
04	1.1.2. أهمية السكن
06	2.1. أزمة السكن في الجزائر
07	2.1.1. أسباب أزمة السكن
13	2.1.2. آثار أزمة السكن
17	المبحث الثاني: الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر
17	1.2. صيغة السكن العمومي بالإيجار
19	1.2.1. تحديات القرار الجديد
20	1.2.2. القواعد الجديدة للاستفادة
21	2.2. صيغة السكن الاجتماعي التساهمي
22	2.2.1. الإعانة المقدمة من طرف الدولة
23	2.2.2. شروط الاستفادة من الإعانة المالية "الأهلية"
24	3.2. صيغة البيع بالإيجار
24	3.2.1. مفهوم صيغة البيع بالإيجار
26	3.2.2. مميزات صيغة البيع بالإيجار وشروط حيازتها
28	4.2. صيغة السكن الريفي
29	5.2. صيغة السكن الترقوي
32	المبحث الثالث: مشروع المليون سكن في الجزائر
33	1.3. برنامج تحسين ظروف معيشة السكان
34	2.3. الأهداف الأساسية للبرنامج الخماسي
35	3.3. الميزانية المخصصة للبرنامج

38	4. وضعية تقدم أشغال البرنامج الخماسي
40	5. وتيرة الانطلاق وتسليم السكنات خلال الفترة 2004-2009
43	6.3. المعوقات التي واجهت المشروع والجهود المبذولة من طرف الدولة
51	خلاصة الفصل الأول
108 - 53	الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر
54	تمهيد
55	المبحث الأول: قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر
55	1.1. تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
55	1.1.1. معايير تصنيف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
56	1.1.1.1. المعايير الكمية
58	1.1.1.2. المعايير النوعية
59	2.1. خصائص المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
59	2.1.1. خصائص عامة
63	2.2. خصائص المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من جانب الإدارة والتنظيم
66	2.1. المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر
66	1.2.1. تطور الاهتمام بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر
68	2.2.1. تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وأهميتها في الجزائر
68	1.2.2.1. تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
69	2.2.2.1. أهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
71	3.2.1. المنظومة المؤسسية لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر
71	1.3.2.1. وزارة المؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة
72	2.3.2.1. المجلس الوطني الاستشاري لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
73	3.3.2.1. المجلس الوطني للاستثمار
74	4.3.2.1. المشاكل وحاضنات الأعمال
75	5.3.2.1. مراكز التسهيل
76	6.3.2.1. الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
77	7.3.2.1. الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب

78	8.3.2.1 صندوق ضمان القروض
80	3.1 أهم الصعوبات التي تتعارض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
82	4.1 تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر
82	1.4.1 البرامج والاتفاقيات الدولية
83	2.4.1 البرنامج الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتطويرها
86	المبحث الثاني: قطاع البناء في الجزائر
86	1.2 مفهوم قطاع البناء وخصائصه
86	1.1.2 مفهوم قطاع البناء
87	2.1.2 خصائص قطاع البناء
89	3.1.2 مراحل عملية البناء
90	2.2 تأثير وتأثر قطاع البناء بباقي القطاعات
92	المبحث الثالث: المقاولات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر
92	1.3 تعريف المقاولات
93	2.3 تصنيف المقاولات
93	1.2.3 مقاولات المبني والإنشاءات
94	2.2.3 مقاولات الباطن
96	3.2.3 مقاولات أعمال الكهرباء ومقاولات التركيبات
97	3.3 مشاكل شركات المقاولات
100	4.3 التدرج في أعمال المقاولات
101	5.3 أهمية المقاولات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر
104	6.3 تطور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر
107	خلاصة الفصل الثاني
129 - 109	الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من مشروع المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها
110	تمهيد
113	المبحث الأول: حصة ولاية سطيف من مشروع المليون سكن
113	1.1 توزيع الحصة السكنية لولاية سطيف حسب الصيغ السكنية
115	2.1 الغلاف المالي المخصص للحصة السكنية لولاية سطيف
119	المبحث الثاني: دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز الحصة السكنية لولاية سطيف

120	1.2. تطور عدد المقاولات الصغيرة والمتوسطة في ولاية سطيف
124	2.2. مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز صيغتي السكن العمومي الإيجاري والاجتماعي التساهمي
125	1.2.2. مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز السكن العمومي الإيجاري
127	2.2.2. مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز السكن الاجتماعي التساهمي
129	خلاصة الفصل الثالث
130	خاتمة
135	قائمة المراجع
144	فهرس الجداول
145	فهرس الأشكال
146	الملاحق

مقدمة:

عرف قطاع البناء والأشغال العمومية اهتماما متزايدا في الجزائر من خلال مختلف البرامج المسطرة والمشاريع المنجزة خصوصا في مجال السكن، فمع تزايد النمو الديمغرافي وزيادة الطلبات على السكن، تم اعتبار هذا الأخير أحد الاهتمامات الكبرى للدولة، وقد تم إدراجه ضمن برامج الحكومات المتعاقبة من خلال تنشيط الأعمال المخصصة لتدعم قطاع البناء والأشغال العمومية، والتي كان آخرها برنامج المليون سكن المحدد بالفترة 2004-2009.

لقد أصبحت الجزائر عبارة عن ورشة كبيرة، بسبب العدد الكبير والمتنوع من المشاريع السكنية، وهنا نلاحظ الدور الكبير الذي تلعبه المقاولات الصغيرة والمتوسطة العاملة في قطاع البناء والأشغال العمومية في إنجاز هذه المشاريع السكنية، وقد ارتفع عدد هذه المقاولات بشكل ملحوظ مقارنة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة العاملة في القطاعات الأخرى.

من أجل السعي إلى تحقيق المشروع الوطني المتمثل في بناء مليون وحدة سكنية في سنة 2009، قامت الدولة الجزائرية بالاهتمام بقطاع السكن من خلال إعطائه الأولوية من بين المشاريع الوطنية، هذا ما شجع المقاولات الصغيرة والمتوسطة على الاستثمار في هذا القطاع فزاد عددها ونشاطها بشكل كبير، وبالتالي الإشكالية التي تطرح هنا هي:

"**ما مدى مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة: 2004-2009 ؟**"

لمعالجة هذه الإشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

- كيف كانت وتيرة تسليم السكّنات في إطار مشروع المليون سكن ؟
- ما هي المعوقات التي واجهت المشروع وما هي الجهود المبذولة من طرف الدولة ؟
- ما مدى مساهمة كل صنف من أصناف المقاولات في إنجاز الحصة السكنية لولاية سطيف؟
- ما مدى مساهمة كل صنف من أصناف المقاولات في إنجاز كل صيغة من الصيغ السكنية التي اشتغلت عليها الحصة السكنية لولاية سطيف؟

للاجابة على هذه الأسئلة، يمكن طرح الفرضيتين التاليتين:

- إن انتشار المقاولات الصغيرة والمتوسطة يعود أساسا إلى السياسة المنتهجة من طرف الدولة من خلال البرامج الضخمة، خصوصا في قطاع السكن؛
- تقوم المقاولات الصغيرة والمتوسطة العاملة في قطاع البناء والأشغال العمومية بدور هام في إنجاز المشاريع السكنية في ولاية سطيف.

يعد هذا البحث من بين المواضيع الجديدة التي تدرس مشروعيا من أهم المشاريع الوطنية والذي يمس مختلف شرائح المجتمع ألا وهو المشروع المتمثل في بناء مليون وحدة سكنية. يدرس هذا البحث نوعا معينا من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ألا وهي المؤسسات التي تعمل في قطاع البناء والأشغال العمومية، وتعتبر البحوث في هذا المجال قليلة ونادرة، حيث كانت هذه المقاولات في السابق محل ملاحظة فقط ولم تكن محل بحث. كما يستمد هذا البحث أهميته من أهمية المقاولات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، وذلك نتيجة للسياسة المنتهجة من طرف الدولة في مجال السكن خصوصا، ونعني بذلك مشروع مليون وحدة سكنية.

لقد تم اختيار الموضوع لعدة أسباب، أولها، دوافع ذاتية، ناتجة من اهتمام الباحث وميله إلى قضايا البناء والسكن علما أن الطالب قام بالبحث سابقا في هذا المجال، مثل مذكرة الليسانس التي كانت بعنوان: "مدى مساهمة صيغتي السكن الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار في حل أزمة السكن في الجزائر، دراسة تطبيقية على مستوى CNEP/Banque لولاية سطيف". ثانية، دوافع موضوعية، ناتجة عن قلة الدراسات التي تناولت مواضيع البناء والسكن، إضافة إلى أزمة السكن التي تطرح نفسها بحدة، نظرا لأنها تمس مختلف الشرائح الاجتماعية خصوصا الطبقة الوسطى التي تصنع التوازن في المجتمع.

يأتي هذا البحث للتأكيد على أهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بصفة عامة والمقاولات الصغيرة والمتوسطة بشكل خاص، كما يأتي هذا البحث للوقوف على الدور الهام الذي تلعبه المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز المشاريع السكنية المندرجة في إطار مشروع مليون وحدة سكنية، من خلال دراسة حالة ولاية سطيف.

على ضوء الإشكالية المطروحة وفرضيات البحث فإن منهجية البحث تتمثل فيما يلي:

- في جانب المفاهيم المتعلقة بواقع السكن في الجزائر ومشروع مليون سكن ومفهوم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وأهميتها وأنواعها وقطاع البناء ومقاولات الإنماز، فقد تم الاعتماد على المجالات الخاصة بوزارة السكن وعلى المراجع والمؤلفات الأكاديمية ذات الصلة؛ بإتباع المنهج الوصفي التحليلي، والمنهج التاريخي الضروري لدراسة تطور الاهتمام بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، وللبحث في أزمة السكن وأسبابها في الجزائر.

- أما الجانب التطبيقي لموضوع البحث والمتصل بدور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع مليون سكن في الجزائر، بدراسة حالة ولاية سطيف، فقد كان من خلال القيام بدراسة ميدانية على مستوى مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة D.PME ومديرية السكن والتجهيزات العمومية D.L.E.P، للحصول على المعلومات الخاصة بمقاؤلات التي قامت بإنجاز الحصة السكنية لولاية سطيف من مشروع مليون سكن، ثم تم التوجّه بعد ذلك إلى كل مديرية من مديريات المرقين العموميين الذين ساهموا في إنجاز هذه الحصة السكنية، ونقصد بذلك كلا من: ديوان الترقية والتسيير العقاري AGENCE FONCIERE O.P.G.I وكالة التسيير والتنظيم العقاري الحضريين E.P.L.F، وهذا وكالة تحسين السكن وتطويره A.A.D.L، ومؤسسة ترقية السكن العائلي C.N.L الذي من خلاله تقدم الدولة إعاناتها المالية للمستفيدين من السكن، بهدف الحصول على الأغلفة المالية التي استفادت منها ولاية سطيف في إطار مشروع مليون سكن ونسبة الإعانات المنوحة.

سيتم معالجة المعطيات بإتباع منهج تفريغ البيانات التي تم الحصول عليها من كل مديرية من المديريات السابقة في ولاية سطيف، حول ما يتعلق بتطور المقاولات الصغيرة والمتوسطة، وما يتعلّق بتوزيع الحصة السكنية من برنامج مليون سكن على المرقين بنوعيهم العموميون والخواص، ومن ثم سنحاول معرفة الحصة السكنية لكل مقاولة من المقاولات من جهة وعدد العمال المصرح بهم من قبل هذه المقاولات من جهة أخرى، وبعدها سيتم تصنيف هذه الأخيرة

حسب الحجم إلى مقاولات صغيرة وصغيرة ومتوسطة وكبيرة، واستخراج نسبة مساهمة كل نوع منها في إنجاز الحصة السكنية المخصصة لولاية سطيف من برنامج المليون سكن.

من أجل الوصول إلى تحقيق أهداف البحث المسطرة، ومن خلال المنهج المتبعة، سيتم تقسيم هذا البحث إلى جانبين أحدهما نظري والآخر تطبيقي، وذلك كما يلي:

الإطار النظري للموضوع: سيتمتناوله في فصلين، الفصل الأول يهتم بدراسة واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن، بدءاً بتعريف السكن وأهميته، ثم بالبحث في أزمة السكن في الجزائر وأسبابها وآثارها، ودراسة مختلف الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر، وأخيراً مشروع المليون سكن في الجزائر، تعريفه ودراسة وتيرة إنجاز السكنات في إطاره، والمعوقات التي واجهت إنجاز هذا المشروع.

أما الفصل الثاني، فسيتم تخصيصه لدراسة مختلف جوانب قطاع البناء وخصائصه، وتأثيره وتأثير قطاع البناء بباقي القطاعات، ثم دراسة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بصفة عامة والمقاولات الصغيرة والمتوسطة بصفة خاصة، وذلك بتعریفها وتصنيفها ودراسة أهميتها في الاقتصاد الجزائري مقارنة بمثيلاتها العاملة في القطاعات الأخرى من حيث العدد والنشاط.

بعد التأصيل النظري للموضوع، يأتي دور الجانب التطبيقي، في الفصل الثالث من هذه الأطروحة، الذي من خلاله سنحاول تسلیط الضوء على الدور الذي تلعبه المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز الحصة السكنية لولاية سطيف من مشروع المليون سكن خلال الفترة 2004-2009.

للاشارة، فقد واجهنا خلال إعداد هذا البحث صعوبات كثيرة، تتمثل في كثرة البيانات التي تتطلب المعالجة وتعدد المديريات المعنية بمعطيات الدراسة، حيث تطلب جمع البيانات القيام بزيارات ميدانية على مستوى كل مديرية.

إضافة إلى صعوبة الحصول على المعلومات والإحصائيات الخاصة بولاية سطيف على مستوى معظم المديريات السابقة، مما اضطرنا إلى اللجوء إلى القنوات غير الرسمية (العلاقات الشخصية) حتى استطعنا الولوج إلى هذه الإحصائيات.

كذلك، التأجيل المستمر للقاءات المتفق عليها مسبقاً مع بعض موظفي المديريات السابقة، بسبب كثرة العمل والاجتماعات والخرجات الميدانية.

أيضاً، نقص المعلومات المطلوبة، حيث كنا نطمح إلى دراسة فعالية المقاولات الصغيرة والمتوسطة في ولاية سطيف، من خلال تقييم إنجازها للمشاريع السكنية بالمواصفات المطلوبة وفي الأجال المحددة، لكن عدم توفر المعطيات الخاصة بذلك حال دون إنجاز هذه الدراسة.

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

تمهيد:

إن توفير السكن للمواطن يعتبر من الحقوق الطبيعية له، مثل الغذاء واللباس والعمل وجميع متطلبات الحياة. كما يعتبر قطاع السكن من ضمن القطاعات العامة التي تعمل الدولة على تطويرها، نظرا للعجز الكبير المسجل في سد الطلب المتزايدة للمواطنين، ولتنقليص هذا العجز ومعالجة أزمة السكن في الجزائر، ارتسمت إرادة سياسية معلنة بوضوح منذ سنة 2004 لتوفير كل الظروف اللازمة للتخفيف من أزمة استعصى تجاوزها، وتعهد بإنجاز مليون وحدة سكنية بمختلف أصنافها، توجه لمختلف شرائح المجتمع، وتتوزع عبر مختلف أنحاء الوطن، في برنامج تنموي وصفه المختصون بثورة حقيقة في قطاع السكن، يمتد على مدى خمس سنوات 2009-2004.

لهذا قسمنا هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، نتناول في المبحث الأول واقع السكن في الجزائر حيث نرى فيه تعريف السكن وأهميته، أزمة السكن في الجزائر، أسبابها، آثارها؛ أما المبحث الثاني فخصصناه لمختلف الصيغ السكنية المتوفرة في الجزائر؛ ثم المبحث الثالث، الذي تم تخصيصه لمشروع المليون سكن، بتعریفه، وذكر الأهداف الأساسية لهذا المشروع الخاسي الضخم ودراسة الميزانية المخصصة له ووضعية تقدم الأشغال به، وأخيراً، المعوقات التي واجهت هذا المشروع، والجهود المبذولة من طرف الدولة لمواجهتها.

المبحث الأول: واقع السكن في الجزائر

يمثل السكن نقطة الانطلاق لكل حياة اجتماعية، والتي تتواجد في ملتقى الطرق بالنسبة للميادين الاقتصادية والسياسية والاجتماعية، كما أن ضمان سكن لكل أسرة يعني استقرار الفرد وإعطاء معنى لحياته، وإعطاء مضمون ملموس لسياسة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في نفس الوقت.¹

ثم إن السكن ليس قطاعا يمكن الاهتمام به بعد التنمية، فهو جزء محتوى في عملية التنمية ويجب معالجته في نفس الوقت، بل حتى قبل قطاعات أخرى، لكن الجزائر لم تول الاهتمام الكافي لمشكل السكن، مما أعاق التنمية الاقتصادية وأفرز العديد من الظواهر السلبية،² حيث أن توفير المسكن الصحي الملائم وفي البيئة المتكاملة لكل أسرة من أسر المجتمع يعتبر خدمة اجتماعية، وعدم توفيره يعتبر مشكلة اجتماعية تتعكس سلبا على المجالات الاقتصادية والسياسية.

1.1. تعريف السكن وأهميته:

يمكن تعريف السكن بصفة عامة بأنه المكان الذي يلبّي احتياجات الإنسان الأساسية وهذا ما يبرز أهميته بالنسبة للإنسان، وينعكس على سلوكه في الحياة الاجتماعية والاقتصادية نعرض ذلك فيما يلي:

1.1.1. تعريف السكن: توجد عدة مفاهيم حول السكن، نوردها فيما يلي:

السكن هو مكان للمبيت، ويكون على شكل محل أو شقة أو منزل، وبشكل عام هو كل مكان أين يكون بإمكان شخص أو مجموعة أشخاص تغطي حاجاتهم بشكل خاص (من نوم وأكل... الخ). كما يقصد بالسكن ذلك المكان الذي يأوي إليه الفرد ويقيه من تقلبات الجو ويرتاح فيه نفسيا وجسميا ويشمل المسكن الخدمات الضرورية الازمة للمعيشة مثل دورة المياه والكهرباء والأثاث.³

¹ . Rachid Hamidou [1989] : « Le Logement: Un défi », Algérie: co-édition: E.A.P, O.P.U, E.N.L, p.9

² . رشيد حميدو [1989] ، ص.9

³ . ياسمينة زرنوح [2006] : "إشكالية التنمية المستدامة في الجزائر، دراسة تقييمية" ، أطروحة ماجستير، جامعة الجزائر: كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2005/2006 ص.108، في مكتبة ملتقى البحث العلمي، في الموقع الإلكتروني: www.rsscrs.info/vb/showthread.php?t=3348 ، تم الإطلاع عليه يوم: 2009/12/21

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

يمكن تعريف السكن أيضا من الوجهة الجغرافية، بأنه وظيفة هامة من الوظائف الحضرية أو الريفية، يحتل مجالا جغرافيا محدد المكان والزمان، وهو ضرورة ملحة للإنسان من أجل الانطلاق لممارسة النشاطات الأخرى.¹

كما تجدر الإشارة إلى أن السكن يعتبر من الضرورات الملحة لتحقيق التنمية المستدامة، كون هذه الأخيرة تشرط توفير المأوى الملائم لكل أسرة من أسر المجتمع، بهدف ضمان حقوقها الإنسانية في العيش في مسكن آمن ومربيح، كما أن للسكن عدة خصائص يتميز بها عن باقي السلع، وهو في نفس الوقت يملك خاصية مزدوجة حيث أنه يمثل: " استثمارا مكلفا:

" وفي نفس الوقت " سلعة استهلاكية دائمة: investissement coûteux

² " ، نرى ذلك فيما يلي: un bien de consommation durable

▪ **السكن استثمار مكلف:** يعتبر السكن كاستثمار مكلف، وتعطى له هذه الخاصية

لارتفاع تكاليف إنجازه، باعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ارتفاع عدد السكان، وكذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة، ومن جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء وعدم كفايتها جعلت الطلب عليها يزداد مما أدى إلى ارتفاع تكلفتها.

▪ **السكن سلعة استهلاكية دائمة:** يعتبر السكن كسلعة استهلاكية دائمة غير أنها

ليست كباقي السلع الاستهلاكية الأخرى، حيث أنها لا تخضع لنفس المعايير ولا لنفس المقاييس (وذلك من حيث الشكل، كيفية الاستعمال، مدة الاستهلاك، التكلفة... إلخ) حيث يعد السكن كسلعة – إن صح القول - ضرورية للفرد ولا يمكن أن يستغني عنها رغم تكلفتها المرتفعة نوعا ما، والملاحظ أنها سلعة دائمة، كون أن الفرد وفي غالب الأحيان بمجرد حصوله على مسكن عن طريق الملكية، لا يعود استبداله أو التخلّي عنه، خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة وهذا على عكس السلع الاستهلاكية الأخرى.

2.1.1 **أهمية السكن:** تظهر أهمية السكن في العديد من المجالات مثل المجالات

الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، وهي كما يلي:

¹. الصادق مزهود [1995] : "أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة" ، الجزائر: الرواشد، دار النور هادف، ص13.

² . Jean peythieu [1991] : « Le financement de la construction de logement », France : Paris, édition sirey, p.p. 3, 4

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

• في المجال الاقتصادي: لو اعتبرنا أن قطاع السكن هو أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي وكذلك القطار الذي يستطيع أن يجر وراءه كل العربات الأخرى التي تلتصق به (أي كل القطاعات الحيوية الأخرى) فإن الاهتمام به سيؤدي حتما إلى الزيادة في الطلب على السكن، وهذا بدوره سيشجع المقاولين على بناء سكناً جديدة، وهذا تصبح الدورة الاقتصادية في تفاعل مستمر، لأن كل سكن ينجز سيجر وراءه عدة نشاطات أخرى، بما في ذلك تحريك العمالة وتحريك المصانع التي تصنع المواد الأولية والمواد المصنعة...¹ مما يساهم بشكل كبير في حل أزمة البطالة، عملاً بالمثل القائل: "عندما ينشط قطاع البناء فإن كل القطاعات تنشط معه" « QUAND LE BATIMENT VA, TOUT VA »

كما أن اقتطاع الأفراد لجزء من مداخيلهم رغبة منهم في الحصول على سكن في المستقبل، هذا من شأنه أن يزيد من الادخار لدى البنوك، وبالتالي التقليل من نسبة التضخم، كما يسمح الادخار أيضاً بتوفير السيولة للاقتصاد الوطني لتمويل مختلف المشاريع المطلوبة.

• في المجال الاجتماعي: تتجلى أهمية السكن في هذا المجال في الحفاظ على تماسك الأسرة، حيث أن غياب السكن يجعل الشباب الذين بلغوا سن الزواج، لا يستطيعون الإقدام عليه، مما يؤدي بهم إلى الانحراف واللجوء إلى تصرفات غير أخلاقية كالإدمان والقيام بالجرائم وغيرها، كما أن السكن الضيق يؤثر على صحة أفراده، من جراء قلة التهوية، والتوتر النفسي؛ وبالتالي، توفير السكن يعني الحفاظ على المجتمع، من خلال تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط لكل استقرار اقتصادي وسياسي، فهو كذلك يعتبر من إحدى العوامل الأساسية في تحقيق النمو الاقتصادي لأي مجتمع.

• في المجال السياسي: السكن هو رهان سياسي بالنظر إلى أن السلطة السياسية تصدر قوانين، تفرض رسوماً، وتقدم إعانت للبناء أو شراء سكناً، ويعتبر السكن من أهم ما يعد به المرشحون الشعب في الانتخابات، بغرض استمالتهم والحصول على

¹. عبد القادر بلطاس [2007] : "إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر "، الجزائر: برج الكيفان، Edition Légende، الطبعة الثانية، ص.07.

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

أصواتهم، فالسكن بحكم ثقله الاجتماعي في المجتمع وبحكم قيمته السلعية، هو سلعة اقتصادية ضرورية، ولكونه خزانًا هاما للشغل وعاملًا أساسياً للتوازن داخل المجتمع، فإن كل الأحزاب السياسية توليه عناية خاصة ضمن برامجها وسياساتها الوطنية العمومية. لهذا فإن كل حزب يعلن عن قناعته بضرورة دعم إنجاز السكنات لتطويع الأزمة الخطيرة التي يعرفها هذا القطاع وكذلك السعي إلى تمكين مختلف الفئات من الحصول على سكن بتسهيل إجراءات الاستفادة من القروض لبناء السكن أو لاقتنائه في ميدان الترقية العقارية لمختلف المقاولين.

نرى من خلال ما سبق، إلى أن السكن يعد استثماراً مكلفاً لكنه بالمقابل سلعة استهلاكية دائمة، وإذا كان السكن ثابتًا من حيث المكان، إلا أن موقعه يجعله بالنسبة للأماكن المكملة له كشبكة موصلات، فينبغي النظر إلى السكن بوصفه مكملاً للقطاعات الأخرى، كما أن للسكن أهمية كبيرة متعددة المجالات، الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، نخلص من خلالها إلى أن توفير السكن هو من الشروط الأساسية لتحسين مستوى معيشة المواطن، إلا أن واقع السكن في الجزائر يعرف أزمة حقيقة لا تزال إلى اليوم، وهو ما يطرح العديد من التساؤلات حول طبيعة هذه الأزمة، من حيث أسبابها المختلفة وآثارها التي شملت العديد من المجالات وهذا ما نحاول دراسته في المبحث الموالي.

2.1. أزمة السكن في الجزائر:

تعرف أزمة السكن بأنها وضعية يعانيها مجتمع ما يشتراك في المقومات الحضارية والثقافية والعقائدية حيث يعجز أفراد هذا المجتمع عن الحصول على الحد الأدنى الضروري من المسكن، وتنتج الأزمة عادة بسبب الظروف التاريخية والاقتصادية.¹

إن إحصائيات سنة 1995 تؤكد وجود أزمة حقيقة للسكن في الجزائر، حيث وجد أن 3/2 من الجزائريين يعيشون في سكنات ضيقة جداً، من خلال أن 13 مليون نسمة يعيشون في سكنات عدد أفرادها يتراوح بين 9 و11 فرداً في السكن الواحد، وأن 8,6 مليون نسمة يعيشون في سكنات تحتوي على أكثر من 12 شخصاً في المنزل الواحد، وأن المعيار الدولي فيما

¹. الصادق مزهود [1995]، ص.13.

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

يخص المساحة المخصصة للشخص الواحد هي 14m^2 وأن أقل من 10m^2 للشخص الواحد هو أمر غير مقبول حسب المعايير الدولية، بينما في الجزائر، المساحة المخصصة لكل شخص في السكن الواحد هي: 8m^2 فقط.¹

تبرز هذه الأرقام تعقد أزمة السكن في الجزائر، لذلك سوف نحاول من خلال هذا المبحث دراسة أسباب هذه الأزمة والآثار الناجمة عنها.

1.2.1. **أسباب أزمة السكن:** إن أسباب أزمة السكن تتعدد، فمن بين هذه الأسباب نجد نمو السكان، وهذا راجع إلى عدم التوازن الديموغرافي-الاقتصادي الذي تزداد خطورته باستمرار مع وضعية السكن، إضافة إلى الهجرة الريفية اتجاه التهيئة العمرانية السريعة وكذا ضعف وسائل الإنتاج، في إطار بناء إستراتيجية التنمية المختارة والتي في كثير من الأحيان تعبر عن المشكل السكاني كعنصر ثانوي بالمقارنة مع الصناعة والتعليم. وفيما يلي عدد من الأسباب:

• **النمو الديمغرافي والهجرة الريفية:** إن العلاقة بين السكن، النمو الديمغرافي، والهجرة

الريفية هي علاقة مباشرة، فنتيجة للنمو الديمغرافي والهجرة الريفية فإن نسبة الأشخاص في المسكن الواحد ارتفعت إلى 7,3 % وهي نسبة تتجاوز بكثير المعايير الدولية في هذا المجال والمقدرة بـ 4%， بمعنى أنه يوجد فائض في نسبة الأشخاص في السكن الواحد يقدر بـ 3,3 %، وما يمكن ملاحظته بصفة عامة في النزوح الريفي إلى المدن هو انتشار البيوت القصديرية، وبالتالي شغل أراض يمكن إقامة مساكن عليها مما يؤدي بالدولة إلى عدم قدرتها على سد تزايد الطلب على المساكن، بالإضافة إلى تشويه النسيج العمراني.

• **ضعف الإمكانيات التمويلية في السابق:** وهي أحد أهم أسباب أزمة السكن، إذ نجد أن

الدولة هي التي تأخذ على عائقها التمويل الكلي للسكنات، كما هو الحال بالنسبة للسكن الاجتماعي الذي توليه الدولة أهمية كبيرة، لأن معظم الفئات عاجزة على اقتناء مسكن بدخلها الضعيف، وبما أن الطلب على السكن كبير جدا، فإن الجزائر لم تعد قادرة على

¹. Conseil National Economique et Social [1995]: « réflexion complémentaire sur Projet de Stratégie Nationale de l'habitat », Le groupe Ad-Hoc CNES, p.p.10-14

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

توفير الإمكانيات المالية الضرورية لسد هذا الطلب الكبير، بسبب نقص إيراداتها لركود الاقتصاد الوطني من جهة، وتعدد أشكال النفقات من جهة أخرى. كما أن مشاكل تمويل السكن في الجزائر تختلف من مرحلة إلى أخرى، ففي المخططات الثلاثية الأولى والرابعة والخامسة فإن قطاع السكن لم يحظ بتمويل جيد مقارنة بالقطاعات الأخرى؛ نلاحظ ذلك كما يلي:

أ- المخطط الثلاثي (1967-1969): خلال هذا المخطط، خصص لقطاع السكن مقدار: 413 مليون دج أي ما يعادل نسبة 3,7 % من إجمالي الخطة واقتصرت المجهودات المبذولة على استكمال السكنات التي تم إنشاؤها قبل الاستقلال.

ب- المخطط الرباعي الأول (1970-1973): حددت النفقات مبدئيا في إطار مختلف التمويلات في هذا المخطط بـ: 27,7 مليار دج، ولكن في الحقيقة تم إنفاق ما يفوق 36 مليار دج، لكن خصص لقطاع السكن 1520 مليون دج فقط خلال هذا المخطط، أي ما يمثل نسبة: 5,5 % من إجمالي الخطة، أما البرنامج الحضري فكان بحجم كلي يقدر بـ: 1 200 مليون دج لتمويل 45 000 سكن خلال هذه الفترة، أما البرنامج الريفي فقد كان بحجم كلي قدر بـ: 305 مليون دج لتمويل 4 000 سكن خلال هذه الفترة.¹

نلاحظ من خلال ذلك أن قطاع السكن لم يحظ بالاهتمام المطلوب في إستراتيجية التنمية فالاهتمام كان موجها نحو القطاعات الإنتاجية. ما تجدر الإشارة إليه خلال هذه الفترة، أنه ابتداء من سنة 1971 (01 ماي 1971) أنسنت مهمة تمويل السكنات إلى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (CNEP)، حيث منحت له صلاحية من الخزينة وقد كان ذلك أول تنازل لصالح البنوك لتمويل بعدها كان محتكرا من طرف الخزينة العمومية.

ج- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977): المبالغ المستهلكة في إطار هذا المخطط فاقت: 120 مليار دج، أي 3,3 مرات المبلغ المخصص لتمويل المخطط الرباعي الأول.² خصص لقطاع السكن: 300 8 مليون دج أي بنسبة: 7,50 % من إجمالي استثمارات الخطة، وهنا نلاحظ زيادة في الاهتمام بمجال السكن.

¹ رشيد حميتو [1989]، ص.ص.35,36.
² رشيد حميتو [1989]، ص.39.

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

د- **المخطط الخماسي الأول (1980-1984):** في هذه المرحلة خصصت الحكومة لقطاع السكن مبلغ 60 مليون دج والذي يقدر بنسبة: 15 % من إجمالي الاستثمارات. رغم الزيادة في المبالغ المخصصة لهذا القطاع إلا أنه لم تستطع تغطية الطلب على السكن الذي كان يقدر آنذاك بـ: 130 000 طلب جديد، في حين أن المساكن المخططة قدرت بـ: 90 000 مسكن. وقد حاولت الحكومة تغطية العجز بمنح إعانة قدرها: 350 000 دج في شكل مواد بناء لذوي الدخول الضعيفة من أجل بناء مساكنهم.

ه- **المخطط الخماسي الثاني (1985-1989):** خصصت الدولة خلال هذا المخطط: 76 مليار دج أي بنسبة: 14 %، من إجمالي استثمارات الخطة.

من خلال تتبعنا للخطط التنموية التي ذكرناها سابقاً نجد أن قطاع السكن زادت أهميته تدريجياً، لكن بالمقارنة بين ما تم تخطيده وما نفذ على أرض الواقع، نستطيع القول بصفة عامة، أن هذه المخططات لم تحقق الأهداف المسطرة. تجدر الإشارة أنه خلال الفترة: 1966-1978، لوحظ أن النمو الديمغرافي ينمو بمعدل يفوق 3 % ، في حين أن نمو عدد الوحدات السكنية لا يزيد عن 2 % ، وهذا يدل على مؤشرات جديدة توحى بتفاقم أزمة السكن في المستقبل، فعدد الأفراد داخل العائلة الواحدة ارتفع من 5 أفراد سنة 1966 إلى 7 أفراد سنة 1987، الأمر الذي زاد من العجز في الوحدات السكنية. نستنتج من ذلك عدم وجود سياسة سكنية محكمة، للحد من تفاقم الفرق بين العرض والطلب مما أدى إلى الزيادة في العجز أكثر.¹

إن مشكل توفير السكن للمواطن الجزائري خلال فترة مخططات التنمية تدل على وجود سياسة غير واضحة المعالم في هذا الميدان سواء أكان ذلك يتعلق بالسكن الحضري (الاجتماعي) أو السكن الريفي، إضافة إلى غياب استراتيجية واضحة المعالم على المدى المتوسط والطويل بالنسبة لحل أزمة السكن في الجزائر، وهو ما نراه في النقطة الموالية.

• **عدم نجاعة السياسة السكنية سابقاً:** تهدف السياسة السكنية إلى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع، وذلك من خلال الإعانت المباشرة وغير المباشرة التي تقدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة

¹ د. عبد القادر بلطاس [2007]، ص.ص.54،55.

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

لمشاريع السكّن الاجتماعيّة وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم، والتي لا تسمح لها إمكانياتها من شراء مسكن. إن بروز أزمة السكّن بحدّه، دفع الهيئات المعنية للاهتمام أكثر بقطاع التعمير والبناء اعتمد فيه أساساً على:

- وضع برامج هامة لإنجاز السكّن، مسيرةً لنمو المجتمع الجزائري وتطويره خلال المخطط الخامس الأول والثاني؛

- وضع سياسة ناجعة للنمو العمراني، للاستجابة للوضعية القائمة، وإيجاد حلول ملائمة للأزمة التي تعرفها البلاد ويعاني منها المواطن في الميدان، فاعتمد في ذلك على البناء المصنوع الجاهز المكون من عدة طوابق، ذو النمط الموحد، وقد رأت فيه الجزائر الحل السريع لمشكل النقص الكبير في مادة السكّن الذي تعاني منه البلاد، وبالتالي بني هذا النوع من المساكن على نمط واحد في جل أنحاء الوطن دون مراعاة للمعطيات المناخية ومواد البناء والتكاليف أو صلاحية استعمالها أو مراعاة النوعية أو رغبات السكان.¹

لكن سياسة السكّن في الجزائر تعتبر فاشلة، لأنّها غير دقيقة، وهذا أدى إلى بروز مشكلة سوء التخطيط، والتي تتجلّى معالمها في عدة عوامل ذكر منها:

- عدم برمجة السكّنات في المناطق التي تعاني من كثافة سكانية كبيرة؛
- التهيئة العمرانية في بعض المناطق السكنية تكون رديئة أو مغشوشة؛
- نقص الادخار من طرف السكان من أجل الحصول على مساكن: أي قلة مدخلات الأفراد في البنوك التي تمنّح قروضاً عقارية، وتوجيهها للاستهلاك في مجالات أخرى، وهذا لأنّعدام الثقة بالدولة؛
- عدم تشجيع الترقية العقارية ومساهمة الخواص في برامج السياسة السكنية؛
- عدم الاستعمال الأمثل للأراضي في إطار البرامج الوطنية للتهيئة العمرانية: تجلّت أكثر من 80% من إنجازات البرامج السكنية دون بحث دقيق، ولا مراعاة للجيوب الموجودة داخل الأنسجة العمرانية، أو محاولة لتكثيف الفراغات المبنية داخلها رغم أن ذلك قد مضى تحت أعين الهيئات المختصة

¹. بنذير زربيبي؛ بفلاسِم ديب؛ فاضل بن الشيخ الحسين [2000] : "البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع، الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية"، في مجلة العلوم الإنسانية، العدد: 13، قسنطينة: جامعة متروري، ص.33،34.

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

وبواسطة الأدوات العمرانية المعتمدة رسميا والتي تمثل في مخطط التوجيه

العمراني¹ (P.U.D).¹

بالإضافة إلى كل هذا، فقد ساهم تعاقب الحكومات في البلاد بسبب عدم الاستقرار السياسي، في غموض كبير في برامج التنمية عموما، ومنها قطاع السكن. ومما زاد في ثقل الأزمة السكنية وتفاقمها في العشرينة المنصرمة، عدة أسباب، نذكر منها في العناصر الموقالية.

• اختلال بنية قطاع البناء سابقا: إن الأوضاع الاقتصادية التي عرفتها البلاد منذ بداية

الستينيات (تبني نظام اقتصاد السوق) جعلت العديد من المؤسسات التي تنشط في قطاع

البناء تعرف مسارا آخرًا اختلف عن سابقه، حيث أفرزت إعادة هيكلة المؤسسات

العمومية كثيراً من التنظيمات، فمن بين 500 مؤسسة تم هيكلتها، لم تستند لأي دراسة

مبكرة للمردودية، ولا حتى في كثير من الأحيان لرأسمال معتبر، وهو ما نتج عنه سوء

تسخير، نتيجة لتسرّب العديد من الإطارات العليا التي اكتسبت تجربة في هذا القطاع.

كل هذا انعكس سلبا على مردودية قطاع البناء، مما جعله يُعرف ظاهراً بانخفاض الإنتاجية على

مدار عدة سنوات ونقص التموين بممواد البناء لصالح إنجاز السكّنات الذي يُعرف بدوره تراجعاً

وهذا ما عكسته الحصيلة الرقمية للسداسي الأول لسنة 2002، حيث أظهرت غياب تحسن في

مستوى انطلاق عملية إنجاز المساكن بنسبة: 4.68 %، وانخفاض حجم التسلیم بـ:

2% 13.15²

• عدم وجود مراقبة فعلية على عملية إنجاز السكّنات: لقد كشفت الكارثة الطبيعية التي

تعرضت إليها الجزائر إثر زلزال "عين تيموشنت" وزلزال "بومرداس" على وجود

عيوب خطيرة على مستوى بعض البيانات خاصة تلك التي بُنيت في إطار التعاونيات

العقارية حيث عُرِفَ معظمها انهياراً، وكلف ذلك العديد من أرواح المواطنين، وهذا ما

يؤكد عدم وجود مراقبة ميدانية، مما جعل العديد من المشاريع السكنية تتطلّق دون أية

صادقة أو رأي من المصالح المعنية.

* هو المخطط العمراني الذي يحدد المناطق الحضرية (المحيط الحضري) المزمع تهيئتها أو تعميرها لضمان التحكم في توسيع المدينة وتوجيده.

¹. د.ذئير زربيبي؛ بلقاسم دبيب؛ فاضل بن الشيخ الحسين [2000]، ص.33.

². المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي [2000] : تقرير حول الظرف الاقتصادي والاجتماعي، السادس الثاني لسنة:

2000، ص.41

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

يبدو أن هناك نفائص مشابهة في معظم مناطق الوطن، خاصة ضمن السكنات التابعة للبناء الذاتي، كما نلاحظ نفس النفائص في مراقبة مخططات العمران، حيث تشيد أحياً كاملة مع عدم احترام قواعد التعمير الأساسية.

عمليات التهيئة المدرجة ضمن مخطط عمراني ما، تواجه عدة عراقيل منها الإشكاليات العقارية وإشكالية التمويل والمتابعة اليومية... إلخ، رغم أهمية الهيئات التي تقوم بصياغة وإنجاز مخططات التخطيط والتسخير العمراني، فإننا نتساءل عن قدرتها على التكفل الحقيقي بهذه المهمة المعقدة.

بالإضافة إلى عدم الوضوح في كل هيئة من الهيئات السابقة الذكر، والغموض السائد في كيفية تقاسم الأعباء والمهام فإننا نلمس بوضوح غياب التنسيق بين مختلف المتدخلين في المدينة، هذه الملاحظات تنعكس سلباً على إنجاز مخططات التعمير، وتجعلنا نؤكد على عدم قدرة المتدخلين على التكفل بالتسخير العمراني لغياب الروابط الواضحة بينها.¹

إن مسألة المراقبة التقنية والمعمارية تطرح إجمالاً بحدّة كبيرة، وقد أصبح من الضروري فرض مراقبة مستمرة وأكثر فعالية، خاصة وأن هذه الظاهرة تزيد من حدّة أزمة السكن، فهي من جهة جعلت العديد من المواطنين بعد تهدم منازلهم يلجؤون إلى الخيام كمؤوى مؤقت لهم، ومن جهة أخرى جعلت السلطات تحمل على عاتقها مشكل توفير سكنات اجتماعية لإيواء العدد الهائل منهم.²

• **ثقل الإجراءات الإدارية:** الإجراءات الإدارية هي تلك الإجراءات التي يجب فيها تشجيع البناء واحتصار الإجراءات والتقليل منها، من ضمن هذه الإجراءات الإدارية هي الحصول على الأراضي والتسهيلات الإدارية والتسهيلات المالية، لكن البيروقراطية الموجودة في عملية إنتاج السكن، وكذلك المسوبيّة التي لا يكاد يخلو منها القطاع في الجزائر، جعلت كل المشاريع السكنية تتوقف لعدة سنوات نتيجة التماطل في منح الإعانة وتعقيد العملية على الأفراد من حيث طلب عدة وثائق وطول مدة الحصول عليها من مختلف الجهات، واحتقارها لكل عملية منح للأراضي أو الاستفادة من أي مساعدة.

¹. بـ خلف الله، عبد المالك تأشيريفت (دون سنة نشر) : " التعمير العفوبي بين الرفض والإدماج "، في الموقع الإلكتروني: www.webreview.dz/IMG/pdf/-24.pdf ، تم الإطلاع عليه يوم: 2009/12/11.

². المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي [2000]، ص.44.

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

إن الوقوف أمام الأسباب الحقيقة التي زادت من حدة أزمة السكن وجعلت جهود السلطات لا تصل إلى الأهداف المسطرة، يوصلنا إلى حقيقة الإخفاق في هذا المجال، وكل تلك الأسباب تؤدي إلى عدم إمكانية السلطات في تحديد سياسة سكنية تحقق لها نجاحا يحد من سنة إلى أخرى من أزمة السكن.

إذا، على الرغم من الجهد الذي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن من خلال السياسة السكنية الموضوعة سابقا، إلا أن الواقع أثبت عكس ما سطر له حيث مازال معظم الجزائريين يعانون من أزمة السكن، ويرجع ذلك إلى الأسباب سالفة الذكر. وفيما يلي، نرى الآثار الناتجة عن أزمة السكن.

2.2.1 آثار أزمة السكن: إن أزمة السكن ليست منعزلة عن التنمية الاقتصادية والاجتماعية والأوضاع السياسية في البلاد وذلك بحكم أن السكن يرتبط بمختلف القطاعات ويمس جميع شرائح المجتمع، على هذا الأساس، تترتب عن أزمة السكن الآثار التالية:

- الآثار الاقتصادية:** إن الأزمة السكنية تمثل عائقا أمام التنمية الاقتصادية الشاملة. فهناك تفاوت بين العرض والطلب فيما يخص المساكن وهناك آثار تضخمية، كما أن ضعف إنجاز المباني يمكن ملاحظته من حيث قدمها أو اكتظاظها وسوء توزيعها على الإقليم مما يؤدي إلى ضعف إنتاجية العامل التي ترتبط عادة بشرط المسكن أو مكان تواجده.

نتيجة لأزمة السكن في الجزائر ارتفعت أسعار المساكن بشكل كبير، حتى أن القروض العقارية التي تقدمها البنوك للموظفين من شراء المنازل تحول إلى عبء مالي ثقيل بسبب ضعف المرتبات الشهرية حيث كثيرا ما يكون القسط الشهري الذي يدفع للبنك أكبر من الدخل الشهري للموظف.

كما أن أسعار الإيجار ارتفعت بشكل كبير نتيجة أزمة السكن وأصبحت لا تتناسب عمليا مع الدخل الشهري للعمال، حتى أن قطع الأراضي المخصصة لبناء مسكن أصبحت تعرف غلاء فاحشا.

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

• **الآثار الاجتماعية:** من نتائج الاكتظاظ السكاني في المدن وانتشار البناءات الفوضوية وبالتالي بروز ظاهرة نشوء المناطق العشوائية، والتي تعني قيام شريحة من المجتمع بأخذ المبادرة وحل مشكلاتها الإسكانية بمفردها خارج نطاق السلطة الرسمية وبعيداً عن نفوذها أو تدخلها ويتم ذلك بإمكانيتها المادية والثقافية المحدودة، مما ينبع عن ذلك بيئة عمرانية غير مقبولة من كافة النواحي، ينقصها الكثير من القيم والمبادئ المعمارية والبيئية والتخطيطية السليمة وهي ظاهرة خطيرة وترجع خطورتها إلى كبر حجمها، حيث توسيع بعض هذه المباني أفقياً عمودياً وبأسلوب غير منظم، مما أدى إلى اعتداءات وتجاوزات على سعة الشوارع والطرق في بعض الحالات وأوجد مشكلات في سعة ومسارات واستقامة الشوارع والطرق.¹

من الآثار الاجتماعية كذلك هو انتشار الأحياء الفقيرية التي تشوّه المنظر العام للمدينة.

كل ذلك يؤثر على الجانب النفسي للفرد، حيث يجعله في وضعية مضطربة داخل المساكن المكتظة إضافة إلى الوضعية التي يعيشها من فقر وحرمان وبؤس، هذا ما يؤدي إلى الانحراف الاجتماعي من سرقة وإدمان وما شابه ذلك من أفعال غير أخلاقية.

• **الآثار السياسية:** تعاقب الحكومات أدى إلى عدم ثبات أي سياسة سكنية حيث أن كل حكومة جديدة تقوم بإلغاء برامج الحكومة التي سبقتها وتخطط سياسة جديدة تجعلها تتعرض للفشل، أي أن عدم الاستقرار السياسي جعل الدولة تهيد عن الاهتمام بالمشاريع السكنية ، إلا أنه أخيرا تم استدراك هذا الموقف وبدأت الجزائر تخطط أكثر من أجل إنجاح برنامج توفير السكن حيث يعد من أهم انشغالاتها الحالية ووضعت لذلك ميزانية خاصة بالسكن.

