

كلمة

الشكر

ـ قبل كل شيء ، أحمد الله عزّ وجل الذي أنعمني بنعمة العلم و وفقني إلى بلوغ هذه الدرجة و أقول " اللهم لك الحمد حتى ترضى ، ولك الحمد إذا رضيت ، ولك الحمد بعد الرضى " .

ـ أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل و لو بكلمة تشجيع و بالأخص إلى الأستاذ المشرف الدكتور " زعباط عبد الحميد " على توجيهاته القيمة و الإرشادات الصائبة التي لم يبخل بها عليا .

ـ إلى كل عمال وزارة السكن و بالأخص السيد " رومان محمد " على حسن استقباله و على المعلومات القيمة التي أفادني بها لإنجاز هذا العمل .

ـ إلى الأستاذة : " مقداد شفيقة " التي لم تبخل عليا بنصائحها و مساندتها لي .

الإهداء

- أهدي هذا العمل إلى من قال فيهما عزّ وجل " و قل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا " ...، إلى من ربياني و سهر على راحتي ...، إلى من أنار لي الطريق لأحقق أمنية النجاح في طلب العلم ...، إلى من أكن لهما العرفان طول العمر ...، أمي و أبي أطال الله في عمرهما .

- كما أهديه إلى كل أفراد عائلتي و أخص بالذكر : أخي سيد علي و زوجته و بناته ، أخي رفيق ، أخواتي أمال ، أحلام ، نبيلة ، نوال و إلى أزواجهم و أبنائهم .

- إلى كل زميلاتي في الدراسة و أخص بالذكر : فاطمة الزهراء ، نجية ، حورية ، عائشة ، سليمة ، نوال ، وهيبه ، غزلان ، أمال ، سهيلة ، نسيمة ، ...

- و الإهداء الخاص يكون إلى من وقف إلى جانبي و ساعدني و تمنى لي النجاح دائماً ، و أكن له كل الاحترام و التقدير مدى الحياة ؛ خطيبي عبد السلام و إلى كل أفراد عائلته .

خطة البحث

الصفحة

❖ المقدمة العامة

.....

أ.

❖ الإشكالية الرئيسية

ب.....

❖ التساؤلات الفرعية

ب.....

❖ الفرضيات

.....

ب.

❖ أسباب اختيار الموضوع

ب.....

❖ أهداف البحث

ب.....

❖ حدود البحث

ج.....

❖ أهمية البحث

.....

ج

❖ منهج البحث

.....

ج

❖ صعوبات البحث

ج.....

❖ تقسيمات البحث

د.....

الفصل الأول : مدخل نظري للسياسة السكنية

01.....

مدخل الفصل

02.....

❖ المبحث الأول : مفاهيم حول السكن

03.....

المطلب الأول : مفهوم وأهمية السكن

03.....

أولاً: مفهوم السكن

03.....

1. السكن استثمار

04..... مكلف

2. السكن سلعة استهلاكية دائمة

05.....

ثانياً : أهمية السكن

05.....

1. الأهمية الاقتصادية

05.....للسكن

2 . الأهمية الاجتماعية للسكن

07.....

3 . الأهمية السياسية

08.....للسكن.

المطلب الثاني : التمويل السكني

09.....

أولاً : مفهوم التمويل السكني

09.....

ثانياً : مصادر التمويل السكني

10.....

1 . التمويل حسب مدة القرض

10.....

2 . التمويل تبعاً لطبيعة المصدر

12.....

3 . التمويل تبعاً لملكية الأموال المستثمرة

15.....

المطلب الثالث : عوامل إنجاز السكنات

17.....

أولاً : العوامل الأساسية لإنجاز

17.....السكنات

1 . توفير الأراضي السكنية

17.....

2 . تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن

18.....

3 . إعداد التصاميم الهندسية

18.....

4 . توفير مواد البناء

19.....

5 . تنفيذ مشاريع البناء

19.....

6 . القوى العاملة

19.....

7 . التمويل

20.....

ثانياً : العوامل المكتملة لإنجاز السكنات

20.....

❖ المبحث الثاني : ماهية السياسة السكنية

21.....

المطلب الأول : التعريف بالسياسة السكنية

21.....

أولاً : تعريف السياسة السكنية

22.....

ثانياً : أدوات السياسة السكنية

23.....

1 . القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن

23.....

2 . خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع إجتماعي

23.....

3 . الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة

24.....

المطلب الثاني : أهداف السياسة السكنية

25.....

أولاً : الأهداف الاساسية للسياسة السكنية

25.....

ثانياً : الأهداف الإقتصادية . للسياسة السكنية

26.....

ثالثاً : الأهداف الإجتماعية . للسياسة السكنية

26.....

المطلب الثالث : أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية

27.....

أولاً : مشكل الاحتياطات العقارية

27.....

ثانياً : مشكل التمويل

28.....

ثالثاً : مشكل ندرة مواد البناء .

28.....

رابعاً : مشكل تنظيم المهن أو الوظائف

28.....

خامساً : مشكل الإجراءات الإدارية

29.....

المطلب الرابع : السياسة السكنية و التخطيط السكني

29.....

أولاً : مفهوم التخطيط السكني

30.....

ثانياً : المراحل التي مرّ بها التخطيط السكني .

30.....

1 . مرحلة التخطيط السكني على مستوى المدينة

30.....

2 . مرحلة التخطيط السكني على المستوى الإقليمي

31.....

3 . مرحلة التخطيط السكني على المستوى الوطني

31.....

ثالثاً : علاقة السياسة السكنية بالتخطيط السكني

32.....

1 . رسم سياسة سكنية و تحديد دور الحكومة

32.....

2 . دراسة وضعية البنية السكنية

33.....

❖ خاتمة

..... الفصل

34...

❖ الفصل الثاني : السياسة السكنية في الجزائر قبل الإصلاحات

35.....

36.....

❖ المبحث الأول : وضعية قطاع السكن ما قبل مخططات التنمية

37.....

المطلب الأول : لمحة عن حالة القطاع أثناء حقبة

الاستعمار..... 37

أولاً : نظرة عامة حول أنواع و نوعية السكنات

37.....

ثانياً : مصادر تمويل السكنات

41.....

1 . الموارد العمومية

41.....

2 . الموارد الخاصة

42.....

المطلب الثاني : قطاع السكن غداة الاستقلال

42.....

أولاً : أهم البرامج السكنية لفترة 1962 – 1966

44.....

1 . برامج سكنات من نوع " هياكل

" 44.....

2 . برامج سكنات نظام " الرهن العقاري

" 45.....

3 . برامج سكنات ذات الإيجار المتوسط

45.....

ثانياً : مصادر تمويل البرامج

السكنية.....46

❖ المبحث الثاني : السياسة السكنية من خلال مخططات التنمية الجزائرية

46.....

المطلب الأول : مرحلة المخطط الثلاثي 1967 – 1969

47.....

أولاً : برنامج السكن الحضري

48.....

ثانياً : برنامج السكن الريفي

49.....

المطلب الثاني : مرحلة المخطط الرباعي الأول : 1970 – 1973

51.....

أولاً : برنامج السكن الحضري

53.....

ثانياً : برنامج السكن الريفي

53.....

المطلب الثالث : مرحلة المخطط الرباعي الثاني : 1977 –

1974.....56

أولاً : برنامج السكن الإجتماعي (الحضري)

57.....

ثانياً : برنامج السكن الريفي .

57.....

المطلب الرابع : مرحلة المخططين الخماسيين 1980 – 1989

59.....

أولاً : برنامج السكنات الحضرية

62.....

1. برنامج السكن الاجتماعي

62.....

2. برنامج السكن الترقوي

64.....

ثانياً : برنامج السكن الريفي

65.....

❖ المبحث الثالث : مدى نجاح المخططات في معالجة إشكالية السكن

66.....

المطلب الأول : قطاع السكن ما بعد المخططات

66.....

المطلب الثاني : أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن

71.....

أولاً : عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية

71.....

ثانياً : عدم استقرار نمط تمويل السكنات

71.....

ثالثاً : صعوبة تحصيل مواد البناء

71.....

رابعاً : ضعف السوق العقارية التجارية

72.....

خامساً : الثقل الديمغرافي

72.....

سادساً: ارتفاع نسبة التمدن

75.....

❖ خاتمة الفصل

78.....

❖ الفصل الثالث : السياسة السكنية في الجزائر ما بعد الإصلاحات

79.....

مدخل الفصل

80.....