لقد عرف قطاع السكن مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيداً، وجعلت المواطن الجزائري يتخطى فيها فعلى الرغم من جهود الدولة، إلا أن الوضع الذي مازال يعاني منه

¹ صالح سالم جرادات [2009]: "دور وزارة الشؤون البلدية في الحد من ظاهرة السكن العشوائي ومكافحة الفقر في المدن وإعداد استراتيجيات تطوير المدن" ، ورقة عمل مقدمة إلى المؤتمر الإقليمي الثاني بعنوان: "المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية" ، عمان: المملكة الأردنية الهاشمية، 27-29 نيسان 2009، في الموقع الإلكتروني: www.unhabitat.org.jo/inp/Upload/307244_saleh-jaradat.ppt

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

المجتمع من خلال ارتفاع درجة التزاحم في البيوت وتقسيي ظاهرة البيوت القصديرية والمزرية.

من أجل معالجة الآثار السلبية الناتجة عن أزمة السكن في الجزائر، وبهدف التخفيف من حدة هذه الأزمة، قامت الدولة بالعديد من الإصلاحات على مختلف قطاعاتها منذ التسعينات وبالخصوص على قطاع السكن الذي عرف اتجاهات أخرى اختلفت عن سابقاتها في مرحلة المخططات التنموية، حيث وضعت الجزائر إستراتيجية وطنية للسكن سنة 1996، وهذا بظهور أنماط سكنية جديدة، وفتح المجال أمام الترقية العقارية، ودعم المواطن بإعانات مالية للحصول على ملكية سكن، وغيرها من الإصلاحات التي شملت مجالات التعمير والعقار والتمويل مثل:¹

- استكمال المنظومة التشريعية الخاصة بتسهيل قطاع العقار القابل للتهيئة العمرانية، من خلال إقرار الشفافية في المعاملات العقارية، وتعيين الأراضي القابلة للتهيئة العمرانية واستكمال إعداد خطط التهيئة والمقدرة بـ: 600 خطة منها 300 خطة استكملت قبل نهاية 1997؛

- إعادة هيكلة مناطق السكن المؤقتة وترقية السكنات المبنية، مع تعزيز الرقابة على البناءات غير الشرعية؛

- تخلي الدولة عن دورها في مجال إنجاز السكنات عن طريق خوصصة مؤسساتها العمومية للإنجاز، وفتح المجال أمام مؤسسات القطاع الخاص؛

- طرح أداة جديدة لتنظيم المدينة وهي: المخطط التوجيحي للتهيئة والurban (*P.D.A.U)، الذي يأخذ صبغة أوسع من سابقه في تهيئة المجال على مستوى أكبر، حيث يعتبر أداة للتخطيط الم GALI والتسهيل الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذًا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي (P.O.S)، هذا الأخير الذي يعتبر أداة أخرى على مستوى أصغر (الurban التطبيقي) الذي ينظم المجال بدوره على مستوى البلدية؛²

¹. مدني بن شهرة : "سياسات التعديل الهيكلي في الجزائر: برنامج وآثاره"، الجزائر: نيارت، جامعة ابن خلدون، في الموقع الإلكتروني: <http://www.ulum.nl/a189.htm> ، تم الإطلاع عليه يوم: 2009/11/09

* طالع توجيهات المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير وحقوق استخدام الأرضي والبناء في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 52، الصادرة في: 1990/12/02، ص.4-6.

². نذير زريبي؛ بلقاسم ديب؛ فاضل بن الشيخ الحسين [2000]، ص.36.

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

- تم رفع الاحتياط على قطاع السكن بعد الإصلاحات التي تم إقرارها في التسعينات، والتي مهدت لتحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك، وخلق مؤسسات متخصصة في تمويل السكن، نذكر منها على الخصوص: شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) وشركة إعادة التمويل الرهني (SRH)، هذه الأخيرة التي من شأنها أن تكشف إشراك النظام المالي في البناء. بالإضافة إلى إنشاء صندوق ضمان الصفقات العمومية للتخفيض من قيود المتعاملين أمام التمويل العمومي؛

ما سبق يمكن القول أن أدوات التعمير والتخطيط العمراني ضرورية، فإن كانت غير قادرة على التحكم بصفة محكمة في حركة التعمير، فهي تحاول توجيهها وتقادي فوضى عمرانية عارمة على الأقل.

كان الهدف من هذا الإطار المؤسسي الجديد، دفع المؤسسات المالية بما في ذلك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى مشاركة أكبر في تمويل السكن وتقليل الأعباء على الخزينة العمومية التي كانت تتکفل بالجزء الأكبر من هذا التمويل.¹

بذلك، أصبح تمويل المشاريع السكنية بعد سنة 1995 ليس مقتصراً فقط على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بل شمل أيضاً بعض البنوك مثل القرض الشعبي الجزائري CPA. كما قامت الدولة ببعض الإجراءات لتسهيل وتشجيع عملية البناء، وتمثل هذه الإجراءات في: تخفيض سعر الفائدة، من: 2,5 % إلى 2 % و تقوم الدولة بتسديد الفرق إعفاء المستفيدن من بعض الرسوم، وإعفائهم من الضرائب العقارية لمدة: 5 سنوات قابلة للتمديد إلى: 15 سنة. تخفيض أسعار مواد البناء بتدعيمها، إلى جانب الإصلاحات الإدارية، حيث سمحت الدولة للبلديات بتسهيل الأرضي الموجهة للبناء بطريقة ذاتية أو إدارية، كما سمحت لذوي الدخل المحدود بشراء أراض بسعر منخفض عن سعر السوق (50 000 إلى 70 000 دج لقطعة الأرض الواحدة).*

¹. عبد القادر بلطاس [2007] ، ص.124.
* تترواح مساحة هذه الأرضي من: 100 إلى 200 م²

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

كما تم إيجاد عدة صيغ سكنية موجهة لمختلف شرائح المجتمع، تسهيلاً للحصول على السكن من قبل المواطن وتحسيناً للوضع الاجتماعي لفرد الجزائري، وسنتناول في المبحث المولاي مختلف هذه الصيغ السكنية.

المبحث الثاني: الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر

يمكن القول بصفة عامة أن عدم التوازن بين النمو الديمغرافي والنمو العمراني، هو ما أدى إلى خلق أزمة حقيقية في مجال السكن في الجزائر، كما أن الدولة لا تستطيع توفير السكن الاجتماعي لكل الأسر، وبالتالي زادت أهميته بشكل كبير، مما دفع بالدولة إلى التفكير في إيجاد صيغ مختلفة للحصول على سكن، موجهة لمختلف شرائح المجتمع وهي: صيغة السكن الاجتماعي الإيجاري؛ صيغة السكن الاجتماعي التساهمي؛ صيغة البيع بالإيجار؛ صيغة السكن الريفي؛ صيغة السكن الترقوي. وهو ما سنراه في هذا المبحث.

1.2. صيغة السكن العمومي الإيجاري:

السكن العمومي الإيجاري هو السكن المخصص للعائلات التي لا يسمح لها دخلها الضعيف من الحصول على ملكية سكن، وتحتكر الدولة جزءاً من مواردها المالية لخلق شروط ملائمة للحصول على سكن من خلال هذه الصيغة، في إطار مبدأ العدالة الاجتماعية.¹ كما يمكن تعريفه أيضاً كما يلي: السكن العمومي الإيجاري هو سكن ممول من قبل الدولة وموجه فقط إلى المواطنين الذين يضعهم مستوى دخلهم من بين الفئات الاجتماعية الكادحة ولا يملكون سكناً أو يسكنون في السكنات الهشة.*

تقوم الدولة بإنجاز السكنات الاجتماعية الإيجارية بقدر ما تسمح قدراتها التمويلية، وبقدر وجود الدائنين القادرين على الوفاء باحتياجاتهم.

¹ Conseil National Economique et Social [1995]: « RAPPORT SUR LE LOGEMENT SOCIAL », Commission Population et Besoins Sociaux, IVème session plénière : octobre 1995

* حدد المرسوم رقم : 84-93 المؤرخ في: 23 مارس 1993 بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقاً من طريقة تمويله وطابعه الإيجاري غير القابل للتنازل في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 20، ص.9.

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

يتم إنجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية والتسهيل العقاري (OPGI) ويمول من قبل ميزانية الدولة ويوجه أساساً للفئات الاجتماعية المستضعفة، يتم إسناد هذا النوع من السكنات من قبل هيئة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي " إن لم يكن رئيس الدائرة " بالتطبيق مع الإجراءات المحددة من قبل الوزارة.

تحدد برامج السكن الاجتماعي إيجارا سنويا من قبل الدولة في إطار ميزانيتها، غير أن تكلفة الإيجار لا تضاهي أولاً نطاق التكلفة الحقيقة له، ويرجع السبب في ذلك إلى مراعاة الدولة القدرة الشرائية للمواطن كمساعدة له من جهة وإلى طبيعة السكن الاجتماعي الذي يوجه أساسا للطبقات الفقيرة من جهة أخرى.

كما تضمن دواوين الترقية والتسهيل العقاري صيانة وترميم التراث العقاري الإيجاري، وهذا بتحقيق أشغال التصليح حيث يتکفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار والتنازل عن الملكيات.* غير أن الواقع أظهر تدهور جزء كبير من هذه الحظيرة العقارية ومحيطها بسبب الكلفة الباهضة لعملية الصيانة وكذلك صعوبة تلقي دواوين الترقية والتسهيل العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخيل المستفيدين بصفة دائمة ومنتظمة، ووجود تحويلات فوضوية وغير قانونية في الأقبية، ومداخل العمارتات والسطوح وزيادة شغل السكنات واحتلاء طبيعي لمواد البناء.¹

مع بداية سنة 1990 ، ونظراً لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمل عبء تمويل السكنات الاجتماعية لمدة طويلة أُسند عبء تمويلها إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعدأخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية.

تجدر الإشارة إلى أن هناك مرسوماً جديداً يحدد مجموعة من التحديات والقواعد الجديدة لمنحة السكن العمومي الإيجاري، ندرسها في العنصر الموالي.

* وفقاً للإطار القانوني المحدد لقواعد تسهيل الملكية المشتركة المنصوص عليه في المنشور الرئاسي رقم: 83-666 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 47، الصادرة في 15 نوفمبر 1983، ص.32.

¹. وزارة السكن والعمaran [2000]: "يجب إصلاح عملية البناء"، حوار مع وزير السكن والعمaran في مجلة السكن، العدد: 01، جوان 2008، ص.65.

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

1.1.2. تحديات القرار الجديد: يتضمن النص الجديد تغييرات كثيرة لقواعد الحصول على سكن عمومي إيجاري والتغييرات الأهم تخص النقاط التالية:¹

- أقدمية الطلب المقدم للحصول على السكن؛
- إثبات الإقامة لمدة 5 سنوات على الأقل في المنطقة التي قدم فيها الطلب؛
- تحديد سقف الدخل للمترشح وزوجه تم مراجعته ليصبح: 24 000 دج؛
- النص الجديد يأخذ كل الاحتياطات، وذلك بإنشاء ملف معلوماتي على المستوى الولايلي يتضمن مجموعة القرارات الخاصة بالحصول على سكن عمومي إيجاري، هذا الملف مثمن عن طريق المعلومات المستقة من ملفات الدوائر؛

إن أحد التحديات المهمة المتضمنة في القرار الجديد تتمثل في إنشاء بطاقة (ملف) وطنية على مستوى وزارة السكن والعمان، تجمع هذه البطاقة مجموعة القرارات -على المستوى الوطني- الخاصة بالحصول على سكن عمومي إيجاري سكن اجتماعي تساهمي، سكن في إطار البيع بالإيجار، قطع أرضية لها طابع اجتماعي، إضافة إلى الإعانات المقدمة من طرف الدولة للمساهمة في شراء أو بناء سكن.

- بذلك، يقصى من الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري الفئات التالية:²
- الأشخاص الحائزين على ملكية سكن للاستعمال السكني أو الحائزين على ملكية قطعة أرض مخصصة للبناء؛
 - الأشخاص الذين استفادوا من قبل من سكن اجتماعي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن في إطار البيع بالإيجار؛
 - الأشخاص الذين استفادوا من قبل من إعانة الدولة بغرض شراء أو بناء أو تهيئة سكن "في إطار الملكية الجماعية أو في إطار الملكية الفردية"؛ كما تسرى هذه الشروط أيضا على زوج المترشح للحصول على سكن.

¹ . Ministère de l'habitat [2008]: « LOGEMENT PUBLIC LOCATIF, De nouvelles Règles d'attribution », La Revue de l'Habitat, N°:01, Juin 2008, p.9

² . وزارة السكن والعمان [2008], ص.9

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

2.1.2. **القواعد الجديدة للاستفادة:** لقد تم وضع قواعد جديدة للاستفادة من السكّنات في إطار هذه الصيغة^{*} حيث أن دراسة ومعالجة طلبات الحصول على سكن اجتماعي سيكون من خلال سلم للتنفيذ، ومجموع النقاط المحققة ستحدد قرار الاستفادة من عدمه، يتضمن سلم التنفيذ الجديد أربعة خصائص رئيسية:¹

أ- دخل المترشح (زوجه): (X: يمثل دخل المترشح للحصول على سكن)

- 30 نقطة $12\ 000 \geq X$ دج ..
- 25 نقطة $18\ 000 \geq X > 12\ 000$ دج ..
- 15 نقطة $24\ 000 \geq X > 18\ 000$ دج ..

ب- شروط السكن:

- يسكن في محل غير مخصص للسكن 50 نقطة
- سكن مهدد بالسقوط من 30 إلى 50 نقطة
- مقيم أو مؤجر 25 نقطة
- مقيم في سكن وظيفي 15 نقطة

جـ- الحالة العائلية:

- متزوج أو مطلق 10 نقاط (زاد نقطتين لكل شخص إضافي في حدود 4 أشخاص يعيشون تحت سقف واحد)
- أعزب 8 نقاط (زاد نقطتين لكل شخص إضافي)

دـ- الحالة الشخصية:

- مجاهدين وذوي حقوق في إطار القانون 07/99 الصادر في: 1999/04/05 30 نقطة
- ذوي الاحتياجات الخاصة 30 نقطة

هـ- أقدمية الطلبات:

- من 5 إلى 8 سنوات 30 نقطة
- من 8 إلى 10 سنوات 35 نقطة

* صدر قرار تنفيذي جديد - القرار 334/04 الصادر في: 24 أكتوبر 2004، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 67، ص.16 - المحدد لشروط وكيفية الحصول على سكن عمومي إيجاري ذو الطابع الاجتماعي، وقد جاء محل القرار 42/98 الصادر في: 1 فيفري 1998، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 05، الصادرة في: 04 فيفري 1998،

ص.12.

¹ وزارة السكن والعمان [2008]، ص.10.

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

- من 10 إلى 15 سنة 40 نقطة
- أكثر من 15 سنة 50 نقطة

إذا، السكن الاجتماعي الإيجاري هو تحت العبء المباشر أو غير المباشر للخزينة العمومية، أي الدولة. كما تبدو النفقات المرتبطة بالسكن الاجتماعي في البرامج المسجلة في ميزانية التجهيز الخاصة بالدولة في إطار سعر محدد ونهائي، وقد تمأخذ هذه الإجراءات خلال كل فترة التنمية الشاملة في إطار المخططات المتالية وأيضا من خلال برامج ومخططات إنجاز السكنات التي جاءت فيما بعد المخططات.

كما أن سقف الدخل المطلوب للاستفادة من سكن اجتماعي سيرتفع من: 12 000 دج إلى 24 000 دج. هذه السكنات الاجتماعية الإيجارية موزعة على كل التراب الوطني استجابة لاحتياجات الأولويات المسطرة.

كما يجدر التنبيه إلى أن السكنات في الطابق الأرضي مخصصة كأولوية للأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة، أما موقع الطابق الخاص بالمستفيد من السكن فيحدد عن طريق التنظيم المالك "Bailleur"، بالاستناد إلى قاعدة السحب عن طريق القرعة في جلسة عامة.

2.2. صيغة السكن الاجتماعي التساهمي: سميت هذه الصيغة السكنية بهذا الاسم لأن كل الأطراف تساهم في تمويل هذا النوع من السكن، فالمواطن من جهته يساهم في التمويل من خلال منح الدفعة الأولى المقدرة بـ: 10 % من قيمة السكن على الأقل، والدولة من جهتها تساهم في تمويل هذه الصيغة السكنية من خلال الإعانة التي تقدمها لكل مستفيد، والمقدرة بـ: 700 000 دج (500 000 سابقا)، والفارق بين ما ساهم به كل من المواطن والدولة وبين قيمة المسكن يساهم به البنك على شكل قرض يمنح للمستفيد يسدده خلال مدة معينة.

للعلم، فإن قيمة المسكن في إطار صيغة السكن التساهمي هي: 2 000 000 دج، باستثناء الولايات الآتية: الجزائر العاصمة، البليدة، بومرداس، وهران، قسنطينة، تizi وزو، عنابة التي تصل قيمة مسكن الاجتماعي التساهمي بها: 2 500 000 دج.

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

هذا النوع من السكن مدعم بشكل كبير من طرف الدولة من خلال الإعانات المالية التي تصل إلى 700 000 دج والتنازل عن أسعار الأراضي، هذه الصيغة تخص فئة الأشخاص ذوي الدخل المتوسط.

من خصائص هذه الصيغة أنها تجمع بين خصائص السكن الترقيوي وخصائص السكن الاجتماعي في نفس الوقت، تتميز بخصائص السكن الترقيوي من جهة لأنها تتجزء من قبل المرقين ولحسابهم الخاص، أو لحساب هيئة عمومية، حسب أنماط مختلفة طبقاً لقواعد التعمير والبناء. من جهة أخرى تتميز هذه الصيغة بخصائص السكن الاجتماعي لأن هذه الصيغة تستفيد من دعم الدولة في شكل إعانات مباشرة وغير مباشرة.

عرف الدعم المقدم من طرف الدولة في إطار هذه الصيغة زيادة ملاءة المترشحين لحيازة مسكن لدى المرقين العقاريين أو من المؤسسات المالية في حالة اللجوء إلى قرض عقاري.¹

2.1.2. الإعانة المقدمة من طرف الدولة: تنقسم الإعانة المقدمة من طرف الدولة إلى قسمين: إعanaة مباشرة وإعاناة غير مباشرة، كما يلي:²

أ- الإعاناة المباشرة: هي إعاناة مالية غير قابلة للتعويض، وتسمى كمصطلاح قانوني: "إعاناة الحصول على الملكية" مبلغ الإعاناة المالية المقدمة من خلال الصندوق الوطني للسكن هو لشراء سكن جديد لدى المرقي، أو إنجاز سكن أو البناء الذاتي في الوسط الريفي، وقد أكد وزير السكن والتعمير قرار الدولة مراجعة سقف الإعاناة المقدمة للمستفيدين من السكناles في الجزائر خاصة صيغة السكن الاجتماعي التساهمي؛ وهذا فإن الإعاناة المقدمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن والتي كانت: 500 000 دج في السابق، قد تمت مراجعتها لتبلغ: 700 000 دج؛³ كما أن هناك عملية إعادة تقييم لبرنامج السكن الاجتماعي التساهمي، لأن الوزارة لاحظت وجود مشكل ملأة بالنسبة للمستفيدين من هذا النوع من السكناles، وأيضاً إشكالية تكاليف بناء السكناles في الجزائر.

¹ وزارة السكن والعمان: "السكن التساهمي"، في الموقع الإلكتروني: http://www.mhu.gov.dz/ar/logement_ar.asp، تم الإطلاع عليه يوم: 20/12/2009

² وزارة السكن والعمان، المرجع نفسه.

³ وزارة السكن والعمان [2008]: "أرقام مشجعة"، التقرير المرحلي لسياسة قطاع السكن والعمان في مجلة السكن، العدد: 72، نوفمبر 2008، ص. 02

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

يحدد مستوى الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL) حسب دخل المستفيد مضافاً إليه دخل زوجه، حيث كلما زاد دخل المستفيد كلما قل مبلغ الإعانة الذي يتراوح بين 500 ألف و400 ألف دج كما هو موضح في الجدول التالي:

حيث: (د): الدخل، (أ وأ م): الأجر الوطني الأدنى المضمون، المحدد بـ: 12 000 دينار في الشهر.

الجدول رقم 01: الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب دخل المستفيد

مبلغ الإعانة (بالدينار الجزائري)	أصناف المداخيل
500 000	د > 2.5 أ وأ م
450 000	2.5 > د > 4 أ وأ م
400 000	4 > د > 5 أ وأ م

المصدر: وزارة السكن والعمان، المرجع السابق.

بـ- الإعانة غير المباشرة: تقدم الدولة مزايا أخرى، من خلال إعانة غير مباشرة، لفائدة المكتتبين المسجلين للحصول على السكن الاجتماعي التساهمي، ويتعلق الأمر بـ:

- تخفيض 80 % من قيمة أراضي الدولة المخصصة لإنجاز برامج السكنات الاجتماعية التساهمية؛
- الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي (IRG) ، والضريبة على أرباح الشركات المطبقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز البرامج السكنية التي تستوفي الشروط القانونية فيما يخص تكلفة البيع ومساحة السكن؛
- الإعفاء من تسديد حقوق التسجيل ومن الرسم الخاص بالإشهار.

2.2.2. شروط الاستفادة من الإعانة المالية "الأهلية": إن الإعانات المالية التي تمنحها الدولة مخصصة للأسر ذات الدخل الشهري الذي لا يتجاوز ستة مرات الأجر الوطني القاعدي المضمون (SNMG)، أي الأسر ذات الدخل المتوسط التي ليس بإمكانها الاستفادة من سكنات اجتماعية إيجارية بسبب دخلها المتوسط والذي لا يسمح لها في نفس الوقت بتجنيد المبالغ

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

اللازمة لتعطية نفقات الحياة على سكن ترقوي ذو طابع تجاري، بما في ذلك من خلال القرض البنكي.¹

وحدثت في طالبي الإعانة المالية شروطاً للاستفادة تتمثل في عدم الاستفادة من مسكن من الحظيرة العمومية الإيجارية ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه، وعدم الحصول على مساعدة من الدولة مخصصة للسكن، وعدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة، كما لا يمكن أن تمنح المساعدات المالية عندما تتجاوز تكلفة إنجاز السكن أو اقتنائه أربع مرات مبلغ المساعدة المحددة بـ: 700 ألف دج.²

3.2. صيغة البيع بالإيجار:

لقد ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة، حيث لم تعد الدولة الطرف الوحيد في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية لما كانت عليه في السابق، وصيغة البيع عن طريق الإيجار هي صيغة جديدة بدأ تطبيقها ابتداء من سنة 2001، وهي خاصة بالفئة المتوسطة التي لا يتجاوز دخلها ستة مرات الأجر الوطني القاعدي المضمون،³ ويمكن تعريف هذه الصيغة كما يلي:

1.3.2. مفهوم صيغة البيع بالإيجار: عرف المشرع الجزائري هذه الصيغة كما يلي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".*

من خلال هذا التعريف نفهم أن البيع بالإيجار يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجار، ليختفيان فيه عقد البيع ويظهر من خلاله العقد على أنه عقد إيجار عادي، يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر، وعند انتهاء المشتري من سداد الأقساط يتملك المال تلقائياً وبأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد.

¹ وزارة السكن والعمان، من الموقع الإلكتروني: <http://www.mhu.gov.dz/logements.asp>، تم الإطلاع عليه يوم: 2009/12/10

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 57، الصادرة في: 05 أكتوبر 2008.ص.ص.26،27

³ Conseil National Economique et social [2003]: « Objectifs du millénaire pour le développement (OMD) », 5^{eme} Rapport National sur le Développement Humain.

* الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 25، بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 01 – 105 الصادر بتاريخ: 23 أبريل 2001، ص.18

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

نفهم أيضا أن البيع الإيجاري هو عقد يتحقق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار ويكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر.

كما أن البيع الإيجاري في مفهومه الواسع قد يتم في صورتين، إما إيجار بسيط مرفق بوعد بالبيع الملزم لجانب واحد أو أنه بيع تام لكن نقل الملكية تسبق مدة إيجار محدد في العقد. لكن هاتين الصيغتين قد تشملان كل العمليات المماثلة التي تقوم على البيع من جهة أو الإيجار من جهة أخرى، وإذا كان الأستاذ توليه يرى أن هذه العملية شبيهة ما تكون بنوع خاص من عقود البيع ، إذ هي بيع موقوف الأثر والأثر الموقوف هنا هو نقل الملكية وذلك إلى غاية تسديد كامل المبلغ مع التزام البائع بتحقيق الآثار الأخرى من تسلیم، فالمشتري يتسلم المبيع لكن بوصفه مستأجرا ويضمن له البائع عدم تعرضه وعدم تعرض الغير له، فيقول أن هذه النظرة أكثر دقة. أما وصفها إيجار مقترب بوعد بالبيع بعد نهاية المدة هي صورة مستقلة وقد جرى الفقه على تسميتها بإيجار مع وعد بالبيع.¹

ترمي هذه الصيغة إلى الاستجابة بقدر أفضل لاحتياجات الشرائح الاجتماعية المتوسطة الدخل، ونظرا للنجاح الذي عرفته هذه الصيغة، حيث لم تقتصر على العاصمة فقط، بل توسيعت إلى 8 ولايات على مستوى الوطن، وهذا من خلال مشروع إنجاز 000 20 سكن الخاص ببرنامج سنة 2001، وإضافة إلى ذلك، تجاوزت هذه الصيغة بسرعة كل التوقعات من حيث الإقبال الكبير وذلك بتوسيعها في مرحلة ثانية إلى 24 ولاية في إطار برنامج 2002 بمشروع إنجاز 000 35 مسكن؛ كما قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك بتمويل برنامج يتكون من 000 65 مسكن، في إطار هذه الصيغة، منها: 500 32 سكن ذو الثلاث غرف، والنصف الآخر ذو أربع غرف على أن تسلم هذه السكنات بعد: 24 شهرا.²

الجدير بالذكر أنه بفضل هذه الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام وكبير، وذلك من خلال المساهمة النسبية في تمويل هذا المشروع، ولقد نالت هذه العملية إعجاب المواطنين، لأنها

¹. حمليل نوار [2007]: "عقد البيع بالإيجار"، في مجلة الباحث، العدد: 05، ورقة: جامعة قاصدي مرباح، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، ص.ص. 173، 174

². CNEP News [2003]: « Quelques données sur le programme immobilier », Revue trimestrielle de la CNEP-Banque, N° :12, Janvier 2003, p.5

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

تسهل لهم الاستفادة من سكّنات في آجال قصيرة وبمبالغ مالية معقولة، وهو ما يظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة.

إن مساهمة المواطنين في تمويل هذه العملية رغم أنها مساهمة بسيطة، إلا أنها تجعلهم يلعبون دورا هاما في إنشاء مشروع سكني جديد يهدف إلى معالجة أزمة السكن في المجتمع.

أسندت مهمة التكفل والإشراف وتسويير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكلة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)*، حيث أنها تلقت الآلاف من الطلبات من قبل الجمهور منذ فتح هذه الصيغة الجديدة، ومن هنا تبيّنت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على سكن في إطار هذه الصيغة.

2.3.2. **مميزات صيغة البيع بالإيجار وشروط حيازتها:** من بين المميزات الأساسية لهذه الصيغة أنها:

- عقد يمزج بين عمليتي الإيجار والبيع، فهو يبدأ بإيجار ينتهي ببيع عند تسديد المستأجر لكل الأقساط وتنقل إليه الملكية خالصة؛
- ذات مدة قصيرة لإنجاز السكّنات (بين 18 إلى 24 شهر)؛
- كل برنامج سكن يدخل في إطار صيغة البيع عن طريق الإيجار يتكون من: 50 % سكّنات من نوع أربع غرف (F_4) و 50 % سكّنات من نوع ثلاث غرف (F_3)؛
- مساحة كل سكن محددة بـ: 70 m^2 بالنسبة للسكنات من نوع ثلاث غرف، و 85 m^2 بالنسبة للسكنات من نوع أربع غرف؛
- حددت تكلفة السكن من نوع ثلاث غرف بـ: 1 400 000 دج وأربع غرف بـ:
- 1 700 000 دج حيث حددت كلفة المتر المربع الواحد بـ: 20 دج؛

* الوكالة الوطنية لتحسين وتطويره :Agence d'amélioration et du développement du logement أنشئت عام 1991، بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91 - 148 لـ: 12 ماي 1991، في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي اقتصادي تجاري تحت وصاية وزارة السكن والعمان. تتمثل مهم الوكالة فيما يلي : التكفل بالبرنامج الوطني لصيغة البيع عن طريق الإيجار؛ ترقية وتطوير سوق العقار؛ تحرير ونشر الإعلام بأوسع ما يمكن تجاه نشاطات الأسواق العقارية للمواطنين؛ مؤسسات مالية، سلطات عمومية، محلات، منتجو مواد البناء، مكاتب الدراسات منشآت الإنجازات، مسيرة و عمارات، جمعيات...؛ تأطير وتشييط حركة الأعمال مثل: احتواء السكن غير الصحي، تجديد ترميم النسيج العمراني القديم الترميم الحضري، إنشاء مدن جديدة.

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

أما عن شروط حيازتها، فإن صيغة البيع بالإيجار موجهة لكل شخص:¹

- لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقاراً إذا استعمال سكني ملكية كاملة؛
- لم يستند من مساعدة مالية من طرف الدولة لبناء أو شراء مسكن؛
- لا يتجاوز مستوى مداخيله 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون؛
- يسدد في كل الحالات قبل أن يتجاوز سن المستفيد 65 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن، على مدى مدة لا تتجاوز 20 سنة، بعد خصم مبلغ الدفعية الأولى المحدد بـ: 25 % من ثمن المسكن؛
- يتلزم بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط: قبل تسليم مفاتيح السكن، يجب أن يتم ترتيب تعاقد شراء بالكراء بين المستفيد و وكالة تحسين السكن وتطويره لدى مكتب دراسة توثيقه حسب نمط موحد، موافق عليه بواسطة أمر وزير السكن والعمان² حيث يقوم المستفيد بدفع مساهمة أولية مقدرة بـ: 25 % من ثمن تكلفة المسكن سواء كان صنف ثلاث غرف أو صنف أربع غرف تدفع 10 % منها عند إعلان العقد، 5 % عند إعطاء المفاتيح، 5 % بعد سنة من ذلك و 5 % في السنة التي تليها، أما 75 % الباقية ولكونها من مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن (CNL) يقوم المستفيد بدفعها بتقسيط مريح خلال 20 سنة كحد أقصى، على شكل دفعات شهرية.³

عما أن تسليم المفاتيح إلى المستفيد يتم بعد: 18 شهراً بداية من انطلاق الأعمال، أما عملية تحويل الملكية فتكون عند الإنتهاء من تسديد المستحقات، كما يمكن تقليص مدة التحويل إذا قام المكتب في هذه الصيغة بتسديد الثمن الإجمالي للسكن قبل الآجال المحددة.⁴

نفهم مما سبق أن الدولة لم تعد العنصر الوحيد المطلق في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية وأن المستفيد من السكن في إطار هذه الصيغة يلعب دوراً هاماً من خلال المساهمة النسبية في

¹. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المرجع السابق، ص.18-19.

². الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المرجع السابق، ص.19.

³. محمد نذير حميميد [2004]: "السكن في الجزائر بين الأمس واليوم"، كلمة وزير السكن والعمان السابق في الذكرى الخمسين لاندلاع ثورة أول نوفمبر، في الموقع الإلكتروني:

العنوان: <http://web.archive.org/web/20041208164740/www.mhu.gov.dz/mhu/arab/dossiers/developpement>، تم الإطلاع عليه يوم: 20/12/2009.

⁴. محمد نذير حميميد [2004].

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

تمويل المشروع، وهذا ما جعل صيغة البيع بالإيجار تلقى رواجاً واسعاً حتى أصبحت تعرف بصيغة كل الأمل، حيث مكنت المواطنين من الاستفادة من سكّنات في آجال وبمبالغ مالية معقولة تسدّد على شكل دفعات شهرية في مدة قد تصل إلى 20 سنة.¹

4.2. صيغة السكن الريفي:

جاءت صيغة السكن الريفي نتيجة لاختلال التوازن السكاني بين المدن والأرياف، وقد أدى ذلك إلى زيادة نسبة سكان المناطق الحضرية بشكل معتبر، كما أدى أيضاً إلى بروز ظاهرة البيوت القصديرية التي أصبحت تحيط بالمدن الكبرى.

إن توفير السكن الريفي من شأنه أن يضع حدًا للهجرة الريفية نحو المدن ويربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها ولهذا فإن تنمية السكن الريفي وترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الاقتصادية وبالتحديد التنمية الزراعية والصناعية، وفي الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوّي الذي تنشده أية تنمية اقتصادية شاملة.

إن الدعامات الرئيسية الأولى لهذه الديناميكية الخاصة بعمليات البناء الريفي، تمت في إطار البرامج الخاصة "Programmes spéciaux" لاسيما عن طريق رخصة صيغة البناء الذاتي وبواسطة بناء القرى الاجتماعية "النموذجية" "Les villages socialistes" التي كان تتنفيذها منذ 1971 للثورة الزراعية التي سرعت أكثر فأكثر الإرادة السياسية للترقية السريعة للعالم الريفي وتحسين شروط الحياة فيه، والسكن. نلمس هذا النشاط من خلال انطلاق حوالي 300 قرية اجتماعية زراعية موزعة بشكل متوازن على الأراضي الزراعية للوطن، مما يقدم تقريباً 3/1 من الهدف المحدد على المدى الطويل لبناء 1000 قرية للثورة الزراعية، والذي سيشكل عاملاً مهماً لسياسة تهيئة الفضاء الريفي.

من أجل إدخال العوامل الرئيسية للتطور الاجتماعي في الأرياف، والقرية الزراعية، تم إنشاء مؤسسات جديدة من طرف السلطات السياسية لكي لا يكون مكاناً للسكن فقط، بل منح للعمال ولعائلاتهم أحسن الشروط الممكنة للحياة العصرية. أكثر من ذلك، سكن عصري، وقرية تضم

¹. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 25، المادة: 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 01 - 105 بتاريخ: 23 أبريل 2001، ص 18.

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

مدرسة ومركزًا صحياً ومكتباً للبريد والاتصالات ومسجدًا وحمامات وقاعة للأفراح ... كل هذا من شأنه تحسين الحياة الريفية وجذب وتشجيع الأنشطة الأخرى التي لها علاقة بالزراعة.¹

حالياً، تولي الجزائر اهتماماً خاصاً بالسكن الريفي من خلال تخصيص حصص هامة خاصة به ضمن البرامج المسطرة وخير مثال على ذلك، هو برنامج المليون سكن المحدد بالفترة: 2004-2009 والذي ضم ما نسبته 39 % من مجموع الحصص السكنية في البرنامج، ومبانٍ هائلة رصدها الدولة لإنجاز هذه الصيغة من السكّنات سواء من ناحية تمويل الإنجاز أو من ناحية الإعانات المقدمة في إطار هذه الصيغة.

تهدف الإعانة المقدمة من خلال هذه الصيغة للمساهمة إلى استقرار السكان في الأرياف؛ هذه الإعانات عرفت زيادات معتبرة، من أقل من 100 000 دج إلى 500 000 دج، كما تخص هذه الإعانات أيضاً بناء سكن جديد، أو إنجاز أعمال التهيئة، التوسيعة، أو تحسين المسكن الحالي.² تجدر الملاحظة في الواقع أن بعض الإعانات المقدمة من طرف الدولة للمستفيدين في إطار هذه الصيغة، لا يتم صرفها وتوجيهها إلى وجهتها الصحيحة في إنجاز سكن ريفي، أو تهيئته أو توسيعه، لهذا أصبح منح الإعانة يتم بعد إنجاز السكن الريفي أو تهيئته أو توسيعه، من طرف المستفيد وبأمواله الخاصة، ومرافقته من طرف السلطات المختصة.

5.2. صيغة السكن الترقيوي:

تسمى هذه الصيغة السكنية أيضاً بـ "البناء الذاتي"، هذه الصيغة تخص فئة الأشخاص القادرين على تحمل تكاليف إنجاز سكن،³ أي أن السكّنات الترقيوية هي سكّنات موجهة للطبقات ذات الدخل المرتفع، وذلك نظراً لارتفاع تكلفتها من جهة، بسبب ارتفاع تكاليف الإنجاز بالإضافة إلى كون المتعاملين أو المرقين العقاريين سواء كانوا خواصاً أو عموميين يتبعون عملية إنجاز السكّنات الترقيوية كنشاط تجاري لهم، فلهم هامش ربح يعود إليهم. ومن جهة أخرى، عدم تدخل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحيازة على سكن. وعليه، فحجم الطلب على السكّنات الترقيوية مقارنة بباقي الأنماط منخفض نوعاً ما.

¹. رشيد حميتو [1989]، ص.41.

². Conseil National Economique et Social [2003], Op.Cit.

³. Conseil National Economique et Social [2003], Op.Cit.

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

ظهر السكن الترقيوي كصيغة سكنية جديدة في 4 مارس 1986.* غير أن الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتها الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة، وظهور بوادر التخلّي عن النظام الاشتراكي والدخول إلى نظام اقتصاد السوق من جهة أخرى ، خلقت صعوبة في تطبيق هذا المرسوم ولم تحظ صيغة السكن الترقيوي بالاهتمام المطلوب.

من هنا، أخذت السلطات على عاتقها هذا المشكل، وأعادت الاعتبار للسكن الترقيوي في سنة 1993**، بما يتناسب مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات ومع نظام اقتصاد السوق الذي شرعت في تبنيه الجزائر.

إن الهدف الأساسي الذي جاء به هذا المرسوم، هو تصحيح الفائض التي جاء بها قانون سنة 1986، ولقد أوكلت مهمة إنجاز السكّنات الترقiovية لعدة مرقين عقاريين***، ويتكلّف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "CNEP/Banque" بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكّنات عن طريق موارده الخاصة (إدخال العائلات).

لقد تم في ماي 2009 إمضاء بروتوكول اتفاق بين دواوين الترقية والتسيير العقاري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك "CNEP/Banque"، لتمويل سكّنات ديوان الترقية والتسيير العقاري، لتشجيع مثل هذه الصيغ الهامة عن طريق تدعيم السكن، وبوجه الخصوص تلك المتعلقة بأصحاب الدخل المتوسط، والتي تمثل الأغلبية المطلقة حيث تم استدعاء ممثلي الترقية العقارية إضافة إلى ممثلي عن البنوك العمومية التي تمول المشاريع السكنية وتعامل مع شركات الترقية العقارية بما فيهم "CNEP/Banque"، بهدف إيجاد صيغة قانونية تسمح للمرقين العقاريين من الاستفادة من هذه التدابير، ومن المنتظر أن يؤدي هذا إلى تخفيض تكاليف تمويل المشاريع السكنية بشكل تلقائي، مما سينعكس مباشرة على سعر السكّنات الترقiovية لتصبح في متداول المواطنين خاصة شريحة الدخل المتوسط.

* بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 07-86 الصادر في 4 مارس 1986، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 10، ص.6.

** بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 93 – 03 الصادر في: 1 مارس 1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 14.

الصادرة في: 03 مارس 1993، ص.04.

*** مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF، دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI، المجلس الشعبي البلدي APC، بعض المؤسسات العمومية.

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

لقد عرف قطاع السكن في فترة التسعينات انتعاشاً ومساراً آخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي، ويتجلّى ذلك من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقيوي وهذا ابتداء من سنة 1993 والتنوع في الأنماط السكنية الحضرية لظهور صيغة السكن التساهمي في سنة 1995، وصيغة البيع عن طريق الإيجار في سنة 2001، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنشاء هذا القطاع الحساس، وفتح المجال للبنوك لتساهم هي بدورها في تمويله عن طريق القروض العقارية، وسعياً لحل أزمة السكن أو على الأقل تقليل الفرق بين العرض والطلب على السكنات في الجزائر، تم اتخاذ قرار سياسي يتمثل في بناء مليون وحدة سكنية خلال خمس سنوات (2004-2009)، وقد رفعت الدولة الجزائرية هذا التحدي الكبير، وسخرت لذلك كل الإمكانيات الالزمه من أجل تحقيقه، وفي الجزء الموالي سندرس مشروع المليون سكن بالتفصيل.

المبحث الثالث: مشروع المليون سكن في الجزائر

يعتبر السكن أحد الاهتمامات الكبرى للدولة، وقد تم إدراجه ضمن برامج الحكومات المتعاقبة، لكن مشروع المليون سكن - وهو مشروع سياسي- جاء بقرار من رئيس الجمهورية نتيجة لأزمة السكن الخانقة التي عرفتها وتعرفها الجزائر، فكان أن وضع السكن كأولوية الأولويات في البرنامج الوطني التكميلي لدعم النمو خلال الفترة 2004-2009.

لقد تطورت الحظيرة السكنية في الجزائر، حيث انتقلت من 2 مليون وحدة سكنية في 1966 إلى 5 مليون وحدة في 1998 إلى 6,4 مليون وحدة نهاية 2007، ويتوقع أن تتجاوز الحظيرة السكنية الوطنية 7 ملايين وحدة بعد استلام مختلف البرامج الخمسية؛ حيث أن العدد المسجل في البرنامج الخماسي هو: 1 034 000 1 وحدة سكنية، وينتظر إنجاز 1 400 000 1 وحدة سكنية بحسب البرنامج الإضافية المخصصة لمناطق الجنوب والهضاب العليا إضافة لخصص أخرى لامتصاص السكن الهش.¹

إن مثل هذا المشروع الضخم من شأنه المساهمة في تقليل الفرق الحاد الموجود بين العرض والطلب المتزايد على السكن، بالإضافة إلى خلق نوع من الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط لكل استقرار اقتصادي وسياسي، إضافة إلى أنه سيجر وراءه عدة نشاطات أخرى تتعكس إيجاباً على حياة المواطن الجزائري.

تناول هذا المبحث بدراسة توزيع البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009، والأهداف الأساسية للبرنامج الخماسي فيما يخص قطاع السكن والميزانية المخصصة له، ثم وضعية تقدم الأشغال للبرنامج الخماسي، وأخيراً المعوقات التي واجهت مشروع المليون سكن والجهود المبذولة من طرف الدولة لاستكمال المشروع.

¹. السيد نور الدين موسى وزير السكن والعمaran [2008]: "التحضر والحفاظ على التراث العقاري"، في مجلة السكن، العدد 02، نوفمبر 2008، ص.74

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

1.3. برنامج تحسين ظروف معيشة السكان:

في إطار البرنامج التكميلي لدعم النمو للفترة: 2005-2009، الجدول التالي يبين لنا المبالغ المخصصة للاستثمارات:

الجدول رقم 02: توزيع البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009

القطاعات	المبلغ (بمليار دج)	%
أولاً: برنامج تحسين ظروف معيشة السكان	1 908,5	45,41
السكنات	555,0	
الجامعة	141,0	
التربية الوطنية	200	
التكوين المهني	58,5	
الصحة العمومية	85,0	
تزويد السكان بالماء(خارج الأشغال الكبرى)	127,0	
الشباب والرياضة	60,0	
الثقافة	16,0	
إيصال الغاز والكهرباء إلى البيوت	65,0	
أعمال التضامن الوطني	95,0	
تطوير الإذاعة والتلفزيون	19,1	
إنجاز منشآت للعبادة	10,0	
عمليات تهيئة الإقليم	26,4	
برامج بلدية للتنمية	200,0	
تنمية مناطق الجنوب	100,0	
تنمية مناطق الهضاب العليا	150,0	
ثانياً: برنامج تطوير المنشآت الأساسية	1 703,1	40,52
ثالثاً: برنامج دعم التنمية الاقتصادية	337,2	8,02
رابعاً: تطوير الخدمة العمومية وتحديثها	203,9	4,85
خامساً: برنامج التكنولوجيات الجديدة للاتصال	50,0	1,19
مجموع برامج الخماسي 2009-2005	4 202,7	100

المصدر: ياسمينة زرنوح [2006]، بتصريح، ص.ص.206-208

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

من خلال الجدول السابق، نجد أن برنامج الحكومة يعبر عن عزمها لمواصلة الجهود التي بذلت خلال الفترة 2001-2004.

تركز الحكومة على تطبيق إستراتيجية إنعاش قادرة على مواصلة النمو وتحسين مستوى معيشة السكان حيث خصص لهذه الأخيرة نسبة: 45,41 % من مجموع الاستثمارات، وينال السكن حصة الأسد ضمن مجموع المشاريع بـ: 555 مليار دج، وتم التركيز كذلك على توجيه نفقات الميزانية باتجاه الاستثمار في المنشآت الأساسية بنسبة: 40,52 % كذلك سيؤدي البرنامج التكميلي لدعم النمو من خلال الاستثمار في المشاريع الكبرى إلى إنشاء المزيد من مناصب الشغل التي ستقلص من معدل البطالة.

2.3. الأهداف الأساسية للبرنامج الخيري:

تنتمل الأهداف الأساسية لقطاع السكن في بناء مليون وحدة سكنية خلال الفترة الخمسية وبغلاف مالي يقدر بـ: 555 مليار دج، موزعة كما يلي:¹

- السكن الاجتماعي الإيجاري: 120 000 سكن؛
- السكن الاجتماعي التساهمي: 215 000 سكن؛
- السكن الريفي: 275 000 سكن؛
- السكن بصيغة البيع بالإيجار: 80 000 سكن؛
- السكن الترقوي والبناء الذاتي: 310 000 سكن.

يستوجب تجسيد هذه الأهداف في بناء هذا البرنامج الضخم من الحصص السكنية تطبيق

برنامجه الدراسات والبحث في مجال السكن والتعمير والبناء.

بينما وزارة السكن والعمان كانت قد صرحت من خلال إحصائياتها، بأن مشروع المليون سكن - الذي انطلق في 2005 على أن ينتهي مع انتهاء عام 2009- هو برنامج خماسي محدد بـ: 1 034 566 وحدة سكنية بإضافة السكن الوظيفي، وقسمت إلى أجزاء كما في الجدول الموالي:

¹. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 10، الصادرة في 27 فبراير 2008، ص.15.