❖ المبحث الأول : السياسة السكنية في ظل تحولات و أنماط سكنية جديدة

81.....

المطلب الأول : مرحلة 1990 – 1994 .

81.....

أولاً : برنامج السكنات الحضرية

82.....

1 السكن الاجتماعي

82.....

2 . السكن الترقوي

84.....

ثانياً : برنامج السكن

87..... الريفي

ثالثاً : أهم إنجازات

89..... المرحلة.

المطلب الثاني : مرحلة 1995 – 2000 .

94.....

أولاً : برنامج السكنات الحضرية

94.....

1 . برنامج السكن التطوري (التساهمي أو المساعد)

94.....

2 . برنامج السكن الاجتماعي

102.....

3 . برنامج السكن الترقوي

104.....

ثانياً : برنامج السكن الريفي

105.....

ثالثاً : أهم إنجازات الفترة

106.....

المطلب الثالث : مرحلة 2001 – 2003

110.....

أولاً : برنامج السكنات الحضرية

110.....

1 . برنامج سكنات البيع عن طريق

الإيجار..... 110

2 . برنامج السكن

التساهمي..... 118

3 . برنامج السكن

اجتماعي..... 119

4 . برنامج السكن

الترقوي..... 120

ثانياً : برنامج السكن الريفي

120.....

ثالثاً : أهم إنجازات المرحلة

121.....

❖ المبحث الثاني : الوضعية الحالية و الآفاق المستقبلية لقطاع السكن في الجزائر

124.....

المطلب الأول : مشكل السكن مازال

قائماً.....124

أولاً : المساكن القديمة و المفتقرة إلى الصيانة

124.....

ثانياً : ارتفاع درجة التزاحم أو الاكتظاظ

125.....

ثالثاً : نقص رفاهية السكنات و تزايد الأحياء و البيوت القصديرية

128.....

رابعاً : نقص عرض الوحدات السكنية مقارنة بالطلب عليها

130.....

المطلب الثاني : ثقل أزمة السكن و أسباب تفاقمها

133.....

أولاً : اختلال بنية قطاع البناء

134.....

ثانياً : عدم وجود مراقبة فعلية على عملية إنجاز السكنات

134.....

ثالثاً : نقص الموارد المالية

134.....

رابعاً : نقص الأراضي المخصصة

للبناء.....134

خامساً : ارتفاع الاعتمادات المالية يقابله عجز في الإنجاز

138.....

سادساً : عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء سكن

138.....

المطلب الثالث : الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن

140.....

أولاً : التقليل من السكنات الفوضوية و القصديرية

140.....

ثانياً : فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية

141.....

ثالثاً : أخذ تجارب (نماذج) الدول في حل أزمة السكن

141.....

1- تجربة الشيلي .

142.....

2- تجربة ماليزيا

142.....

3- تجربة تايلاند

143.....

رابعاً : وضع نظام جديد لتمويل السكنات

144.....

خامساً : إعادة الاعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح نحو المدن

145.....

❖ خاتمة الفصل

147.....

❖ الخاتمة العامة

148.....

❖ المراجع

.....

151

❖ الملاحق

.....

15

قائمة الجداول .

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
38	مقارنة بين المساكن التي يسكنها المعمرون و الجزائريون في عدة مراكز حضرية سنة 1954 .	الجدول رقم - 1
39	نوعية السكنات و تكلفتها خلال 1955 – 1963 .	الجدول رقم - 2
40	تقدير الاحتياجات السكنية باستخدام معدل شغل السكن $TOL = 6$ لفترة 1954 – 1963 .	الجدول رقم - 3
48	الإنجازات الفيزيائية و المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري لفترة 1967 – 1969 .	الجدول رقم - 4
50	الحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية لفترة 1969 – 1967	الجدول رقم - 5
52	توزيع الاستثمارات على الفروع في الخطة الرباعية الأولى سنة 1970 – 1973 .	الجدول رقم - 6
54	البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970 – 1973	الجدول رقم - 7
56	توزيع الاستثمارات على الفروع الخطة الرباعية الثانية لفترة 1974 – 1977	الجدول رقم - 8
58	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني .	الجدول رقم - 9
61	البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال المخططين الخماسيين	الجدول رقم - 10