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

الجدول رقم 03: برنامج المليون سكن حسب الصيغ السكنية على المستوى الوطني

عدد السكّنات المبرمجة	صيغة السكن
222 399	صيغة السكن الاجتماعي الايجاري
243 351	صيغة السكن الاجتماعي التساهمي
384 620	صيغة السكن الريفي
129 115	صيغة البيع بالإيجار
55 081	برامج السكن الترقوي والسكن الوظيفي
1 034 566	المجموع

المصدر: Ministère de l'habitat [2007]: "Un million de logement, deux années

après", Le bulletin de l'habitat, n°: 2, juin 2007,p.7

من خلال الجدول، نلاحظ أن السكن الريفي قد حاز على حصة الأسد في عدد السكّنات المبرمجة حيث يسجل نسبة 38 %، وهذا بهدف استقرار السكان في الأرياف يليه السكن الاجتماعي التساهمي بنسبة 24 % الذي لقي تجاوباً كبيراً من طرف الطبقة المتوسطة فالسكن الاجتماعي الايجاري بنسبة 21 % الخاص فقط بالعائلات ذات الدخل الضعيف والتي لا تستطيع شراء مسكن، ثم البيع بالإيجار بنسبة 12 %، إضافة إلى السكّنات الأخرى (السكن الترقوي والسكن الوظيفي) بنسبة 5 %.

3.3. الميزانية المخصصة للبرنامج:

لقد خصصت الحكومة جزءاً هاماً من إمكانياتها المالية لإنجاز سكّنات جديدة ويتنااسب هذا التمويل الاستثنائي مع حجم التحدي لإنجاز مليون وحدة سكنية.
تقدير الميزانية المخصصة من طرف الحكومة بأكثر من 1000 مليار دج لمختلف مشاريع الفترة الخمسية: 2004-2009، أي ما يعادل 16 مليار دولار، وإذا أضفنا عمليات التهيئة الحضرية تكون الدولة قد خصصت نحو 20 مليار دولار لتمويل السكن.¹

¹. السيد نور الدين موسى وزير السكن والعمان [2008]، ص.74.
- 35 -

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

أما عن الميزانية المخصصة للبرنامج الخماسي تقدر بـ: 555 مليار دج، وتمثل المساعدات المخصصة للسكن الريفي نحو 40 % من البرامج الجاري إنجازها في المخطط الخماسي: 2009-2004.

تجدر الإشارة إلى أن عدم توفر الإحصائيات الخاصة بالاستهلاك المالي لمشروع المليون سكن على مدى الفترة المخصصة له 2009-2004 فقد تم دراسة الفترة المحددة 2006-2004 لتوفير المعلومات الخاصة بها، والجدول التالي يوضح ذلك:

الوحدة: ألف دج

الجدول رقم 04: الاستهلاك المالي في نهاية 2006

الاستهلاك المالي 2006-2005			صيغ العرض
% النسبة	سنة 2006	سنة 2005	
+ 36,27	875 532 875	42 219 690	صيغة السكن الاجتماعي الإيجاري
+ 207,03	41 795 180	13 612 800	صيغة السكن الريفي
- 25,14	12 909 894	17 245 860	صيغة البيع بالإيجار
- 2,70	13 230 444	13 597 722	السكنات الحضرية المدعمة
- 44,53	6 383 439	11 507 780	إعادة بناء السكنات المهدمة بسبب الزلزال
+ 34,29	131 851 832	98 183 852	المجموع 1
+ 5,67	573 500	543 300	الدراسات العمرانية
- 26,02	977 626	1 321 485	التهيئة
- 4,882	538 827	566 110	البني التحتية الإدارية
+ 25,46	40 147	32 000	تحديث الإدارات بالإعلام الآلي
- 13,51	2 130 100	2 462 895	المجموع 2
+ 33,12	133 981 932	100 646 747	المجموع العام

المصدر: Ministère de l'habitat [2007]: «Les consommations financières à fin 2006

Le Bulletin de l'habitat, N° : 2, Juin 2007, p.16

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

بعد انطلاق البرنامج الخماسي بستين، كان استهلاك قروض الدولة بصفة نهائية مقدمة من طرف وزارة السكن كما يلي:¹

- بالنسبة للصيغ الممولة من قبل الصندوق الوطني للسكن (CNL)، الاستهلاكات المالية لسنة 2006 ارتفعت إلى 131,852 مليار دج، مما يعني زيادة تقدر بـ: 33,668 مليار دج مقارنة بالاستهلاكات المالية لسنة: 2005 التي تقدر بـ: 98,183 مليار دج ، أي تسجيل تطور بنسبة 34 % ؛
 - استهلاك قروض الدفع المسيرة من قبل مصالح الإدارية المركزية لوزارة السكن والعمان تخص:
 - التهيئة "La viabilisation": حيث نسجل انخفاضا معتبرا يقدر بـ: 26,02 % خلال سنة 2006 مقارنة بسنة: 2005؛
 - البنى التحتية الإدارية: سجلت استقرارا نوعا ما في الاستهلاكات المالية خلال سنة 2006 و2005
 - تحديث الإدارات بوسائل الإعلام الآلي: سجل زيادة مهمة تقدر بـ: 25,46 % خلال سنة 2006 مقارنة بسنة 2005؛
 - إن 75 % من استهلاكات قروض الدفع سجلت من قبل الصيغتين : السكن الاجتماعي والإيجاري والسكن الريفي، صيغتا العرض هذه سجلت ما مجموعه : 99,327 مليار دج أي أكثر من الإنجازات الإجمالية لسنة 2005 (98,183 مليار دج)؛
 - السكن المدعم (إضافة إلى السكن الريفي): ارتفعت قيمة استهلاكه المالي من 38,718 مليار دج سنة 2005 إلى 61,408 مليار دج سنة 2006، أي بزيادة تقدر بـ: 22,69 مليار دج، وهي زيادة مهمة تقدر بنسبة: 60 %.
- وتجدر الإشارة إلى أن السكن الاجتماعي التساهمي سجل خلال سنة 2006، استهلاكا ماليا يعادل 6,239 مليار دج.

¹ . Ministère de l'habitat [2007], p.15

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

في إطار المليون سكن فإن الإنجازات المقدمة بالأرقام من قبل وزارة السكن والعمان كلفت غالبا ماليا يقدر بـ: 134,5 مليار دينار خلال سنة 2008، منها: 60,5 مليار دج ممنوحة لتمويل السكن الاجتماعي، 42,8 مليار دج ممنوحة لتمويل السكن الريفي، و 18,7 مليار مقدمة كإعانات لبناء سكنات، ويضاف إلى هذا الغلاف المالي مبلغ يقدر بـ: 124 مليار دينار مخصصة لتحسين الإطار العراني خلال الإنجاز.¹

4.3. وضعية تقدم أشغال البرنامج الخماسي:

فضلا عن تخصيص سنة 2005 لاستكمال الدراسات، وإجراءات المناقصات، واختيار المؤسسات، من أجل انطلاقة كبيرة ومصاحبة لعدد كبير من عمليات البناء في كل الولايات على مستوى التراب الوطني، فقد سمحت هذه السنة بتسجيل نتائج مهمة ومشجعة بالنظر للإنجازات الخاصة بقطاع السكن، مع الإنطلاق في إنجاز: 839 332 وحدة سكنية، وتسلیم: 479 132 وحدة سكنية، واستهلاكا ماليا يقدر بـ: 98 مليار دج.

في إطار النشاط المهم والكبير لقطاع السكن سنة 2005، فإن نتائج سنة 2006 كانت تمثل في تسلیم: 792 177 وحدة سكنية، باستهلاك مالي قدر بـ: 132 مليار دج؛ عند انطلاق مشروع المليون سكن، رغم تسجيل انخفاض في قيمته المطلقة بـ: 331 91 وحدة سكنية، وقد تم الحفاظ على مستوى مهم بـ: 498 241 وحدة سكنية.

إنجازات سنوي: 2005 و2006، حددتا عملية نضج البرامج وتوفير كل ما يلزم لانطلاق الورشات على المستوى المحلي من قبل مديريات السكن والتجهيزات العمومية ومديريات التعمير والبناء ومديريات الديوان الوطني للتسبيير العقاري؛ أي أن سنوي: 2005 و2006، سجلتا انطلاقة كبيرة فيما يخص إنجاز برنامج المليون سكن.

أما في بداية سنة 2007، فقد تم الإنطلاق في إنجاز: 836 430 وحدة سكنية والتي تمثل: 34,81 % من البرنامج الاجمالي، الشيء الذي يستدعي ضرورة الحفاظ على الجهد بفضل

¹ . El Watan Economie: « Logement en Algérie: Les chiffres du ministre de l'Habitat , Le programme d'un million de logements promis par le président Bouteflika ne sera livré en fin de compte qu'en septembre 2009 », n° :180, Publié le: 11/01/2009

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

تنشيط المؤسسات والسلطات المحلية، وإطارات القطاع.¹ والجدول التالي يوضح وضعية تقدم الأشغال للبرنامج الخماسي إلى غاية نهاية سنة 2006 :

الجدول رقم 05: وضعية تقدم الأشغال للبرنامج الخماسي إلى غاية: 31/12/2006

البرنامج	العدد المبرمج	عدد السكّنات		المنجزة العدد	
		في طور الإنجاز			
		النسبة %	العدد		
برنامج السكن العمومي الإيجاري	222 399	% 63.4	140 919	% 29.3 65 246	
السكن الاجتماعي التساهمي	243 351	% 51.1	124 410	% 16.3 39 588	
السكن الريفي	384 620	% 51.2	196 939	% 31.0 119 194	
البيع بالإيجار	129 115	% 25	32 333	% 15.1 19 478	
برامج أخرى: (السكن الترقيوي + السكن الوظيفي)	55 081	% 57.3	31 537	% 37.3 20 561	
المجموع العام والنسبة المتوسطة لتقدم الأشغال	1 034 566	% 50.9	526 138	% 25.5 264 067	

المصدر: Ministère de l'habitat [2007], p.8

من خلال الجدول الذي يمثل عدد السكّنات المنجزة من برنامج المليون سكن حتى جوان 2007، نلاحظ أن النسبة المتوسطة لتقدم الأشغال هي: 25,5 % ، حيث تمثل نسبة إنجاز السكن الريفي أعلى نسبة بـ: 31 % ، وذلك يعود إلى حرص الدولة على تسخير كل الإمكانيات الضرورية لذلك، بهدف الحفاظ على استقرار السكان في المناطق الريفية وبالتالي خلق التوازن الجهوي. كما عرف السكن العمومي الإيجاري وتيرة إنجاز سريعة كذلك بنسبة: 29,3 %، من أجل الاستجابة إلى الاحتياجات الكبيرة والمترامية للفئات ضعيفة الدخل.

¹. Ministère de l'habitat [2007]: «programme de un million de logements, une avancée appréciable dans la réalisation » **Le bulletin de l'habitat**, N°: 02, Juin 2007, p.3

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

كما أن صيغة السكن الاجتماعي التساهمي التي لقيت نجاحا في الاستجابة للطلبات السكنية الكبيرة للفئة متوسطة الدخل عرفت وتيرة إنجاز بطيئة بالمقارنة مع الصيغ السابقة حيث قدرت خلال عامين بـ 16,3 %، يرجع ذلك إلى نقص التمويل اللازم والذي يرجع سببه إلى عدم دفع المستحقات المالية من قبل المستفيدين، وبالتالي فإن تحسن وتيرة الإنجاز الخاصة بهذه الورشات مرتبط أساسا بالتمويل الذي يقع على عاتق المستفيدين المطالبين بتسديد مساهماتهم وفق الآجال التعاقدية المحددة، كذلك الحال بالنسبة لصيغة البيع بالإيجار التي عرفت وتيرة إنجاز بنسبة 15,1 %.

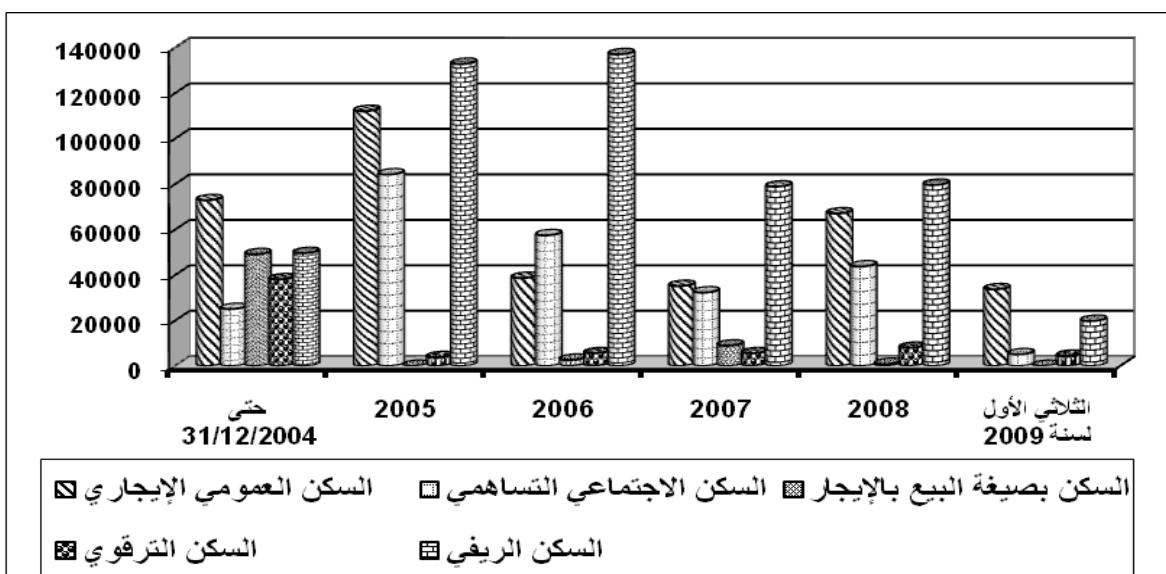
5.3. وتيرة الانطلاق وتسلیم السکنات خلال الفترة 2004-2009:

تجدر الإشارة إلى أن الإحصائيات الرسمية الخاصة بمشروع المليون سكن لم تتوفر بالنسبة لوتيرة الانطلاق، أما وتيرة التسلیم فكانت الإحصائيات بها ناقصة، لهذا سنقوم بوصف وتحليل الإحصائيات المتوفرة عن وتيرة الانطلاق في بناء السکنات بالنسبة لمختلف البرامج المسطرة بصفة عامة خلال الفترة: 2004-2009، أما وتيرة التسلیم فندرسها خلال الفترة: 2004-2008.

أ- وتيرة الانطلاق في بناء السکنات: تميزت وتيرة الانطلاق في بناء السکنات خلال الفترة:

2009/2004 بالتباین في كل سنة والاختلاف حسب كل صيغة، والشكل التالي يوضح ذلك:

الشكل رقم 01: وتيرة الانطلاق في بناء السکنات خلال الفترة: 2009/2004



المصدر: من إعداد الطالب، بالاعتماد على الإحصائيات في الملحق رقم: 02

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

- حتى نهاية سنة 2004: كان الانطلاق في بناء صيغة السكن العمومي الإيجاري انطلاقاً جيدة مقارنة بباقي الصيغ، حيث سجلت أعلى وتيرة انطلاق بنسبة: 31,04 % من مجموع السكّنات التي تم الشروع في إنجازها خلال هذه الفترة، تليها صيغة السكن الريفي وصيغة البيع بالإيجار والسكن الترقيوي بنسب متقابلة 21,14 % و 20,93 % و 16,22 % على التوالي، وأخيراً صيغة السكن التساهمي بنسبة ضعيفة 10,67 %

- سنة 2005: عرفت وتيرة الانطلاق في الإنجاز خلال هذه السنة تقدماً ملحوظاً خصوصاً صيغة السكن الريفي حيث بلغت أعلى نسبة إنجاز بـ: 39,89 %، وصيغة السكن العمومي الإيجاري وصيغة السكن الاجتماعي التساهمي بنسبي انطلاق في الإنجاز وصلت إلى 33,67 % و 25,29 % على التوالي.

بينما لم تعرف صيغة السكن الترقيوي سوى نسبة ضعيفة جداً قدرت بـ: 1,15 %. أما صيغة البيع بالإيجار فلم نسجل فيها أية انطلاق خلال هذه السنة.

- سنة 2006: انخفضت وتيرة الانطلاق بالنسبة لصيغة السكن العمومي الإيجاري وصيغة السكن الاجتماعي التساهمي بنسبة 16,03 % و 23,79 % بينما بلغت صيغة السكن الريفي: 56,76 % محافظة على تقدمها بالنسبة للصيغ الأخرى وبارتفاع في وتيرة الانطلاق بفارق: 1,69 % و 0,42 % بالنسبة لسنة 2004 و 2005 على التوالي، يمكن تفسير ذلك بالإقبال الكبير للمواطنين من أجل الحصول على الإعانات والاستفادة من سكن في إطار هذه الصيغة نتيجة لتحسين الوضع الأمني.

- سنة 2007: تناقص وتيرة الانطلاق في بناء السكّنات بالنسبة لصيغة السكن الريفي خلال هذه السنة بـ: 49,03 % لكنها تبقى مرتفعة ومحافظة على تقدمها مقارنة بالصيغ الأخرى تليها بعد ذلك صيغة السكن العمومي الإيجاري وصيغة السكن الاجتماعي التساهمي بنسبة انطلاق متواضعة تقدر بـ: 21,85 % و 20,08 % على التوالي، أما صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقيوي فتبقىان في مستوى 5,56 % و 3,47 % على التوالي. ويرجع تأخر انطلاق المشاريع السكنية إلى نقص الأراضي العقارية، بالإضافة إلى عدم كفاية وسائل الإنجاز.

- سنة 2008: نسجل خلال هذه السنة ارتفاعاً معتبراً في وتيرة الانطلاق لصيغة السكن العمومي الإيجاري والتساهمي، حيث ارتفعتا على التوالي بنسبة: 0,54 % و 0,09 % عن

الفصل الأول:.....وأيقن السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

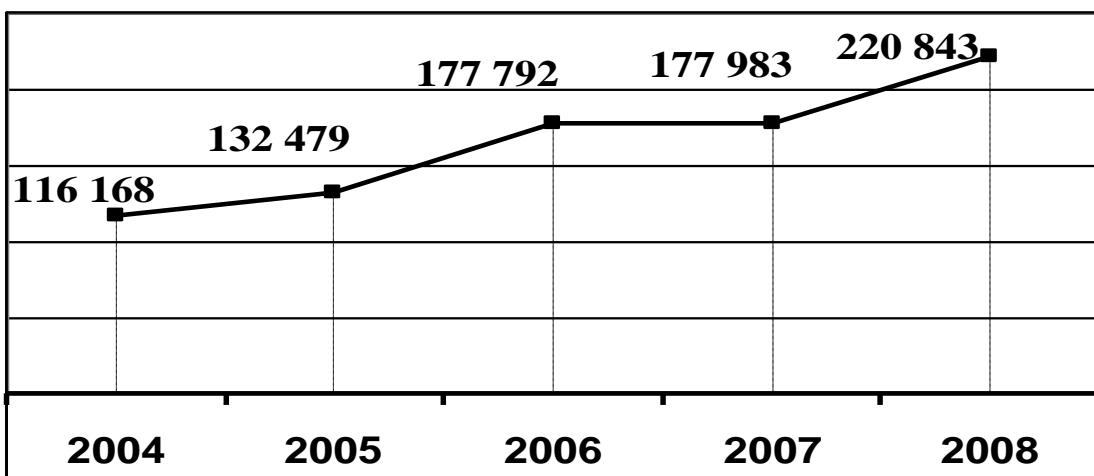
السنة الماضية، بينما تحافظ صيغة السكن الريفي على مستواها كما في السنة السابقة بنسبة انطلاق في المشاريع تقدر بـ 39,96 %، أما برامج السكن الترقوي والبيع بالإيجار فكان انطلاق المشاريع بهما ضعيفاً خلال هذه السنة قدر بـ 3,99 % و 0,42 % على التوالي.

- الثلاثي الأول لسنة 2009: ما يلفت الانتباه خلال هذه الفترة الوجيزة هو الوتيرة السريعة التي عرفتها صيغة السكن العمومي الإيجاري، حيث سجلت نسبة 53,42 % من مجموع الصيغ، لتليها صيغة السكن الريفي 31,40 %، أما باقي الصيغ فقد عرفت انطلاقاً ضعيفة بالمقارنة مع الصيغتين السابقتين، فقد سجلت صيغة السكن التساهمي نسبة 8,12 % . أما السكن الترقوي فكانت نسبته 7,06 %.

بصفة عامة يمكن القول أن سنة 2005، تم فيها تسجيل أعلى وتيرة انطلاق للمشاريع السكنية على طول الفترة 2004-2009 بـ: 332 مشروع؛ يمكن تفسير هذا بعمل الدولة على توفير الظروف والوسائل اللازمة لانطلاقه كبير للمشاريع السكنية.

بـ- و Tingira تسليم السكنات: إذا كان الانطلاق في إنجاز المشاريع أمراً مهماً، فإن الأهم من ذلك هو عملية إنجاز المشاريع خلال الآجال المحددة لها وتسليمها لأصحابها، ومن المفترض أن يتم تسليم 200 ألف وحدة سكنية كل سنة، حيث أن مشروع المليون سكن هو برنامج محدد بفترة 5 سنوات. فهل سارت و Tingira تسليم وفقاً لهذا المعدل؟ ندرس هذا من خلال الشكل الموالي:

الشكل رقم 02: وتيرة تسليم السكّنات خلال الفترة 2004/2008



المصدر: Ministère de l'habitat [2009]: « Réalisation de logements, Un vif accroissement de la production », **La Revue de l'Habitat**, N°: 03, Mars 2009, p.33

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

يبين الشكل وتيرة تسليم السكّنات خلال الفترة 2004-2009، ونشير بصفة عامة إلى المنحى التصاعدي الذي أخذته وتيرة التسليم، حيث نلاحظ سنة 2004 أن تسليم السكّنات كان ضعيفاً بالنسبة لمختلف الصيغ السكنية، فلم يتجاوز عدد: 468 وحدة سكنية، لترتفع قليلاً سنة 2005 بتسليم: 479 وحدة سكنية. أما سنة 2006، فتشهد فيها زيادة ملحوظة في وتيرة التسليم بتسليم: 792 وحدة سكنية. يمكن تفسير هذه الزيادة بتسخير الدولة لكل إمكانياتها من أجل رفع وتيرة الإنجاز والتأكد على مقاولات البناء على ضرورة احترام الآجال المحددة للمشاريع السكنية.

أما سنة 2007، فسجل ثباتاً نسبياً في وتيرة تسليم السكّنات، حيث تم تسليم 983 وحدة سكنية لترتفع وتيرة التسليم بشكل كبير سنة 2008، بتسليم 843 وحدة سكنية، ويمكن أن نرجع هذا الارتفاع إلى التحسن في طاقة الإنجاز بالنسبة لمقاولات البناء خلال السنوات الأخيرة، مما أثر إيجاباً على وتيرة تسليم السكن.¹

سميت بذلك سنة 2008 بسنة الحسم بالنسبة لمشروع المليون سكن. ويمكن اعتبار بلوغ وتيرة التسليم إلى 220 ألف وحدة سكنية نجاحاً في كسب التحدي الكبير في مجال السكن عموماً ومشروع المليون سكن بشكل خاص، ويسمح برفع الرهان على تسليم ما تبقى من مشروع المليون سكن في نهاية سنة 2009، رغم المعوقات التي ميزت إنجاز المشروع، مثل ارتفاع أسعار الاسمنت وال الحديد.

6.3. المعوقات التي واجهت المشروع والجهود المبذولة من طرف الدولة:

واجه مشروع المليون سكن في الجزائر العديد من المعوقات والمشاكل أدت إلى تأخر في الإنجاز، لكن مقابل ذلك قامت الدولة ببذل الكثير من الجهد لتتجاوزها واستدراك ما تأخر من مشاريع، لاستكمال إنجاز هذا المشروع الضخم في الآجال المحددة، وفيما يلي نرى هذه المعوقات والجهود.

¹ . Ministère de l'habitat [2009]: « Plan quinquennal 2005-2009, le programme d'un million de logements achevé avant fin 2009 », **La Revue de l'habitat**, N°:04, Septembre 2009, p.10

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

أ - **المعوقات التي واجهت مشروع المليون سكن:** تتعدد المعوقات التي واجهت برنامج المليون سكن الذي حدد بالفترة: 2004-2009، مما أدى إلى تأخر انطلاق بعض المشاريع في عدة مناطق من الوطن، وفيما يلي أهم هذه المعوقات:

▪ **مشكل العقار:** ما جاء في التقرير المرحلي لسياسة قطاع السكن والعمaran لسنة 2008 أن عدم الانطلاق في إنجاز السكنات في وقتها هو نتيجة لنقص الأراضي العقارية بالإضافة إلى عدم كفاية وسائل الإنجاز.¹

أكذ وزير السكن والعمaran في أواخر سنة 2008 أن الجزائر تعاني من مشكل عقار عويض جدا، حيث أن الدراسات التقنية التي أجريت على المساحات المخصصة للبناء سمحت بإلغاء مساحات تصل إلى 40 ألف هكتار، بعد أن تأكد عدم صلحياتها للبناء بالنظر لعدة عوامل مثل انزلاق التربة والزلزال وجود أنابيب نقل الغاز، أو تواجدها تحت أسلاك التيار الكهربائي ذات الضغط العالي.

بمعنى أن مشكلة العقار التي تعتبر إلى حد ما من المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكافية من أجل حل أزمة السكن في الجزائر أو التخفيف منها على الأقل.

▪ **نقص اليد العاملة المؤهلة:** تعتبر فعالية اليد العاملة وظروف العمل الحسنة في قطاع البناء من الشروط الضرورية لاستخدام كل الطاقات المتاحة لليد العاملة وتثمين خبرتها. لكن نقص اليد العاملة المؤهلة في مختلف الاختصاصات التي لها علاقة بالسكن والبناء (خاصة في مجال تصفيح الأعمدة والسقوف ونسج حديد الخرسانة)، يعد من العوائق المهمة التي تعاني منها مقاولات البناء في الجزائر، مما يعيق كثيرا تقديم الأشغال ويؤدي إلى تمديد فترة الإنجاز المتفق عليها مع صاحب المشروع. كما أن قلة اليد العاملة المؤهلة دفع أصحاب هذه المهنة إلى فرض أسعار مرتفعة.

يعود نقص اليد العاملة المؤهلة بالدرجة الأولى إلى نقص التكوين في هذا القطاع، حيث أعلنت وزارة العمل والتشغيل أنها ستعتمد بشكل كبير في تكوين يد عاملة جزائرية مؤهلة على أيادي الشركات الأجنبية في مجال البناء، نظراً لنقص الخبرة الجزائرية في

¹. وزارة السكن والعمaran [2008]، ص.73.

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

المجال وهو ما فتح الباب واسعا أمام المقاولات الصينية لاقتحام السوق الجزائرية، وما تتميز به من سرعة في الإنجاز ونوعية جيدة في العمل بالإضافة إلى الأجر الرهيبة التي يطلبونها مقارنة بطلبات اليد العاملة الجزائرية.

كما تمكن العمال الصينيون في وقت قصير من اكتساب ثقة الجميع، حيث أقدم عدد من المقاولين الخواص على توظيف عمال صينيين في ورشاتهم، مرجعين السبب الرئيسي لذلك إلى قلة اليد العاملة المؤهلة وتعطل المشاريع، الأمر الذي جعل المقاول يدفع غرامات بسبب عدم احترام آجال التسلیم وغالباً ما تصلك الأمور إلى سحب المشروع.

تجدر الإشارة إلى أن الشركات الصينية لم تحترم بنود اتفاق الشراكة مع وزارة السكن في شقه المتعلق بنقل الخبرة لليد العاملة الجزائرية، حيث لم تتعذر مهام العمالة الجزائرية في ورشات البناء الصينية مجالات الحراسة والسيادة.

▪ **ارتفاع أسعار مواد البناء:** يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات، غير أن إيجاد هذه المواد وبالمقادير المطلوبة وبالأسعار المناسبة، يعتبر من المهام التي ترتكز عليها أي سياسة حكومية في عملية الإنجاز والبناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء، إلا أن ارتفاع أسعار الاسمント والحديد بشكل خاص أدى إلى توقف العديد من المشاريع عبر مختلف ولايات الوطن.

بلغ الإنتاج الوطني للاسمント سنة 2008 ما يقارب 17,10 مليون طن في السنة - وهو العرض الذي يتواافق مع حجم الطلب الوطني - منها 11,5 مليون طن تنتجه المؤسسات العمومية، و 5,6 مليون طن تنتجه المؤسسات الخاصة، حيث أن 80 % من الإنتاج الوطني العام موجهة للاستهلاك الداخلي.¹

مما سبق، يمكن القول أن الأرضي تعتبر من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها ورشات إنشاء السكنات، وعلى هذه الأرضي أن تتوفر على المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز

¹ . Ministère de l'habitat [2009]: « Tensions sur le ciment, Le gouvernement réagit », **La Revue de l'Habitat**, N°: 04, Septembre 2009, p.12

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

السكنات على اختلاف أنواعها. لذلك على الدولة تسهيل الإجراءات التي من شأنها أن تساعد على توفير الأراضي الصالحة للسكن.

إن كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة مواد البناء، فيمكن القول أن تزايد الطلب الكلي وبمقادير كبيرة قد يكون من أشدّها تأثيراً، كما أن ارتفاع أسعار مواد البناء من إسمنت وحديد أدى إلى تأخر العديد من المشاريع.

إن نقص اليد العاملة المؤهلة تعتبر إحدى العوامل التي يتبعين التغلب عليها بتكاثف الجهد الوطنية لإنجاز البرامج في آجالها، وذلك بالاعتماد على التكوين داخل مراكز التكوين المهني والاعتماد أكثر على المقاولات الصغيرة والمتوسطة الوطنية، فالحل الصيني ينبغي أن يكون على المدى القريب فقط، أما على المدى البعيد، فينبعي إيجاد حلول مقنعة لمشكل اليد العاملة الجزائرية، خاصة وأن السكن فضلاً عن كونه حاجة ووظيفة اجتماعية فهو من العوامل الاقتصادية التي تساهم بفعالية في خلق الوظائف بالمساهمة في امتصاص البطالة وضمان التوازن الاجتماعي والعائلي.

ب - الجهود المبذولة من طرف الدولة لمواجهة المعوقات: لمواجهة مختلف المعوقات والمشاكل التي واجهت مشروع المليون سكن، وبهدف تيسير الحصول على قروض عقارية وتحسين الوجه العمراني في الجزائر، قامت الدولة بتوفير الوعاءات العقارية اللازمة لإكمال إنجاز البرامج المسطرة، واستيراد كميات معتبرة من مواد البناء، حيث قررت الحكومة استيراد مليون طن إضافي يهدف بالدرجة الأولى إلى تعزيز التوازن بين العرض والطلب وتخفيف الضغط على وحدات إنتاج الإسمنت العمومية والخاصة. كما قامت الدولة ببذل الكثير من الجهد ، والتي ذكر منها:

- **رفع الإعانة المالية المقدمة من طرف الدولة:** تم رفع الإعانة المالية المقدمة من طرف الدولة للمواطن والمقدرة بـ: 500 000 دج إلى 700 000 دج، وهي حصة مساهمة الدولة الموجهة للمواطنين المستحقين للسكن الاجتماعي التساهمي وللسكن الريفي، في

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

حين قدر السقف الأقصى لمداخيل الأشخاص المستفيدين من هذه الإعانة العمومية ما بين 60 000 دج و 72 000 دج.¹

يجدر التنويه أن مصالح وزارة السكن والعمaran عاكفة على دراسة إمكانية أن تقدم الوزارة على رفع سقف الأجر الأعلى للأشخاص المؤهلين للاستفادة من صيغة السكن التساهمي.

• **قانون إلغاء القروض الاستهلاكية:** قررت الحكومة الجزائرية منع القروض الاستهلاكية لمصلحة التمويل العقاري، من خلال حصر القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر على القروض العقارية فقط،^{*} وقد جاء هذا القانون في إطار سلسلة من الإجراءات الجديدة التي تهدف إلى دعم وتشجيع قطاع السكن، وتيسير الحصول على قروض عقارية عن طريق دعم ملأء العائلات التي ترغب في الحصول على مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء أو الاقتراض لمباشرة أشغال لتوسيع مساكنها، ويفتح هذا القرار المجال للبنوك لإنشاء فروع متخصصة في التمويل عبر القروض الإيجارية وإنشاء شركات رأس المال المخاطر تابعة لها أو مساهمة فيها.²

كشفت تقارير بنك الجزائر، أن اللجوء إلى القروض الاستهلاكية في الجزائر، كان لصالح البلدان المصدرة لبضائعها وسلعها إلى الجزائر، وليس لفائدة الاقتصاد الوطني على اعتبار أن أغلبية البنوك الأجنبية تلجأ إلى منح قروض توجه لاستهلاك منتجات بلدانها الأصلية، خصوصاً قروض السيارات الأوروبية، بعد احتدام السباق بين البنوك الأجنبية العاملة في الجزائر، على منح قروض السيارات على حساب القروض العقارية التي تريد الحكومة تعزيزها مستقبلاً**.

¹. وزارة السكن والعمaran [2008]: "أرقام مشجعة"، ص.72.

* تنص المادة 75 من قانون المالية التكميلي على ما يلي: "لا يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية"، على أن "تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم". في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 44، الصادرة في: 2009/07/26، ص.16.

². عبد الوهاب بوكرور، الأحد 2 أغسطس 2009، في الموقع الإلكتروني: 26324، تم <http://www.alrroya.com/node/26324>. الإطلاع عليه يوم: 2009/09/04.

** في إطار قانون «توريق القروض الرهنية» الصادر في العام 2006، والذي يعزز من قدرة البنوك على منح قروض في المجال العقاري، بتحويل السيولة المتوفرة لديها إلى سيولة طويلة المدى.

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

لذلك، سيسمح هذا القانون للبنوك والمؤسسات المالية في الجزائر بتحويل محافظها التي كانت موجهة إلى تشجيع استهلاك سلع أجنبية، نحو قطاع العقار، ما يسمح بإعطاء ديناميكية جديدة لتطوير القطاع العقاري في الجزائر، من طرف متتدخلين جدد، متمثلة في البنوك والمؤسسات المالية وشركات التطوير العقاري، وهو ما يمكن الحكومة من خفض الضغط على الخزينة العامة التي تخصص سنوياً مليار دولار لدعم السكن الاجتماعي.

تقدير مساهمة القطاع المصرفي الحالي في الإقراض السكني بنحو 10 % من الاحتياجات الإجمالية السنوية الحقيقة، وبالنسبة لـ 250 ألف وحدة سكنية، وتساهم في تقديمها 4 بنوك حكومية بنسب متفاوتة، وهي: بنك التنمية المحلية (BDL)، والقرض الشعبي الجزائري (CPA)، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك (CNEP/Banque)، والبنك الخارجي الجزائري (BEA)، بالإضافة إلى بعض البنوك الخاصة الأجنبية العاملة في الجزائر مثل: "سوسيتي جينرال" و "بي أن بي باري با" و "بنك الخليج الجزائري" و "بنك البركة الجزائري" و "بنك الإسكان والتمويل" و "المؤسسة المصرفية العربية"، وهذا العدد من المؤسسات التمويلية لا يكفي لتلبية الطلب الكبير على القروض السكنية في الجزائر، لكن القرار الجديد سيرفع من نسب المساهمة بعد تحول جميع البنوك والمؤسسات المالية، إلى المساهمة في تمويل القطاع العقاري.

كما يؤكّد وزير السكن بانتظام على أن تحسين العرض بالنسبة للسكن يجب أن يسير متوازيا مع تحسين العمران.¹ لهذا اتخذت الدولة إجراءات في هذا المجال، بهدف تحسين الوجه العمراني في الجزائر مثل:

- **قانون مطابقة البناء:** سيسهل قانون مطابقة البناء (القانون رقم: 08-15)² إنشاء بطيئة وطنية تسجل فيها جميع الإجراءات العمرانية و عمليات التعمير من خلال تكوين بنك شامل للمعلومات في هذا المجال وتحيينها، تبرز أهمية الفئة العمرانية التي يخصها هذا القانون، والذي يشمل السكنات الفردية التي تبلغ نسبتها 56 % من مجموع الحظيرة السكنية الوطنية والتي تحصي بدورها أزيد من 7 ملايين وحدة سكنية.

¹. أحمد ناصري [2008]: "إعلام، شرح واقتراح"، في مجلة السكن، العدد 01، جوان 2008، ص.72.

². الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد:44، الصادرة في 03 أوت 2008، ص.19.

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

جاء هذا القانون بهدف الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية التي تشوّه وجه المدن ويُضع حداً لظاهرة الورشات الأبدية. إن تنفيذ هذه الآلية القانونية الجديدة، من شأنه أيضاً أن يعمّل على إدخال ثقافة المواطننة والتمدن بالإضافة إلى إرساء مبادئ فعل البناء على شكل أحكام دائمة تستجيب إلى المتطلبات العمرانية والحضارية للبلاد بعد انحراف عمراني نتج عن العشرية السوداء التي عرفت تكاثراً للبنيات وأحياء عشوائية تندم فيها أدنى المقاييس وبالتالي سيفضي إلى تحسين عمراني كبير. كما يجب إشراك المواطن والمجتمع المدني في تنفيذ هذا القانون الذي يعبر عن إستراتيجية وطنية للترقية العمرانية والتحسين الحضري مبيناً أن نجاحها يرتبط ب مدى استعمال أدوات التحسين والاتصال والصرامة في تطبيق بنوده، مع العلم أنه تم تشكيل المفتشيات العمرانية في هذه العملية لتلعب دوراً هاماً في هذا المجال.

رغم المعوقات التي واجهت مشروع المليون سكن مثل مشكلة العقار التي تعتبر إلى حد ما من المشاكل الرئيسية التي أدت إلى تأخر العديد من المشاريع، وصعوبة تحصيل مواد البناء من اسمنت وحديد نتيجة ارتفاع أسعارها، إلا أن الدولة بذلك الكثير من الجهد لحل هذه المشاكل وتجاوز هذه الصعوبات، منها توفير الوعاءات العقارية الازمة لإنجاز البرامج المسطرة واستيراد كميات معتبرة من مواد البناء، بالإضافة إلى رفع الإعانة المالية المقدمة من طرف الدولة للمواطن، وإلغاء القروض الاستهلاكية لصالح التمويل العقاري، بالإضافة إلى تحضير القواعد العقارية، وأعمال المنافع العامة المرتبطة بالسكن، وتطوير الطاقات الموجودة في مجال الإنجاز وتحسين القدرات الوطنية في إنتاج المواد والمنتجات والعناصر التي تدخل في إنشاء وتعزيز نظام مراقبة النوعية الحالي، لهذا أوليت أهمية خاصة لمراقبة المخاطر الطبيعية والتكنولوجية التي ينبغي أن تؤخذ بعين الاعتبار في الأنظمة الحضرية أي المخططات الرئيسية لتهيئة الإقليم والعمaran (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS).

نفهم مما سبق، أن مشروع المليون سكن الذي مس معظم ولايات الوطن، يهدف للتخفيف من حدة أزمة السكن والمساهمة في تقليل الفرق بين العرض والطلب على السكن وقد شمل هذا المشروع الضخم مختلف الصيغ السكنية، منها صيغة السكن الريفي التي عرفت

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

اهتمامًا خاصا بتجنيد 40 % من مساعدات الدولة، ساهمت في تثبيت سكان الأرياف من أجل توازن أفضل في توزيع السكان جغرافيًا وإنعاش الفضاء الريفي. من جهة أخرى، تم تشجيع صيغ سكن جديدة بفضل تطوير القروض السكنية وتخفيف معدل الفائدة على القروض، وزيادة مساعدات الدولة. سمحت هذه الإجراءات بتشجيع تطوير برامج سكنية مثل السكن الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار الموجهة لذوي الدخل المتوسط بهدف خلق التوازن في المجتمع. إن الجهود المالية للدولة متوفرة بشتى الطرق "مساهمة مباشرة، المساعدة على حيازة الملكية تحسين نسب الفوائد إعفاءات جبائية" مصحوبة بتدابير هيكلية موجهة لعصرنة قطاع السكن والعمaran مثل: شروط جديدة لمنح السكنات الاجتماعية المؤجرة، وإعادة تنظيم التسخير العقاري، مع وضع نظام جديد لتقنين البناء والتعمير. ثم إن التخطيط لمواجهة مشكلة الإسكان لا يمكن أن ينفصل عن التخطيط لمواجهة باقي المشاكل العمرانية الأخرى مثل مشاكل المرافق العامة أو الخدمات العامة إذ يتم التخطيط لكل هذه الأمور في إطار مخطط عمراني واحد، حيث أن مختلف المشاريع السكنية ينبغي أن تتم بشكل وحدات سكنية كاملة وشاملة للمرافق والخدمات العامة.

لقد تم رفع مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من أجل الحصول على سكن جديد أو انجازه عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي إلى 700 ألف دج، بينما تمنح إعانة الترميم أو التوسيع على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من المصالح المؤهلة من الوزارة لا تفوق 700 ألف دينار للوحدة السكنية، وذلك بعدما كانت الإعانة المالية التي يمنحها الصندوق للمواطنين تتراوح بين 400 و500 ألف دج، ما جعل المستفيدين يشتكون من قلتها قياسا بارتفاع أسعار مواد البناء.

إن تخصص البنوك في تمويل القطاع العقاري تعتبر من الخطوات الهامة في مستقبل القطاعات الحقيقة المنتجة للثروة والقيمة المضافة، وفي القطاعات التي تحل بالفعل مشاكل الجزائريين وتعيد ترتيب أولوياتهم، وعلى رأسها السكن.

لقد ساهم مشروع المليون سكن في زيادة الحظيرة الوطنية للسكن، كما ساهم في تحسين معدل شغل السكن (TOL) - الذي يمثل النسبة المتوسطة للأشخاص في الوحدة السكنية الواحدة-. حيث تم تحديده بـ: 6,4 سنة 2008، من خلال الإحصاء الوطني للأشخاص والسكن (RGPH) في أبريل 2008، أي عرف انخفاضا محسوسا مقارنة بسنة 1998 حيث كان يساوي 7,1.

خلاصة الفصل الأول:

نستخلص مما تقدم أن السكن يعتبر ضرورة من ضرورات الحياة، كما يعد أداة من أدوات التنمية الاقتصادية الكلية، لأن كل مشروع سكني ينجذب، يجر وراءه عدة نشاطات أخرى ويؤدي ذلك إلى تحريك عجلة التنمية الاقتصادية، إلا أن الجزائر لم تهتم بهذا الموضوع بالشكل الكافي وهو الشيء الذي أدى إلى تفاقم الوضع وتحوله إلى أزمة حقيقة لا تزال تداعياتها إلى اليوم.

نظراً إلى أن الدولة غير قادرة لوحدها على تحمل عبء توفير السكن الاجتماعي لكل الأسر الجزائرية، ومن أجل علاج هذه الأزمة والتخفيض على الأقل من وطأتها، تم تنويع الصيغ السكنية مثل صيغة السكن الريفي، التي ساهمت في تثبيت سكان الأرياف وإنعاش الفضاء الريفي، وتحقيق التوازن في توزيع السكان بين المناطق والأقاليم، ومن الصيغ السكنية ما هو موجه للطبقة ذات الدخل المرتفع، ونقصد بذلك صيغة السكن الترقيوي، ومنها ما هو موجه للطبقة ذات الدخل المتوسط بهدف خلق التوازن في المجتمع، وهي صيغة السكن التساهمي والبيع بالإيجار. كما أبقيت الدولة على صيغة السكن العمومي الإيجاري (السكن الاجتماعي) المخصص للأسر التي لا تستطيع بإمكانياتها الحصول على وحدة سكنية أو التي تعيش في السكنات الهشة.

من أجل مواصلة وتكثيف هذا المسار، جاء مشروع المليون سكن في الجزائر في إطار مخطط دعم النمو للفترة 2004-2009 بقرار سياسي من رئيس الجمهورية، في محاولة لاستدراك التأخر الاقتصادي والاجتماعي المتراكم طوال الأزمة التي استغرقت عقدين من الزمن، وللاستفادة من الإطار الاقتصادي الكلي الإيجابي المسجل في السنوات الأخيرة من حيث محمل المؤشرات وعودة الثقة لدى المستثمرين الجزائريين والأجانب، وتتوفر القدرات المالية في البلاد، والذي من شأنه أن يخلق الظروف الملائمة لـاستراتيجية حقيقة للتنمية بإنجاز المشاريع الكبرى.

تميز مشروع المليون سكن بالطابع الاجتماعي، إذ أن صيغة السكن العمومي الإيجاري والسكن الريفي هي التي استفادت من حصة الأسد من التمويل بنحو 75% من المساعدات، وهذا يعني أن دعم الدولة موجه أساساً للفئة ذات الدخل الضعيف.

الفصل الأول:.....واقع السكن في الجزائر ومشروع المليون سكن

لقد واجه مشروع المليون سكن في الجزائر العديد من المعوقات والمشاكل، والتي أدت إلى تأخر نسبي في الإنجاز، لكن التحسن في قدرة الإنجاز لدى مقاولات البناء خلال السنوات الأخيرة، هو الذي سمح بتسليم عدد معتبر من السكنات خلال سنة 2008، وزاد من عزم الدولة على استكمال إنجاز هذا المشروع الضخم وتسلیم السکنات في نهاية سنة 2009، ببذل الكثير من الجهد من خلال زيادة المساعدات برفع مبلغ الإعانة، وإصدار تشريعات لصالح التمويل العقاري وتفعيل دور الرقابة...

لقد ساهم مشروع المليون سكن في زيادة الحظيرة السكنية وحسن بذلك من نسبة شغل السكن كما ساهم مشروع المليون سكن المسطر خلال الفترة 2004-2009 دون شك في زيادة ظهور وانتشار المقاولات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، كما شجعها على الظفر بحصص من المشاريع السكنية، وهذا ما يدعم قدرتها على البقاء والتطور في الوسط الاستثماري، رغم المنافسة الشديدة مع مقاولات البناء الكبيرة - الوطنية منها والأجنبية - ورغم النقصان التي تعاني منها، والتي من أهمها نقص اليد العاملة المؤهلة في قطاع البناء، الأمر الذي يدفعنا للبحث في قطاع البناء والمقاولات والتساؤل عن الدور الحقيقي الذي لعبته المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر، وهو ما سنراه في الفصلين المواليين.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

تمهيد:

تشكل الاستثمارات في مجال البنية الأساسية والمرافق العامة خصوصا، عاملا مهما لدفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما هو عليه الحال بالنسبة للمشاريع العامة التي تقوم بها الدولة مثل بناء سكّنات أو إنشاء مستشفى أو جامعة أو طريق سيار... إلخ، حيث يكون الهدف منها تحقيق النفع العام وتحقيق الربح بالنسبة للمؤسسات التي تقوم بعمليات الإنجاز والتي هي في معظمها عبارة عن مؤسسات صغيرة ومتوسطة؛ وقد زاد الاهتمام بهذه الأخيرة، لأنها بالإضافة إلى قدرتها الاستيعابية الكبيرة للأيدي العاملة، يقل حجم المخاطرة فيها كثيراً بالمقارنة مع المشروعات الكبيرة، كما أنها تشكل ميداناً لتطوير المهارات الإدارية والفنية والإنتاجية والتسويقية، وتفتح مجالاً واسعاً أمام المبادرات الفردية والتوظيف الذاتي، مما يخفف الضغط على القطاع العام في توفير فرص العمل.¹

كما أن جميع المتعاملين الاقتصاديين يراهنون اليوم، على أن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة هي الأداة الفعالة لمرافقة إيجابية للتحولات الاقتصادية التي تشهدها الجزائر، فهي تشكل مصدراً رئيسياً لامتصاص البطالة وخلق الثروة.

لهذا، سناول في هذا الفصل الذي قسمناه إلى ثلاثة مباحث، دراسة قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بصفة عامة، بتعريفها وذكر خصائصها ومراحل تطورها في الجزائر، في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فتم تخصيصه لدراسة قطاع البناء وخصائصه، والمراحل التي تمر بها عملية البناء وإبراز علاقة التأثير والتأثير بين قطاع البناء وبقية القطاعات، أما المبحث الثالث، فاشتمل على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العاملة في قطاع البناء والأشغال العمومية ألا وهي المقاولات الصغيرة والمتوسطة، حيث نتناولها بالتعريف والتصنيف حسب طبيعة العمل، وعرض أهميتها مقارنة بنظيراتها العاملة في باقي القطاعات.

¹. ماهر حسن المحروم؛ إيهاب مقابلة [2006] : "المشروعات الصغيرة والمتوسطة، أهميتها ومعوقاتها"، جبل عمان مركز المنشآت الصغيرة والمتوسطة - الدور الثاني، أيار 2006، من الموقع الإلكتروني: <http://www.alolabor.org/nArabLabor/images/stories/Tanmeya/dwrat/jordon16221206/smss.doc>، تم الإطلاع عليه يوم: 2009/08/15

المبحث الأول: قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر

يعتبر قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من القطاعات التي تحضىاليوم بالأولوية من قبل الدولة، لهذا سنتناول من خلال هذا المبحث، تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال التطرق للمعايير المختلفة لتصنيفها، ثم نرى مراحل الاهتمام بهذا النوع من المؤسسات في الجزائر، ثم مميزاتها العامة ومميزاتها من الناحية الإدارية، وأخيراً مكوناتها.

1.1. تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

ثمة صعوبة كبيرة في وضع تعريف واضح خاص بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة يكون مقبولاً ويحظى بإجماع مختلف الأطراف المهتمة بهذا القطاع، وذلك باعتراف العديد من الباحثين والمؤلفين، وأيضاً باعتراف الهيئات والمنظمات الدولية* المهمة بالتنمية الاقتصادية وترقية وإنماء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة فالامر ليس بالسهولة التي تبدو عند القيام بالمقارنة بين وحدة أو مؤسسة صغيرة ومؤسسة أخرى ذات حجم كبير فالمشكل الذي يطرح يمكن أساساً في وضع الحدود الفاصلة بين هذه المؤسسة الصغيرة والمتوسطة من جهة والمؤسسة الكبيرة من جهة أخرى، خاصة عند المقارنة بين الدول المصنعة والدول النامية حيث تختلف الحدود الفاصلة باختلاف درجة النمو واختلاف النشاط الاقتصادي وفروعه.¹ لذلك تم الاعتماد على جملة من المعايير لتعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

1.1.1. معايير تصنيف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

يمكن الاستناد على جملة من المعايير في محاولة تحديد ماهية هذه المؤسسات، وتكون مشكلة هذه المعايير في صعوبة الاختيار المناسب بينها وذلك بسبب كثرتها، ويمكن تصنيفها إلى صنفين هما:

- **المعايير الكمية.**
- **المعايير النوعية.**

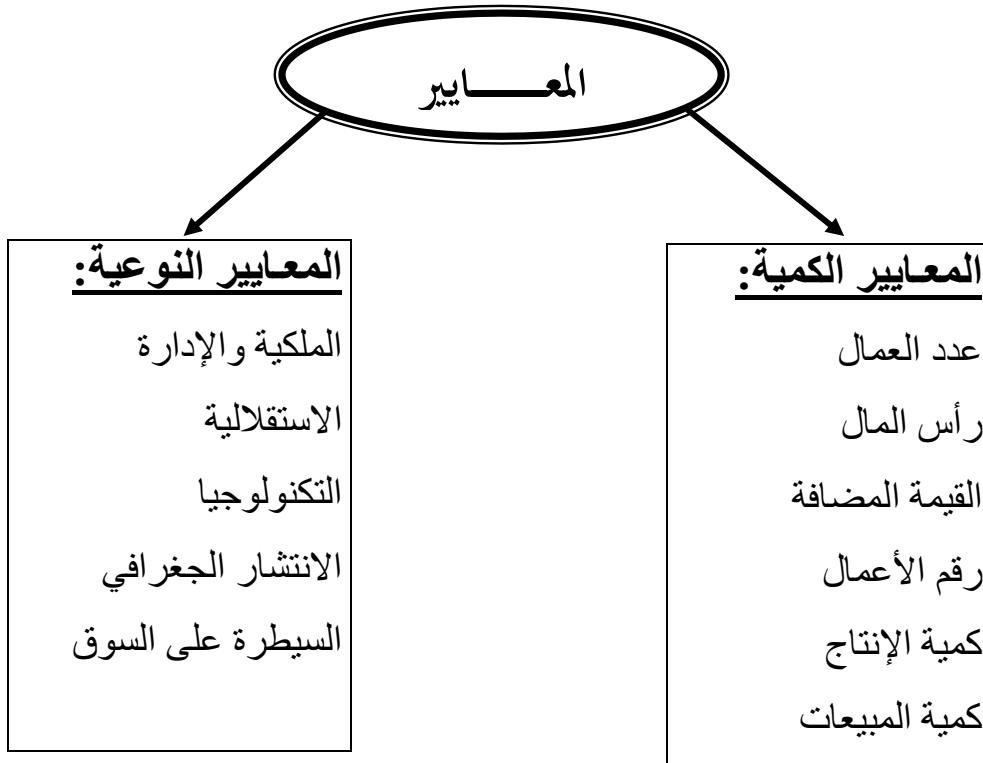
* تلخص مختلف الهيئات الدولية المهمة بقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة إلى نفس النتيجة فيما يتعلق بوضع تعريف لهذا القطاع. ومن هذه الهيئات نجد: المكتب الدولي للعمل (BIT)، منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية (ONUDI) ، منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية (OCDE)

¹. عثمان لخلف [2004] : "واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وسبل دعمها وتنميتها دراسة حالة الجزائر" ، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر: كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2003-2004، ص.4

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

يمكن توضيح ذلك في الشكل الموالي:

الشكل رقم 03: معايير تصنيف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة



المصدر: توفيق برباش؛ زين الدين بروش [2008]: "المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، المفاهيم والخصائص" ندوة مقدمة لطلبة الماجستير، سطيف: جامعة فرات عباس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير.

1.1.1.1. المعايير الكمية:

هي من أهم المعايير المستخدمة في تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وهي تخص مجموعة من المؤشرات التقنية الاقتصادية (عدد العمال، كمية الإنتاج، القيمة المضافة) ومجموعة أخرى من المؤشرات النقدية (رأس المال، رقم الأعمال، كمية المبيعات). وتعرض فيما يلي إلى بعض من هذه المعايير^{*}:

- **عيار عدد العمال:** يعتبر عيار عدد العمال هو المعيار الأكثر استعمالاً، وذلك لعدة

أسباب ذكر منها ما يلي:¹

* سنتناول من ضمن المعايير الكمية عيار حجم العمالة وعيار حجم رأس المال المستثمر نظراً لأنهما الأكثر استخداماً ولسهولة الحصول على المعلومات المتعلقة بهذين العنصرين.

¹. توفيق برباش؛ زين الدين بروش [2008].

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

- للسهولة التي يتميز بها هذا المعيار: فمن السهل تصنيف المؤسسات حسب حجمها (مؤسسات صغيرة، صغيرة، متوسطة، كبيرة) من خلال معرفة عدد العمال؛
- لتتوفر المعلومات عنه: خاصة إذا علمنا أن البيانات الخاصة بالعملة متوفرة في غالبية الدول ويتم نشرها دوريا وبصفة مستمرة؛
- لتميزه بالثبات نسبيا: عدد العمال في المؤسسة هو عدد ثابت نسبيا، مما يسهل استخدام هذا المعيار في تصنيف المؤسسات حسب الحجم؛
- كما أنه يعتبر أساسا للمقارنة بين حجم المؤسسات: فعادة ما يستعمل معيار عدد العمال عند إجراء المقارنة بين حجم المؤسسات.

لكن على الرغم من كل هذه المزايا التي يتمتع بها هذا المعيار مثل السهولة والوفرة في البيانات إلا أن هناك من يرى وجوب توخي الحذر في استعمال هذا المؤشر، لأن الاعتماد المطلق على هذا المعيار قد يؤدي إلى تصنيف خاطئ للمؤسسات حيث تعتبر على أساسه المؤسسات ذات الكثافة العمالية مؤسسات كبيرة بالنظر إلى تلك التي تعوض هذه الكثافة العمالية بالكثافة الرأسمالية والتكنولوجية كما أن هناك عوامل أخرى تجعلنا نتوخى الحذر في استعمال هذا المعيار تتمثل في ظاهرة عدم التصريح بالعمال وكذا اشتغال أفراد العائلة في المؤسسات العائلية مع كونهم عمال في مؤسسات أخرى.

- معيار رأس المال المستثمر: يعتمد هذا المعيار كثيرا في تحديد حجم المشروعات الصناعية بحيث إذا كان حجم رأس المال المستثمر كبيرا اعتبرت المؤسسة كبيرة، أما إذا كان صغيرا نسبيا اعتبرت المؤسسة صغيرة أو متوسطة، مع الأخذ بعين الاعتبار درجة النمو الاقتصادي لكل دولة.

كما تجدر الإشارة في المعايير الكمية، إلى أن هناك من الدول من تعتمد على معايير أخرى بالإضافة إلى هذه المعايير المنفردة، بمعنى أنه قد يستخدم أي من هذه المعايير منفردا، كما قد يحتاج الأمر لاستخدام أكثر من معيار واحد في نفس الوقت، ولكن الكثير من الاقتصاديين انتقدوا استخدام معيار واحد للتمييز بين حجم المؤسسات، لهذا كان من الضروري استعمال ما يسمى بـ "المعيار المزدوج"¹، وذلك بالجمع بين معيارين على الأقل مثل معيار العمالة ورأس

¹. توفيق برباش؛ زين الدين بروش [2008].

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

المال معا، بوضع حد أقصى لعدد العمال بجانب مبلغ معين للاستثمارات الرأسمالية الثابتة في المشروعات الصناعية الصغيرة.

2.1.1.1. المعايير النوعية:

من خلال دراستنا للمعايير الكمية تبين لنا أنها تتضمن بعض الجوانب السلبية، وبالتالي عدم قدرتها لوحدها على الفصل بين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وغيرها من المؤسسات الأخرى وذلك لتباين المعطيات من قطاع اقتصادي إلى آخر هذا ما جعل الباحثين يدرجون معايير أخرى وهي المعايير النوعية التي تمثل في: الملكية والاستقلالية في الإدارة والسيطرة على السوق (الحصة السوقية للمؤسسة)، نتعرض فيما يلي إلى بعض من هذه المعايير:

- **عيار الملكية:** يعتبر هذا المعيار من المعايير النوعية الهامة حيث نجد أن غالبية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تعود ملكيتها إلى القطاع الخاص في شكل شركات أشخاص أو شركات أموال معظمها فردية أو عائلية يلعب مالك هذه المؤسسة دور المدير والمنظم وصاحب اتخاذ القرار الوحيد.
- **عيار المسؤولية:** حيث نجد حسب المعيار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وبالنظر إلى هيكلها التنظيمي البسيط نجد أن صاحب المؤسسة باعتباره مالكا لها يمثل المتصرف الوحيد الذي يقوم باتخاذ القرارات وتنظيم العمل داخل المؤسسة وتحديد نموذج التمويل والتسويق ... إلخ وبالتالي فإن المسئولية القانونية والإدارية تقع على عاته وحده.
- **عيار السيطرة على السوق (الحصة السوقية للمؤسسة):** بالنظر إلى العلاقة الحتمية التي تربط المؤسسة بالسوق كونه الهدف الذي تؤول إليه منتجاتها فهو يعتبر بهذا مؤشراً لتحديد حجم هذه المؤسسة بالإعتماد على وزنها وأهميتها داخل السوق الذي كلما كانت حصة المؤسسة فيه كبيرة وحظوظها وافرة كلما اعتبرت هذه المؤسسة كبيرة أما تلك التي تستحوذ على جزء يسير منه وتنشط في مناطق و مجالات محدودة فتعتبر صغيرة أو متوسطة.
رأينا فيما سبق، أن عبارة "المؤسسات الصغيرة والمتوسطة" تحمل في مضمونها مفهوم الحجم، وأنه يمكن التفرقة بين مؤسسة صغيرة ومتعددة وأخرى كبيرة، من خلال معايير كمية (متعلقة بالحجم)، تمكن من الحصول على نتائج محددة بسهولة، ومعايير نوعية تسمح بإبراز كل نوع من المؤسسات. وفيما يلي نرى خصائص المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

2.1.1. **خصائص المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:** تتميز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن المؤسسات الكبيرة بالعديد من الخصائص، قمناها إلى خصائص عامة وأخرى متعلقة بالإدارة، كما يلي:

- 1.1.1. **خصائص عامة:** وهي متعددة، نذكر منها:
- **سهولة الإنشاء:** نظراً للحجم الصغير الذي تتميز به المؤسسات الصغيرة والمتوسطة فإن إنشاءها يتضمن إجراءات تأسيسية قصيرة وغير معقدة وأيضاً انخفاض مستلزمات رأس المال المطلوبة لمباشرتها. فالمشروعات الصغيرة لا تحتاج إلى رأس مال كبير من أجل إنشائها، حيث أنها تستند بالأساس إلى جذب وتفعيل مدخلات الأشخاص من أجل تحقيق منفعة أو فائدة تلبي بواسطتها حاجات محلية أو جزئية في أنواع متعددة من النشاط الاقتصادي؛¹
 - **الاعتماد على المصادر الداخلية لتمويل رأس المال:** ما يلاحظ على هذا النوع من المؤسسات أنها تعتمد بشكل كبير على التمويل الذاتي أو القروض المقدمة من الأصدقاء أو أفراد العائلة، أي أن الاعتماد على التمويل البنكي ضعيف وهذا راجع إلى:
 - عدم القدرة على تقديم ملفات مشاريع تخضع للشروط المطلوبة.
 - عدم توفر الضمانات البنكية المطلوبة للحصول على القرض.
 - **المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تهتم بكل النشاطات:**

إن من بين ما يميز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن المؤسسات الكبرى هو كونها تهتم بكل أشكال النشاطات (فلاجية، صناعية، خدماتية، ... الخ) فنظراً لصغر حجم الاستثمارات فيها، يسهل دخول المستثمرين الصغار بأفكارهم التجددية في مختلف القطاعات الإنتاجية والخدمية،² والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة يمكن أن تنشأ أيضاً في أي مكان مهما كانت مميزاته وخصائصه، في الريف أو في المدينة، آهل بالسكن أو

¹. إسماعيل بوخواه؛ عبد القادر عطوي [2003] : "التجربة التنموية في الجزائر واستراتيجية تنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة" ، ورقة عمل مقدمة في الدورة الدولية بعنوان: "تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية" ، سطيف: جامعة فرحات عباس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 25-28 ماي 2003، ص.836-837.

². مليكة زغيب [2005] : "دور وأهمية قرض الإيجار في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة" ، في مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، العدد: 05 سطيف: جامعة فرحات عباس، 2005، ص.173، 174.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

عكس ذلك، في المناطق الساحلية أو الداخلية أو الصحراوية، في المناطق الجبلية (تربيبة النحل مثلا) فهي تلبى كل من له رغبة في الاستثمار.

- **المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تساهم في الحد من البطالة:** لعل من الأسباب الرئيسية التي تساهم في انتشار وتوزع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة هي أنها تتطلب أيدي عاملة بسيطة، إلى الحد الذي يمكنها فيه القيام بالأشغال البسيطة التي لا تتطلب تكوينا عاليا، فيكفي القليل من المعرفة واليسير من التجربة والخبرة للقيام بالعمل مما يسهل عليها استقطاب اليد العاملة وتوظيفها، وهو ما يسمح بإقبال المستثمرين على هذه المشاريع الصغيرة والمتوسطة؛ و كنتيجة لذلك، هي تعمل على تحقيق التشغيل بشكل كبير مما يؤدي إلى انخفاض تكلفة خلق منصب العمل على اعتبار الكثافة العمالية والمساهمة في الحد من البطالة ويظهر ذلك من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم 06: مناصب الشغل المصرح بها حسب الفئات

طبيعة المؤسسات ص.م	عام 2008	%
المؤسسات الخاصة	الأجراء	54,61
	أرباب المؤسسات*	25,45
المؤسسات العمومية	52 786	3,43
نشاطات الصناعة التقليدية	254 350	16,51
المجموع	1 540 209	100

المصدر: وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نشرية المعلومات الإحصائية رقم 14، معطيات 2008، ص.10

نسجل من خلال الجدول أعلاه أن المؤسسات الخاصة تعمل على توفير 80 % من مناصب الشغل، كما تساهم النشاطات الصناعية التقليدية بنسبة 16,51 %، بينما لا تساهم المؤسسات العمومية إلا بنسبة ضئيلة تقدر بـ: 3,43 % .

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

- سهولة وحرية الدخول والخروج من السوق: لنقص نسبة الأصول الثابتة إلى الأصول الكلية في أغلب الأحيان، وزيادة نسبة رأس المال إلى مجموع الخصوم وحقوق أصحاب المشروع.
- ارتفاع معدل دوران البضاعة والمبيعات وأرقام الأعمال: حيث يمكن التغلب على طول فترة الاسترداد لرأس المال المستثمر.¹ حيث تعمل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على الاستثمار في المجالات الأقل مخاطرة وسرعة فترة الاسترداد.
- ضمان التكامل الاقتصادي: تقدم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة خدمات للصناعات الكبيرة بتوفير مستلزمات معينة "منتجات محددة" تدخل في إنتاج منتجات الصناعات الكبيرة، حيث تتم هذه العملية عن طريق عقود تسمى بالتعاقد من الباطن أو المقاولة من الباطن (sous-traitance) ، على سبيل المثال:² تعاقد الشركة الأمريكية لصناعة السيارات "جنرال موتورز" مع 26 ألف مصنع لإنتاج عدد من الأجزاء التي تحتاج إليها في العملية التصنيعية، ومن بينها 16 ألف مصنع يعمل بها أقل من 100 عامل (تعتبر هذه المصانع مؤسسات صغيرة حسب المعيار الأمريكي في تصنيف حجم المؤسسات)

إن انتشار عدد كبير من الوحدات الصغيرة والمتوسطة التي تعمل في إطار المقاولة من الباطن، يمكن أن يبرر بعاملين أساسيين:³

- تخفيض تكلفة الإنتاج: تقويض مؤسسة صغيرة أو متوسطة في إنجاز مهام معينة في إطار هذا النوع من العقود، والقائم على التخصص، وهو ما يعني بالنسبة للمؤسسة الكبرى تقليل حلقة من حلقات الإنتاج، الأمر الذي يسمح لها من جهة بتركيز أكبر لإمكانياتها في مجالات أكثر مردودية، ومن جهة أخرى تخفيضا في تكلفة الإنتاج، وهو ما يمكن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة نظرا للخصائص التي تتميز بها أن تعمل في إطار المقاولة من الباطن

¹ فريد راغب النجار [1999] : "إدارة المشروعات والأعمال صغيرة الحجم، دليل رجال الأعمال والمهن الحرة والاستثمارات الخاصة والمشروعات الصغيرة والمتوسطة" ، اسكندرية: مؤسسة شباب الجامعة، 1999/1999، ص.7.

² اسماعيل بوخاوة؛ عبد القادر عطوي [2003] ، ص.838.

³ كمال ندموم [2003] : "دور ومكانة الصناعات الصغيرة والمتوسطة في الجهاز الصناعي المتميز بالثنائية"، ورقة عمل مقدمة في الدورة الدولية بعنوان: "تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية"، سطيف: جامعة فرحات عباس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 25-28 ماي 2003، ص.111.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

- **تحويل الأخطار:** تسمح هذه العلاقات بتقليل نسبة التلف والضياع في الوحدات المنتجة بالنسبة للمؤسسة الكبرى التي لا تنجح في إنتاجها بكفاءة وهو ما يمكن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من إنتاج الوحدات بجودة بفضل التخصص.
- **المساهمة في التوازن الجهوي بين المناطق والأقاليم:** إن بإمكان المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بفضل سهولة تأسيسها، أن تعمل على إحداث نوع من العدالة في التنمية الإقليمية، من خلال قيام نشاطات إنتاجية في المناطق النائية، مما يساعد على تنمية تلك المناطق واستقرار السكان فيها.¹
- **تعديل الميزان التجاري:** يمكن أن تساهم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال إنتاجها بعملية إحلال للمنتجات المستوردة، مما يقلل من فاتورة الاستيراد، هذا من جهة ومن جهة أخرى، يمكن لهذا النوع من المؤسسات، أن تصدر منتجاتها إلى الأسواق الخارجية مما يسهم في جلب العملة الصعبة، وبذلك تساهم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تعديل الميزان التجاري في البلد الذي تمارس فيه نشاطها.²
- **المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي:** تساهم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تعظيم الناتج المحلي الإجمالي الذي نعني به كفاءة رأس المال المستخدم، وذلك بقياس إنتاجية وحدة رأس المال وفقاً للعلاقة التالية:

$$\text{إنتاجية رأس المال المستثمر} = \frac{\text{المضافة القيمة}}{\text{رأس المال المؤسسة}}$$

مع العلم أن حجم المؤسسة يتناسب عكساً مع إنتاجية رأس المال، وعليه فإن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال حجمها تساهم في زيادة إنتاجية وحدة رأس المال لانخفاض رأسمالها، بذلك يساهم هذا النوع من المؤسسات في الناتج المحلي الإجمالي على المستوى الوطني.³

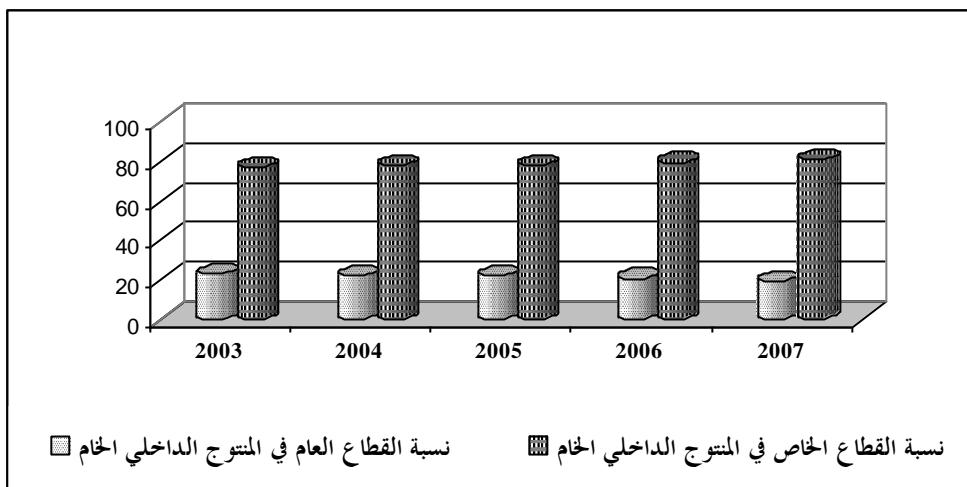
بالنظر إلى الإحصائيات الأخيرة، نجد أن مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الناتج الداخلي الخام في تطور مستمر، وهو ما يوضحه الشكل البياني التالي:

¹. إسماعيل بوخواة؛ عبد القادر عطوي [2003]، ص.38.

². إسماعيل بوخواة؛ عبد القادر عطوي [2003]، ص.38.

³. إسماعيل بوخواة؛ عبد القادر عطوي [2003]، ص.37.

الشكل رقم 04: تطور المنتوج الداخلي الخام للقطاعين العام والخاص خارج المحروقات



المصدر: وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نشرية المعلومات الإحصائية، المرجع السابق، ص.51.

كما نجد من خلال الشكل أن نسبة مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي خارج المحروقات تتزايد بشكل كبير حيث وصلت إلى نسبة: 12,69 %، مقارنة بالقطاع العام الذي تطور بنسبة 1,99 %؛ خلال الفترة 2004-2007، يمكن تفسير ذلك بزيادة عدد ونشاط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، إضافة إلى عمليات الخوصصة التي عرفتها بعض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العمومية سنة 2007.

2.2.1.1 خصائص المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من جانب الإدارة والتنظيم: تتميز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن المؤسسات الكبيرة بعدة خصائص في جانب الإدارة والتنظيم، تتمثل في:

- الاستقلالية في الإدارة: إن من أهم مميزات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة هي الاستقلالية في الإدارة حيث أن معظم القرارات الخاصة بإدارة المؤسسات الصغيرة أو المتوسطة تتركز في شخص واحد وهو "مالك المشروع"، عكس المؤسسات الكبيرة أين اتخاذ القرارات الخاصة بإدارتها يحتاج إلى اجتماع مجلس الإدارة، كما يستطيع صاحب

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

المشروع الصغير أن يولي اهتمامه الشخصي لكثير من تفاصيل عمله فهو يعرف كل ما يتعلق بعمله من ملاحظات لا من التقارير التي يقدمها إليه مساعدوه وموظفوه.¹

إن طبيعة الملكية في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة جعل مهام الإدارة تسند إلى مالك المؤسسة في غالب الأحيان وذلك بسبب بساطة العمليات التي تقوم بها المؤسسة الصغيرة أو المتوسطة فهي لا تتطلب مهارات عالية لإدارتها.

- **المرؤنة الكبيرة في الإدارة:** تتميز الإدارة في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالمرؤنة والقدرة على التكيف مع ظروف العمل المتغيرة، إضافة إلى الطابع غير الرسمي في التعامل، سواء مع العملاء أو العاملين.² ويعود ذلك إلى العوامل التالية:
 - التعديل المتبادل والإشراف المباشر هما الأكثر شيوعا؛
 - علاقات شخصية بين المدير (قد يكون هو مالك المؤسسة) والعمال.
- **المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تحمل الطابع الشخصي بشكل كبير:** إن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة هي في الغالب منشآت فردية أو عائلية أو شركات أشخاص ويساعد هذا النوع من الملكية على استقطاب وإبراز الخبرات والمهارات التنظيمية والإدارية في البيئة المحلية وتنميتها، من خلال تجنيد أكبر عنصر العمل، حيث تكون الرغبة في العمل أكبر مقارنة بالمؤسسات الكبرى، فصاحب العمل باعتباره مالكاً للمؤسسة يكون أكثر تجندًا من المدير في مؤسسة كبرى، كما يكون العمال أكثر حماساً ومسؤولية على الناتج، نظراً لقرب الإدارة منهم وحياد العلاقات الاجتماعية إلى العلاقات الشخصية أكثر.³
- **القدرة على الابداع:** اكتشف الباحثون أن العلاقات الاجتماعية بين المدير والعمال في المؤسسة عامل ضروري يصنع الدفء والتواصل الإنساني بينهم، وأن الاهتمام بالعلاقات الإنسانية في المؤسسة يصنع التماسك الاجتماعي داخلها، فلا يصبح الفرد أقل شعور بالعزلة والوحدة فحسب، بل تزايد أيضًا دافعيته للإنتاج والعمل والإبداع، حتى

¹. سعد عبد الرسول محمد [1998] : "الصناعات الصغيرة كمدخل لتنمية المجتمع المحلي"، مصر: الإسكندرية، المكتب العلمي للنشر والتوزيع ص. 36-39.

². جمال الدين سلامة [2009] : "دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في التخفيف من حدة البطالة بالجزائر"، في مجلة العلوم الإنسانية، العدد 41: ربيع 2009، من الموقع الإلكتروني: <http://www.ulom.nl/Salama.pdf>، تم الإطلاع عليه يوم: 2009/11/15

³. كمال دمدم [2003] ، ص. 107.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

أن الإدارة بهذا الأسلوب -حسب الباحثين- هي إدارة إبداعية؛ هذا ما يعني أن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة قادرة على الإبداع، بعكس البيروقراطية والجمود الإداري الموجود في المؤسسات الكبيرة والذي يكرس الروتين، ويقضي على الإبداع.

- **بساطة التنظيم المستخدم:** يظهر ذلك من خلال القرب الإداري الذي يتمثل في النقاط

التالية:

- إدارة جواريه بحكم قرب المسير من العمال؛
 - انعدام أو قلة المستويات الإدارية بحكم التواجد في مكان واحد؛
 - المدير يقوم بكافة الأمور الإدارية والقرارات المرتبطة بها.
- **التدخل الوظيفي:** نميز التداخل الوظيفي من خلال أن: العامل في المؤسسة الصغيرة قد يقوم بعده وظائف في نفس اليوم على العكس في المؤسسات الكبيرة حيث نجد إدارات متخصصة؛ حيث أن التمييز بين الوظائف الأساسية لا يكون إلا ببلوغ حجم معين مثل الموارد البشرية (GRH)، أما الوظائف الأساسية فهي من صلاحية المدير وقد يقوم بها في اليوم الواحد، كما أن العمال قد يؤدون أكثر من عمل.
 - **غياب إستراتيجية طويلة المدى:** حيث تقوم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بـ:
 - الاهتمام بالمدى القصير واستراتيجيات ضمنية غير مجسدة في سياسات وخطط؛
 - سلوكات وقتية (المرونة) وغالباً ما تكون كرد فعل؛
 - في حالة وجودها فهي من تصميم المدير المالك خلافاً للمؤسسات الكبيرة.
 - **تسويق جواري:** نجد ذلك من خلال:
 - التركيز على الأسواق المحلية والجهوية: حيث تركز هذه المؤسسات على الأسواق القريبة جغرافياً، كما تملك زبائنها أكثر من أسواق؛
 - التسويق بالعلاقات (marketing relationnel) : غالباً ما تعتمد هذه المؤسسات في تسويقها على العلاقات الشخصية.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

• **نظام معلومات بسيط:** تتوفر المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على نظام معلومات داخلي يتميز بقلة التعقيد وهو ما يسمح بالانتشار السريع صعوداً أو نزولاً بين إدارة المؤسسة وعمالها. أما خارجياً فنظام المعلومات يتميز بدوره البساطة نتيجة قرب السوق جغرافياً ونفسياً، وهي في مثل هذه الأحيان قليلة الحاجة إلى اللجوء إلى دراسة السوق المعقّدة لأن التحولات على مستوى السوق الداخلي يمكن رصدها بسهولة من قبل المسيرين. يمكن تلخيص ذلك في النقاط التالية:¹

- نظام معلومات غير مقيد بالرسمية داخل وخارج المؤسسة؛
- التواجد في مكان واحد يشجع على الاتصالات الشفهية وال مباشرة؛
- سرعة نقل المعلومات والقرارات مع نظام معلومات قليل الهيكلة؛

• **المعرفة الشخصية بما يولد الشعور بالانتماء والاندماج لدى العمال:** إن العلاقات الشخصية بين صاحب العمل والعمال تعمل على توطيد الوفاء (La Fidélisation) وزيادة درجة ولاء العامل للمؤسسة، فيشعر العامل أنه عضو نشط داخل المؤسسة وجزء لا يتجزأ منها، كما نجده يفكر في المؤسسة كما يفكر في أسرته.

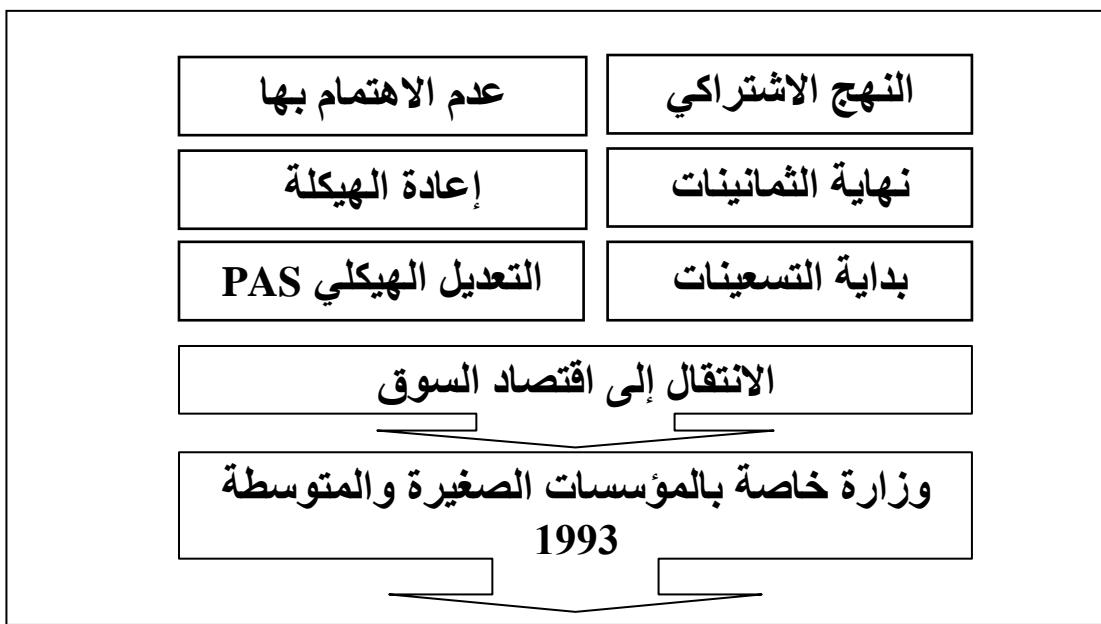
2.1. المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:

قبل تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، من الأفضل أن نرى لمحّة عن تطور الاهتمام بهذه المؤسسات عبر المراحل المختلفة التي مرّت بها التنمية الاقتصادية في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

1.2.1. تطور الاهتمام بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر: لقد مرّت المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر بعدة مراحل متأثرة بالتحولات التي عرفتها التنمية الاقتصادية في الجزائر وهو ما يوضحه باختصار الشكل الموالي:

¹ عبد المجيد قدّي [2002] : "المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و المناخ الاستثماري"، بحث مقدم في الملتقى الوطني الأول حول: "المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودورها في التنمية"، الأغواط: جامعة عمار ثليجي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 8-9 أفريل 2002، ص. 143.

الشكل رقم 05: تطور الاهتمام بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر



المصدر: توفيق برباش، زين الدين باروش [2008].

عرفت التنمية الاقتصادية في الجزائر تحولات ومراحل كغيرها من إقتصادات العالم حيث تميزت بعد الاستقلال بالاعتماد على المؤسسات العمومية الكبيرة والمجمعات الضخمة التي ساعدت على إنشائها وتطورها الارتفاع الذي كان يشهده سعر البترول آنذاك، فتميزت هذه الفترة "فترة النهج الاشتراكي" بـ"عدم الاهتمام بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة" وانحصرت في بعض الحرف التقليدية وبعض الأنشطة التجارية الرسمية وغير الرسمية (مواد غذائية، تجارة ميكانيك، حداقة مواد البناء وغيرها...).

واستمر الحال على ذلك، إلى غاية الأزمة البترولية العالمية التي شهدت فيها أسعار البترول انخفاضاً محسوساً جعل من الدول المعتمدة على إيرادات البترول ومنها الجزائر تفك في خطة جديدة للإنعاش الاقتصادي كبديل عن البترول فاحتلت في نهاية الثمانينيات إلى إعادة هيكلة المؤسسات الصناعية الكبيرة التي توالت نتائجها الهزيلة من سنة إلى أخرى وتسریع للعاملين وتقسيمها إلى مؤسسات صغيرة ومتوسطة لتسهيل خوصيتها وإنشاء أخرى جديدة. في بداية التسعينيات، اضطررت الجزائر من جراء التدهور إلى صياغة برنامج شامل للتعديل الهيكلي الذي مهد للانتقال إلى اقتصاد السوق، والتوجه نحو الاهتمام بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ما يؤكد هذا التوجه هو إنشاء وزارة خاصة لهذا القطاع، هذا انطلاقاً من تيقنها بأنه لا توجد وسيلة تنمية في الوقت الراهن أفعى من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لأهميتها ودورها في

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

التنمية الشاملة من خلال ما تحققه من أهداف اقتصادية ذات أبعاد اجتماعية، وذلك للميزة الأساسية التي تميز بها والتمثلة في مساهمتها في زيادة القيمة المضافة وتحقيق معدلات تشغيلية عالية على مستوى أفراد المجتمع خاصة الشباب منهم وتحقيقها للتكامل الاقتصادي من خلال ما تقدمه للمؤسسات الكبيرة. والدليل على ذلك تجربة العديد من الدول التي استطاعت النهوض باقتصادها من خلال الاعتماد على هذه المؤسسات.

2.2.1. تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وأهميتها في الجزائر: يمكن تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتبيين أهميتها في الجزائر كما يلي:

1.2.2.1. تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة: تأكيداً للتکفـل بهذه المؤسسات صدر القانون التوجيـي لترقـية المؤسسات الصغـيرـة والمتوسطـة رقم 01/18 المؤرـخ في 12/12/2001. عـرف المؤسسـات الصـغـيرـة والمـتوسطـة حـسـبـ المـادـة 4ـ منـ هـذـاـ القـانـونـ التـوـجيـيـ كما يـليـ:

"تـعرفـ المؤـسـسـةـ الصـغـيرـةـ والمـتوـسطـةـ مـهـماـ كـانـتـ طـبـيـعـتـهاـ القـانـونـيـةـ بـأنـهاـ مؤـسـسـةـ اـنـتـاجـ السـلـعـ وـأـوـ الخـدـمـاتـ وـتـشـغـلـ مـنـ 1ـ إـلـىـ 250ـ شـخـصـاـ وـاـنـ لـاـ يـتـجـاـزـ رـقـمـ اـعـمـالـهاـ مـلـيـارـينـ دـجـ وـلـاـ يـتـجـاـزـ مـجـمـوعـ حـصـيلـتـهاـ السـنـوـيـةـ 500ـ مـلـيـونـ دـجـ وـتـسـتـوـفـيـ مـعـايـيرـ الـاسـتـقلـالـيـةـ".

الجدول رقم 07: معايير التمييز بين حجم المؤسسات في الجزائر

الحصيلة السنوية (مليون دينار)	رقم الاعمال السنوي (مليون دينار)	العمالة الموظفة (عامل)	المعايير المؤسسة
10	20	1 إلى 9	المؤسسة المصغرة
100	200	10 إلى 49	المؤسسة الصغيرة
100 إلى 500	200 إلى 2000	50 إلى 250	المؤسسة المتوسطة

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 77، القانون التوجيـي لترقـية المؤسسـاتـ الصـغـيرـةـ والمـتوـسطـةـ، 2001، ص.06.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن:

- **المؤسسة المصغرة:** تعرف بأنها المؤسسة التي تشغل ما بين عامل واحد إلى 9 عمال وتحقق رقم أعمال أقل من 20 مليون دينار أو لا يتجاوز مجموع حصيلتها السنوية 10 ملايين دينار.
- **المؤسسة الصغيرة:** تعرف بأنها المؤسسة التي تشغل ما بين 10 و49 شخصا ولا يتجاوز رقم أعمالها السنوي 200 مليون دينار أو لا يتجاوز مجموع حصيلتها السنوية 100 مليون دينار.
- **المؤسسة المتوسطة:** تعرف بأنها المؤسسة التي تشغل ما بين 50 و250 عاملة ويكون رقم أعمالها محصور بين 200 مليون دينار و ملياري دينار أو يكون مجموع حصيلتها السنوية ما بين 100 و 500 مليون دينار.

2.2.2.1 **أهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:** تظهر أهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر من خلال معيارين هما: عدد المؤسسات العاملة في القطاع، العمالة الموظفة، نرى ذلك من خلال ما يلي:

الجدول رقم 08: توزيع المشاريع الم المصرح بها حسب عدد العمال

%	عدد الأجراء	%	القيمة بالمليون دينار	%	عدد المشاريع	عدد العمال
24,30	47 802	10,33	248 031	70,09	11 863	من 0 إلى 9
42,44	83 502	38,50	924 759	26,62	4 506	من 10 إلى 49
22,34	43 953	30,69	737 180	3,00	508	من 50 إلى 249
10,93	21 497	20,48	491 920	0,28	48	أكثر من 250
100	196 754	100	2 401 890	100	16 925	المجموع

المصدر: وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نشرية المعلومات الإحصائية رقم: 14، معطيات

32، ص. 2008

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

من خلال الجدول، نلاحظ أن 70 % من المشاريع المقاومة هي عبارة عن مشروعات صغيرة (عدد عمالها أقل من 10 عمال)، وحوالي 26 % من مجموع المشاريع عبارة عن مشروعات صغيرة (تضم أقل من 50 عاملًا)، وتساهم هذه المشروعات (المصغرة والصغيرة) في توظيف العدد الأكبر من اليد العاملة (24 % للمشروعات المصغرة، 42 % للمشروعات الصغيرة) وهذا يبدو منطقيا خصوصا إذا علمنا أن غالبية المشروعات المصغرة هي عبارة عن مشروعات فردية أي ذات شخص واحد؛ تأتي في المرتبة الثانية من حيث عدد المشاريع المقاومة المشروعات المتوسطة (أقل من 250 عاملًا) بنسبة 3 %، وتساهم بنسبة توظيف مهمة تقدر بنسبة 22 % من اليد العاملة.

هذا إن دل على شيء، فإنما يدل على أهمية المؤسسات المصغرة والصغيرة والمتوسطة ضمن مجموع المشاريع، وعلى مساحتها المهمة في توظيف اليد العاملة وبالتالي في امتصاص البطالة بشكل فعال.

كما يمكن تقسيم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة إلى مؤسسات تابعة للقطاع الخاص ومؤسسات عمومية، وأخرى عبارة عن نشاطات للصناعات التقليدية، كما هي في الجدول التالي:

الجدول رقم 09: قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية عند نهاية 2008

نسبة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة %	عدد المؤسسات عام 2008	طبيعة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
75,46	392 013	المؤسسات ص و م الخاصة
0,12	626	المؤسسات ص و م العمومية
24,42	126 887	نشاطات الصناعات التقليدية
100	519 526	المجموع

المصدر: وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نشرية المعلومات الاقتصادية لعام 2008، بتصرف، من الموقع الإلكتروني: <http://www.pmeart-dz.org/ar/statistiques.php>، ص.8، تم الإطلاع عليه يوم: 2009/05/16

من خلال الجدول، نلاحظ بشكل عام أن عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وصل إلى أكثر من 500 000 مؤسسة (حيث كان عددها سنة 2002 يقدر بحوالي 189 ألف

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

مؤسسة¹ منها 392 013 مؤسسة من القطاع الخاص، وهي تمثل الغالبية الساحقة من مجموع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بنسبة 75,46 % مقابل 0,12 % فقط تابعة للقطاع العام، وقد سجلت نشاطات الصناعات التقليدية نسبة مهمة تقدر بـ: 24,42 % يمكن تفسير ذلك بتهيئة المناخ الاقتصادي والاجتماعي والسياسي الذي شجع ولادة ونمو المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية في الجزائر، بتخصيص وزارة مستقلة سميت بوزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وإيجاد منظومة من القوانين والتشريعات التي تدعم إنشاء صيغ وأشكال مختلفة من المؤسسات، وإنشاء منظومة مؤسسية لتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مما سمح لهذه المؤسسات بالازدياد والانتشار. وفيما يلي نرى هذه المنظومة المؤسسية في الجزائر.

3.2.1 المنظومة المؤسسية لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر: تتوفر الجزائر حاليا على منظومة من المؤسسات التي تهتم بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، وهي كما يلي:

1.3.2.1 وزارة المؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة: من أجل ترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أنشأت الجزائر في سنة 1991 وزارة منتدبة مكلفة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ثم تحولت إلى وزارة المؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة في سنة 1993 وهي مكلفة بـ²:

- إنشاء وتطوير المؤسسات الصغيرة و المتوسطة؛
- تأهيل المؤسسات القائمة للرفع من تنافسيتها؛
- تقديم المساعدات التقنية و الإنتاجية و التسويقية؛
- تقديم المشورة اللازمة وفتح قنوات الاتصال؛
- وضع الأطر القانونية و التشريعية لعملها؛
- القيام بالدراسات والندوات والملتقيات للتعریف بها؛
- إعداد الإحصائيات الخاصة بها.

¹. صالح صالح [2004]: "أساليب تنمية المشروعات المصغرة والصغرى والمتوسطة في الاقتصاد الجزائري"، في مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، سطيف: جامعة فرحات عباس، العدد: 3/2004، ص.26

². توفيق برباش، زين الدين باروش [2008].

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

وقد عملت الوزارة المعنية بهذا القطاع على وضع هذا القانون حيز التنفيذ من خلال

النصوص المتعلقة بما يلي¹:

- إنشاء المصالح المحلية للوزارة للتকفل لانشغالات المتعاملين وتطبيق سياسة القطاع؛
- إنشاء المديريات الجهوية لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛
- إنشاء بنك معلومات خاص بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛
- تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للتنافسية، ومعايير الكفاءة الجودة والإنتاجية؛
- تعزيز أسلوب التشاور مع الجمعيات المهنية والمنظمات ذات العلاقة بالقطاع؛
- تطوير أسلوب المناولة كنمط إستراتيجي لتكثيف وتجهيز نسيج المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

1.2.3.2. المجلس الوطني الاستشاري لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

هو جهاز استشاري يسعى لترقية الحوار والتشاور بين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وجمعياتهم المهنية من جهة والهيئات والسلطات العمومية من جهة أخرى، وهو يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويتشكل المجلس الاستشاري من: الجمعية العامة، الرئيس، المكتب، اللجان الدائمة؛ ومن مهامه²:

- ضمان الحوار الدائم والتشاور بين السلطات والشركاء الاجتماعيين بما يسمح بإعداد سياسات واستراتيجيات لتطوير القطاع؛
- تشجيع وترقية إنشاء الجمعيات المهنية وجمع المعلومات المتعلقة بمنظمات أرباب العمل والجمعيات المهنية؛

وقد أقدمت الجزائر على إنشاء مجموعة من الشبكات لتسهيل عملية الاستثمار من بينها: المجلس الوطني للاستثمار (CNI)؛ المشاكل وحاضنات الأعمال؛ مراكز التسهيل؛ الوكالة ترقية ودعم الاستثمار (APSI) سابقا والتي عوضت بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) الوكالة الوطنية لدعم وتشغيل الشباب (ANSEJ)؛ صندوق ضمان القروض (FGAR). فيما يلي نرى كلا من هذه الهيئات:

¹. عثمان لخلف [2004]، ص. 275.

². صالح صالح [2004]، ص. 33.