62	تطور توزيع الإستهلاكات المالية للسكنات الاجتماعية مقارنة بتوزيعها للفترة 1980 – 1989	لجدول رقم - 11 -
68	تطور معدلات شغل السكن للسنوات 1966 – 1977 – 1987	رقم الجدول - 12 -
69	مسار انخفاض رفاهية السكنات الريفية و الحضرية خلال مرحلة 1962-1989 باستخدام معدل شغل السكن TOL = 7	رقم الجدول - 13 -
74	تطور عدد السكان الحضريين و الريفيين للفترة الممتدة من 1962 إلى 1989 .	رقم الجدول - 14 -
75	نسبة السكان الحضريين و الريفيين للفترة الممتدة من 1962 إلى 1989	رقم الجدول - 15 -
84	تمويل السكن الاجتماعي للفترة 1990 – 1994 .	رقم الجدول - 16 -
88	برنامج تقديم المساعدات المالية للسكن الريفي لسنتي 1993-1994	رقم الجدول - 17 -
89	برنامج السكنات الاجتماعية لفترة 1990 – 1994	رقم الجدول - 18 -
90	برنامج السكنات الترقية المنحزة من طرف المرقين العقاريين (خواص و عموميين) لفترة 1990 - 1994	الجدول رقم - 19 -
92	برنامج السكنات الترقية المنحزة الحضرية و الريفية للفترة 1990 - 1994	الجدول رقم - 20 -
103	توزيع الموارد المالية من طرف الصندوق الوطني للسكن لدعم السكنات الاجتماعية لفترة 1995 – 1999	رقم الجدول - 21 -
104	تكلفة إنجاز السكنات الاجتماعية لفترة 1996-1999	رقم الجدول - 22 -
105	الإعانات المالية المقدمة في إطار دعم السكن الريفي لفترة 1995 – 2000	رقم الجدول - 23 -

106	برنامج السكنات التطورية (التساهمية) لفترة 1995 - 2000	الجدول رقم- 24 -
108	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة الممتدة من 1995 إلى 2000	الجدول رقم- 25 -
121	برنامج السكنات الحضرية و الريفية 2001 – 2002	الجدول رقم- 26 -
126	تطور عدد السكان مقارنة بتطور الحظيرة السكنية لفترة 1990-2002	الجدول رقم- 27 -
130	تطور عدد السكنات التقليدية و المؤقتة لفترة 1990- 1998	الجدول رقم- 28 -
131	تحليل العرض و الطلب على السكن لفترة 1990-1998	الجدول رقم- 29 -
136	تطور التحويلات الإجتماعية للدولة : الإعانات المخصصة للسكن خلال الفترة ما بين 1964 و 2002	الجدول رقم - 30 -
137	تطور التحويلات الإجتماعية و التدخلات الإقتصادية للدولة : الإعانات المخصصة للسكن خلال الفترة ما بين 2001 - 1992	الجدول رقم- 31 -

قائمة الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	رقم الصفحة
الشكل رقم - 1	تطور توزيع الإستهلاكات المالية للسكنات الإجتماعية مقارنة بتوزيعها (1980 - 1989)	63
الشكل رقم - 2	مسار رفاهية السكنات الحضرية و الريفية خلال مرحلة 1962-1989	70
الشكل رقم - 3	تطور عدد السكان الحضريين و الريفيين خلال الفترة 1962 - 1989	76
الشكل رقم - 4	برنامج السكنات الترقية بين عمومية و خاصة	91
الشكل رقم - 5	برنامج السكنات الحضرية و الريفية لفترة 1990 - 1994	93
الشكل رقم - 6	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة 1995 - 2000	110
الشكل رقم - 7	برنامج سكنات صيغة البيع عن طريق الإيجار لسنة 2001	114
الشكل رقم - 8	برنامج سكنات صيغة البيع عن طريق الإيجار لسنة 2002	116

127	تطور عدد السكان مقارنة بتطور الحظيرة السكنية للفترة 2002-1990	الشكل رقم -9-
-----	--	---------------