الفصل الثاني:..... المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

3.3.2.1 . المجلس الوطني للاستثمار (CNI): تم إنشاء هذا المجلس بموجب المادة 18 من الأمر رقم 03-01 من أجل التخفيف على الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)، يرأس المجلس رئيس الحكومة ومن مهام المجلس أنه يعمل على تشجيع تطوير الاستثمار وهذا طبقا لإجراءات المادة 19 من الأمر رقم 03-01 التي تنص على:¹

- اقتراح إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها: هذا من خلال اقتراح التدابير الأساسية، التي من شأنها أن تطور الاستثمارات وهذا بوضع إطار عام لخطة استثمارات تتضمن هذه الأخيرة أولويات الاستثمارات وذلك عبر تحديد مجالاتها في مختلف القطاعات والعوامل المؤثرة فيها؛
- اقتراح إجراءات تحفيزية للاستثمار معايرة للتطورات الملحوظة: هي تدابير تحفظية تحكمها معايرة التطورات الملحوظة بناء على دراسة تستوجب طبيعة ونوع الاستثمار وأهميته الاقتصادية؛
- يحدد هذا المجلس الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني، لاسيما تلك التي تستعمل تكنولوجيات خاصة من شأنها المحافظة على البيئة وتحمي الموارد الطبيعية وتعمل على تحقيق تنمية مستدامة ويفصل فيها؛
- الفصل في المزايا التي تمنح في إطار الاستثمارات: إبداء موافقته فيما يخص الاتفاقيات التي تبرمها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لحساب الدولة والمستثمر، كما أنه يحدّد المزايا، التي تستفيد منها الاستثمارات التي يمنحها التشريع الجديد ويفصل فيها؛ دراسة طلبات منح المزايا بعد ما يتحقق من توفر الشروط الازمة لذلك وإصدار القرار بمنح هذه المزايا؛
- يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ ترتيب دعم الاستثمار وتشجيعه: من خلال رفع تقارير إلى مصالح الحكومة تتضمن اتجاهات الاستثمار وتنميته والتدابير الضرورية لدعمه وتشجيعه ودراسة الصعوبات التي تواجه المستثمرين واقتراح الحلول المناسبة لها؛

¹ . عثمان لخلف [2004]، ص.ص.287،288.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

- إبداء رأيه في المسائل التي تحال إليه من طرف الجهات المعنية بالاستثمارات (الوزارة المعنية، ...) فيما يخص تفسير أغراض قانونية تعنى بالاستثمارات، كما يتلقى اقتراحات المستثمرين الأجانب وبحثها وتقديم توصياته إلى مصالح رئاسة الحكومة من أجل دراستها واتخاذ القرارات بشأنها.

يقوم المجلس الوطني أيضا، بتحديد المبلغ المتوقع لمخصصات الموازنة الموجهة لصندوق دعم الاستثمارات، ومدونة النفقات التي يمكن تحميلها لهذا الصندوق.

وللإشارة فإن هذا المجلس يتشكل من وزير المالية، الوزير المكلف بالمساهمة وتنسيق الإصلاحات، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بالتجارة، الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، الوزير المكلف بالصناعة الوزير المكلف بالصناعات الصغيرة والمتوسطة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الوزير المكلف بالتعاون، والوزير المكلف بتهيئة المحيط. يجتمع المجلس مرة كل ثلاثة أشهر، ويتم ضمان أمانة المجلس من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.¹

4.3.2.1 **المشاتل وحاضنات الأعمال:** وهي مكلفة بمساعدة المشروعات الصغيرة والمتوسطة ودعمها وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتأخذ ثلاث أشكال هي:²

- **المحضنة :** وهي هيكل دعم، تتکلف بأصحاب المشروعات الصغيرة والمتوسطة في قطاع الخدمات؛
- **ورشة الربط:** وهي هيكل دعم يتکلف بأصحاب المشروعات في قطاع الصناعة الصغيرة والمهن الحرافية؛
- **نزل المؤسسات :** هو هيكل دعم يتکلف بأصحاب المشاريع المنتدرين إلى ميدان البحث.

¹. جمال عمورة [2006] : "دور تطوير وتشجيع الاستثمارات في امتصاص البطالة، دراسة حالة الجزائر- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) ، في مجلة العلوم الإنسانية، السنة الرابعة: العدد 29، تموز (يوليو) 2006، البليدة: جامعة سعد دحلب، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، ص.ص.7,6، من الموقع الإلكتروني: <http://www.ulm.uln/b161.htm> ، تم الإطلاع عليه يوم: 2009/11/15

². الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 13، المرسوم التنفيذي رقم: 78/03 المؤرخ في 25 فبراير 2003، ص. 14

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

تسعى هذه الأنواع من الحاضنات إلى تحقيق الأهداف التالية:

- تطوير التأزر مع المحيط المؤسسي؛
- المشاركة في الحركة الاقتصادية في مكان تواجدها؛
- تشجيع بروز المشاريع المبتكرة؛
- تقديم الدعم لمنشئي المؤسسات الجدد؛
- ضمان ديمومة المؤسسات المرافق؛
- تشجيع المؤسسات على تنظيم أفضل؛
- العمل على أن تصبح في المدى المتوسط عامل إستراتيجي في التطور الاقتصادي في مكان تواجدها.

ت تكون المحاضن (المشارن) من مجلس إدارة ومدير ولجنة اعتماد المشاريع، وتقوم بالوظائف التالية:

- استقبال واحتضان ومرافقة المؤسسات الحديثة النشأة لمدة معينة وكذا أصحاب المشاريع؛
- تسهيل وإيجار المحلات؛
- تقديم الخدمات المتعلقة بالتوظيف الإداري والتجاري؛
- تقديم الإرشادات الخاصة والاستشارات في الميدان القانوني والمحاسبي والتجاري والمالي والمساعدة على التدريب المتعلق بمبادئ وتقنيات التسهيل خلال مرحلة إنضاج المشروع.

5.3.2.1. **مراكز التسهيل:** وهي مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية

والاستقلال المالي، وتسعى مراكز التسهيل لتحقيق العديد من الأهداف منها:¹

- وضع شبكة يتكيف مع احتياجات أصحاب المؤسسات والمقاولين وتقليل آجال إنشاء المشاريع؛
- تسهيل الملفات التي تحضى بدعم الصناديق المنشأة لدى الوزارة المعنية؛
- تطوير التكنولوجيات الجديدة وتحقيق البحث والكافاءات؛

¹. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المرجع نفسه، ص. 18، 19.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

- تطوير النسيج الاقتصادي المحلي ومرافق المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على الاندماج الاقتصادي الوطني والدولي.

حيث تقوم هذه المراكز بمهام عديدة أهمها:¹

- دراسة الملفات والإشراف على متابعتها وتجسيد اهتمام أصحاب المشاريع وتجاوز العراقيل أثناء مرحلة التأسيس؛
- مرافقنة أصحاب المشاريع في ميداني التكوين والتسيير ونشر المعلومات المتعلقة بفرص الاستثمار؛
- دعم تطوير القدرات التنافسية ونشر التكنولوجيا الجديدة وتقديم الاستشارات في مجال تسيير الموارد البشرية والتسويق والتكنولوجيا والابتكار ويدير مركز التسهيل مجلس توجيه ومراقبة ويسيره مدير.

6.3.2.1. الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار(ANDI)؛ جاءت استبدالاً لوكالة (APSI)، وتقوم الوكالة في ميدان الاستثمارات وبالاتصال مع الهيئات والإدارات المعنية بمهام التالية:

- ضمان ترقية الاستثمارات وتطويرها ومتابعتها؛
- استقبال المستثمرين المقيمين أو غير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم؛
- استكمال شكليات إنشاء المؤسسات وتحقيق المشاريع من خلال الشباك الوحيد اللامركزي (Guichet Unique)؛
- منح المزايا المرتبطة بالاستثمار؛
- تسيير صندوق دعم الاستثمار؛
- ضمان احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون خلال مدة الإعفاء.

إضافة إلى ما سبق ذكره، فإن الوكالة مكلفة أيضاً بما يلي:²

- وضع أو إنشاء الشباك الوحيد اللامركزي؛
- تحديد فرص الاستثمار وتشكيل بنك معلومات اقتصادية ووضعها تحت تصرف المتعاملين؛

¹. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المرجع نفسه، ص.22.

². جمال عمورة [2004]، ص.7.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

- جمع ومعالجة والإعلان عن كل المعلومات الضرورية المتعلقة بفرص الاستثمار والاستفادة من خبرات وتجارب الدول الأخرى؛
- تحديد العوائق والعقبات التي تواجه تنفيذ الاستثمارات واقتراح التدابير التنظيمية والقانونية - الملائمة لمعالجتها - على السلطات العمومية.

7.3.2.1 . الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب (ANSEJ): تعد الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب مؤسسة متخصصة في دعم الشباب العاطل عن العمل ومساعدته في إنشاء مشاريع صغيرة بعيداً عن الوظائف الإدارية بحسب قدراته وتأهيله في أي نشاط يراه منتجاً ومرحاً، في إطار رؤية اقتصادية واجتماعية تراعي المزايا النسبية والاختلافات البيئية والاحتياجات الإنتاجية والخدمية على المستوى الوطني.¹

تسعى الوكالة لتحقيق جملة من الأهداف هي:²

- تفعيل دور المؤسسات المصغرة الصغيرة والمتوسطة وجعله أكثر تكاملاً مع المؤسسات الأخرى؛
- التخفيف من حدة البطالة؛
- تعزيز القدرات الإنتاجية الوطنية؛
- تنمية روح المبادرة والإبداع لدى الفرد.

كما تقوم الوكالة بمجموعة من الوظائف تتمثل في النقاط التالية:

- دعم وتشجيع وتوجيه الشباب لإنشاء مشاريعهم الاستثمارية والإجراءات الهدافة إلى ترقية ودعم تشغيل الشباب.
- تسيير تخصصات الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب لاسيما على شكل قروض بدون فائدة وتخفيض نسبة الفائدة بالنسبة للقروض البنكية.
- إعلام أصحاب المشاريع بمختلف المساعدات والامتيازات المتحصل عليها والمقدمة من طرف الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب.

¹. الشريف بقة وآخرون [2003] : "تحليل وتقدير تجربة المؤسسات المصغرة في الجزائر: حالة المؤسسات المصغرة في ولاية سطيف"، بحث مقدم في إطار الدورة الدولية حول: "تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية" ، سطيف: جامعة فرحات عباس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، 25-28 ماي 2003، ص.219.

². الشريف بقة وآخرون [2003] ، ص.220.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

إن هدف الوكالة هو التخفيف من حدة البطالة في طبقة الشباب والاستفادة من كفاءتهم وخبرتهم ثم ترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وزيادة ثروة البلاد في مرحلة ثانية.

حتى يتم ذلك في أحسن الظروف قامت الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب بتقديم إعانت مالية وجبائية للشباب المقاول من أجل تشجيعهم على القيام بالمشاريع الخاصة من جهة وترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من جهة أخرى.

8.3.2.1 **صندوق ضمان القروض:** تتميز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن المؤسسات الكبيرة بصعوبة تقييمها وانخفاض رأس مالها ومحودية ضماناتها خاصة العينية منها، إن هذه الأخيرة تقتصر على الأصول الشخصية لمالك المؤسسة، كما أن مصير المؤسسة مرتبط عضويا بالخصائص الشخصية لهذا المالك، فكل هذه العوامل صعبت من مهمة البنوك التجارية في تقييم وتقدير المخاطر الناجمة عن نشاطات هذه المؤسسات، والذي بدوره أدى بالبنوك إلى العزوف عن تمويل هذا النوع من المؤسسات، ولحل هذه المعضلة قامت عدة دول من بينها الجزائر إلى إدخال ميكانيزمات مالية متنوعة من ضمنها صندوق ضمان القروض الذي نعرفه بأنه مؤسسة مالية تأخذ على عاتقها مخاطر عدم تسديد القروض البنكية من طرف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المنخرطة في الصندوق. أي أن صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة يقدم ضمانات مالية تسمح بتسهيل تمويل مشاريع الاستثمار.

لقد تم إنشاء صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في نوفمبر 2002.*

إن السبب الذي عزز ضرورة إنشاء صناديق الضمان في الجزائر، هو نقص مؤسسات مالية متخصصة في تلبية حاجيات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مثل: البنوك الشعبية، بنوك تنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بنوك المقاولين،... الخ، يعتبر الخبراء أن إنشاء هذا الصندوق يعتبر انطلاقاً حقيقياً لترقية قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

إن المخصصات الأولية للصندوق تكون أساساً من مساهمات الدولة وعليه فمن الواجب أن يخدم هذا الصندوق السياسة العامة للحكومة وإستراتيجية الوزارة اتجاه قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لكون الهدف الأساسي لهذه السياسة هو خلق الثروة أولاً والعملة ثانياً

* بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 373-02، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 74، الصادرة في: 13 نوفمبر 2002، ص.13.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

فإن الضمانات ستقدم للنشاطات الاستثمارية والتي حصرها المرسوم التنفيذي رقم: 373-02 في العمليات الآتية:

إنشاء المؤسسات، عمليات التوسيع، تجديد التجهيزات أوأخذ المساهمات. كما يمكن للصندوق أن يضمن حاجيات رأس المال العام المترتبة عن الاستثمار الممول، وبالموازاة مع ذلك يجب أن تكون المؤسسات المستفيدة من الصندوق قد استوفت معايير الأهلية للفروض البنكية، لكن لا تمتلك ضمانات عينية أو لديها ضمانات غير كافية لتعطية مبلغ القروض المطلوبة.

إن نسبة ضمان القرض يمكن أن تصل إلى 70%， علماً أن القاعدة المعمول بها تمنح نسبة ضمان أعلى للمؤسسة التي تقدم ضماناً من التي لا تقدم أيها من الضمانات التقليدية.

أما بالنسبة لنوع القروض فيمكن أن يضمن هذا الصندوق قروض الاستثمار أو "رأس المال العامل"، وأنه يقدم فقط للمؤسسات المنخرطة في الصندوق والتي تدفع علاوة سنوية أقصاها 2% من مبلغ القرض وخلال كل فترة القرض، وإما من حيث تكاليف تسخير الصندوق فستكون منخفضة نظراً للعدد المحدود من المستخدمين وهيكلة تنظيمه البسيط وأن العبء الكبير سيقع على البنوك المقرضة التي تقوم بتسخير القروض من بداية حياتها إلى نهايتها (خاصة من حيث تقييم المخاطر ومراقبة القروض التي تمنحها).

وقد اتفق صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة (FGAR) والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) على فتح مكتب تمثيلي للصندوق على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة بالجزائر العاصمة. هذه الخطوة تدرج في إطار سعي الهيئتين للتقارب أكثر من المستثمرين ومعرفة تطلعاتهم واهتماماتهم، إلى جانب الإجابة على انشغالاتهم وباعتبار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هيئة قريبة ومهتمة بالمستثمرين، فإن ذلك سيتمكن صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة هو الآخر ليكون قريباً أكثر من أصحاب المشاريع لتوجيههم وإعلامهم بنشاطاته.¹

¹. صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، من الموقع الإلكتروني:
http://www.fgar.dz/index.php?option=com_content&task=view&id=57&Itemid=57، تم الإطلاع عليه يوم: 2009/09/15

3.1. أهم الصعوبات التي تعرّض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

يعتبر المحيط الذي تنشط فيه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من أهم المؤشرات على وضعيتها، وفي الجزائر، على الرغم من السياسات الجديدة التي تبنتها الحكومة، ضمن ما يسمى بخطة الإنعاش الاقتصادي ورغم التدابير المشجعة والمحفزة التي اتخذتها الحكومات المتعاقبة الجزائرية بهدف تطوير قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كونها مساهم كبير في استيعاب البطالة خصوصاً في وسط الشباب، إلا أن الكثيرون من العوائق والحواجز لا تزال تعرّض إنشاء ونمو وتطور هذه المؤسسات،¹ وأهم هذه العوائق والتحديات هي:

• الصعوبات المتعلقة بالتمويل: تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة مجموعة من

الصعوبات المتعلقة بالجانب التمويلي حيث نجد أن:

- الأموال الخاصة غير كافية، رغم أهميتها في تمويل الاستثمارات الإنتاجية وتغطية الاحتياجات من رأس المال العامل؛
- صعوبة الحصول على القروض البنكية، حيث يتوقف ذلك على حجم الضمانات والشروط المفروضة من قبل البنك؛² إضافة إلى ذلك، نتيجة لضعف القدرة على توفير البيانات المالية والتشغيلية مما يعيق القدرة على تقدير الجدار الإئتمانية للمشروع من قبل البنك أي صعوبة إعداد دراسة جدوى.³

• الصعوبات المتعلقة بالتنظيم وسلوك الإدارة العمومية: نجد في الدول المختلفة ومنها

الجزائر عوائق كبيرة تجاه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من ناحية الإدارة العمومية حيث تفشت البيروقراطية بشكل خطير في المجال الاقتصادي بأكمله وكلنا نعرف ما للبيروقراطية من آثار سلبية على الحياة الاقتصادية والاجتماعية، كما نجد الآجال الطويلة التي تستغرقها معالجة كل ملف يتعلق بالمستثمرين الخواص، أضف إلى ذلك مظاهر المحسوبية والرشوة التي تشكل كلها عوائق سلبية، قد تؤدي إلى انسحاب هذه المؤسسات من السوق، مما يعني خسارة كبيرة في عدد مناصب الشغل التي كانت من الممكن أن تخفي من ضغط البطالة المرتفعة وترفع من مستوى معيشة المجتمع.

¹. فريد راغب النجار [1999]، ص.8.

². مليكة زغيب [2005]، ص.174.

³. فريدة لرقطة؛ زينب بوقاعدة؛ كاتيبة بوروبية [2003] : "دور المشاريع الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاديات النامية ومعوقات تنميتهما"، ورقة عمل مقدمة في الدورة الدولية حول: "تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية"، سطيف: جامعة فرحات عباس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 25-28 ماي 2003، ص.122.

مشكل نقص المعلومات الاقتصادية: إن الغياب الملحوظ لمكاتب الدراسات والتوجيه الاقتصادي وعدم القدرة على تنظيم مصادر للإعلام وهيكلتها ونقص المعلومات فيما يخص المحيط الخارجي، والافتقار إلى إستراتيجية وطنية منظمة ومتخصصة في البحث والإعلام الاقتصادي، أدى إلى خلق مشكل نقص المعلومات عن قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وهذا رغم أهمية هذا القطاع واقتحامه عدة ميادين.

كما قد تتعدد الصعوبات التي يمكن أن تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نوجزها في النقاط التالية:

- قد لا تتوفر الخبرة اللازمة لمبادرة و مباشرة المشروع الصغير، كما أنه قد لا تقوم أجهزة الدولة والبنوك وغرف التجارة بتوفير الاستشارة والمعرفة لهذه المشروعات؛
- قد لا توفر البنوك وشركات الاستثمار وأجهزة الدولة القروض والانتeman اللازم لتيسير بداية الأعمال الجديدة الحرة وذات الحجم الصغير والمتوسط؛
- قد لا يوجد دعم اقتصادي ومساعدات مالية وتسويقيّة لهذه المشروعات الصغيرة مثل الإعفاءات الجمركية وإعطاء أرض مجانية أو بأسعار مخفضة أو إعطاء دراسات جدوی مجانية مثلاً؛
- ارتفاع معدل الفشل في بعض المشروعات قد يؤدي إلى خوف البعض من تحمل روح المغامرة والمخاطر والبداية في مشروعات جديدة؛
- انخفاض معدلات الخبرة والتعقيد الحكومي والبيروقراطية، قد يقتل بعض المشروعات ويقلل من الإقدام عليها.

بهدف مواجهة هذه المشاكل والصعوبات، قامت الجزائر بإبرام شراكات مع الدول والمنظمات والهيئات الدولية في إطار التعاون الثنائي والإقليمي من أجل تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية، كما قامت وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بوضع برنامج وطني للتأهيل، نتناول ذلك في العنصر الموالي.

4.1. تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:

تسعى الجزائر إلى تأهيل مؤسساتها الصغيرة والمتوسطة، من خلال الاستفادة من تجارب الدول الأخرى في مجال التأهيل، خصوصا وأن الجزائر بصدّ الدخول إلى الأسواق العالمية، ويظهر ذلك من خلال ما يلي:

1.4.1. البرامج والاتفاقيات الدولية: تتمثل أهمها في برنامج ميدا، إضافة إلى الاتفاقيات الثنائية وهي كما يلي:

- **برنامج ميدا "MEDA":** يأتي هذا البرنامج لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر، حيث يهدف إلى تحسين القدرة التنافسية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن طريق تأهيلها وتأهيل محیطها، وقد جاء هذا البرنامج في إطار التعاون الأورو-متوسطي، حيث دخل اتفاق الشراكة بين الجزائر والإتحاد الأوروبي حيز التنفيذ ابتداء من سبتمبر 2005، وكان قد نص على الإلغاء التدريجي للرسوم الجمركية قصد إقامة منطقة تبادل حر بحلول سنة 2017، وبالمقابل تقديم مساعدات مالية للجزائر من خلال هذا البرنامج الذي امتد خلال الفترة (2002-2007) بالنسبة لـ: ميدا 1، وانطلاق ميدا 2 سنة 2009. وتتجدر الإشارة إلى أن برنامج ميدا جاء بغرض تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الصناعية خصوصا؛
- **التعاون مع الدول والمنظمات والهيئات الدولية:** من أهمها التعاون مع البنك الإسلامي للتنمية لدعم استحداث نظم معلوماتية وإحداث محاضن نموذجية لرعاية وتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والتعاون مع الدول الأعضاء التي تملك تجارب متقدمة في الميدان مثل: ماليزيا وأندونيسيا وتركيا؛ وكذا التعاون مع منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية لتأهيل المؤسسات في فرع الصناعات الغذائية؛ وأيضا في مجال التعاون الثنائي مع كل من ألمانيا وفرنسا وإيطاليا وإسبانيا وتركيا وكندا في مجال التكوين والاستشارة للمؤسسات والجمعيات المهنية.¹

كما قامت الجزائر بوضع برنامج وطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتطويرها نتناوله في العنصر الموالي.

¹. عرض السيد مصطفى بن بادة وزير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية في حصة منتدى التلفزيون، من الموقع الإلكتروني: <http://www.pmeart-dz.org/ar/discours.php> ، تم الإطلاع عليه يوم: 05/04/2009.

2.4.1 البرنامج الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتطويرها:

لقد جاء برنامج تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة نتيجة لتشخيص ودراسة معمقة لوضعية هذه المؤسسات من مختلف الأوجه بالتركيز على نقاط القوة والضعف وكذا تحديد آفاقه في إطار الأهداف المسطرة، حيث يهدف البرنامج الوطني لتأهيل إلى مرافقة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حتى تتمكن من تحسين تنافسيتها وفق المعايير الدولية للتنظيم والتسيير. كما يطمح البرنامج لجعل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة قادرة على التحكم في التطور التكنولوجي والأسواق والتنافسية على مستوى النوعية والسعر والابتكار، وقد تم إنشاء وكالة وطنية تسند لها أساساً تنفيذ سياسة الحكومة في ميدان تأهيل وتحسين تنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، تعرف باسم: الوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

تحرص المصالح المركزية لوزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية على عملية متابعة وتقييم برنامج التأهيل الذي انطلق سنة 2008 والذي سيمتد إلى غاية سنة 2013 ليشمل أكبر عدد ممكن من المؤسسات المصغرة والصغيرة والمتوسطة، كما تم فتح حساب خاص رقم 124-302 تحت عنوان: "الصندوق الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة".*

أما الإيرادات الخاصة ببرنامج التأهيل فتتمثل في:

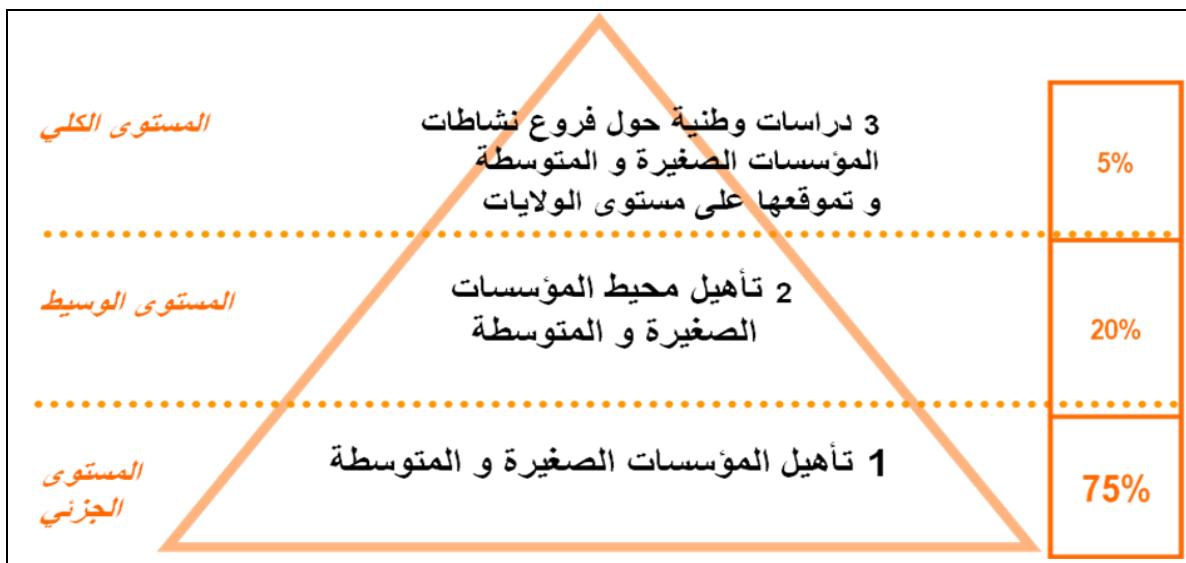
• مخصصات ميزانية الدولة؛

• كل الموارد والهبات والمساهمات والمساعدات الأخرى؛

تمحور عمليات التأهيل في ثلاثة مستويات كما في الشكل التالي:

* بموجب قانون المالية لسنة 2006 رقم: 05-16، المادة: 71، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 85، المؤرخ في: 31 ديسمبر 2005، ص. 27.

الشكل رقم 06: محاور برنامج تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر



المصدر: عامر مقدمي[2009]**: "برنامج تأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة"، ندوة حول: "الصفقات العمومية وتأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة"، سطيف: دار الثقافة، يوم: 2009/06/09

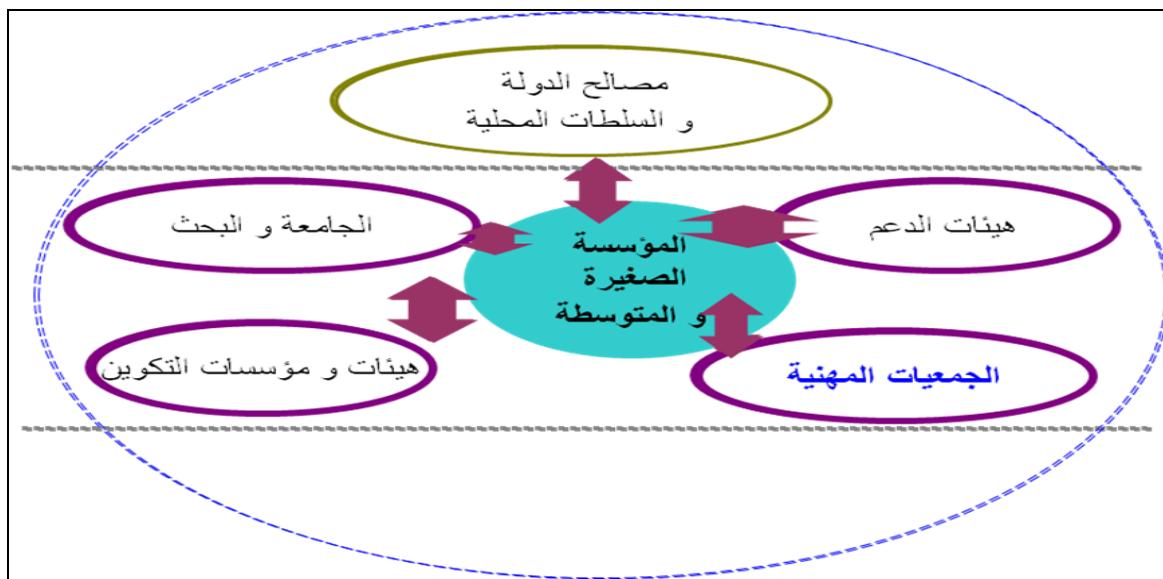
نلاحظ من خلال الشكل أن برنامج التأهيل ينقسم إلى ثلاثة مستويات هي:

. **المستوى الجزئي:** يخص تأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، من خلال التشجيع على طلب خدمات الدعم و تسهيل الحصول على الخدمات المالية و القروض، من أجل تحديث أنماط التسيير والإدارة وتحديث وسائل الإنتاج المتقدمة وطرائق الإنتاج المستخدمة، وإتاحة الإعلام الاقتصادي اللازم سواء المتعلقة بالقضايا الاقتصادية للمؤسسة أو بالمحيط الخارجي للمؤسسة، علما أن هذا المستوى يحوز على نسبة: 75 % من مجموع ميزانية برنامج التأهيل التي تقدر بـ: 1 مليار دينار جزائري سنويا؛

. **المستوى المتوسط:** يخص تأهيل محبيط المؤسسات الصغيرة و المتوسطة بهدف إيجاد تنسيق فعال بين المؤسسة الصغيرة و المتوسطة ومحيطة القريب لتكون أكثر استجابة لنموها وتطورها واستمرارها ومنها: المحيط القانوني والإداري والتنظيمي؛ المحيط العقاري؛ المحيط المالي والمصرفي؛ المحيط الجبائي وشبه الجبائي. هذا المستوى يحوز على نسبة: 20 % من مجموع الميزانية، ويمكن توضيح ذلك من خلال الشكل التالي:

** المدير السابق لمديرية المؤسسات الصغيرة و المتوسطة لولاية سطيف.

الشكل رقم 07: التنسيق بين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومحيطها



المصدر: مقدمي عامر [2009].

من خلال الشكل أعلاه، يمكن القول أن عملية تأهيل المحيط الفريب للمؤسسة الصغيرة والمتوسطة تكون من خلال التنسيق بين مخرجات مراكز التكوين المهني واحتياجات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وترقية الجمعيات المهنية، إضافة إلى تطوير التكامل بين الجامعة ومخابر البحث والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وتطوير هيئات دعم جوارية متخصصة لخدمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كمراكز التسهيل والمراكم التقنية للفروع التكنولوجية والخبرة والاستشارة، وجعل التشريع الجبائي والاجتماعي المنظم للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة أكثر ملائمة وواقعية.

• المستوى الكلي: يخص دراسات وطنية حول فروع نشاطات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتموّعها على مستوى الولايات، ويحوز على نسبة: 5 % من مجموع الميزانية.

إن برنامج التأهيل الوطني له بعد هام، من خلال توسيعه إلى قطاعات وفروع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة غير المعنية ببرامج التأهيل حيز التنفيذ والمؤسسات الصناعية التي توظف أقل من 20 عامل، ارتکازه أيضا على تأهيل محیط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وإعطاء الأولوية في عملية التأهيل للاستثمارات غير المادية (التكوين، الدراسات المتخصصة، الخبرة والاستشارة).

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

من المفترض أن المنهجية المتتبعة في إطار هذا البرنامج ستمكن من الوصول إلى تأهيل شامل للمؤسسة ومحيطها، مع اقتراح بدائل وحلول ميدانية للمشاكل المطروحة.

يتضح مما سبق، أن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة مهمة من خلال الخصائص التي تتميز بها، كما وجدنا أن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وبالتحديد المؤسسات التابعة لقطاع الخاص في تطور مستمر، هذا التطور الذي يمكن تفسيره بالدعم المادي والمعنوي الذي توليه الدولة لهذه المؤسسات التي لن تستطيع تحقيق التنمية إلا إذا نشأت ومارست نشاطاتها في ظل استراتيجيات الاقتصاد الكلي المناسبة من حيث البيئة، والمشجعة من حيث الفرص والمحفزة من حيث الجانب التمويلي والجبائي، وهي متطلبات كلية ضرورية.

لكن ما تجدر الإشارة إليه أن السياسة المنتهجة من قبل الدولة في إطار المشاريع العامة، كان لها الدور البارز في زيادة الاهتمام بقطاع البناء، فزاد عدد المقاولات الصغيرة والمتوسطة بشكل كبير مقارنة بمجموع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لهذا، سنحاول فيما يلي دراسة قطاع البناء، ثم ندرس ما يسمى بالمقاولات الصغيرة والمتوسطة.

المبحث الثاني: قطاع البناء في الجزائر

إذا ما تساءلنا عن قطاع البناء نجد أنه قطاع معروف لدى العام والخاص، لكن إذا ما حاولنا إعطاء تعريف دقيق له فإننا نجد صعوبة في ذلك، كما يتميز قطاع البناء بخصائص كثيرة، ويرتبط بالعديد من القطاعات الحيوية الأخرى ويؤثر ويتأثر بها، نرى ذلك من خلال هذا المبحث.

1.2. مفهوم قطاع البناء وخصائصه: يمكن تحديد مفهوم وخصائص قطاع البناء كما يلي:

1.1.2. مفهوم قطاع البناء:¹

لمحاولة تحديد مفهوم هذا القطاع، يمكن جمع مميزاته بصفة عامة في العمل المؤقت؛ والصعوبات غير المتوقعة سواء الجوية أو الفيزيائية (التي يمكن أن تصادف في الأرض)؛ بالإضافة إلى ضرورة تحديد سعر البيع قبل الانتهاء من الأعمال، لأن أسواق هذه الأعمال يتم توزيعها على أساس المناقصة (Appel d'offre).

¹ نجمة بوفليسي [2004] : "تمويل مؤسسات قطاع البناء، دراسة حالة لمؤسسة البناء سكيدة SONATIBA ،" أطروحة ماجستير (غير منشورة) عنابة: جامعة باجي مختار، ص.ص.12-16

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

لهذا يبقى تقييم السعر لدى مؤسسات قطاع البناء غير أكيد، ويجعل من الأسعار المحققة قلما تكون نموذجية عكس المنتجات الصناعية ذات السعر المنظم. مع ذلك يجب على الشركات الرد على مختلف العروض لتخصيص أسواق وضمان استمرارية نشاطها.

بالإضافة إلى السعر الذي يجب أن يحسب قبل التنفيذ، فعلى المقاول ألا يهمل بعض العوامل المهمة مثل: إمكانية تشغيل اليد العاملة، مردوديتها والعمل على تأهيلها، خصوصية التموين حسب المكان، أثر الموردين ومواعيد التسليم وتشغيل العتاد، التقلبات الجوية، أراضي الأشغال والبناء... إلخ.

إذا أردنا تحديد قطاع البناء في الجزائر فإننا نجد أنه يشمل البناء (Bâtiment) والأشغال العمومية (Travaux Publics) والري (Hydraulique)، وجميعها فروع متکاملة ومتتشابهة وتستعمل نفس الوسائل، لهذا يعرف هذا القطاع اختصارا بـ: BTPH.

يعتبر هذا القطاع من أكثر أنواع القطاعات تميزا في الحركة، وإذا قمنا بعملية المقارنة بين الإنتاج في مصنع وعملية البناء نجد أنها متتشابهة، ويكمّن الفرق فقط في مكان العمل، حيث أن المصنع موقع ثابت تتم فيه جميع العمليات بينما في البناء تنتقل اليد العاملة والآلات من موقع لأخر بحسب الاحتياجات.

لهذا فهو أشد تعقيدا إذ يستوعب أكثر من 2000 عملية (Taches) لتعطي في الأخير المنتج النهائي (المبني) الذي ينبغي أن ينجز حسب المواصفات المطلوبة، وفي الآجال المحددة، ووفقا للتکاليف المتوقعة. لكن تحقيق هذا الهدف يتطلب قدرة مهنية في تسخير المشروع، من شأنها تخطيط ومراقبة سير الأشغال أولا بأول، واتخاذ الاحتیاطات الازمة لتجنب أي تأخير يمكن أن يحدث.¹ لهذا فعملية البناء تمر على مجموعة من المراحل تتطرق من وجود قطعة أرض إلى الحصول على سلعة تامة.

2.2.2. خصائص قطاع البناء: يتميز قطاع البناء بالعديد من الخصائص، منها ما يمكن اعتباره خصائص عامة ومنها خصائص ترتبط بظروف العمل، ومنها خصائص قانونية، وهي كما يلي:²

¹ . Nourreddine Moussa [2003]: « Du métier de l'économiste de la construction dans le BTP », **La Revue de l'AADL**, N°: 01, septembre 2003, p.26

² . نجمة بوفليسي [2004], ص.ص.18، 19

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

▪ **الخصائص العامة:** يتميز قطاع البناء عن باقي القطاعات بصفة عامة بما يلي:

- التباعد الجغرافي للورشات (Chantiers)؛
- طول مدة الإنجاز؛
- المرحلية في عملية الإنجاز؛
- التموين المرتبط بتوفير وتنوع المواد المرتبطة بنشاط قطاعات أخرى؛
- المساهمة الخارجية (المقاولة من الباطن "Sous-traitance") : والتي تعني إمكانية تكليف مؤسسة أخرى بإنجاز جزء من المشروع أو القيام بمرحلة من مراحل عملية البناء.

▪ **الخصائص المرتبطة بظروف العمل:** توجد بعض الخصائص الأخرى والتي ترتبط بظروف العمل وهي:

- الأحوال الجوية: تتأثر مؤسسات البناء بالأحوال الجوية وهذا ما يجعل من القطاع موسميا فمثلا: قد يتوقف النشاط كليا في أيام الأمطار (الشتاء) خاصة إذا كان المشروع في بدايته، أما بالنسبة للجنوب فالصيف الحار قد يمنع إنجاز بعض النشاطات كسكن الخرسانة مثلا... إلخ؛
- أوقات غير منتجة: قد تواجه المؤسسات فراغا في النشاط نظرا لقلة فعالية البرمجة أو إذا واجهت مشاكل في التموين؛
- ضرورة تحديد أسعار متوقعة: وضع ملفات المناقصات؛
- قلة التنظيم على مستوى الورشات: صعوبة التحكم في التكاليف؛
- برمجة الوسائل حسب الاحتياجات والمكان والأولوية.

▪ **خصائص قانونية:** بما أن هناك إجراءات قانونية تربط المؤسسة وصاحب المشروع، فلا بد من توفر خصائص قانونية والتي تتمثل فيما يلي: إقرار بالاستقبال المؤقت للبنية؛ إقرار بالاستقبال النهائي للإنجاز؛ تأمين المخاطر المحتملة؛ تنظيم علاقات مع صاحب المشروع وصاحب المخططات... إلخ.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

- 1.3.1.2. **مراحل عملية البناء:** تشمل عملية البناء على عدة مراحل نوجزها فيما يلي:¹
- **تحديد الموقع "قطعة الأرض":** عادة ما يكون اختيار الموقع من اختصاص المهندسين وأصحاب المشروع ولا يبقى على المقاولة إلا التنفيذ، ولهذا فمن المناسب له أن يدرس الموقع ومدى سهولة التنقل إلى هذا الأخير.
 - **مرحلة إعداد الموقع:** بعد تحديد موقع الإنجاز تأتي عملية المباشرة في المشروع وتبدأ أولاً بإعداد الأرض التي سوف يتم عليها الإنجاز. في هذه المرحلة تقوم المؤسسة بإعداد الأرض وتجهيزها للبناء من خلال تسوية السطح والقضاء على الارتفاعات، ثم تتم عملية الحفر والتغطية، حيث تتطلب هذه المرحلة استخدام حفارات كبيرة وثقيلة، الأمر الذي قد يحتاج إلى وقت طويل نوعاً ما، وهذا كعملية تحضيرية لما سيأتي.²
 - **مراجعة التصميمات:** من المنطقي أنه قبل بدء المقاول في أي عملية إنجاز يجب أولاً أن يطلع على متطلبات وشروط العمل، وذلك من أجل التقدير الجيد للمستلزمات وتفادي أية مشاكل مع الزبون.
 - **وضع برامج التنفيذ:** دائماً قبل الانطلاق في العمل يجب تتبع خطة لتنفيذ المشروع، تبدأ من الخطة البسيطة إلى الخطط المركبة.
 - **وضع الجدول الزمني للتنفيذ:** في هذه المرحلة يجب تحديد توقيت زمني لعملية الإنجاز تبدأ بتاريخ البدء والتوكيد الزمني لكل مرحلة مع إدخال أوقات المراجعة والتوقف حسب طبيعة العمل.
 - **مرحلة الأعمال الاعتيادية:** تقوم مؤسسة الإنجاز هنا بعمل الأساسات والبناء الأساسي إلى غاية إتمام المبني وتنقسم الأعمال الاعتيادية إلى مرحلتين أساسيتين كما يلي:
 - **الأشغال الكبرى:** في هذه المرحلة يتم عمل الأساسات والبناء الأساسي ، لهذا نجدها تشتمل على:
 - **عمل الأساسات:** فيها يتم وضع الأساس الذي يعتبر أهم جزء في المبني لأن أي خلل أو تهاون يعرض المبني للخطر ولهذا نجد التركيز قائماً على هذه المرحلة

¹ نجمة بوفليسي [2004]، ص.ص.16,17,18.

² أحمد محمد المصري [1998] : " إدارة شركات المقاولات، سلسلة إدارة المنشآت المتخصصة "، الإسكندرية: مؤسسة شباب الجامعة، ص.62

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

وعادة ما يتم اختبار المواد للتأكد من الموصفات مثل الحديد والإسمنت وضمان بذلك الأمان لعملية البناء.

- **تنفيذ الطوابق المتتالية:** هي تكملة البناء فوق مستوى السطح حسب ما جاء في المخطط الهندسي وتشمل هذه المرحلة في البناء:

• وضع الخرسانة: Béton arme

• القصالة المعدنية: Charpente métalique

• الأعمدة: Poteaux

• البلاطات: Dalles التي تمر بمراحل:

• وضع الهياكل الساندة Coffrage

• حديد البناء (تسليح) Ferraillage

• سكب الإسمنت Coulage

- **البنيان:** تغطية الأرضية والجدران، فيها يتم تقسيم الغرف بالأجر مع تغطيتها بالجبس وغيره.

ب- مرحلة التشطيب:¹ تشمل عمليات إتمام المبني من وضع للنوافذ والأبواب، إيصال الكهرباء وقنوات الغاز والمياه والطلاء وتركيب المصاعد والزجاج وغيرها من الأعمال المكملة.

بعدها يتم مراجعة مواصفات التنفيذ، ثم تقدير القيم والتكليف وأخيراً عمل المستخلصات النهائية للأعمال.

2.2. تأثير وتأثر قطاع البناء بباقي القطاعات:

يعتبر قطاع البناء من القطاعات الحيوية في الاقتصاد، فمن خلال الملاحظة فقط

يمكن أن نلمس مدى تأثيره وتأثره بباقي القطاعات، نرى ذلك فيما يلي:²

• **تأثير قطاع البناء في باقي القطاعات:** قطاع البناء هو وليد حاجة القطاعات الأخرى فنجد أغلب إن لم نقل كل القطاعات تقريباً، تستهلك منتجات قطاع البناء والأشغال العمومية مثل:

¹. أحمد محمد المصري [1998]، ص.65.

². نجمة بوفليس [2004]، ص.ص.23,24.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

- قطاع الفلاحة والصيد؛
- قطاع البناء والأشغال العمومية نفسه؛
- قطاع المحروقات والصناعة الثقيلة؛
- تأثر قطاع البناء بباقي القطاعات: بالمقابل فإن قطاع البناء في حد ذاته هو بحاجة لما تنتجه القطاعات الأخرى مثل:
 - قطاع صناعة الحديد والصلب والميكانيك والالكترونيك؛
 - قطاع مواد البناء والسيراميك والزجاج؛
 - قطاع الخشب والفلين؛
 - قطاع إنتاج المناجم والمحاجر؛
 - قطاع المحروقات؛
 - قطاع منتجات البلاستيك والمطاط.

هذا إن دل على شيء فإنما يدل على مدى ارتباط قطاع البناء بالقطاعات الأخرى، وهنا يمكن الوصول إلى نتيجة وهي أن قطاع البناء له علاقات كبيرة مع القطاعات الأخرى في نفس الوقت هو يعتمد على منتجات القطاعات الأخرى، مما يدل على أنه قطاع مهم في الاقتصاد الوطني.

على ضوء ما سبق، وجدنا أنه ليس من السهل وضع تعريف دقيق لقطاع البناء، كما أن عملية البناء تمر بعدة مراحل، وكل مرحلة تمهد للمرحلة التي تليها، وفي الأخير، وجدنا أن قطاع البناء هو قطاع استراتيجي، من خلال الارتباط الكبير الموجود بينه وبين القطاعات الأخرى، وبذلك يمكن اعتباره من القطاعات المحركة لعجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الدولة، فينبغي تشجيع المقاولات على الاستثمار في قطاع البناء، خصوصاً المقاولات الصغيرة والمتوسطة، حيث يرى كثير من الاقتصاديين أن تطويرها وتشجيع إقامتها، من أهم روافد عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الدول بشكل عام، والدول النامية بشكل خاص، وذلك باعتبارها منطلقاً أساسياً لزيادة الطاقة الإنتاجية من ناحية، والمساهمة في معالجة مشكلتي الفقر والبطالة من ناحية أخرى. لهذا، سنحاول دراسة هذا النوع من المقاولات في البحث المولى.

المبحث الثالث: المقاولات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر

1.3. تعريف المقاولات: يتعدد تعريف المقاولات، لذلك نورد فيما يلي عدة تعريفات هي:
المقاولات بصفة عامة هي أعمال هندسية تنفيذية ملموسة تحول الأفكار والتصميمات إلى منتجات ثابتة لها مواصفات وجودة وشكل عام يحقق المنافع للإنسان.¹

المقاولات هي تلك المؤسسات التي تشمل أعمالها إنشاء الطرق والجسور (إنشاء الطرق الرئيسية والفرعية والثانوية ويشمل الأشغال الترابية والفرشيات والخلطات الإسفلตية، إنشاء خطوط السكك الحديدية، تنفيذ المدارج والمهابط ومواقف السيارات، رصف الطرق والساحات)، وإنشاء المبني (ويشمل ذلك: تنفيذ الأبنية العامة والسكنية والمدارس والمستشفيات والفنادق والمباني الصناعية الخرسانية والمعدنية والمستودعات والخزانات بما في ذلك أشغال البنية التحتية والتمديدات والإكمالات)، وإنشاء شبكات المياه والصرف الصحي والسدود والكهرباء (ويشمل: محطات التوليد، الأعمال الكهربائية في المبني، محطات التحويل، أعمال الإنارة، أنظمة الحرائق، أنظمة المراقبة).²

المقاولات هي القيام بأعمال إنتاجية تعتمد على الموارد المادية والخامات والقوى البشرية الماهرة وتتخصّص في أدائها لأصول ومهارات فنية. ولهذا فهي تحقق إنتاجاً ملموساً يمكن تقديره وقياس مدى جودته وصلاحيته للاستخدام وإشباع حاجات ضرورية للإنسان. وليس غريباً أن يطلق عليها البعض تعبير (صناعة البناء والإنشاء).³

أما المقاولات بمفهومها الواسع، فهي عملية تنفيذ لأعمال معينة متخصصة ولمدة محددة، ثم تسليم تلك الأعمال مطابقة للمواصفات الفنية المتعاقد أو المتفق عليها.⁴

أي يمكن القول أن المقاولة في حد ذاتها تعني اتفاقاً أو عقداً لتنفيذ عمل من الأعمال طبقاً للأصول الفنية والقواعد المتعارف عليها في فترة معينة هي مدة العقد والالتزام، والتي يجب ألا

¹. أحمد محمد المصري [1998]، ص. 03.

². حمود الحسين [2005] : وزارة الإسكان والتعهير السورية، من الموقع الإلكتروني: <http://www.mhc.gov.sy/links/clas1.php>، تم الإطلاع عليه يوم: 2009/09/10.

³. أحمد محمد المصري [1998]، ص. 03.

⁴. أحمد محمد المصري [1998]، ص. 29.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

تتعذر المقاولة حدودها وألا يخضع المقاول لتطبيق شروط جزائية. تتم هذه العقود عن طريق المناقصات العامة.*

المقاولة سواء الكبيرة أو الصغيرة هي تنفيذ عمل أو تصميم أو توريد بأفضل الشروط لطرف التعاقد. ومعنى ذلك أنها ترتبط بكفاءة المقاول وحسن إدارته للعمل. لكن الواقع في سوق المقاولات أن المقاول نفسه لا يشترط فيه العلم ولكن يكفي خبرته في المجال، أو قدرته على جلب عماله، أو لديه إمكانية مالية لإنجاز الأعمال المطلوبة.¹

2.3. تصنیف المقاولات:

المقاولات نشاط إنتاجي حيوي مستمر لا يتوقف في أي بلد من البلدان. والمقاولات هي الجزء التنفيذي من الدراسات الهندسية والفنية، ولا تتوقف فيها الأبحاث والتطورات والمستحدثات. ويقوم المقاول بالتعرف على طبيعة العمل وحجمه والكمية المطلوبة منه، والمواصفات المطلوبة، ويقدر العمالة اللازمة للاستعانة بها، وتتكلفتها على المدى الزمني لانتهاء من العمل. بهذا المفهوم فالمقاولات تتعدد وتتنوع، وتصغر وتنسع طبقاً لنوع العمل وطبيعته، لذلك تصنف المقاولات إلى عدة أصناف كما يلي:

- مقاولات المبني والإنشاءات؛
- مقاولات أعمال الكهرباء؛
- مقاولات التركيبات؛
- مقاولات تنفيذ الأعمال الفنية؛
- مقاولات الباطن.

وسيتم تناول كل نوع من هذه المقاولات فيما يلي:

1.2.3. مقاولات المبني والإنشاءات: مقاولات المبني والإنشاءات هي الأعمال التنفيذية الخاصة بالبناء والتشييد، وإنشاء مبان سواء كانت مصانع أو طرقاً أو سكنات أو مبان إدارية أو إنشاء قرى سياحية.

* المناقصة هي إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعاقدين مع تخصيص الصفقة للعرض الذي يقدم أفضل عرض، إذا، فالممناقصة تشكل الأصل العام والإجراء التقليدي لإبرام الصفقات العمومية.

¹. أحمد محمد المصري [1998]، ص.ص. 05، 06.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

الماقاولون في هذا النوع من المقاولة يعتمدون أساسا على الخبرة، وما سبق للمقاول إنجازه من مباني ومنشآت حيث أن الأعمال التنفيذية في مقاولات المبني كثيرة، ولكل جزء من العمل أفراد متخصصين فيه.

تظهر في هذا النوع من المقاولات مشكلة العمل الأول (مرحلة البداية)، ويلجأ بعض المقاولين إلى الدخول في تنفيذ أعمال دون التمسك بنسب الربح الشائعة في السوق بهدف تكوين اسم وهناك مقاول مبني يبدأ بأصغر العمليات مثل بناء سور أو تعلية في مبني أو يعمل في ترميم المبني أو التعديلات في المبني ويحاول بكل الطرق لإثبات مهاراته حتى يكون لنفسه اسما في السوق.

2.2.3. مقاولات الباطن: يقول بعض المقاولين أن المقاول يبدأ من الباطن ويجازف في الربح حتى يصل إلى السوق حيث أن مقاول الباطن هو صانع أو عامل فني، يعمل معه عدد من العمال والصناع والمساعدين له وفي مجال المقاولات الهندسية والإنسانية، يوجد عادة مقاول رئيسي ومقاولين باطن، فالمقاول الرئيسي هو المتعاقد مع صاحب المشروع وهو الملزم بكافة التعهدات والتنفيذ، وتسرى عليه الشروط الجزائية، والتعويضات والتأمينات على عمال المقاولة، بينما مقاول الباطن هو المتعهد بالجزء الخاص المسند إليه. حيث يمكن للمقاول الرئيسي (الأصلي) أن يتبعه بجزء من العمل للمقاول من الباطن ما لم يوجد شرط صريح أو ضمني يمنعه من ذلك¹. وفي هذه الحالة يقوم المقاول الرئيسي بالتعاقد معه في حدود الأعمال المتعاقد عليها (مثل: المصاعد، الأعمال الكهربائية، تركيب أجهزة المراقبة وأجهزة الإنذار وإطفاء الحريق والتكييف، أعمال الرخام ...) ويأخذ عليه الشروط والعقوبات في حالة التخلف عن التنفيذ، بما فيها الإسناد إلى مقاول آخر وتحميله بفارق الأسعار.

يؤدي هذا النوع من التكامل إلى دعم نظام تقسيم العمل والتخصص، حيث يتيح الفرصة أمام المؤسسات الصغيرة و المتوسطة لتنحصر في إنتاج معين وفي حدود إمكانياتها الإدارية والفنية، وهذه النشاطات لا تتدخل فيها المؤسسات الكبرى.²

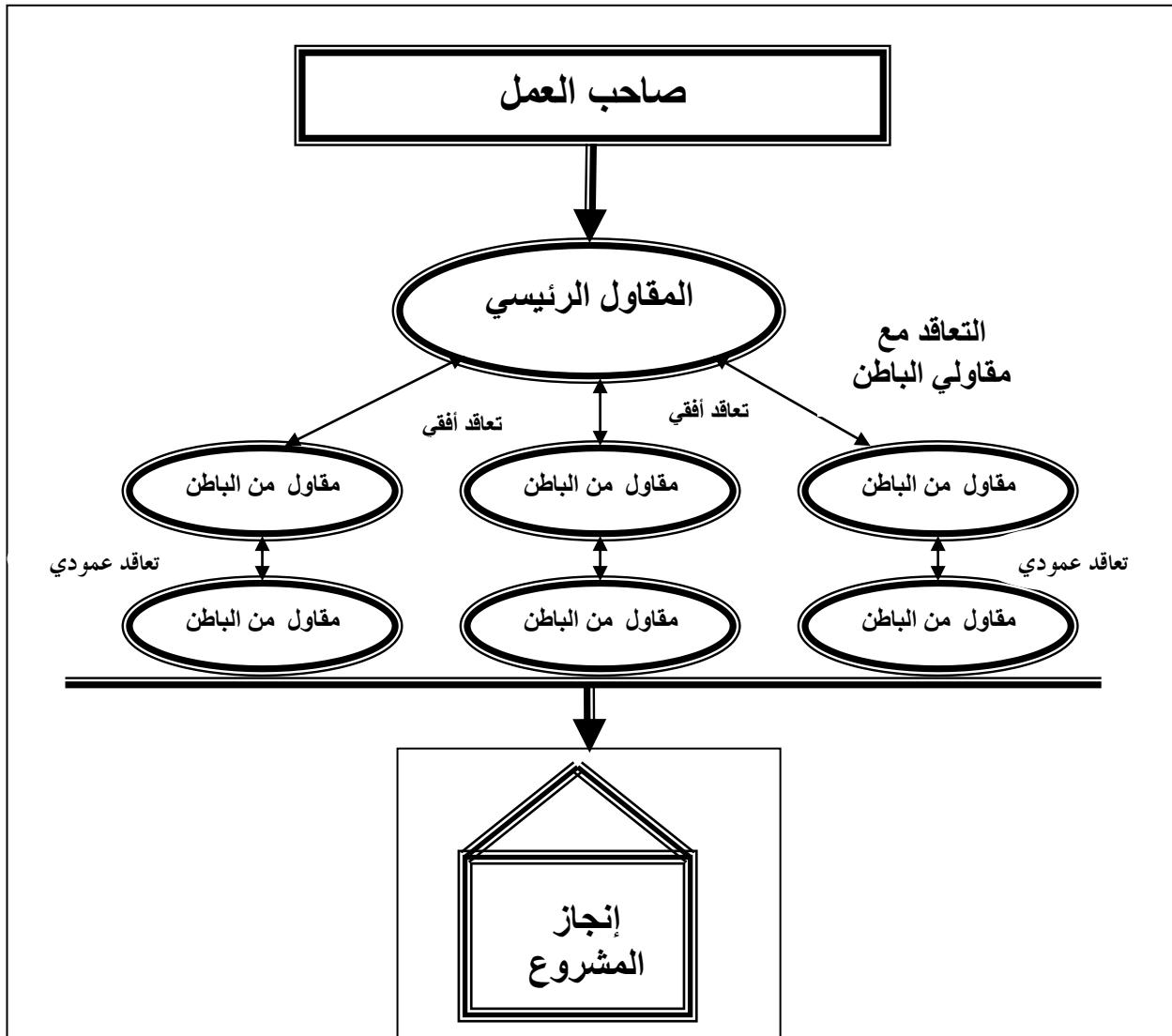
¹. أنور طلبة [2004] : " العقود الصغيرة، الشركة و المقاولة و التزام المرافق العامة "، الإسكندرية: المكتب الجامعي الحديث، ص. 294.

². محمد الصالح زويته [2007] : " أثر التغيرات الاقتصادية على ترقية قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر "، أطروحة ماجستير، جامعة الجزائر: كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2006/2007، ص. 10.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

نفهم مما سبق أن المقاولة من الباطن هي أن يلجأ شخص معين (المقاول) إلى شخص آخر (المقاول من الباطن) ويكلفه بإنجاز كل المشروع أو جزء منه ما لم ينص عقد المقاولة على خلاف ذلك، ونجد أنه يكون على شكلين: تعاقد أفقى وتعاقد عمودي، والمخطط التالي يوضح ذلك:

الشكل رقم 08: كيفية سير عمل المشروع عن طريق المقاولة من الباطن



المصدر: من إعداد الطالب.

نلاحظ من خلال الشكل أعلاه الذي يظهر كيفية سير عمل المشروع عن طريق المقاولة من الباطن، أن التعاقد من الباطن الأفقي يكون بين المقاول الرئيسي ومقاولي الباطن "أي مقاولي باطن من الدرجة الأولى"، هؤلاء يقومون بإنجاز أجزاء من الأعمال التي تعهد بإنجازها المقاول الرئيسي اتجاه صاحب العمل، أما التعاقد العمودي فيكون بين مقاولي الباطن من الدرجة

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

الأولى ومقاولي باطن آخرين "من الدرجة الثانية" يكونون غالبا عبارة عن مقاولات صغيرة "عدد عمالها أقل من عشرة عمال" ومتخصصة أكثر في إنجاز أعمال محددة ليست بالكثير أو الضخامة مثل: التركيبات الكهربائية، أعمال الدهن، تركيب الواجهات الزجاجية... حيث يلجأ المقاول عموما إلى مقاولي الباطن إما لعدم قدرته على إنهاء المشروع خلال الأجال المحددة أو لمحاولة التقليل ما أمكن من التكلفة، كما يعتبر التعاقد من الباطن طريقة تسمح للمقاولات الصغيرة والمتوسطة بتحقيق التكامل مع المقاولات الكبيرة والمساهمة في إنجاز المشاريع الكبيرة. هذا ما يسمح للمقاولات الصغيرة والمتوسطة باكتساب علاقات أكبر مع مختلف الفاعلين في القطاع البناء والتشييد، وبفضل نشاطها ومدى التزامها مع الآخرين تستطيع أن تصنع لنفسها سمعة وشهرة جيدة ، وهذا ما من شأنه أن يمنحها فرصا أكبر في المستقبل تمكّنها من تطوير حجمها وتوسيع نشاطها أكثر فأكثر.

3.2.3. مقاولات أعمال الكهرباء ومقاولات التركيبات: يرتبط هذا النوع أساسا بأعمال التوصيات الكهربائية مع محطات التحويل، وتوزيع القوى الكهربائية وغيرها، والمقاولات في هذا النوع لا يسهل الدخول فيها إلا للمهندسين، والفنين في مجال الهندسة الكهربائية. أما التركيبات فتتمثل في تركيب الأجهزة وتجهيزات المنشآت والمصانع، خاصة تلك التي تحتاج إلى خبرات خاصة. عادة ما تحتوي عقود التركيب على ضمان الصحة والملاعمة لمدة معينة أما إذا ظهرت عيوب خفية أو ظاهرة فتفق على مسؤولية المقاول والمشرفيين عليه.

كما أن هناك مقاولات أخرى وهي أي نوع من الأعمال التنفيذية التي تتم بواسطة شخص أو شركة تنتهي فيها العلاقة بينهما بانتهاء العمل وتنفيذ وتسليم لصاحب العمل واستلام مخالصة منه بال تماما.

قد يلجأ البعض إلى حجز مبلغ من المستحقات لضمان العيوب الخفية إلى فترة محددة يتم الاتفاق عليها بين طرفي التعاقد.¹

¹. أحمد محمد المصري [1998]، ص.35.

3.3. مشاكل شركات المقاولات:

تواجه شركات المقاولات العديد من المشاكل، نجد بعضها بصفة عامة في تقديم العروض وعمل المقاييس وأخرى في التعامل مع الجهات الرسمية والبعض الآخر في التعامل مع موردي المواد الأساسية. والمشاكل التي تنشأ عن هذا التعامل كثيرة ومتعددة. كذلك توجد مشاكل العمالة سواء الفنية أو العادمة وفي غالبيتها عمالة مؤقتة، إضافة إلى المشاكل المتعلقة بتحصيل المستحقات، وتقديم الأجر واستلام الأعمال. وفيما يلي أهم هذه المشاكل:¹

• مشكل السيولة لبدء تنفيذ العمل:

من المفروض لأية مقاولة صغيرة كانت أو كبيرة أن تمتلك السيولة اللازمة لبدء إشغال المشروع، كما يمكن أن يلجأ المقاول إلى صاحب المشروع للحصول على السيولة اللازمة لكن يجد بعض المقاولين صعوبة في إقناع صاحب العمل بضرورة سداد مقدم العمل إلا في حالة العقود المكتوبة المنصوص عليها بضرورة تسديد هذا المقدم. ولكي يطمئن صاحب العمل إلى جدية المقاول يقوم المقاول بإحضار معداته ومواد العمل إلى موقع المشروع.

• مشكلة توفير العمالة الازمة:

كثيراً ما يشكوا المقاولون من صعوبة توفير العمالة الجيدة لإنجاز الأعمال وذلك نظراً إلى أن العمالة الفنية في مجال المقاولات أصبحت قليلة العدد وتتقاضى مبالغ مرتفعة تحت ضغط المهارة والندرة، وهذا ما يضطر البعض منهم إلى الاستعانة بالأقل كفاءة مما يؤدي إلى انخفاض مستوى التنفيذ. فالمقاول عكس رب العمل في القطاعات الأخرى التي تعتبر مستقرة نسبياً كالصناعة والتجارة والزراعة، يمكن له أن يحسب حساباته قبل وقت كافٍ، المقاول قد لا تكون لديه نفس الفرصة بسبب التنوع الكبير فيما بين المشاريع من جهة، وفيما بين مراحل تنفيذ المشروع، وما قد يكتنفه من مفاجآت لهذا فهو كثيراً ما يقع بين خيارات جميعها مكلفة له أهمها.²

أن يحتفظ بعمالة يقدر أنه سيحتاجها بعد مدة، لا سيما إذا كانت من العمالة الجيدة

تأهلاً وممارسة وسلوكاً؛

¹ أحمد محمد المصري [1998]، ص.ص. 49-57.

² محمد علي جعلوك [1999] : "أعمال المقاولات، إدارة المشروعات وتنفيذ العقود" ، مصر: دار الراتب الجامعية، ص.ص. 274, 275.

الفصل الثاني:.....المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

- أن ينتظر حتى تتضح لديه الاحتياجات، ومن ثم يعمل على الدخول في الإجراءات التي ستأخذ وقتاً؛

- أن يقوم بمنح عماله إجازات مفتوحة لعدة أشهر، ريثما تتضح الصورة لديه، ثم يتصرف على ضوء ذلك.

• مشكلة تأخير التوريدات للموقع: إن توفير المواد الازمة من خلال توريدتها إلى موقع

المشروع أمر ضروري لانطلاق العمليات الإنسانية، ومن المعروف أن مواد البناء بعضها محلي الصنع والبعض الآخر مستورد من الخارج، ويقع بعض المقاولين في مشاكل الارتباط أو التعاقد مع موردين لا يمكن الاعتماد عليهم في التوريد السليم وفي التوقيت الملائم.

لتغلب على هذه المشكلة ينبغي على المقاولة توفير كميات كبيرة يراعى فيها احتمالات الزيادة لتجنب توقف العمل بعد انطلاق المشروع وبالتالي تأخر إنجاز المشروع.

• مشكلة عدم مطابقة المواصفات: يعتمد بعض المقاولين على مقاولي الباطن، فمن الممكن أن يكون البعض منهم لا يتقن العمل، لهذا قد يحدث في بعض العمليات اكتشاف عيوب في التنفيذ، أو عدم مطابقة المواصفات. كما توجد أسباب أخرى تؤدي إلى هذه المشكلة مثل: إهمال العمال، أو عدم انتباه مراقب العمل إلى الكميات المستخدمة في الإعداد والتجهيز أثناء العمل في الموقع.

هذه المشكلة - عدم مطابقة المواصفات- من الأفضل معالجتها منذ البداية، وقد يضطر المقاول إلى هدم الجزء الذي ظهرت به عيوب، ويتحمل على عاته تكاليف إعادة البناء.

من هنا تبرز ضرورة الإشراف المستمر على التنفيذ وتشديد الرقابة بوضع ملاحظين على العمل لضمان جودة الأعمال واستيفاء الشروط المطلوبة في العقود الفرعية.

• مشكلة توقيف العمل من طرف جهة رسمية: تحدث هذه المشكلة عندما يتم تعریض حياة المارة للخطر بالخروج عن حدود الملكية وضم الرصيف العام، أو عند تساقط مواد البناء أو القذف بأجزاء منها إلى الطريق العام، ونتيجة لذلك يتم تحرير محاضر مخالفات أو الإزالة أو محاضر إيقاف العمل عند مرور مفتشين من الجهات الرسمية

الفصل الثاني:..... المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

ويتحمل المقاول نفقات إضافية نتيجة لإهمال عماله أو عدم التزامهم بالشروط. ولتجنب هذه المشكلة، يجب على المقاول التشدد مع عماله في الالتزام بعدم المخالفة.

• **مشكلة سرقة مواد البناء:** كثيراً ما تتعرض مواقع البناء إلى السرقة، لذلك من المسلمات توفير حراسة دائمة ليلاً ونهاراً بموقع الأشغال بتوفير عدد من الحراس الذين يشترطون الأمانة واليقظة والحذر والقدرة على توقع الأخطار كما يجب عليهم التزام مكان الأشغال بشكل دائم، وهنا لا يخلو الأمر من الإشراف والمراقبة وجرد المواد والمخزن على فترات متقاربة للتأكد من سلامة الكميات.

• **مشكلة تأخر تحصيل المستحقات:** يعني المقاولون بصفة عامة من تأخر في تحصيل مستحقاتهم المالية، سواء عند اقتراب المشروع من الانتهاء أو بعد التسلیم النهائي له خصوصاً إذا تعامل المقاولون مع الجهات الرسمية.

المشكلة التي تحدث للمقاول من جراء التأخير في تحصيل المستحقات المالية هي حدوث عجز في السيولة النقدية أو عدم قدرته على الإسراع في التنفيذ طبقاً للجدوال الزمنية الموضوعة والمتفق عليها مع أصحاب الأعمال.

في القطاع الحكومي تعتبر ظاهرة تأخير التسديد من الأشياء التي تقلق المقاولين وتجعلهم يفضلون العمل مع جهات ليس فيها ببرودة رئاسية، لأن هذه المشكلة تعني تكلفة إضافية يتحملها المقاول، وتأتي الخسائر بصورة رئيسية، من عدم تمكن المقاول من إعادة استثمار أمواله في مشاريع جديدة، مما يضيع عليه فرصاً وأرباحاً.¹

• **مشكلة مسؤولية المقاول بعد التسلیم:** يظل المقاول مسؤولاً عن الأعمال التي قام بتنفيذها حتى بعد الانتهاء من المشروع، فقد تكون هناك عيوب خفية لا يسهل اكتشافها أو لتساهل أعضاء اللجنة عند الفحص والاستيلام. لضمان تلك العيوب، يحجز أصحاب الأعمال نسبة مئوية من باقي المستحقات، وتعتبر هذه النسبة من حق المقاول بعد مرور الفترة الزمنية الضامنة.²

¹. محمد علي جلوك [1999]، ص.270.
². محمد علي جلوك [1999]، ص.270.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

معظم هذه المقاولات بأنواعها المختلفة تبدأ صغيرة ثم توسع تدريجياً إلى أن تصبح مقاولات كبيرة، وهو ما سنراه في العنصر الموالي.

4.3. التدرج في أعمال المقاولات:

يفضل الكثيرون في أعمال المقاولات البداية البسيطة، حتى يستطيعون اكتساب خبرة وسمعة جيدة، يستند إليها فيما بعد في الصعود إلى مستوى أعلى وتزداد به إمكاناته وقدراته الفنية. أي أن معظم المقاولين يبدؤون صغاراً، وبذلك يمكن تعريف هذا الأخير كما يلي:

المقاول الصغير هو الشخص الذي يستطيع بخبرته ودرايته بالعمل أن يتولى المسؤولية كاملة عن تنفيذ أعمال في حدود مبالغ معينة ليست بالكثير أو الضخامة.

المقاول الصغير قد يبدأ العمل في عمليات الترميم والإصلاحات لمنشآت قائمة أو عمليات استكمال أعمال قديمة ثابتة وليس عليها مسؤولية كبيرة بحيث يستطيع من خلال عدة عمليات تكوين رأس مال يكفي لتكوين عدة تصنيع وتجميع عدد من العمال المساعدين له.

بعض المقاولين الصغار بدأ كمهندس خريج جامعة ويتولى تنفيذ أعمال صغيرة أو بعيدة في الأرياف أو في أطراف المدن الكبيرة، وهناك البعض الذي بدأ هذا العمل بحكم الوراثة أباً عن جد.¹

هناك مقاولون بدأوا أعمالهم في بناء أسوار أو أعمال الدهن أو تركيبات كهربائية وإنارة مبان جديدة أو أعمال الصيانة في العمارت أو المكاتب أو الفنادق؛ ومنها انتقل العمل إلى حجم أكبر بفضل كفاءتهم ونشاطهم ومدى التزامهم مع الآخرين، مما ساهم في منهم فرصاً أخرى أكثر اتساعاً، وتدرجت مهاراتهم شيئاً فشيئاً حتى أصبحوا قادرين على الوصول إلى مقاولي عمليات كبيرة بمبالغ ضخمة.

تجدر الإشارة إلى أن المقاولات الصغيرة عادة ما توجد من الناحية القانونية في شكل شركة أشخاص (شركة التضامن وشركة التوصية البسيطة وشركة المحاصة، إضافة إلى الشركة ذات المسؤولية المحدودة*)، وتعتبر شركات الأشخاص ببساطة أفضل تجمع لتكوين شركة المقاولات حيث يجتمع فيها أكثر من شخص من ذوي الخبرة، وكل شريك من الشركاء في

¹. أحمد محمد المصري [1998] ، ص.72.

* تعتبر الشركة ذات المسؤولية المحدودة من شركات الأموال وأيضاً من شركات الأشخاص.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

شركة الأشخاص له مساهمة في رأس المال بحصة معينة تحسب بمبلغ من المال أو نسبة مئوية من رأس المال أو حسب الاتفاق بين الشركاء.

5.3. أهمية المقاولات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:

تظهر أهمية المقاولات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر من خلال معيارين هما: عدد المؤسسات العاملة في القطاع، والعمالة الموظفة، نرى ذلك فيما يلي:

الجدول رقم 10: توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على قطاعات النشاط من حيث عدد المؤسسات وحجم العمالة

التشغيل %	المؤسسات الصغيرة والمتوسطة %	قطاع النشاط
38,90	28,93	البناء والأشغال العمومية
10,49	16,29	التجارة
03,40	09,04	النقل والمواصلات
02,90	07,14	خدمات العائلات
07,80	12,40	صناعة المنتجات الغذائية
04,10	12,30	الفندقة والإطعام

المصدر: صالح صالح [2004]، المرجع السابق، ص.30

من خلال الجدول أعلاه، تظهر أهمية قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر من خلال عدد المؤسسات حيث يسجل أعلى نسبة بـ 28,93% من مجموع المؤسسات العاملة في القطاعات الأخرى، كما يحوز هذا القطاع على النسبة الأكبر في توظيف اليد العاملة بـ 38,90%， وهذه النسبة إنما تبرز في حقيقة الأمر أهمية المقاولات الصغيرة والمتوسطة التي تظهر أكثر كثافة وأكثر توظيفاً لليد العاملة من نظيراتها في القطاعات الأخرى.

يظهر ذلك أيضاً من خلال الإحصائيات الأخيرة الصادرة من قبل وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والخاصة بسنة 2008، حول قطاعات النشاطات المهيمنة من خلال عدد المؤسسات كما في الجدول التالي:

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

الجدول رقم 11: قطاعات النشاطات المهيمنة من خلال عدد المؤسسات لسنة 2008

رقم	قطاعات النشاط	عدد المؤسسات عام 2008	%
01	البناء والأشغال العمومية	111 978	34.84
02	التجارة والتوزيع	55 551	17.28
03	النقل والمواصلات	28 885	8.99
04	خدمات العائلات	22 529	7.01
05	خدمات المؤسسات	18 473	5.75
06	الفندقة والإطعام	18 265	5.68
07	الصناعة الغذائية	17 045	5.30
08	باقي القطاعات	48 661	15.14
المجموع			100.00

المصدر: وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نشرية المعلومات الإحصائية رقم 14، المرجع السابق، ص.13.

من خلال الجدول السابق، نجد أن جل المؤسسات الاستثمارية عام 2008 تتركز في قطاع البناء والأشغال العمومية من حيث العدد، حيث يضم هذا القطاع 111 978 مؤسسة، محتلا بذلك المرتبة الأولى بنسبة 34,84% من إجمالي المؤسسات، يليه قطاع التجارة والتوزيع بـ: 55 551 مؤسسة، أي بنسبة 17,28% من مجموع المؤسسات، ثم قطاع النقل والمواصلات بنسبة 9% تقريبا، في حين نجد أن عدد المؤسسات في القطاعات الأخرى ضئيل، وهذا في قطاعات (خدمات العائلات والمؤسسات، الفندقة والإطعام، الصناعة الغذائية).

يمكن إرجاع ذلك إلى السياسة المنتهجة من طرف الدولة وهي توجيه الاستثمارات نحو المنشآت القاعدية من خلال المشاريع الوطنية الضخمة التي عرفتها البلاد خاصة خلال الفترة الخمسية 2004-2009 والتي من بينها مشروع المليون سكن.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

كما أن المقاولات الصغيرة والمتوسطة لديها قدرة استيعاب كبيرة لليد العاملة مقارنة بنظيراتها العاملة في القطاعات الأخرى، يظهر ذلك من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم 12: توزيع عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العمومية على مختلف قطاعات

النشاط

مناصب الشغل	عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة	قطاع النشاط
22 695	197	الصناعة البناء والأشغال العمومية الخدمات الزراعة المناجم والمحاجر
6 851	58	
15 591	243	
5 952	113	
1 697	15	
52 786	626	المجموع

المصدر: وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نشرية المعلومات الإحصائية، المرجع السابق، ص.7.

تظهر أرقام الجدول أعلاه، توزيع عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العمومية على مختلف قطاعات النشاط حيث نجد بداية أن معظم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العمومية تتركز في قطاع الخدمات وقطاع الصناعة ثم قطاع الزراعة، بينما تتركز بشكل أقل في قطاع البناء والأشغال العمومية، وقليل منها في قطاع المناجم والمحاجر. أما عن مدى مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العمومية في توفير مناصب الشغل عبر مختلف قطاعات النشاط، فنجد أن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العاملة في قطاع البناء والأشغال العمومية هي التي تحتل المرتبة الأولى فيما يخص متوسط قدرة استيعاب اليد العاملة، من خلال فسمة مناصب الشغل على عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة فنجد: 115,20 للصناعة، 118,12 للبناء والأشغال العمومية، 64,16 للخدمات، 52,67 للزراعة، 113,13 للمناجم والمحاجر.

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

6.3. تطور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر: من خلال المعطيات الإحصائية الأخيرة، نجد أن قطاع البناء والأشغال العمومية هو أهم قطاع من حيث عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والجدول التالي يوضح ذلك:

الجدول رقم 13: تطور عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ضمن القطاعات المهيمنة خلال

الفترة: 2008-2007

رقم	قطاعات النشاط	عدد المؤسسات عام 2007	عدد المؤسسات عام 2008	%
01	البناء والأشغال العمومية	100 250	111 978	11.70
02	التجارة والتوزيع	50 764	55551	9.43
03	النقل والمواصلات	26 487	28 885	9.05
04	خدمات العائلات	20 829	22 529	8.16
05	خدمات المؤسسات	16 310	18 473	13.26
06	الفندقة والإطعام	17 178	18 265	6.33
07	الصناعة الغذائية	16 109	17 045	5.81
08	باقي القطاعات	46 019	48 661	5.74
	المجموع	293 946	321 387	9.34

المصدر: وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نشرية المعلومات الإحصائية، المرجع السابق، ص.14

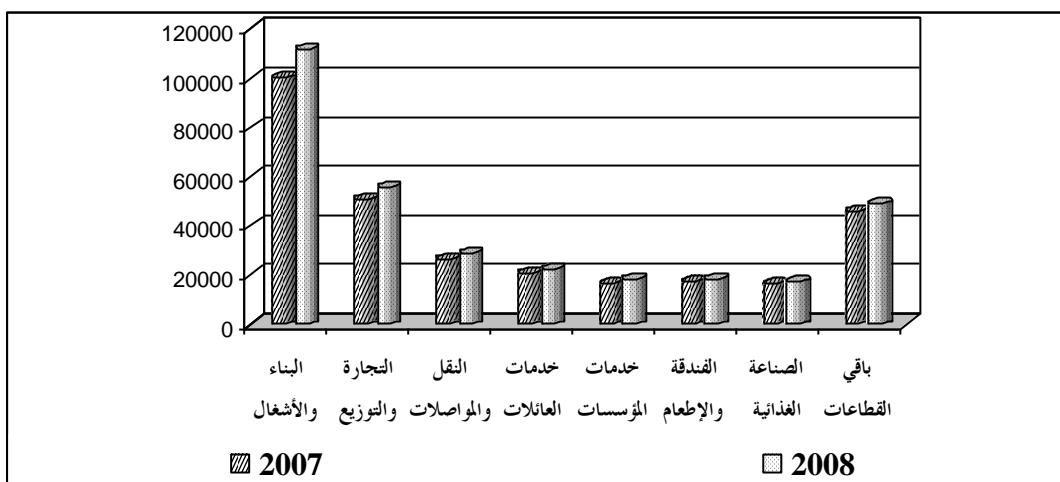
من خلال الجدول، نلاحظ أن قطاع البناء والأشغال العمومية قد تطور بنسبة كبيرة قدرت بـ: 11,70 % وهي نسبة مهمة تم تسجيلها بعد وصول عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في القطاع إلى: 111 978 مؤسسة وهو أكبر نسيج مؤسساتي تم تسجيله من بين مختلف القطاعات، يمكن إرجاع ذلك، إلى تشجيع الدولة للاستثمار في قطاع البناء من خلال المشاريع الضخمة التي سطرتها خلال الفترة الخماسية 2004-2009، والتي من بينها مشروع

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

المليون سكن، والرسم التالي يوضح تطور عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ضمن القطاعات المهيمنة كما يلي:

الشكل رقم 09: تطور عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ضمن القطاعات المهيمنة خلال

الفترة: 2008-2007



المصدر: وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نشرية المعلومات الإحصائية، المرجع السابق،

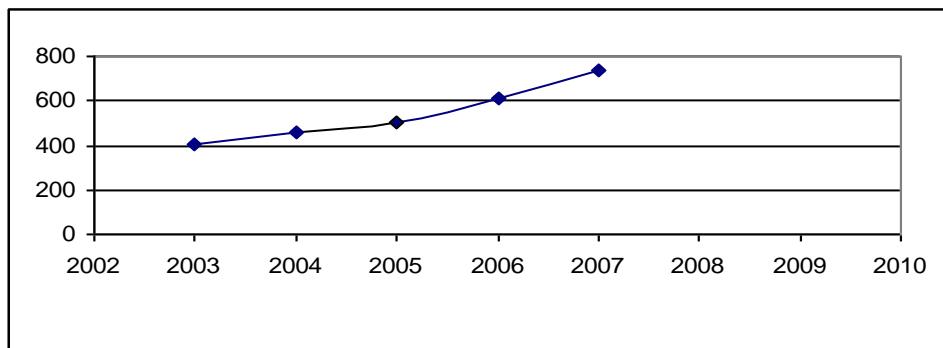
ص. 14.

تجدر الإشارة بصفة عامة، إلى أن كل هذه التطورات في عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة قد حدثت خلال سنة واحدة، بتسجيل نسب مئوية تتراوح بين 5 % إلى 9 % ، وحسب الإحصائيات الأخيرة، فقد بلغ عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية في نهاية السادس الأول من السنة: 753 408 مؤسسة صغيرة ومتوسطة، مشكلة 99 % من النسيج المؤسسي في الجزائر، وتشغل أزيد من: 1,3 مليون شخص. وتساهم بما لا يقل عن 55 % من الناتج الوطني الإجمالي خارج المحروقات.*

كما أن مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في القيمة المضافة في تطور مستمر، حيث بلغت نسبة تطورها حوالي 3,32 بالمائة خلال الفترة 2007-2003، بانتقالها من 401 مليار دج إلى 732,71 مليار دج، والشكل التالي يوضح ذلك:

* وزير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، السيد مصطفى بن بادة، في نشرة الأخبار ليوم: 2009/09/05

الشكل رقم 10: مدى مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في القيمة المضافة



المصدر: من إعداد الطالب، اعتمادا على الجدول في نشرية المعلومات الإحصائية، المرجع السابق، ص.52

إن تطور مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في القيمة المضافة دليل على زيادة أهميتها ومساهمتها في تحقيق التنمية الاقتصادية في الجزائر.

أصبح واضحا مما سبق، أن طبيعة نشاط المقاولات الصغيرة والمتوسطة (عمليات البناء والإنشاء والتشييد) هي من أشق أنواع الأعمال، وتتجدر الإشارة إلى أن لكل مقاول ظروفه، كما أن لكل مشروع ظروفه، والتي على المقابر أن يعرفهما جيدا، وأن يعرف كيف يتعامل معهما بأفضل السبل، من أجل الوصول إلى النتائج المرجوة. لذلك وبسبب صعوبات التنبؤ والتنوع وعدم الاستقرار، فإنه يصعب إيجاد قواعد موحدة لمعالجة كل ما يطرأ من مشاكل خلال تنفيذ الأعمال المطلوبة، لكن رغم ذلك، يمكن لكل مقاول أن يتغلب على أصعب المشاكل أو أن يخفف من آثارها إلى أدنى حد ممكن من جهة، والاستفادة من الفرص المواتية من جهة أخرى، وذلك بحسن التنظيم والإدارة وباستخدام واستشارة أهل الاختصاص والخبرة مثل: المحاسبين والمهندسين، فلا بد من وجود المهندسين الأكفاء وراء كل مرحلة من مراحل العمل في هذه الأنشطة، لأن كل جزء يخضع لمواصفات هندسية معينة.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال دراستنا لمفهوم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والخاصية التي تميزها وكذا تطور الاهتمام بها في الجزائر، ظهرت لنا الصعوبة التي اكتفتها محاولة إعطاء تعريف لهذه المؤسسات لاختلاف طبيعة النشاطات الاقتصادية، وتم الاستناد إلى جملة من المعايير الكمية والنوعية لتحديد تعريف هذه المؤسسات التي تتمتع بعدة خصائص تميزها عن المؤسسات الكبيرة، سواء من الناحية العامة أو من الناحية الإدارية والتنظيمية.

بدراسة مسار المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ظهر لنا أنها في تطور مستمر، من حيث عددها ونشاطها والتشريعات المنظمة لها، وتوفير بيئة إيجابية، بإنشاء مراكز دعم ومؤسسات ترقية الاستثمار للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ذلك لأنها أصبحت تحظى باهتمام كبير من طرف الدولة التي نجدها تقوم بدور المستثمر الأول، لكن ينبغي تفعيل وظيفة المراقبة التي لم تكن حاضرة على مستوى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لتصبح عنصرا حيويا في الثقافة المقاولاتية للمتعاملين الخواص، والهدف من ذلك هو استرجاع الثقة في أوساط أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

يبقى دعم وتطوير أكثر للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وإتاحة المعلومات والمساعدة الفنية والتسويقية لها بأسلوب علمي منظم.

من خلال تطرقنا إلى قطاع البناء وخصائصه، ودراسة علاقة التأثير والتاثير بين قطاع البناء وبقي القطاعات، تبين لنا أن زيادة نشاط هذا القطاع يؤدي إلى زيادة نشاط مختلف القطاعات حيث نجد على سبيل المثال، أن أهم الفروع التي تتركز فيها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التابعة لقطاع الصناعة هي فرع مواد البناء؛ يمكن التوصل من خلال هذا الفصل، إلى أن قطاع البناء هو قطاع مهم وحساس ويساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، من خلال أنه يعتبر قطاعا محركا للاقتصاد، ويتميز بطاقة استيعاب كبيرة لليد العاملة.

أما على مستوى المقاولات الصغيرة والمتوسطة، فقد تبين أنها أهم قطاع ضمن مجموع القطاعات، سواء من حيث عددها الكبير والمترافق بشكل سريع، أو من حيث مساحتها الكبيرة في الناتج المحلي، ومساحتها المتزايدة في القيمة المضافة، ويرجع ذلك إلى تشجيع الدولة للاستثمار في قطاع البناء من خلال المشاريع الضخمة التي سطرتها خلال الفترة الخامسة

الفصل الثاني: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وقطاع البناء في الجزائر

2004-2009، والتي من بينها مشروع المليون سكن، الذي يعد الداعم الرئيسي لزيادة نشاط المقاولات الصغيرة والمتوسطة.

لقد تميز الظرف الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر بالسلم الاجتماعي، والذي يعد ملائماً لتعزيز التوازنات الاقتصادية الكلية، وانطلاق ورشات الإنجاز الكبرى وانتشارها، من خلال قيام الدولة بدور المستمر الأول، حيث أن برامج ومشاريع متعددة ذات البعد الوطني مثل مشروع المليون سكن، من شأنه تحفيز مقاولات البناء عموماً والمقاولات الصغيرة والمتوسطة على وجه الخصوص على المساهمة بشكل فعال في إنتاج السكناط، وهو ما يساعدها على اكتساب حصة في سوق البناء وعلى التطور والنمو في المستقبل. وهذا ما سنراه في الفصل الثالث من خلال الدراسة التطبيقية على مستوى ولاية سطيف.

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

تمهيد:

بعد الدراسة النظرية التي تناولنا فيها من جهة قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمقاولات تحديدا، ومن جهة أخرى قطاع السكن ومشروع المليون سكن في الجزائر، نحاول تطبيق هذه الدراسة في الواقع، بدراسة حالة ولاية سطيف، وذلك من خلال البحث في الدور الذي لعبته المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز الحصة السكنية لولاية سطيف في إطار مشروع المليون سكن، حيث تقع ولاية سطيف على بعد 300 كلم شرق الجزائر العاصمة وتنتمي إلى جهة الهضاب العليا الواقعة في الشمال الشرقي للوطن، كما تشغل موقعاً مركزياً يتوسط ستة ولايات مشكلة ملتقى طرق، يحدها من الشمال ولاية بجاية وجيجل، ومن الشرق ولاية ميلة، ومن الجنوب ولاية باتنة ومسيلة، ومن الغرب ولاية برج بوعريريج، ومن الجهة الغربية نحو الشرق قسنطينة وعنابة والجزائر العاصمة، وبفضل شبكة الاتصال المهمة خاصة شبكة الطرق الوطنية أصبحت ولاية سطيف ممراً رئيسياً من الجنوب نحو الولايات الساحلية.

تربع ولاية سطيف على مساحة 6.549,64 كلم² ، وتنقسم الولاية إدارياً إلى 20 دائرة و60 بلدية¹، كما تعتبر ثاني أكبر ولاية في الجزائر من حيث عدد السكان الذين بلغوا 1 504 128 نسمة، ويبلغ عدد الأسر فيها 673 272 أسرة، حسب آخر الإحصائيات، أي بمعدل عام يقدر بـ: 5 أشخاص في الأسرة الواحدة.²

استفادت ولاية سطيف في السنوات الأخيرة من عدة برامج تنموية في مختلف القطاعات خصوصاً في قطاع السكن، حيث استفادت ولاية سطيف من حصة معتبرة من الوحدات السكنية في إطار مشروع المليون سكن، وهي ذات صبغ مختلفة وموزعة على مختلف دوائر وبلديات الولاية.

بهدف معرفة دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز المشروع الوطني -مشروع المليون سكن- خلال الفترة 2004-2009 قمنا بدراسة حالة ولاية سطيف، وقد اتبعنا في إعداد

¹ . La Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire de la Wilaya de Sétif [2009]: « ANNUAIRE STATISTIQUE DE LA WILAYA: ANNEE 2008 », édition 2009, p.03

² . La Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire de la Wilaya de Sétif [2009], p.12

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

هذه الدراسة طريقة المسح الشامل، حيث تمثل المجتمع المدروس في مجموع السكّنات التي تم إنجازها في ولاية سطيف في إطار هذا المشروع الوطني، وتحديد مقاولات الإنجاز، ومن ثم تصنيفها حسب الحجم بالاعتماد على معيار عدد العمال^{*} الذي نفترض ثباته النسبي خلال فترة الدراسة 2004-2009.

لقد تطلب إجراء البحث الحصول على برنامج توزيع صيغة السكن التساهمي (10 000 وحدة سكنية) موزعة على المرقين الذين أنجزوا هذه المشاريع السكنية، فكان التوجه بداية إلى مديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP لولاية سطيف، ولم نتمكن من ذلك إلا بصعوبة بالغة، وبعد مرور عدة أشهر حيث اضطررنا فيها إلى اللجوء إلى العلاقات الشخصية. بعد الحصول على هذا البرنامج الذي احتوى على المناطق (الدواوير والبلديات) التي تم إنجاز السكّنات فيها، اسم المركي وحصته من الوحدات السكنية في كل منطقة، وجدنا أن هؤلاء المرقين ينقسمون إلى قسمين: مرقين عموميين ومرقين خواص.

بالنسبة للمرقين الخواص، فهم يلعبون دوراً مزدوجاً، دور المركي (صاحب المشروع) وفي نفس الوقت دور مؤسسات إنجاز (مقاولات)، أما بالنسبة للمرقين العموميين، فكان لا بد من التوجه إليهم للحصول على قائمة المقاولات التي اعتمدوا عليها لإنجاز الحصص السكنية المخصصة لهم.

تتمثل مديريات ووكالات المرقين العموميين الذين ساهموا في إنجاز الحصة السكنية لولاية سطيف في:

- ديوان الترقية والتسهير العقاري I.O.P.G: هو المركي الوحيد الذي كلف بإنجاز حصة الولاية من صيغة السكن العمومي الإيجاري من مشروع المليون سكن، إضافة إلى جزء من صيغة السكن الاجتماعي التساهمي.
- وكالة التسيير والتنظيم العقاري الحضريين AGENCE FONCIERE: هي المركي الذي كلف بإنجاز جزء مهم من صيغة السكن التساهمي.

* تم الاعتماد على معيار عدد العمال في تصنيف المقاولات من حيث الحجم لأن هذا المعيار يتميز بسهولة الاستعمال وتتوفر المعلومات الخاصة به ولاستعماله كمعيار لتصنيف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على مستوى مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية سطيف.

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

- وكالة تحسين السكن وتطويره A.A.D.L، ومؤسسة ترقية السكن العائلي E.P.L.F: كل منها قام بإنجاز جزء يسير من صيغة السكن التساهمي.
- إضافة إلى وكالة الصندوق الوطني للسكن C.N.L: الذي من خلاله تقدم الدولة إعانتها المالية للمستفيدين من السكن، وذلك لأن السكن الريفي لم يتم إنجازه عن طريق المقاولات وإنما من خلال إعانت مالية تقدم للمستفيدين. لقد تم زيارة هذا الصندوق أساسا بغرض الحصول على الإحصائيات الخاصة بالغلاف المالي للإعانت المتعلقة بصيغة السكن الريفي، والاستهلاك المالي لهذه الإعانت، ونسبة السكنات الريفية المنجزة عبر ولاية سطيف.

كما تم تقسيم معظم * مقاولات البناء هذه وفقا لمعيار الحجم إلى مقاولات صغيرة وصغريرة ومتعددة وكبيرة عن طريق قائمة أخرى تم الحصول عليها من الوكالة الجهوية للصندوق الوطني للعطل مدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري CACOBATPH بواليا سطيف، حيث يعتبر هذا الصندوق من صناديق الضمان الاجتماعي لعمال المقاولات، وتشتمل القائمة على اسم المقاولة ومتوسط عدد العمال المصرح بهم خلال سنة 2008 بالنسبة لكل مقاولة.

بعد كل ذلك، تم استخراج نسب مساهمة كل نوع من المقاولات في إنجاز المشاريع السكنية بالنسبة لصيغة السكن العمومي الإيجاري وصيغة السكن الاجتماعي التساهمي.