المقدمة العامة

- . يكتسي السكن طابعاً خاصاً من خلال طبيعة و نوعية الحياة التي تعيشها الأمم خلال تطورها العمراني والحضري .
- . ففي العالم اليوم كثيراً ما نقلل من دور و أهمية قطاع السكن في مختلف النشاطات الاقتصادية ، غير أنه في الواقع العملي ، يعتبر بحق من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام و العناية ، و ذلك لكونه المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني ، إنه يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى و لو بطريقة غير مباشرة ، كقطاع الصناعة ، الزراعة ، التشغيل
- . فهو هذا المنظور ، يعتبر مقياساً لتطور و تقدم الأمم في مجالات مختلفة حيث بمقتضاه تسيير باقي القطاعات في نسق منظم و هادف .
- . و الجزائر على غرار باقي دول العالم ، أعطت اهتمام لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات و لتجهيزات الجماعية بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع التي تزايدت بفضل التوسع العمراني الذي عرفته مدننا بالخصوص ، فالدولة قد أجزت و دعمت أسعار السكنات و هذا كله من أجل تلبية طلبات أفراد المجتمع .
- . غير أنه و بالموازاة ، عرفت الجزائر ارتفاعاً مستمراً في عدد سكانها و الراجع للتقدم الذي أحرزته في ميدان العلاج و المرافق الصحية مما أدى إلى انخفاض ملموس في عدد الوفيات و ارتفاع محسوس في عدد الولادات ، فيما أثر بشكل سيئ على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي و أثقل كاهل الدولة من حيث تلبية الاحتياجات السكانية الحاضرة و المستقبلية من عمل و سلع بصفة عامة ، و سكن بصفة خاصة لكونه (السكن) يشكل اهتمام بالغ الأهمية لكل من القطاع العمومي و المواطن .
- . و لقد أصبح من واجبنا اليوم الإدراك بمشكلة الانفجار السكاني و ما خلفته من آثار سلبية على قطاع السكن و المترجمة في آفات إجتماعية خطيرة كالبنائيات القصدية التي أصبحت ملجأ لكل من ضاقت به سكناه ، إضافة إلى الفوضى و الأوساخ التي اكتسبتها الأحياء .
- . لمثل هذا السبب ، و لأسباب أخرى ، عرفت الجزائر ظاهرة " أزمة السكن " ، و كان لابد عليها اتخاذ جملة من الإجراءات السريعة و الملائمة للحد من هذه الأزمة .

❖ الإشكاليات الرئيسية :

. على ضوء هذه المقدمة ، فإن الإشكالية الرئيسية التي يعالجها بحثنا يمكن صياغتها على النحو التالي :
ما هي تطورات السياسة السكنية في الجزائر و ما مدى نجاعتها في تطوير أزمة السكن ؟

❖ التساؤلات الفرعية :

. لمعالجة هذه الإشكالية ، ارتأينا طرح جملة من التساؤلات الفرعية على النحو التالي :

1. ما هي مميزات السياسة السكنية في الجزائر إبان عهد النظام الاشتراكي ؟
2. ما هي الوسائل و الإجراءات التي اعتمدت الحكومة لإنعاش قطاع السكن بعد الإصلاحات الاقتصادية ؟
3. ما هي آفاق هذه السياسة و ما مدى نجاعتها مستقبلاً في ظل التحولات الاقتصادية الراهنة ؟

❖ الفرضيات :

. لدراسة هذا الموضوع و تحليل إشكاليته و معالجتها ، اعتمدنا في بحثنا على الفرضيات التالية :

1. حضي قطاع السكن بأولوية في إنجاز برامج من خلال مخططات التنمية الشاملة كباقي القطاعات الاستراتيجية .
2. إن أهم اتجاه عرفته السياسة السكنية في الجزائر لفترة ما بعد الإصلاحات تمثل في التنوع في الأنماط السكنية الحضرية .
3. تعد السياسة السكنية في الجزائر سياسة ناجحة باعتبارها حدث من أزمة السكن .

❖ أسباب اختيار الموضوع :

. هناك عدّة أسباب في الحقيقة جعلتني أختار موضوع السياسة السكنية في الجزائر واقعها و آفاقها ،
فبالإضافة إلى دوافعي الذاتية و رغبتني الشديدة في البحث حول هذا الموضوع و متابعته باستمرار ،
هناك كذلك أسباب موضوعية شجعتني على هذا الاختيار ، منها النقص الملحوظ في الدراسات و
الأبحاث التي تناولت موضوع قطاع السكن بصفة عامة ، لا في رسائل الماجستير ، و لا حتى في
المنشورات و الكتب (إلاّ في إطار محدود) ، بالإضافة إلى كون مشكلة السكن في الجزائر من أكبر
الأزمات التي عرفتها و لازالت تعرفها و لا بد من إبراز هذا المشكل و إعطائه أهمية .