لقد كنا نطمح أيضا من خلال هذا البحث إلى دراسة مقارنة لفعالية المقاولات المصغرة والصغريرة والمتوسطة من خلال المتابعة السنوية لإنجاز المشاريع السكنية بالاعتماد على نسبة المشاريع السكنية المنجزة في الآجال المحددة ونسبة التأخير في الإنجاز ومقارنته بالعدد المبرمج للسكنات في كل سنة بالنسبة لكل صنف من أصناف المقاولات، لكن عدم توفر المعطيات حال دون إجراء هذه الدراسة.

لهذا قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، الأول خصص للحصة السكنية لولاية سطيف من مشروع المليون سكن حيث ندرس فيه توزيع هذه الحصة حسب الصيغ السكنية المختلفة، ثم

* بالنسبة لمقاولات البناء التي قامت بإنجاز حصة السكن التساهمي لديوان الترقية والتسيير العقاري والوكالة العقارية، فقد تم تصنيفها حسب معيار الحجم بالاعتماد على عدد العمال المصرح بهم في ملفات هذه المقاولات الموجودة لدى هاتين الهيئتين.

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

ندرس الغلاف المالي المخصص لهذه الحصة موزعا على مختلف الصيغ السكنية، بينما المبحث الثاني، فقد خصصناه للبحث في مدى مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز هذه الحصة السكنية بصفة إجمالية، ثم مدى مساهمة هذه المقاولات في إنجاز كل من صيغة السكن العمومي الإيجاري وصيغة السكن التساهمي، مع التطرق إلى تطور المقاولات الصغيرة والمتوسطة خلال السنوات الأخيرة في ولاية سطيف.

المبحث الأول: حصة ولاية سطيف من مشروع المليون سكن

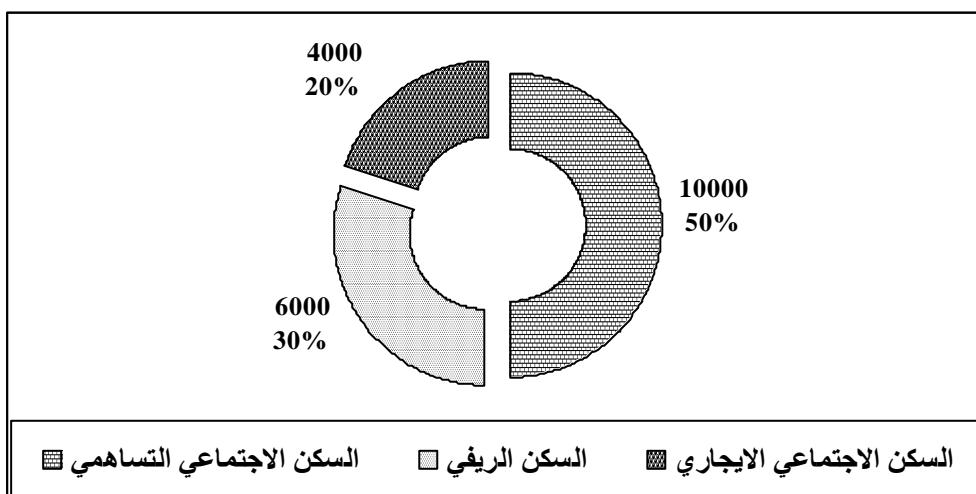
لقد استفادت ولاية سطيف من حصة سكنية مهمة وذات صيغ مختلفة في إطار مشروع المليون سكن، مما أثر بشكل ملموس على واقع السكن والعمaran من خلال زيادة الحظيرة السكنية، فقد بلغت نسبة التعمير في ولاية سطيف: 42 % عندما كانت تقدر سنة 2004 بـ: 33,97 %، علما أن ذات النسبة كانت سنة 1999 تقدر بـ: 33,46 %¹ وهو ما يبرز الفرق الكبير المسجل خلال الفترة 2004-2009، وأدى ذلك إلى انخفاض معدل شغل السكن على مستوى ولاية سطيف. لهذا، سناحول من خلال هذا المبحث تسليط الضوء على توزيع الحصة السكنية لولاية سطيف حسب الصيغ السكنية المختلفة، ثم دراسة الإعانات المقدمة في إطار هذه الصيغ السكنية.

1.1. **توزيع الحصة السكنية لولاية سطيف حسب الصيغ السكنية:** بلغت الحصة السكنية لولاية سطيف من مشروع المليون سكن 20 000 وحدة سكنية، وهي مقسمة حسب الصيغ السكنية إلى ثلاثة صيغ مختلفة كما في الشكل الموالي:

¹ . WILAYA DE SETIF [2009]: « BILAN D'ACTIVITES DE LA WILAYA: ANNEE 2008 », rapport présenté à la 1^{ère} session ordinaire de l'APW année 2009, p.04

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

الشكل رقم 11: توزيع الحصة السكنية لولاية سطيف حسب الصيغ السكنية



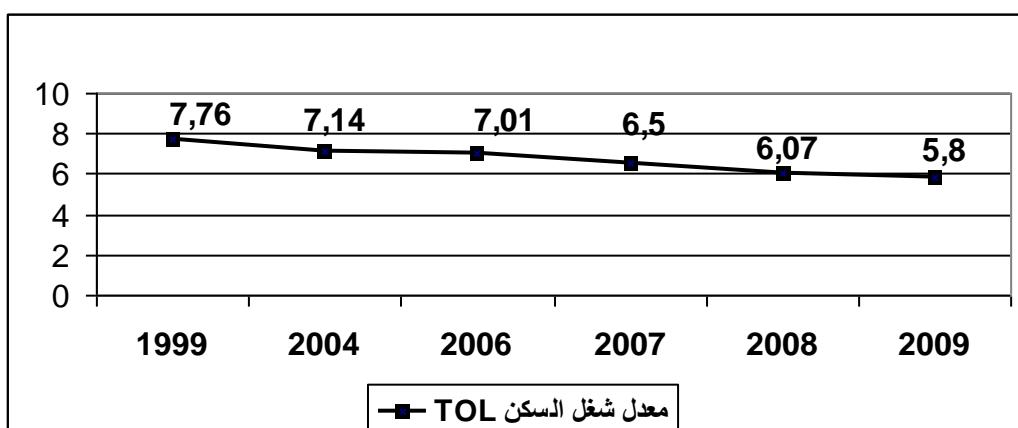
المصدر: من إعداد الطالب، اعتماداً على الإحصائيات في المرجع السابق، ص.17

نلاحظ من خلال الشكل أن الحصة السكنية المقدرة بـ: 20 000 وحدة سكنية، مقسمة إلى ثلاثة صيغ سكنية تأتي في مقدمتها صيغة السكن التساهمي التي تمثل الجزء الأكبر من هذه الحصة بـ: 10 000 وحدة سكنية، مشكلة نسبة: 50 % وتهدف إلى تلبية الطلب الكبير والمتزايد للسكنات من طرف الأسر ذات الدخل المتوسط في ولاية سطيف؛ تليها صيغة السكن الريفي بـ: 6 000 وحدة سكنية، مشكلة نسبة 30 %، وهي نسبة مهمة من هذه الحصة، وتهدف لحفظ الطابع الفلاحي لولاية سطيف من خلال تثبيت الفلاح في المناطق الريفية وتوفير كل ما يحتاجه وخاصة السكن؛ ثم صيغة السكن العمومي الإيجاري بـ: 4 000 وحدة سكنية، أي بنسبة: 20 % بغضّن توفير السكّن للأسر ذات الدخل الضعيف، وهذا ما يعكس الطابع الاجتماعي لمشروع المليون سكن.

لقد كان لمشروع المليون سكن أثر ملموس على ولاية سطيف، من خلال زيادة الحظيرة السكنية في الولاية، مما أدى إلى انخفاض معدل شغل السكن TOL إلى 5,8 سنة 2009 أي بمعدل 5 أفراد في السكن الواحد، وهو ما يوضحه الشكل التالي:

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

الشكل رقم 12: تغيرات معدل شغل السكن في ولاية سطيف خلال الفترة 1999-2009



المصدر: من إعداد الطالب، اعتماداً على الإحصائيات في المرجع السابق، ص.17.

من خلال الشكل، نجد أنه نتيجة لزيادة عدد الوحدات السكنات خلال السنوات الأخيرة 2004-2009، نسجل انخفاضاً ملمسياً في معدل شغل السكن، حيث انخفض من 7,14 إلى 5,8، أي بفارق قدره 1,34 وهو فارق معتبر إذا ما قورن بالفترة السابقة 1999-2004، حيث بقي هذا المعدل مساوياً له. وإن دل هذا على شيء فإنما يدل على أن الحصة السكنية لولاية سطيف من المشروع الوطني- قد ساهمت في تقليل متوسط عدد الأفراد في الوحدة السكنية الواحدة. تجدر الإشارة إلى أن الولاية قد استفادت من غلاف مالي معتبر، جزء منه مخصص لتمويل إنجاز السكن العمومي والإيجاري، والجزء الآخر في شكل إعانات مالية تقدم للمستفيدين من صيغة السكن الريفي والسكن الاجتماعي التساهمي، ندرس ذلك في العنصر الموالي.

2.1. الغلاف المالي المخصص للحصة السكنية لولاية سطيف: لقد تم تخصيص غلاف مالي معتبر لإنجاز الحصة السكنية التي استفادت منها ولاية سطيف في إطار مشروع المليون سكن قدر بأكثر من: 74,13 مليار دج، وهو مقسم حسب الصيغ السكنية كما يلي:

• **الإعانات المقدمة في إطار السكن الاجتماعي التساهمي:** تقدم الإعانات المالية للمستفيدين من السكن في إطار هذه الصيغة من طرف الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن حيث يتم تحويل مبلغ الإعانة لحساب المرقي الذي يضع ملفه وملفات المترشحين على

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

مستوى الصندوق، أين يتم دراستها، ويتخذ قرار منح الإعانة،^{*} وتقدم الإعانات بشكل جزئي حسب وضعية تقدم أشغال الإنجاز وبشروط معينة. يظهر ذلك من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم 14: سير عملية تقديم الإعانة المالية من طرف الصندوق الوطني للسكن

الإعانات المقدمة	نسبة الإعانة في كل شطر	وضعية تقدم الأشغال	شروط منح الإعانة
الشطر الأول	% 50	% 10	يشترط توفر عقود السكنات + وضعية تقدم الأشغال
	% 35	% 60	
	% 10	% 100	
الشطر الرابع	% 5	% 100	تسليم المفاتيح
المجموع	% 100	/	/

المصدر: من إعداد الطالب.

نلاحظ من خلال الجدول أن تقديم الإعانات المالية من طرف الصندوق لا يتم إلا بشروط معينة تتمثل في توفر عقود السكنات محل الإنجاز، إضافة إلى وضعية تقدم الأشغال المحددة من طرف مديرية السكن والتجهيزات العمومية، كما نلاحظ أن الشطر الأول الذي يبلغ 50 % من الإعانة لا يتم تقديمها لحساب المرقي إلا ببلوغ أشغال الإنجاز نسبة: 10 %، أما في الشطر الثاني فيمنح خلاله 35 % من الإعانة، بتسجيل نسبة تقدم الأشغال: 60 %. أما الشطر الثالث فيتم منحه بعد الانتهاء من إنجاز المشروع بـ: 10 % من مبلغ الإعانة، ليمنح الشطر الرابع 5 % بعد تسليم المفاتيح.

لقد تم منح ما نسبته 65,18 % على مستوى ولاية سطيف في إطار الحصة السكنية التي استفادت منها الولاية من مشروع المليون سكن لصيغة السكن التساهمي، من غلاف مالي قدر بأكثر من: 4,8 مليار دج، وهو ما يدل على نجاح هذه الصيغة، والجدول التالي يوضح ذلك:

* للإطلاع على قرار منح الإعانة الخاصة بصيغة السكن التساهمي، أنظر الملحق رقم: 01
- 116 -

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

الجدول رقم 15: الإعانات المقدمة للمستفيدين من السكن التساهمي في ولاية سطيف بـ: مليون دج

النسبة	المبلغ المستهلك	الغلاف المالي	عدد الإعانات
% 65,18	3 161,205	4 849,910	10 000

المصدر: إحصائيات وكالة الصندوق الوطني للسكن لولاية سطيف، بتاريخ: 31/12/2009.

تجدر الإشارة إلى أن الدولة قد رفعت مبلغ الإعانة إلى 700 دج بالنسبة لكل مستفيد من السكن يقل دخله عن 90 000 دج على أن يطبق هذا القرار على المشاريع السكنية المنطلقة بعد 1 أبريل 2008.

• **الغلاف المالي المخصص لصيغة السكن العمومي الإيجاري:** تجدر الإشارة إلى أن الخزينة العمومية تقوم بتمويل إنجاز المشاريع السكنية لهذه الصيغة بنسبة: 100 %، عن طريق الصندوق الوطني للسكن، وذلك بتعيين ديوان الترقية والتسهيل العقاري كمرقي وحيد لإنجاز هذه الصيغة، وقد تم تخصيص غلاف مالي معتبر لإنجاز 4 000 وحدة سكنية والجدول التالي يوضح ذلك:

الجدول رقم 16: الغلاف المالي المخصص لصيغة العمومي الإيجاري في ولاية سطيف بـ: دج

النسبة	المبلغ المستهلك	عدد السكّنات	الغلاف المالي
% 92,76	5 454 185 924,71	4 000	5 879 608 758,50

المصدر: إحصائيات وكالة الصندوق الوطني للسكن لولاية سطيف، بتاريخ: 04/03/2010
بتصريح.

نلاحظ من الجدول أن الغلاف المالي المخصص لإنجاز 4 000 وحدة سكنية لهذه الصيغة يقدر بأكثر من 5,8 مليار دج، وقد استهلك منه نسبة معتبرة تقدر بـ: 92,76 % من الغلاف المالي.

• **الإعانات المقدمة في إطار السكن الريفي:** يبلغ عدد السكان في المناطق الريفية على مستوى ولاية سطيف 860 838 نسمة، أي أن معدل السكان في المناطق الريفية يبلغ

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

1%¹، مما يعني أن ولاية سطيف هي ولاية ذات طابع ريفي. من أجل الحفاظ على الطابع الريفي للولاية تم تخصيص نسبة معتبرة من الحصة السكنية لولاية سطيف من مشروع المليون سكن تقدر بـ: 6 000 وحدة سكنية، وذلك بعرض ثبيت سكان الأرياف في تلك المناطق خصوصا مع تحسن الأوضاع الأمنية، بهدف تعميتها اقتصاديا باستغلال الأراضي الفلاحية وخلق توازن إقليمي في توزيع السكان عبر الولاية.

إن بناء السكن الريفي لا يكون عن طريق المقاولات، وإنما من خلال إعانت مالية تقدمها الدولة للمستفيدين عن طريق الصندوق الوطني للسكن، حيث تقدر قيمة الإعانة بـ: 700 ألف دج (500 ألف دج سابقا)، وتقدم الدولة هذه الإعانت للمستفيدين على مراحل حسب نسبة تقدم الإنجاز حيث تمنح للمستفيد نسبة 20 % كدفع أولية من المبلغ ثم 40 % للدفعتين الباقيتين.

تجدر الإشارة إلى أن عملية منح الإعانت المالية للمستفيدين في إطار هذه الصيغة تكون إما بغرض بناء مسكن جديد أو بعرض تهيئة و/أو توسيع مسكن ريفي موجود.*

حسب إحصائيات مديرية الصندوق الوطني للسكن لولاية سطيف فقد بلغت قيمة الإعانت المنوحة للمستفيدين من صيغة السكن الريفي قيمة: 2932,28 مليون دج، من أصل الوعاء المقدر بـ: 3011,40 مليون دج، أي بنسبة استهلاك تقدر بـ: 97,37 %، يظهر ذلك من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم 17: الإعانت المقدمة للمستفيدين من صيغة السكن الريفي في ولاية سطيف

نسبة السكنات المنجزة	المبلغ المستهلك (مليون دج)	الغلاف المالي (مليون دج)	عدد الإعانت	الأغلفة المالية لصيغة السكن الريفي
% 97	1080.54	1102.6	2 200	2005
% 96	1851.74	1908.8	3 800	2006
/	2932.28	3011.4	6 000	المجموع

المصدر: إحصائيات وكالة الصندوق الوطني للسكن لولاية سطيف بتاريخ: 2010/03/01.

¹ . La Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire de la Wilaya de Sétif [2009], p.17

* للإطلاع على قرار منح الإعانت المالية للمستفيد في إطار صيغة السكن الريفي، أنظر الملحق رقم: 01

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

نرى من خلال الجدول، أن الغلاف المالي للإعانت المخصصة لصيغة السكن الريفي في ولاية سطيف كان على دفعتين 2005 و2006، وقد استهلك من الدفعة الأولى نسبة 98 % من الغلاف المالي المخصص لها، حيث أن نسبة 97 % من السكّنات الممولة في إطار هذه الدفعة الأولى قد تم إنجازها بشكل نهائى، كما أن الدفعة الثانية استهلك منها نسبة 97 %، وقد تم إنجاز 96 % من السكّنات الممولة في إطار هذه الدفعة الثانية بشكل نهائى، وهذا ما يعكس نجاح صيغة السكن الريفي في ولاية سطيف.

تعتبر الحصة السكنية التي استفادت منها ولاية سطيف في إطار مشروع المليون سكن ذات طابع اجتماعي وذلك من خلال الصيغ السكنية التي اشتغلت عليها والموجهة أساسا للطبقة ذات الدخل الضعيف والمتوسط، ولقد تم إنجاز هذه الحصة من خلال مساهمة أصناف مختلفة من المقاولات تختلف من حيث حجمها إلى مقاولات صغيرة وصغريرة ومتعددة وكبيرة، ولأن إنجاز صيغة السكن الريفي -كما رأينا- كانت من خلال تقديم إعانت مالية للمستفيدين الذين يتولون بأنفسهم أمر تشييد مساكنهم في المناطق الريفية، أي لا يمكن أن نلمس فيها دوراً لمقاولات البناء، لهذا سوف ندرس في المبحث الموالي، الدور الذي لعبته المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز كل من صيغة السكن الاجتماعي التساهمي والسكن العمومي الإيجاري في ولاية سطيف.

المبحث الثاني: دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز الحصة السكنية لولاية سطيف

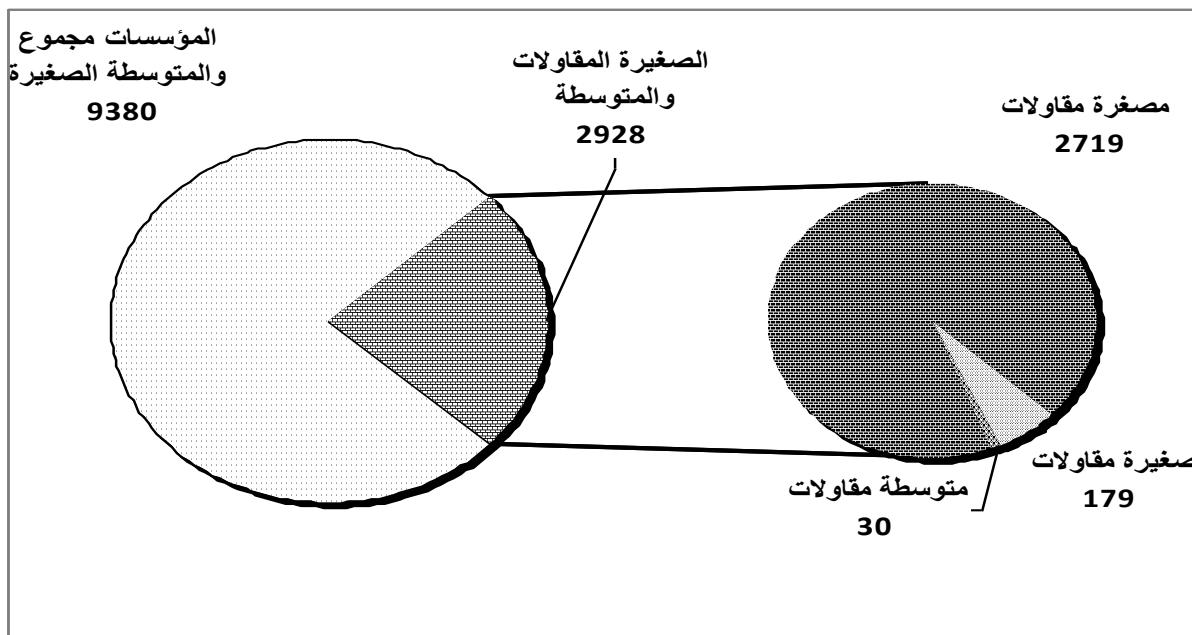
تصنف ولاية سطيف ضمن المراتب الأولى وطنيا من حيث عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بعدد إجمالي وصل إلى 380 مؤسسة صغيرة ومتعددة، منها 2928 مقاولة صغيرة ومتعددة، ولدراسة تطور عدد هذه المقاولات، تم التوجّه إلى مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية سطيف، أين تم الحصول على الإحصائيات الخاصة بالفترة 2006-2009. كما تم زيارة مكتب اللجنة الولائية المكلفة بالتصنيف والتقييم المهني على مستوى مديرية البناء والتعهير لولاية سطيف، وتم الحصول على جداول خاصة بإحصاء وتقييم مقاولات البناء وترتيبها حسب عدة معايير في 9 فئات، نرى ذلك من خلال هذا المبحث.

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

1.2. تطور عدد المقاولات الصغيرة والمتوسطة في ولاية سطيف:

لقد تطور عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة خلال الفترة 2006-2009 في ولاية سطيف بنسبة 33 % وهي نسبة مهمة تم تسجيلها خلال فترة وجيزة، ويمكن تفسير ذلك بالزيادة المعتبرة في عدد المقاولات الصغيرة والمتوسطة التي سجلت نسبة زيادة تقدر بـ: 48,55 % ويرجع ذلك إلى المشاريع الوطنية الضخمة والمتعددة التي شجعت المستثمرين على الاستثمار في قطاع البناء والأشغال العمومية، خصوصا استفادة الولاية من حصة مهمة من المشاريع السكنية، وتتوزع المقاولات الصغيرة والمتوسطة في ولاية سطيف ضمن مجموع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب الإحصائيات الأخيرة لسنة 2009 كما يلي:

الشكل رقم 13: توزيع المقاولات المصغرة والصغرى والمتوسطة في ولاية سطيف



المصدر: من إعداد الطالب، اعتمادا على إحصائيات مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية سطيف

نلاحظ من خلال الشكل أن المقاولات الصغيرة والمتوسطة تشكل نسبة 31,21 %، وهي نسبة معترضة ضمن مجموع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ولاية سطيف، وهذا ما يدل على أهمية قطاع البناء والأشغال العمومية في الولاية. يمكن إرجاع ذلك إلى المشاريع الضخمة التي خص بها قطاع البناء، لاسيما المشاريع السكنية التي استفادت منها ولاية سطيف في إطار

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

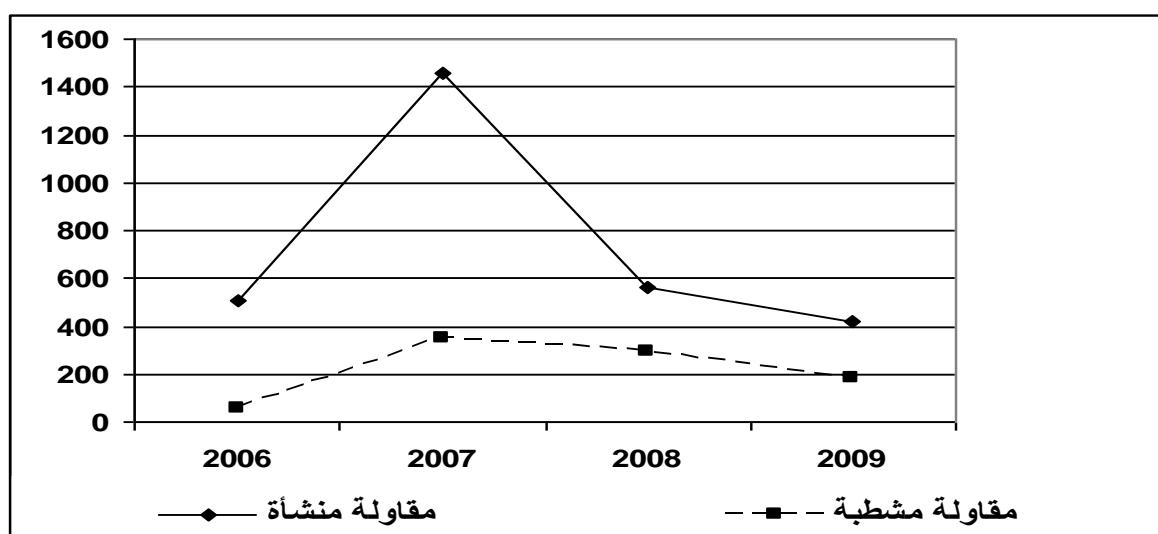
مشروع المليون سكن، مما شجع على إنشاء المقاولات الصغيرة والمتوسطة وانتشارها بشكل كبير.

تنقسم هذه المقاولات الصغيرة والمتوسطة حسب معيار عدد العمال إلى مقاولات صغيرة وصغيرة ومتوسطة:

أما المقاولات المصغرة: فهي التي تشكل الأغلبية الساحقة مسجلة نسبة 92,86 %، مما يعني أن معظم المقاولات تحتوي على أقل من 10 عمال؛ تليها المقاولات الصغيرة -والتي يتراوح عدد عمالها بين 10 و 50 عاملًا- بنسبة 6,11 % وهي نسبة ضعيفة مقارنة بالأولى؛ أما المقاولات المتوسطة - والتي يتراوح عدد عمالها بين 50 و 250 عاملًا- فتشكل نسبة 1,02 % وهي نسبة ضعيفة جداً ضمن مجموع المقاولات الصغيرة والمتوسطة.

لقد كان لمشروع المليون سكن أثر كبير في تحفيز المستثمرين على الاستثمار في قطاع البناء من خلال إنشاء مقاولات صغيرة والمتوسطة خصوصاً سنة 2007، ويظهر ذلك جلياً في الشكل التالي:

الشكل رقم 14: تطور المقاولات الصغيرة والمتوسطة المنشأة والمشطبة في ولاية سطيف



المصدر: من إعداد الطالب، اعتماداً على إحصائيات مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية سطيف.

نلاحظ بداية وجود عدد ملحوظ من المقاولات التي تزول سنوياً، ويمكن إرجاع ذلك بشكل أساسي إلى نقص الخبرة في تسيير المقاولات، إضافة إلى مشاكل أخرى تسود المحيط مثل:

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

- النقص الكبير في اليد العاملة المؤهلة والمتخصصة في قطاع البناء حيث استغل البناءون هذه الندرة لكي يفرضوا أسعارا مرتفعة من خلال العمل بالمترا Travail à la tache الأمر الذي يكلف المقاول أموالا أكبر، ويجعله غير قادر على احترام آجال الإنجاز التي وردت بالالتزام بها مسبقا.
 - عدم دفع مستحقات المقاول في وقتها: حيث تتأخر الدولة في دفع مستحقات المقاول في وقتها لعدة أشهر بسبب طول الإجراءات الإدارية.
 - الارتفاع القياسي في أسعار المواد الأولية: أدى هذا الارتفاع القياسي وخاصة في أسعار الاسمنت إلى تهديد غالبية المشاريع التنموية في ولاية سطيف، ويرجع السبب الرئيسي لهذه الزيادة غير الطبيعية في السوق نتيجة الفوضى السائدة، من خلال سياسة الاحتكار والسمسرة التي تمارسها بعض الأطراف المتحكمة في السوق.
- كما أن تزامن انطلاق عدد من المشاريع الضخمة في الكثير من القطاعات أدى إلى نقص ملموس في اليد العاملة لدى المقاولات الصغيرة والمتوسطة.

لكن نلاحظ أيضا أن عدد المقاولات المنشأة أكبر من عدد المقاولات التي تم شطبها على طول الفترة 2006-2009 وهو ما يعني أن المناخ الاقتصادي كان إيجابيا ومشجعا لإنشاء مقاولات صغيرة ومتوسطة يمكنها المساهمة في إنجاز المشاريع الوطنية وهو ما يساعدها على البقاء والتطور والنمو، خصوصا أن ما ساعد على إنشاء هذا النوع من المقاولات يرجع إلى تجهيزاتها غير المعقدة، وبساطة العمل فيها، حيث تستخدم هذه المقاولات تقنيات بسيطة تعتمد على كثافة عنصر العمل.

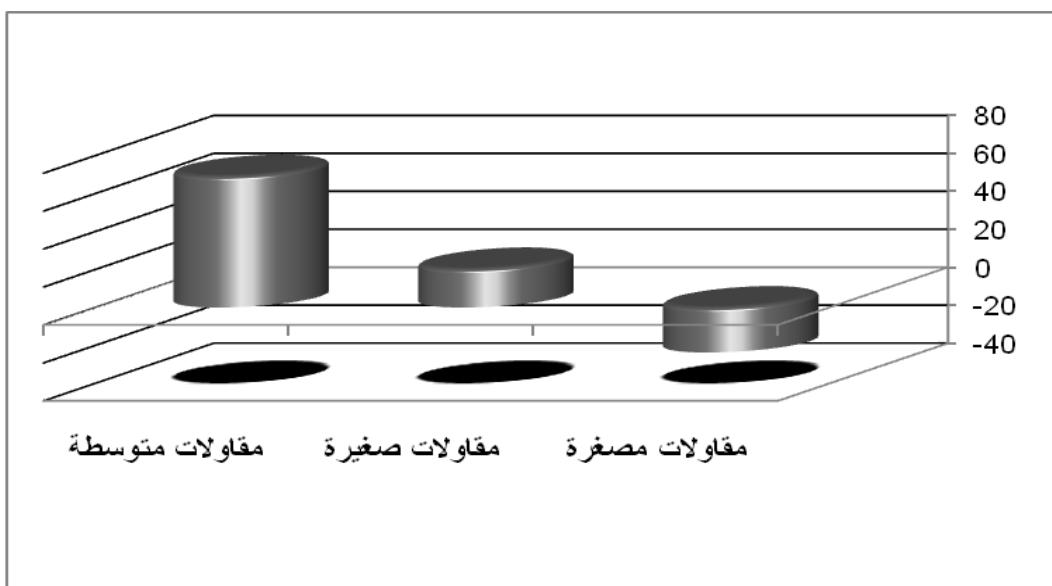
كما أن قطاع البناء يصنف مختلف مقاولات البناء إلى 9 فئات، باستخدام عدد من المعايير مثل:^{*} عدد العمال؛ رأس المال، قيمة الأصول المادية؛ رقم الأعمال؛ الإطار التقني؛ شهادة إدارية من مكتب الدراسات، وكل فئة تمنح لها درجة تأهيل معينة، وحسب إحصائيات السنوات الثلاث الأخيرة، يمكن دراسة تطور عدد المقاولات المصغرة والصغريرة والمتوسطة في ولاية سطيف حسب درجة التأهيل كما يلي:^{**}

* انظر إلى الملحق رقم: 04

** حيث تم اعتبار الفئة رقم: 01 تمثل المقاولات المصغرة، والفئة رقم: 02 و 03 تمثل المقاولات الصغيرة، بينما الفئة رقم: 04 تمثل المقاولات المتوسطة.

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

الشكل رقم 15: تطور عدد المقاولات المصغرة والصغيرة والمتوسطة حسب درجة التأهيل



المصدر: من إعداد الطالب، اعتمادا على الجدول في الملحق رقم: 04.

نلاحظ من خلال الشكل، أن نسبة نمو المقاولات المصغرة من حيث العدد خلال الفترة 2007-2009 كانت سلبية وتقدر بنسبة: -23,69 %، بينما كلا من المقاولات الصغيرة والمتوسطة كانت نسبة نموها إيجابية حيث قدرت بـ: 20,39 % و 69,23 % على التوالي، وهذا يعني أن هناك تحسن في درجة تأهيل الكثير من المقاولات المصغرة بحيث انتقلت من الفئة رقم: 01 إلى الفئة رقم: 02 ، إضافة إلى تسجيل تحسن في درجة تأهيل المقاولات الصغيرة بحيث انتقلت من الفئة رقم: 02 و 03 إلى الفئة رقم: 04، علما أن تحسن درجة التأهيل والتصنيف بالنسبة لمقاولات البناء يعتبر بمثابة تحسن في القدرة التنافسية لهذه المقاولات في سوق البناء والتشييد، مما يؤدي إلى توسيع فرصها في الفوز بالمناقصات ويعزز لها للحصول على مشاريع بحجم أكبر في المستقبل.

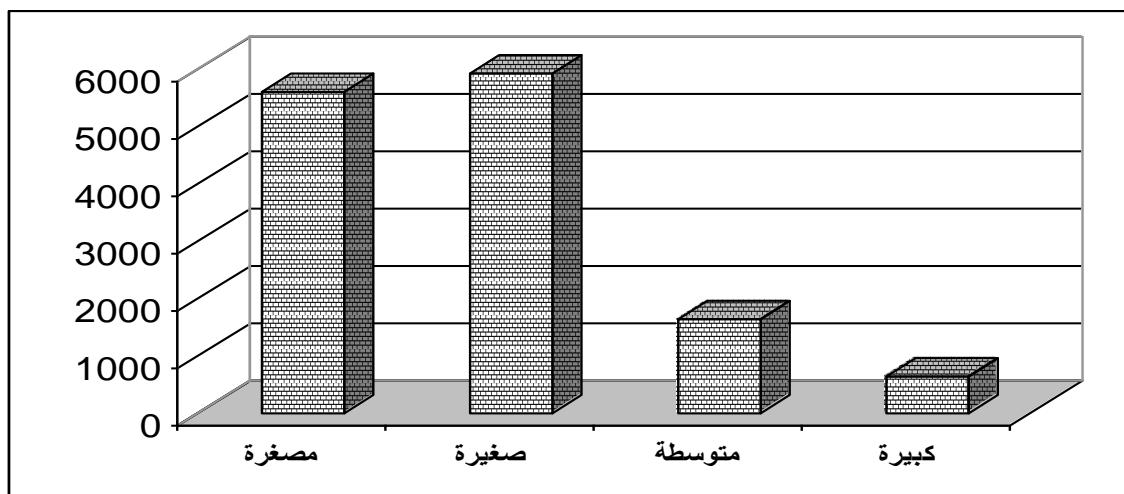
رغم المشاكل التي تعاني منها المقاولات الصغيرة والمتوسطة في ولاية سطيف، إلا أن المؤشرات الكلية تبين أنها في تطور مستمر، وذلك من خلال زيادة عددها، وتحسن درجة تأهيلها، يرجع ذلك إلى حيوية قطاع السكن والعمران، وذلك من خلال الحصة السكنية التي استفادت منها ولاية سطيف في إطار مشروع المليون سكن، فما مدى مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز هذه الحصة السكنية؟ هذا ما سندرسها في العنصر الموالي.

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

2.2. مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز صيغتي السكن العمومي الإيجاري والاجتماعي التساهمي:

إن النتائج الأخيرة للدراسة الإحصائية، تبين أن المقاولات المصغرة والصغرى والمتوسطة كان لها الدور الفعال في إنجاز الحصة الكلية التي استفادت منها الولاية في إطار مشروع المليون سكن، والشكل التالي يبيّن ذلك:

الشكل رقم 16: دور المقاولات المصغرة والصغرى والمتوسطة في إنجاز صيغتي السكن العمومي الإيجاري والتساهمي



المصدر: من إعداد الطالب، اعتماداً على نتائج الدراسة الإحصائية.

نلاحظ من خلال الشكل أن المقاولات المصغرة والصغرى والمتوسطة قد ساهمت بدور فعال في إنجاز هذه المشاريع السكنية في ولاية سطيف بنسبة تصل إلى 95%.

نلاحظ أيضاً أن المقاولات المصغرة والصغرى قد تنافستا في إنجاز المشاريع السكنية لصيغة السكن العمومي الإيجاري وصيغة الاجتماعي التساهمي، حيث ساهمتا بإنجاز 41% و42% على التوالي، من الحصة السكنية للولاية، في حين نسجل نسبة 12% للمقاولات المتوسطة وهي نسبة مهمة أيضاً، لكن تعتبر ضعيفة مقارنة بما أجزته المقاولات المصغرة والصغرى.

أما بالنسبة للمقاولات الكبيرة فنجد أنها قد ساهمت بـ 5% فقط، وهي مساهمة ضعيفة يمكن تفسيرها بتخلٍي المقاولات الكبيرة عن إنجاز المشاريع السكنية في الولاية، لأنها رأت أن مصلحتها هي في إنجاز مشاريع أخرى أكثر مردودية، خاصة مع تزامن انطلاق المشاريع السكنية مع مشاريع أخرى في الولاية خلال الفترة: 2005-2009، مثل إنشاء الأقطاب الجامعية والثانويات والمستشفيات وغيرها، الشيء الذي سمح للمقاولات المصغرة والصغرى باستغلال

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

هذه الفرصة والحصول على إنجاز هذه المشاريع السكنية، وهو ما يساعدها على البقاء والتطور والنمو في المستقبل. وفيما يلي نرى مساهمة المقاولات المصغرة والصغيرة والمتوسطة في إنجاز كل من صيغة السكن العمومي الإيجاري وصيغة السكن الاجتماعي التساهمي.

1.2.2. مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز السكن العمومي الإيجاري:

لقد استفادت ولاية سطيف من جزء مهم من السكن في إطار هذه الصيغة والمقدر بـ 4000 وحدة سكنية موزعة على مستوى مختلف دوائر وبلديات الولاية، وقد تكفل المرقي العمومي ديوان الترقية والتسهيل العقاري لولاية سطيف بعملية توزيع المشاريع على مقاولات الإنجاز وتعيين مكاتب الدراسات المكلفة بمراقبة عمليات الإنجاز، وقد تم توزيع برنامج السكن العمومي الإيجاري خلال الفترة 2005-2009 كما يلي:

الجدول رقم 18: توزيع السكن العمومي الإيجاري وعدد المقاولات المنجزة في كل سنة

السنوات	السكن ومقاولات الإنجاز	عدد الوحدات السكنية بصيغة السكن الاجتماعي الإيجاري	عدد المقاولات المنجزة
2005		1000	58
2006		1150	53
2007		1150	68
2008		350	20
2009		350	18
المجموع		4000	/

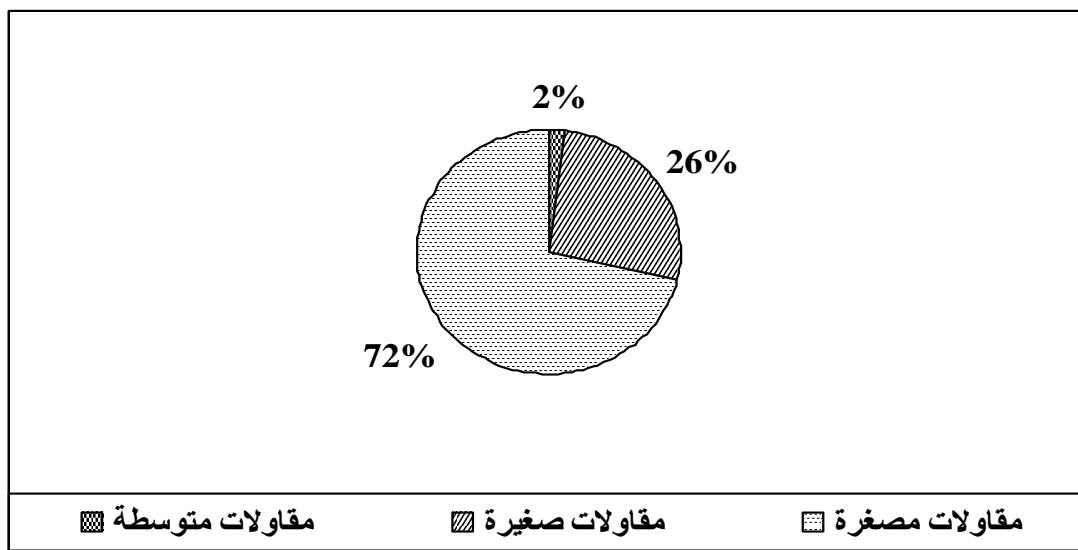
المصدر: من إعداد الطالب، اعتماداً على إحصائيات ديوان الترقية والتسهيل العقاري لولاية سطيف.

نلاحظ من خلال الجدول أن مقاولات البناء هذه قامت بإنجاز 4000 وحدة سكنية حيث كانت مرحلة الانطلاق قوية في السنوات الأولى بـ 1000 وحدة سكنية سنة 2005 و 1150 وحدة سكنية في كل من سنة 2006 و 2007، وترواح عدد المقاولات المنجزة بين 53 و 68 مقاولة، بينما تم برمجت 350 وحدة سكنية في كل من سنة 2008 و 2009، وتم الاعتماد في إنجازها على 18

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

و 20 مقاولة على التوالي. وهذا ما يفتح الباب واسعا للبحث في طبيعة هذه المقاولات التي تم الاعتماد عليها في إنجاز 4000 وحدة سكنية، هل هي مقاولات صغيرة أو صغيرة أو متوسطة أو كبيرة؟ وما مدى مساهمة كل صنف من المقاولات في إنجاز هذه الصيغة؟ نرى ذلك من خلال الشكل الموالي:

الشكل رقم 17: مساهمة المقاولات في إنجاز السكن العمومي الإيجاري في ولاية سطيف



المصدر: من إعداد الطالب، اعتمادا على نتائج الدراسة الإحصائية.

نلاحظ من خلال الشكل أعلاه أن إنجاز صيغة السكن العمومي الإيجاري في ولاية سطيف كان عن طريق المقاولات الصغيرة والمتوسطة بنسبة 100%.

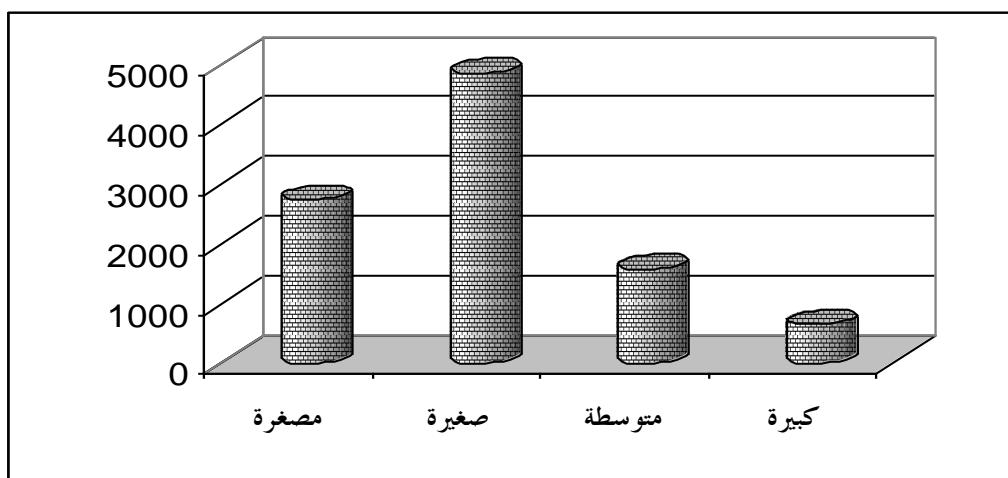
كما نرى من خلال الشكل أن المقاولات المصغرة قد ساهمت مساهمة قياسية في إنجاز صيغة السكن العمومي الإيجاري، مسجلة نسبة إنجاز تقدر بـ: 72% من حصة سكنية قدرها 4 000 وحدة سكنية. تليها بعد ذلك المقاولات الصغيرة التي ساهمت بـ: 26%， وأخيراً المقاولات المتوسطة بنسبة ضعيفة جداً قدرها: 2%. يمكن تفسير ذلك بتخلٍّ الكثير من المقاولات الصغيرة والمتوسطة عن إنجاز المشاريع السكنية لهذه الصيغة، لأنها فضلت إنجاز المشاريع السكنية لصيغة الاجتماعي التساهمي التي تعتبر أكثر مردودية من صيغة السكن العمومي الإيجاري، وهو الشيء الذي فسح المجال للمقاولات المصغرة للحصول على إنجاز المشاريع السكنية لصيغة السكن العمومي الإيجاري بشكل أكبر.

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

2.2.2. مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز السكن الاجتماعي التساهي:

لقد نالت صيغة السكن الاجتماعي التساهي -الموجهة للأسر ذات الدخل المتوسط- الحصة الكبرى مقارنة بالصيغ الأخرى، وذلك بـ 10 آلاف وحدة سكنية، وقد ساهمت المقاولات بمختلف أصنافها في إنجاز هذه الصيغة من السكن في ولاية سطيف بصورة متفاوتة وبيظهر ذلك من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم 18: مساهمة المقاولات في إنجاز السكن الاجتماعي التساهي في ولاية سطيف

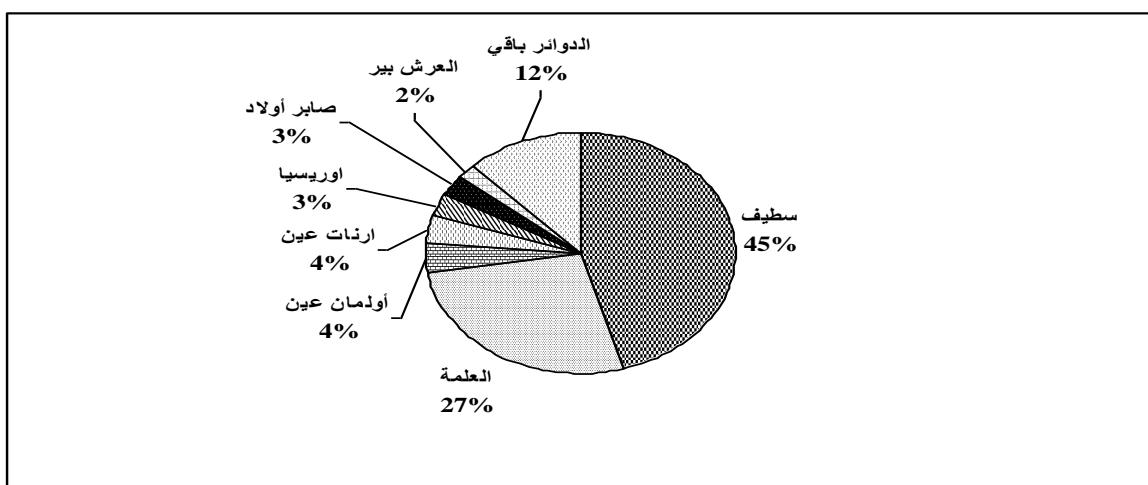


المصدر: من إعداد الطالب، اعتمادا على نتائج الدراسة الإحصائية.

من خلال هذا الشكل، نلاحظ أن المقاولات الصغيرة هي المساهم الأكبر في إنتاج السكنات من صيغة الاجتماعي التساهي في ولاية سطيف، مسجلة نسبة: 49 % من مجموع السكنات المنجزة، لتليها بعد ذلك المقاولات المصغرة بنسبة مهمة تقدر بـ: 28 %، ثم المقاولات المتوسطة والكبيرة بنسبة 16 % و 7 % على التوالي. يمكن تفسير ذلك بتفضيل المقاولات الصغيرة لإنجاز السكن التساهي، لأن هذه الصيغة من السكن تتتوفر على إمكانية أن يتحول (يرتقى) المقاول إلى مرقي (صاحب المشروع)، الشيء الذي يسمح له في أن يتحكم في تكاليف وأجال الإنجاز، من جهة، علما أن الأراضي المخصصة للبناء مدعومة من طرف الدولة بنسبة: 80 %، حيث أن المرقي لا يسدد إلا 20 % من قيمة هذه الأرضي، ومن جهة أخرى، يمكنه العمل على تعظيم هامش الربح من خلال التصرف في المحلات التجارية (بيعها أو كرائها) خصوصا إذا كانت المنطقة تعرف حيوية اقتصادية مثل: سطيف والعلمة، وما يؤكد ذلك هو حيازة هاتين المنطقتين من الولاية على 72 % من صيغة السكن الاجتماعي التساهي، والشكل التالي يوضح ذلك:

الفصل الثالث: حصة ولاية سطيف من المليون سكن ودور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجازها

الشكل رقم 19: توزيع السكن الاجتماعي التساهمي على دوائر ولاية سطيف



المصدر: من إعداد الطالب، اعتماداً على إحصائيات مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية سطيف.

نلاحظ من خلال الشكل أن برنامج السكن الاجتماعي التساهمي موزع على مختلف دوائر ولاية سطيف، حيث حازت بلدية سطيف والعلمة على حصص كبيرة مقارنة بباقي بلديات الولاية بنسبي 45 % و 27 % من البرنامج يليها بعد ذلك بلديات أخرى بنسب ضعيفة تقدر بـ: 4 % في كل من عين أولمان وعين أرنات، و 3 % في اوريسيما وأولاد صابر، و 2 % في بير العرش لتبقى نسبة 12 % موزعة على بلديات الولاية.

يمكن تفسير هذا التوزيع المتفاوت إلى الطلب الكبير المسجل في كل من سطيف والعلمة، نظراً لتوارد عدد سكاني كبير فيها، إضافة إلى توفر العقار Terrains domaniaux اللازم لتشييد هذه المشاريع السكنية.

بصفة عامة، يمكن القول أن تخلي المقاولات الكبيرة عن إنتاج السكن هو ما سمح بتسجيل نسبة مساهمة كبيرة جداً للمقاولات المصغرة والصغرى والمتوسطة في إنتاج السكن التساهمي قدرت بـ: 93 %. وتتجدر الإشارة أن ما لمسناه خلال هذه الدراسة التطبيقية، هو أن توزيع المشاريع السكنية لصيغتي السكن العمومي الإيجاري والاجتماعي التساهمي، كان في الغالب من خلال تقسيمها إلى مشاريع صغيرة ذات 10 و 20 إلى 50 وحدة سكنية وذلك بهدف توظيف أكبر عدد ممكن من المهندسين المعماريين. ما لمسناه كذلك خلال الدراسة أن أصحاب المقاولات الصغيرة والمتوسطة لا يصرحون بالعدد الفعلي للعمال، تهرباً من دفع تكاليف التأمين والضمان الاجتماعي لهؤلاء العمال.

خلاصة الفصل الثالث:

يتضح لنا من خلال ما سبق، أن المقاولات الصغيرة والمتوسطة في ولاية سطيف تعرف تطورا ملحوظا، وقد جاءت نتيجة الدراسة لتكشف لنا عن الدور الفعال الذي لعبته هذه المقاولات في إنجاز الحصة السكنية لولاية سطيف من برنامج المليون سكن.

لقد كنا نتوقع مساهمة ضعيفة ومحدودة للمقاولات المصغرة في إنجاز هذه المشاريع السكنية وذلك لقلة عدد عمالها وخبرتها وحدودية رأس المالها وضعف قدرتها على المنافسة، لكن نتائج الدراسة كشفت لنا عن الدور المهم الذي قامت به للمقاولات المصغرة من خلال المساهمة الكبيرة في إنجاز هذا المشروع الضخم مستغلة فرصة تخلي المقاولات المتوسطة والكبيرة عن إنجاز المشاريع السكنية لتأخذ هي المبادرة وتنجز جزءاً منها من هذه المشاريع وهو ما سينعكس عليها إيجاباً ويساعدها على البقاء والتطور والنمو.

تجدر الإشارة إلى أن تقدم أشغال إنجاز السكن في ولاية سطيف كان أيضاً بفضل المتابعة المستمرة للمصالح والسلطات الولاية بمشاركة جميع المتدخلين في إنجاز السكن مثل: البنوك المحافظة العقارية، مديرية مسح الأراضي، المرقين العموميين والخواص، الصندوق الوطني للسكن، وذلك من خلال عقد الاجتماعات بصفة دورية على مستوى الولاية للوقوف على مختلف الانشغالات المطروحة، إضافة إلى المتابعة الميدانية للمشاريع.

رغم النتائج الإيجابية لدور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز المشاريع السكنية في ولاية سطيف، إلا أن هذا النوع من المؤسسات يستدعي وضع برنامج خاص للتأهيل يأخذ بعين الاعتبار الخصوصية التي يتميز بها قطاع البناء، من أجل تسهيل أفضل لهذه المقاولات المصغرة والصغراء والمتوسطة وتجنب الكثير من المشاكل التي تعاني منها، وتأهيل المحيط الخاص بهذه المقاولات لمعالجة المشاكل التي من شأنها التأثير على إنجاز المشاريع (مثل تنظيم سوق المواد الأولية للبناء)، وللتخفيف من الإجراءات البيروقراطية على مستوى مختلف الجهات التي تتعامل معها، وذلك بهدف تثمين دور المقاولات المصغرة والصغراء والمتوسطة وتعظيم المكاسب المتحصل عليها - مثل إنجاز المشاريع الوطنية - خدمة للاقتصاد الوطني.

خاتمة:

شهد قطاع البناء والأشغال العمومية حيوية كبيرة في الجزائر، بفضل الاستثمارات الضخمة التي تم إنجازها خلال الفترة 2004-2009، على غرار مشروع المليون سكن، في ظل المناخ الاقتصادي الإيجابي الذي تميز بتوفير السيولة المالية والاستقرار السياسي. وقد برهنت المقاولات الصغيرة والمتوسطة أنها قادرة على أن تكون محرّكات استثمارية رائدة في التنمية الاقتصادية في الجزائر، حيث أكّدت هذه الدراسة على الخاصية التي تتميّز بها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وهي أنها تقوم بإنتاج المنتجات التي تخلت عن إنتاجها المؤسسات الكبيرة إما لأن هذه الأخيرة لم تتنبه للطلب على هذه المنتجات أو أنها ترتفعت عن إنتاجها لأنها ترى أن مصلحتها هي في إنتاج منتجات أخرى أكثر مردودية، وهو ما وجدناه لدى المقاولات الكبيرة التي اختارت إنجاز مشاريع أخرى غير المشاريع السكنية، ما سمح للمقاولات الصغيرة والمتوسطة باستغلال هذه الفرصة وإنجاز المشاريع السكنية، وهو الشيء الذي من شأنه أن يساعدها على البقاء في السوق، والتطور والنمو في المستقبل.

لقد أدت السياسة المنتهجة من طرف الدولة خلال الفترة 2004-2009 إلى زيادة عدد المقاولات الصغيرة والمتوسطة بشكل معنّى في ولاية سطيف، وذلك من خلال البرامج الضخمة في قطاع البناء والأشغال العمومية عموماً، وفي قطاع السكن خصوصاً، وهو ما يؤكّد صحة الفرضية الأولى.

كما قامت المقاولات الصغيرة والمتوسطة بدور فعال في إنجاز الحصة السكنية التي استفادت منها ولاية سطيف في إطار مشروع المليون سكن، حيث أوضحت الدراسة التطبيقية أن هذه المقاولات قامت بإنجاز ما نسبته 95 % من مجموع الحصة السكنية المنجزة، من خلال إنجاز صيغة السكن العمومي الإيجاري بنسبة: 100 %، والمساهمة في إنجاز صيغة السكن الاجتماعي التساهمي بنسبة 93 %. وهذا ما يؤكّد صحة الفرضية الثانية.

يمكن القول أن المناخ الاقتصادي الجزائري حالياً، يبدو مشجعاً للاستثمار أكثر من أي وقت مضى، بالنسبة للمقاولات بصفة عامة، وللمقاولات الصغيرة والمتوسطة بصفة خاصة، من خلال برنامج المليون سكن الجديد والمحدد بالفترة الخماسية 2010-2014، حيث وافقت الحكومة

على منح المشروع بالكامل لفائدة المقاولات الوطنية دون الأجنبية، وهذا ما يعكس ثقة الدولة في المقاولات المحلية.

يضاف إلى ذلك، الإجراءات التحفizية المقدمة للمواطنين الراغبين في امتلاك سكن سواء بصيغة الاجتماعي التساهمي أو بصيغة السكن الريفي، بالنسبة لذوي المداخيل التي تبلغ قيمتها 6 مرات قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون الذي تم رفعه إلى 15 ألف دج، حيث تمنح لهم مساعدة عمومية مباشرة قدرها 700 ألف دج، يضاف إليها خفض في معدل فائدة القرض البنكي، حيث يتحمل المستفيد دفع فائدة نسبتها 1% فقط، مع وضع شروط جديدة لمنح السكن العمومي الإيجاري، وإعادة تنظيم التسيير العقاري، ووضع نظام جديد لتقنين البناء والتعمير ويأتي هذا في إطار الإصلاحات الكلية التي تهدف إلى حل أزمة السكن في الجزائر.

لكن ينبغي استدراك النقصان المسجلة في مشروع المليون سكن السابق، من خلال معالجة الاختلالات التي عرفتها سوق المواد الأولية، وذلك بتعزيز الإنتاج المحلي ومحاربة الاحتكار بهدف ضمان السير الحسن للمشاريع.

كما أن هناك حاجة إلى تطوير الإمكانيات الهائلة التي تمتلكها المقاولات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، من خلال وضع سياسات وبرامج محددة -مثل برنامج التأهيل- من أجل تحسين تسييرها والتقليل من العوائق التي تواجهها، مع المبادرة إلى تشجيع وتطوير المقاولات المصغرة والصغيرة والمتوسطة حتى تصبح جزءا أساسيا في الاقتصاد الوطني.

لقد تم التوصل إلى عدة نتائج يمكن استخلاصها من خلال هذا الموضوع، وهي:

- أن معيار عدد العمال هو مقياس جيد في تصنيف المقاولات من حيث الحجم، لأن هذه المقاولات تعتمد بدرجة كبيرة في إنتاجها على اليد العاملة، ولكن يشترط هنا، إلزام المقاولين على التصريح بالعدد الفعلي لعدد العمال وتأمينهم وضمان حقوقهم الاجتماعية من خلال تكثيف الرقابة في ورشات البناء واتخاذ آليات رادعة في هذا الشأن.

- المقاولات المصغرة والصغيرة قادرة على أن تلعب دورا هاما في إنتاج السكن في الجزائر، وهذا ما يستدعي التكفل بها من قبل الدولة من خلال وضع برامج تأهيل تأخذ بعين الاعتبار الخصوصية التي تتميز بها ضمن مجموع المؤسسات.

- لقد ساهم مشروع المليون سكن في زيادة الحظيرة السكنية في الجزائر، كما تميز بالطابع الاجتماعي من خلال الصيغ التي اشتمل عليها مثل: صيغة السكن العمومي الإيجاري الموجه للأسر ذات الدخل الضعيف، وصيغة السكن الاجتماعي التساهمي الموجهة للأسر ذات الدخل المتوسط، وصيغة السكن الريفي الموجه للأسر الريفية.

- قطاع البناء هو من القطاعات المحركة للاقتصاد، من خلال القدرة الاستيعابية الكبيرة لليد العاملة، وارتباطه بمختلف القطاعات الأخرى وتأثيره وتأثيره بها، حيث سمح ذلك بتسجيل مؤشرات اقتصادية إيجابية، مثل المساهمة في زيادة الناتج المحلي الإجمالي والقيمة المضافة.

- تقوم المقاولات الصغيرة والمتوسطة بإنتاج المنتجات التي ترتفعت عن إنتاجها المقاولات الكبيرة التي ترى مصلحتها في إنتاج منتجات أخرى أكثر مردودية، ما يسمح للمقاولات الصغيرة والمتوسطة باستغلال هذه الفرصة والحصول على إنتاج تلك المنتجات وهو الشيء الذي من شأنه أن يساعدها على البقاء في السوق حالياً والتطور والنمو في المستقبل.

بعد الانتهاء من معالجة إشكالية بحثنا، بدراسة دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز الحصة السكنية لولاية سطيف من مشروع المليون سكن، ظهرت لنا إشكاليات أخرى جديرة بالبحث والدراسة في المستقبل، وهي:

- **فعالية المقاولات الصغيرة والمتوسطة:** بهدف إجراء دراسة مقارنة لفعالية المقاولات المصغرة والصغرى والمتوسطة في إنجاز المشاريع، مع افتراض أنه كلما كان حجم المقاولات أكبر، كلما كانت فعاليتها أكبر.

- **مردودية إنتاج السكن في الجزائر:** من خلال دراسة مقارنة لعدة صيغ سكنية، من أجل البحث في الشروط التي من شأنها تعظيم مردودية إنتاج السكن بالنسبة للمرقي. مع افتراض أن مردودية إنتاج السكن ضئيلة مقارنة بالمشاريع الأخرى، وتختلف حسب الصيغ السكنية، والموقع الجغرافي.

- **أهمية التأمين والضمان الاجتماعي لعمال المقاولات:** بهدف تسلیط الضوء على مشكلة العمالة غير المصرح بها في قطاع المقاولات من جهة، وإبراز أهمية التأمين والضمان الاجتماعي لهذه الفئة من العمال من جهة أخرى. وذلك بافتراض أنه توجد نسبة مهمة من اليد العاملة في قطاع البناء غير مصرح بها.

- **تمويل التسيير العقاري في الجزائر: الواقع والآفاق:** من أجل معالجة مشكلة صيانة العمارت ذات الملكية المشتركة، في إطار صيانة الحظيرة السكنية والحفاظ على التراث العقاري في الجزائر. بافتراض أن عملية التسيير العقاري تحتاج إلى إشراك المواطن، والتحلي بروح المواطنة.

- **أهمية تأهيل المقاولات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:** بهدف تحسين التسيير على مستوى المقاولات الصغيرة والمتوسطة وتطوير قدرتها على إنجاز المشاريع في الأجال المحددة. بافتراض أن تأهيل المقاولات الصغيرة والمتوسطة يساعدها على النمو والتطور.

- **السكن والتنمية المستدامة:** بغية دراسة السكن في إطار التنمية المستدامة التي تهدف إلى تحسين نوعية حياة الإنسان دون الإضرار بالبيئة. مع افتراض أن توفير السكن يعتبر من العناصر الأساسية للتنمية المستدامة.

- **تجارب الدول في إنتاج السكن:** بغية الاستفادة من تجارب وخبرات الدول الأخرى في قطاع المقاولات وإنتاج السكن، من أجل مساعدة التكنولوجيات الحديثة في مجال البناء وإنجاز السكن بأقل تكلفة وفي الأجال المحددة مع الحفاظ على الطابع العمراني للمدينة. بافتراض أن التكنولوجيات الحديثة يمكن أن تساعد المقاولات الصغيرة والمتوسطة في منافسة المقاولات الكبيرة على إنجاز المشاريع.

قائمة المراجع:

المراجع باللغة العربية:

• الكتب:

1. أحمد محمد المصري [1998] : "إدارة شركات المقاولات، سلسلة إدارة المنشآت المتخصصة"، مصر: الإسكندرية، مؤسسة شباب الجامعة.
2. الصادق مزهود [1995] : "أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة" الجزائر: الرواشد، دار النور هادف.
3. أنور طلبة [2004] : "العقود الصغيرة، الشركة والمقاولة والتزام المرافق العامة"، مصر: الإسكندرية المكتب الجامعي الحديث.
4. سعد عبد الرسول محمد [1998] : "الصناعات الصغيرة كمدخل لتنمية المجتمع المحلي" مصر: الإسكندرية المكتب العلمي للنشر والتوزيع.
5. عبد القادر بلطاس [2007] : "إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر" ، الجزائر: برج الكيفان، Edition Légende، الطبعة الثانية.
6. فريد راغب النجار [1999] : "إدارة المشروعات والأعمال صغيرة الحجم، دليل رجال الأعمال والمهن الحرة والاستثمارات الخاصة والمشروعات الصغيرة والمتوسطة" مصر: الإسكندرية، مؤسسة شباب الجامعة 1998/1999.
7. محمد علي جعلوك [1999] : "أعمال المقاولات، إدارة المشروعات وتنفيذ العقود" مصر: دار الراتب الجامعية.

• الأطروحات:

10. عثمان لخلف [2004] : "واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وسبل دعمها وتنميتها دراسة حالة الجزائر" أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر: كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2003-2004.

11. محمد الصالح زويته [2007] : "أثر التغيرات الاقتصادية على ترقية قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر" ، أطروحة ماجستير، جامعة الجزائر: كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2006/2007.

12. نجمة بوفليسي [2004] : "تمويل مؤسسات قطاع البناء، دراسة حالة لمؤسسة البناء سكينكة SONATIBA" ، أطروحة ماجستير (غير منشورة) عنابة: جامعة باجي مختار.

• المقالات:

13. إسماعيل بوخاوة؛ عبد القادر عطوي [2003] : "التجربة التنموية في الجزائر واستراتيجية تنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة" ، ورقة عمل مقدمة في الدورة الدولية بعنوان: "تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية" ، سطيف: جامعة فرحات عباس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 25-28 ماي 2003.

14. الشريف بقة وآخرون [2003] : "تحليل وتقييم تجربة المؤسسات المصغرة في الجزائر: حالة المؤسسات المصغرة في ولاية سطيف" ، بحث مقدم في إطار الدورة الدولية حول: "تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية" ، سطيف: جامعة فرحات عباس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 25-28 ماي 2003.

15. عبد المجيد قدّي [2002] : "المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و المناخ الاستثماري" بحث مقدم في الملتقى الوطني الأول حول: "المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودورها في التنمية" ، الأغواط: جامعة عمار ثليجي كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 8-9 أبريل 2002.

16. نذير زريبي؛ بلقاسم ديب؛ فاضل بن الشيخ الحسين [2000] : "البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية" ، في مجلة العلوم الإنسانية العدد: 13، قسنطينة: جامعة منتوري.

17. فريدة لرقط؛ زينب بوقاعة؛ كاتية بوروبه [2003] : "دور المشاريع الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاديات النامية ومعوقات تعميتها" ، ورقة عمل مقدمة في الدورة

الدولية حول: " تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية "، سطيف: جامعة فرhat عباس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 25-28 ماي 2003.

18. كمال دمدم [2003] : "دور ومكانة الصناعات الصغيرة والمتوسطة في الجهاز الصناعي المتميز بالثانية" ورقة عمل مقدمة في الدورة الدولية بعنوان: "تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية" ، سطيف: جامعة فرhat عباس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، 25-28 ماي 2003.
19. مليكة زغيب [2005] : "دور وأهمية قرض الإيجار في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة" ، في مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، العدد: 05، سطيف: جامعة فرhat عباس.

• موقع الإنترنيت:

20. ب. خلف الله؛ عبد المالك تأشريفت (دون سنة نشر) : " التعمير العفوبي بين الرفض والإدماج "، من الموقع الالكتروني: www.webreview.dz/IMG/pdf/-24.pdf ، تم الإطلاع عليه يوم: 2009/12/11.
21. عبد الوهاب بوكرورح، الأحد 2 أغسطس 2009، في الموقع الالكتروني: <http://www.alrroya.com/node/26324> تم الإطلاع عليه يوم: 2009/09/04.
22. جمال الدين سلامة [2009] : "دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في التخفيف من حدة البطالة بالجزائر" في مجلة العلوم الإنسانية، العدد: 41 ربيع 2009، من الموقع الالكتروني: <http://www.ulam.nl/Salama.pdf>، تم الإطلاع عليه يوم: 2009/11/15.
23. جمال عمورة [2006] : "دور تطوير وتشجيع الاستثمارات في امتصاص البطالة دراسة حالة الجزائر- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)" ، في مجلة العلوم الإنسانية، السنة الرابعة: العدد 29، تموز (يوليو) 2006، البليدة: جامعة سعد دحلب كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، من الموقع الالكتروني: <http://www.ulam.nl/b161.htm>. تم الإطلاع عليه يوم: 2009/11/15.

24. حمود الحسين [2005] : وزارة الإسكان والتعهير السورية، من الموقع الالكتروني:
2009/09/10، تم الإطلاع عليه يوم: <http://www.mhc.gov.sy/links/clas1.php>
25. ماهر حسن المحروق؛ إيهاب مقابلة [2006] : "المشروعات الصغيرة والمتوسطة
أهميةها ومعوقاتها" جبل عمان مركز المنشآت الصغيرة والمتوسطة- الدور الثاني، أيار
2006، من الموقع الالكتروني: <http://www.alolabor.org/nArabLabor/images/stories/Tanmeya/dwrat/jordon16221206/smes.doc>
تم الإطلاع عليه يوم: 2009/08/15.
26. مدني بن شهرة : "سياسات التعديل الهيكلي في الجزائر: برنامج وآثار"، الجزائر:
تيارت، جامعة ابن خلدون، من الموقع الالكتروني:
2009/11/09، تم الإطلاع عليه يوم: <http://www.ulum.nl/a189.htm>
27. صالح سالم جرادات [2009]: "دور وزارة الشؤون البلدية في الحد من ظاهرة السكن
العشوائي ومكافحة الفقر في المدن وإعداد استراتيجيات تطوير المدن "، ورقة عمل
مقدمة إلى المؤتمر الإقليمي الثاني بعنوان: "المبادرات والإبداع التنموي في المدينة
العربية" ، عمان: المملكة الأردنية الهاشمية، 27-29 نيسان 2009 من الموقع
الالكتروني: www.unhabitat.org.jo/inp/Upload/307244_saleh-jaradat.ppt
تم الإطلاع عليه يوم: 2009/07/13
28. صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، من الموقع الالكتروني:
http://www.fgar.dz/index.php?option=com_content&task=view&id=57&Itemid=57
تم الإطلاع عليه يوم: 2009/09/15
29. عرض السيد مصطفى بن بادة وزير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة
التقليدية في حصة منتدى التلفزيون، من الموقع الالكتروني: <http://www.pmeart.dz.org/ar/discours.php>
تم الإطلاع عليه يوم: 2009/04/05
30. محمد نذير حمييد، وزير السكن والعمان [2004]: "السكن في الجزائر بين الأمس
والاليوم" ، في الذكرى الخمسين لاندلاع ثورة أول نوفمبر ، من الموقع الالكتروني:
<http://web.archive.org/web/20041208164740/www.mhu.gov.dz/mhu/arab/dossiers/developpement>
تم الإطلاع عليه يوم: 2009/12/20

31. وزارة السكن والعمان: "السكن التساهمي"، من الموقع الالكتروني: 2009/12/10، تم الإطلاع عليه يوم: http://www.mhu.gov.dz/ar/logement_ar.asp
32. ياسمينة زرنوح [2006] : "إشكالية التنمية المستدامة في الجزائر، دراسة تقييمية" أطروحة ماجستير جامعة الجزائر: كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2005/2006 ص.108، في مكتبة ملتقى البحث العلمي من الموقع الالكتروني: www.rsscrs.info/vb/showthread.php?t=3348 تم الإطلاع عليه يوم: 2009/12/21.

• الجرائد الرسمية:

33. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 47، الصادرة في: 15 نوفمبر 1983.
34. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 10، الصادرة في: 05 مارس 1986.
35. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 52، الصادرة في: 02 ديسمبر 1990.
36. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 14، الصادرة في: 03 مارس 1993.
37. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 20، الصادرة في: 23 مارس 1993.
38. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 05، الصادرة في: 04 فيفري 1998.
39. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 25، الصادرة في: 23 أفريل 2001.
40. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 77، الصادرة في: 12 ديسمبر 2001.
41. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 74، الصادرة في: 13 نوفمبر 2002.
42. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 13، الصادرة في: 25 فيفري 2003.
43. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 67، الصادرة في: 24 أكتوبر 2004.
44. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 85، الصادرة في: 31 ديسمبر 2005.
45. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 10، الصادرة في: 27 فيفري 2008.
46. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 44، الصادرة في: 03 أوت 2008.

47. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 57، الصادرة في: 05 أكتوبر 2008.

48. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 44، الصادرة في: 26 جويلية 2009.

• المجالات والتقارير:

49. أحمد ناصري [2008]: "اعلام، شرح وإقناع"، في مجلة السكن، العدد: 01، جوان 2008.

50. صالح صالح [2004]: "أساليب تنمية المشروعات المصغرة والصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد الجزائري" في مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، سطيف: جامعة فرhat عباس، العدد: 2004/3.

51. نور الدين موسى وزير السكن والعمaran [2008]: "التحضر والحفاظ على التراث العقاري"، في مجلة السكن، العدد: 02، نوفمبر 2008.

52. وزارة السكن والعمaran [2000]: "يجب إصلاح عملية البناء"، حوار مع وزير السكن والعمaran في مجلة السكن، العدد: 01، جوان 2008.

53. وزارة السكن والعمaran [2008]: "أرقام مشجعة"، التقرير المرحلي لسياسة قطاع السكن والعمaran في مجلة السكن، العدد: 02، نوفمبر 2008.

54. المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي [2000] : تقرير حول الظرف الاقتصادي والاجتماعي، السادس الثاني لسنة: 2000.

55. حمليل نوارة [2007]: "عقد البيع بالإيجار"، في مجلة الباحث، العدد: 05، دورية أكاديمية محكمة ورقلة: جامعة قاصدي مرباح، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير.

• الندوات:

56. برباش توفيق؛ بروش زين الدين [2008]: ندوة مقدمة لطلبة الماجستير حول "المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، المفاهيم والخصائص"، سطيف: جامعة فرhat عباس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير.
57. مقدمي عامر [2009]: "برنامج تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، ندوة حول "الصفقات العمومية وتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، سطيف: دار الثقافة يوم: 2009/06/09

- المراجع باللغة الفرنسية:

58. CNEP News [2003]: « Quelques données sur le programme immobilier » Revue trimestrielle de la CNEP-Banque, N° :12, Janvier 2003.
59. Conseil National Economique et Social [1995]: « RAPPORT SUR LE LOGEMENT SOCIAL », Commission Population et Besoins Sociaux IVème session plénière : octobre 1995.
60. Conseil National Economique et Social [1995]: « réflexion complémentaire sur Projet de Stratégie Nationale de l'habitation », Le groupe Ad-Hoc CNES.
61. Conseil National Economique et social [2003]: « Objectifs du millénaire pour le développement (OMD) », 5^{eme} Rapport National sur le Développement Humain.
62. El Watan Economie [2009] : « Logement en Algérie: Les chiffres du ministre de l'Habitat , Le programme d'un million de logements promis par le président Bouteflika ne sera livré en fin de compte qu'en septembre 2009 », N° :180 Publié le: 11/01/2009
63. Jean peythieu [1991] : « Le financement de la construction de logement » France : Paris, édition sirey.

64. La Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire de la Wilaya de Sétif [2009]: « ANNUAIRE STATISTIQUE DE LA WILAYA: ANNEE 2008», édition 2009.
65. Ministère de l'habitat [2008]: « LOGEMENT PUBLIC LOCATIF, De nouvelles Règles d'attribution », **La Revue de l'Habitat**, N°:01, Juin 2008.
66. Ministère de l'habitat [2007]: "Un million de logement, deux années après" **Le bulletin de l'habitat**, N°: 2, juin 2007.
67. Ministère de l'habitat [2007]: « programme de un million de logements, une avancée appréciable dans la réalisation », **Le bulletin de l'habitat**, N°: 02 Juin 2007
68. Ministère de l'habitat [2009]: « Tensions sur le ciment, Le gouvernement réagit», **La Revue de l'Habitat**, N°: 04, Septembre 2009.
69. Ministère de l'habitat [2009]: « Plan quinquennal 2005-2009, le programme d'un million de logements achevé avant fin 2009 », **La Revue de l'habitat** N°: 04, Septembre 2009.
70. Nourreddine Moussa [2003]: « Du métier de l'économiste de la construction dans le BTP », **La Revue de l'AADL**, N°: 01, septembre 2003.
71. Rachid Hamidou [1989] : « Le Logement: Un défi », Algérie: co-édition: E.A.P, O.P.U, E.N.L.
72. WILAYA DE SETIF [2009]: « BILAN D'ACTIVITES DE LA WILAYA: ANNEE 2008 », rapport présenté à la 1ère session ordinaire se l'APW année 2009.

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
23	الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب دخل المستفيد	01
33	توزيع البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009	02
35	برنامج المليون سكن حسب الصيغ السكنية على المستوى الوطني	03
36	الاستهلاك المالي في نهاية 2006	04
39	وضعية تقدم الأشغال للبرنامج الخماسي إلى غاية: 2006/12/31	05
60	مناصب الشغل المصرح بها حسب الفئات	06
68	معايير التمييز بين حجم المؤسسات في الجزائر	07
69	توزيع المشاريع المصرح بها حسب عدد العمال	08
70	قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية عند نهاية 2008	09
101	توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على قطاعات النشاط من حيث عدد المؤسسات وحجم العمالة	10
102	قطاعات النشاطات المهيمنة من خلال عدد المؤسسات لسنة 2008	11
103	توزيع عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العمومية على مختلف قطاعات النشاط	12
104	تطور عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ضمن القطاعات المهيمنة خلال الفترة: 2008/2007	13
116	سير عملية تقديم الإعانة المالية من طرف الصندوق الوطني للسكن	14
117	الإعانات المقدمة للمستفيدين من السكن التساهمي في ولاية سطيف	15
117	الغلاف المالي المخصص لصيغة السكن العمومي الإيجاري في ولاية سطيف	16
118	الإعانات المقدمة للمستفيدين من صيغة السكن الريفي في ولاية سطيف	17
125	توزيع السكن العمومي الإيجاري وعدد المقاولات المنجزة في كل سنة	18

فهرس الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
01	وتيرة الانطلاق في بناء السكّنات خلال الفترة: 2004/2009	40
02	وتيرة تسليم السكّنات خلال الفترة 2004/2008	42
03	معايير تصنيف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة	56
04	تطور المنتوج الداخلي الخام للقطاعين العام والخاص خارج المحروقات	63
05	تطور الاهتمام بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر	67
06	محاور برنامج تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر	84
07	التنسيق بين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومحيطها	85
08	كيفية سير عمل المشروع عن طريق المقاولة من الباطن	95
09	تطور عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ضمن القطاعات المهيمنة خلال الفترة: 2007-2008	105
10	مدى مساهمة المقاولات الصغيرة والمتوسطة في القيمة المضافة	106
11	توزيع الحصة السكنية لولاية سطيف حسب الصيغ السكنية	114
12	تغيرات معدل شغل السكن في ولاية سطيف خلال الفترة 1999-2009	115
13	توزيع المقاولات المصغرة والصغيرة والمتوسطة في ولاية سطيف	120
14	تطور المقاولات الصغيرة والمتوسطة المنشآة والمشطبة في ولاية سطيف	121
15	تطور عدد المقاولات المصغرة والصغيرة والمتوسطة حسب درجة التأهيل	123
16	دور المقاولات المصغرة والصغيرة والمتوسطة في إنجاز صيغتي العمومي الإيجاري والتساهمي	124
17	مساهمة المقاولات في إنجاز السكن العمومي الإيجاري في ولاية سطيف	126
18	مساهمة المقاولات في إنجاز السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية سطيف	127
19	توزيع السكن الاجتماعي التساهمي على دوائر ولاية سطيف	128

فهرس الملاحق

<ul style="list-style-type: none"> • قرارات منح الإعانة المالية: <p>- قرار منح الإعانة المالية الخاص بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي</p> <p>- قرار منح الإعانة المالية الخاصة بصيغة السكن الريفي</p>	الملحق رقم: 01
<ul style="list-style-type: none"> • جداول وزارة السكن والعمان حول انطلاق وتسليم الصيغ السكنية على المستوى الوطني: <p>- الانطلاق في إنجاز الصيغ السكنية خلال الفترة: 2004-2009/03/31</p> <p>- تسليم الصيغ السكنية خلال الفترة: 2004-2009/03/31</p> <p>- الوضعية المادية للبرامج السكنية بتاريخ: 2009/03/31</p> <p>- برامج السكن المسجلة في إطار المخطط الخماسي 2005-2009</p>	الملحق رقم: 02
<ul style="list-style-type: none"> • الوثائق الخاصة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية سطيف: <p>-توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على مختلف القطاعات بتاريخ: 2007/12/31</p> <p>-توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة واليد العاملة حسب البلديات بتاريخ: 200/12/31</p>	الملحق رقم: 03
<ul style="list-style-type: none"> • الوثائق الخاصة بمقابلات البناء في ولاية سطيف: <p>-طلب شهادة التأهيل والترتيب المهني لمؤسسات البناء والأشغال العمومية والري.</p> <p>-مؤشرات تصنيف مقابلات البناء إلى 9 فئات.</p> <p>-توزيع مقابلات البناء حسب الفئات إلى غاية 2009/12/31</p> <p>-القرار الوزاري المحدد لكيفية التصنيف المهني للمؤسسات التي تعمل في إطار البناء والأشغال العمومية والري.</p>	الملحق رقم: 04
<p>- مصطلحات خاصة بقطاعات السكن والبناء والأشغال العمومية في الجزائر</p>	الملحق رقم: 05

- République Algérienne Démocratique et Populaire -

**Ministère de l'Habitat
et de l'Urbanisme**

Ministère des Travaux Publics

Ministère des Ressources en Eau

Demande de Certificat de Qualification et de Classification
Professionnelles des Entreprises du Bâtiment, des
Travaux Publics et de l'Hydraulique
(Décret Exécutif n° 93-289 du 28 Novembre 1993)

Composition du dossier de demande du Certificat
et modalités relatives à son dépôt
(Instruction Interministérielle M.H./ M.E. du 26 Juin 1994)

Guide destiné à l'Entreprise

A / COMPOSITION DU DOSSIER

- 1) - Demande écrite ;
- 2) - Questionnaire entreprise dûment renseigné (fourni par l'Administration) ;
- 3) - Liste, par famille, des moyens matériels en état de marche, avec indication de leur valeur ;
- 4) - Bilan comptable et ses annexes paraphés indiquant les différents résultats financiers de l'année précédent celle du dépôt de la demande ;
- 5) - Photocopie certifiée conforme de l'extrait du registre de commerce ;
- 6) - Photocopie des statuts ;
- 7) - Attestation d'affiliation et de mise à jour à la caisse de sécurité sociale de l'année de dépôt de la demande (CNASAT - CASNOS et CACOBATPH) ;
- 8) - Photocopie certifiée conforme de l'attestation fiscale et du chiffre d'affaires de l'année précédent celle du dépôt de la demande ;
- 9) - Déclaration Annuelle des Salaires;
- 10) - Photocopie du dernier certificat de qualification ;
- 11) - Attestations d'appréciations délivrées par les maîtres d'ouvrages.

Remarques :

- * Les documents 1 à 8 conditionnent la recevabilité de la demande de qualification de l'Entreprise.
- * Les documents 2, 4, 7 et 9 servent en outre à sa classification.
- * Les documents établis par l'entreprise doivent obligatoirement être visé par le responsable dirigeant : (P.D.G - D.G ou Gérant).

* B / - OU DEPOSER LE DOSSIER :

a) - Entreprise à classer dans l'une des catégories I à IV :

1er Cas : l'Entreprise sollicite une qualification auprès d'un seul secteur.
Dans ce cas, elle doit déposer son dossier auprès de la Direction de Wilaya concernée.

2ème Cas : l'Entreprise sollicite une qualification auprès de plusieurs secteurs.
Dans ce cas, elle doit déposer l'original de son dossier auprès de la Direction de Wilaya dont relève son activité principale et une copie du même dossier auprès de l'autre (ou des autres) Direction(s) de Wilaya concernée(s) dont relève(nt) la (ou les) activité(s) secondaire(s) envisagée(s).

b) - Entreprise à classer dans l'une des catégories V à IX :

1er Cas : l'Entreprise sollicite une qualification auprès d'un seul secteur.
Dans ce cas, elle doit déposer son dossier auprès du Ministère concerné.

2ème Cas : l'Entreprise sollicite une qualification auprès de plusieurs secteurs.
Dans ce cas, elle doit déposer l'original de son dossier auprès du Ministère dont relève son activité principale et une copie du même dossier auprès du Ministère dont relève(nt) la (ou les) activité(s) secondaire(s) envisagée(s).

N.B: Voir l'arrêté interministériel (MH / ME) du 28 Mai 1994 pour les modalités de classification.

LES LANCEMENTS DE LOGEMENTS DURANT LA PERIODE 2004-2009

Années	LPL	LSP	Loc vente	Promotionnel	Auto const	S/Total Urbain	Rural	Total général
En cours au 31/12/2004	72 850	25 028	49 115	38 068	-	185 061	49 607	234 668
2005	112 053	84 184	0	3 837	-	200 074	132 765	332 839
2006	38 689	57 538	2 696	5 558	39 160	143 641	137 017	280 658
2007	35 145	32 288	8 941	5 588	28 647	110 609	78 852	189 461
2008	67 053	43 736	837	7 956	26 637	146 219	79 595	225 814
2009	130 240	23 607	0	10 808	33 739	198 394	70 853	269 247
TOTAL	456 030	266 381	61 589	71 815	128 183	983 998	548 689	1 532 687

LES LIVRAISONS DE LOGEMENTS DURANT LA PERIODE 2004-2009

Années	LPL	LSP	Loc vente	Promotionnel	Auto const	S/Total Urbain	Rural	Total général
2004	24 668	17 285	5 885	9 292	35 293	92 423	24 045	116 468
2005	25 834	15 787	12 350	8 027	27 574	89 572	42 907	132 479
2006	43 527	23 769	7 128	8 435	18 630	101 489	76 287	177 776
2007	44 079	19 325	8 491	5 028	14 671	91 594	88 336	179 930
2008	57 657	37 123	1 827	4 070	15 176	115 853	104 968	220 821
2009	55 550	37 924	9 043	5 644	18 142	126 303	91 492	217 795
TOTAL	251 315	151 213	44 724	40 496	129 486	617 234	428 035	1 045 269

SITUATION PHYSIQUE DES PROGRAMMES D'HABITAT
au 31-03-2009

Segments d'offres	Consistance physique		
	RAR au 31-12-2004	Programme inscrits durant le quinquennat	Total
Logement Public Locatif	106 438	448 222	554 660
Logement Social Participatif	27 191	257 167	284 358
Location Vente	49 115	24 230	73 345
Logement Promotionnel	38 052	27 761	65 813
Sous Total Urbain	220 796	757 380	978 176
 Habitat Rural	 105 185	 500 877	 606 062
 Total Général	 325 981	 1 258 257	 1 584 238

Il est inclus dans le cadre du programme global de **1 584 238** les programmes suivants :

- 60 800 logements au titre du programme de développement des zones du SUD
- 97 800 logements au titre du programme des hauts plateaux
- 269 045 logements au titre de la résorption progressive de l'habitat précaire.

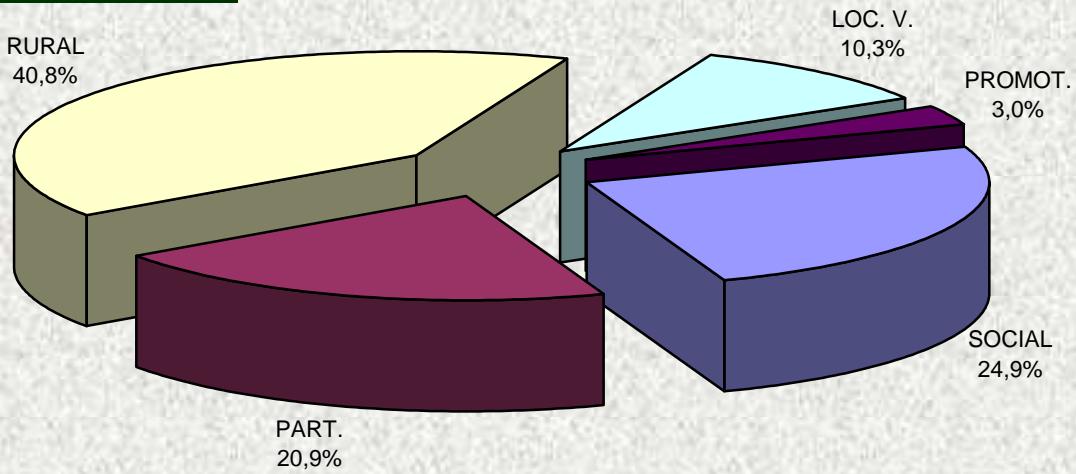
Les programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal 2005-2009

Programmes Segments	Proramme Quinquennal	Programme Compl. Sud	Programme Compl. Hauts Plateaux	Programme pour la résorption de l'Habitat Précaire	Autres programmes spécifiques	Total
Logts Social	239 412	11 700	16 500	29 545	14 733	311 890
Logts Part.	233 733	9 707	18 000	0	0	261 440
Habitat Rural	394 238	40 593	63 300	0	12 565	510 696
Location Vente	129 115	0	0	0	0	129 115
Logts Promot.	38 068	0	0	0	0	38 068
TOTAL GLE	1 034 566	62 000	97 800	29 545	27 298	1 251 209

En pourcentage

Programmes Segments	Proramme Quinquennal	Programme Compl. Sud	Programme Compl. Hauts Plateaux	Programme pour la résorption de l'Habitat Précaire	Autres programmes spécifiques	Total
Logt Social	23,14%	18,87%	16,87%	100,00%	53,97%	24,93%
Logts Part.	22,59%	15,66%	18,40%	0,00%	0,00%	20,89%
Habitat Rural	38,11%	65,47%	64,72%	0,00%	46,03%	40,82%
Location Vente	12,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,32%
Logt Promot.	3,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,04%
TOTAL GLE	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Inscriptions de logements Neufs



مصطلحات خاصة بقطاعات السكن والبناء والأشغال العمومية في الجزائر

المصطلح	عبارة المصطلح باللغة الفرنسية	عبارة المصطلح باللغة العربية
MHU	Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme	وزارة السكن والعمان
MTP	Ministère des Travaux Publics	وزارة الأشغال العمومية
DLEP	Direction du Logement et des Equipements Publics	مديرية السكن والتجهيزات العمومية
DUC	Direction de l'Urbanisme et de la Construction	مديرية التعمير والبناء
OPGI	Office de Promotion et de Gestion Immobilière	ديوان الترقية والتسخير العقاري
AADL	Agence d'Amélioration et du Développement du logement	وكالة تحسين وتطوير السكن
EPLF	Entreprise de Promotion du Logement Familial	مؤسسة ترقية السكن العائلي
AGRFU	Agence de Gestion et de Régulation Foncière Urbaine	وكالة التسخير والتنظيم العقاري الحضريين
CNL	Caisse nationale du logement	الصندوق الوطني للسكن
SRH	Société de Refinancement Hypothécaire	شركة إعادة التمويل الرهنی
SGCI	Société de Garantie du Crédit Immobilier	شركة ضمان القرض العقاري
CACOBATPH	Caisse nationale des Congés payés et des Chomages intempéries des secteurs du Batiment des Travaux Publics et de l'Hydraulique	الصندوق الوطني للعطل مدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري
LNHC	Laboratoire National de l'Habitat et de la Construction	المخبر الوطني للسكن والبناء
CGS	Centre national de recherche appliquée en génie parasismique	المركز الوطني للبحث التطبيقي في هندسة مقاومة الزلازل
CGMP	Caisse de Garantie des Marchés Publics	صندوق ضمان الصفقات العمومية

FGCMPI	Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière	صندوق الضمان والكافلة المشتركة للترقية العقارية
BTPH	Batiment, Travaux Publics et Hydraulique	البناء، الأشغال العمومية والري
LPL	Logement Public Locatif	السكن العمومي الإيجاري
LSP	Logement Social Participatif	السكن الاجتماعي التساهمي
LV	Location Vente	البيع بالإيجار
HR	Habitat Rural	السكن الريفي
LP	Logement Promotionnel	السكن الترقيوي
CTC	Contrôle Technique de la Construction	المراقبة التقنية للبناء
PUD	Plan d'Urbanisme Directeur	مخطط التوجيه العمراني
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et de l'Urbanisme	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير
POS	Plan d'Occupation du Sol	مخطط شغل الأراضي
TOL	Taux d'Occupation par logement	معدل شغل السكن
VSP	Vente Sur Plan	البيع بناء على التصاميم
AAP	Aide à l'Accession à la Propriété	إعانة الحصول على الملكية
PCSC	Programme Complémentaire de Soutien à la Croissance	البرنامج التكميلي لدعم النمو
PDZS	Programme de Développement des Zones du Sud	برنامج تنمية مناطق الجنوب
PHP	Programme des Hauts Plateaux	برنامج الهضاب العليا
PRHP	Programme de Résorption de l'Habitat Précaire	برنامج القضاء على السكّنات الهاشة

الملخص:

تعتبر أزمة السكن في الجزائر من بين الأولويات التي تعمل الدولة على معالجتها، من خلال تسطير برنامج لإنجاز مليون وحدة سكنية خلال الفترة 2004-2009، بهدف التخفيف من أزمة استعصى تجاوزها. لقد تحولت الجزائر خلال هذه الفترة إلى ورشة كبيرة، حيث شجع هذا المشروع الضخم المقاولات الصغيرة والمتوسطة على الاستثمار في قطاع السكن.

من أجل تحقيق أهداف الدراسة، واختبار فرضياتها، كان لا بد من زيارة كل من المديرية الولاية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ومختلف الهيئات المعنية بمحال السكن في ولاية سطيف.

لقد جاءت نتائج الدراسة إيجابية من خلال الدور الهام الذي قامت به المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز الحصة السكنية المخصصة لولاية سطيف في إطار مشروع المليون سكن.

الكلمات المفتاحية: السكن، أزمة السكن في الجزائر، مشروع المليون سكن، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، قطاع البناء والأشغال العمومية، المقاولات الصغيرة والمتوسطة.

Résumé:

La crise du logement en Algérie constitue la préoccupation majeure du gouvernement. Ceci se traduit par le lancement d'un programme très important à savoir un million de logements durant le quinquennal 2004-2009 et ce, dans le but d'alléger une crise difficile à résoudre.

Durant cette période, l'Algérie est devenue un grand chantier; car ce programme a encouragé les PME du secteur du BTP à investir dans le secteur de l'habitat.

Afin de réaliser les objectifs fixés par l'étude et expérimenter ses hypothèses, il était nécessaire de contacter la direction des PME et les divers organismes chargés du domaine du logement.

Les résultats de l'étude sont positifs, de par le rôle joué par les PME du secteur du BTP dans la réalisation du quota de logements réservé à la wilaya de Sétif.