❖ أهداف البحث :

. إن الأهداف المرجوة من دراستنا لهذا الموضوع ، هو التطرق إلى مسار السياسة السكنية في الجزائر مركزين على مرحلتين ؛ قبل الإصلاحات أو بعبارة أخرى إبان عهد النظام الاشتراكي ، بعد الإصلاحات أو بعبارة أخرى في ظل نظام اقتصاد السوق ، و الخروج في الأخير بنتيجة تقييم وضع قطاع السكن حالياً و ما مدى فعالية هذه السياسة في حل أزمة السكن .

❖ حدود البحث :

. لا يخفى أن موضوع السياسة السكنية في الجزائر واسع النطاق خاصة و أنه يلم بخفيا قطاع استراتيجي و حساس و هو قطاع السكن ، و لذلك فإن محور الدراسة سيكون بالتركيز على بعض الإشكاليات المهمة (أهم الأنماط السكنية الحضرية و الريفية ، أهم الإنجازات المحققة على مدار الفترة المدروسة ، نمط تمويل السكنات ، المشاكل التي عرفها و مازال يعرفها قطاع السكن ... الخ) .

❖ أهمية البحث :

. تتمثل أهمية هذا البحث في تقديم دراسة متكاملة عن موضوع جديد باللغة العربية ، حيث سنتطرق إلى مسار السياسة السكنية في الجزائر منذ سنة 1962 إلى غاية سنة 2003 ، و بالتالي فقيمته المضافة تتمثل في اعتباره مرجعاً متوازناً يضاف إلى مكتبتنا و محاولة لإثراء المعرفة العلمية .

❖ صعوبات البحث :

- . إن الصعوبات التي تلقيتها أثناء إنجاز هذا البحث لا تختلف في حقيقتها عن تلك المؤلفوة لدى جميع الباحثين و يمكن ذكر أهمها فيما يلي :
- نقص كبير في المراجع باللغة العربية خاصة فيما يخص الجانب النظري من البحث .
 - صعوبة الاتصال بالمصالح المعنية و رفضها في بعض الأحيان لإعطاء أي معلومات خاصة بقطاع السكن في الجزائر .
 - عدم التعرض لموضوع الدراسة سابقاً لا في رسائل الماجستير و لا حتى الدكتوراه مما جعلنا نتطرق بالتفصيل لكل التغيرات التي عرفها قطاع السكن منذ سنة 1962 إلى يومنا هذا .

❖ منهج البحث :

. للإجابة على الأسئلة السابقة و الوصول إلى الأهداف المرجوة من الدراسة ، اعتمدنا على المنهج الوصفي لإعطاء صورة شاملة عن حالة قطاع السكن عبر مراحل مختلفة عرفتها الجزائر ، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي قصد تحليل الفرضيات السابقة و استخلاص النتائج .

❖ تقسيمات البحث :

. لقد اعتمدنا في دراستنا على تقسيم البحث إلى ثلاث فصول يمكن من خلالها الإجابة على الإشكاليات المطروحة .

- الفصل الأول : خصص للجانب النظري من البحث ، حيث تعرضنا فيه إلى بعض المفاهيم المتعلقة بالسكن من جانب أهميته ، تمويله ، وعوامل إنجازه ، كما تطرقنا إلى بعض المفاهيم الخاصة بالسياسة السكنية من حيث التعريف ، مشاكلها ، و علاقتها بالتخطيط السكني .
- الفصل الثاني : خصص للجزء الأول من الجانب التطبيقي للبحث ، حيث تعرضنا فيه إلى مسار السياسة السكنية في الجزائر لفترة ما قبل الإصلاحات ، و ذلك بإعطاء لمحة عن حالة قطاع السكن أثناء حقبة الاستعمار ، ذكر أهم الإنجازات التي عرفها القطاع في ظل المخططات ، و في الأخير محاولة معالجة مدى نجاح المخططات في حل أزمة السكن .
- الفصل الثالث : خصص للجزء الثاني و الأخير من الجانب التطبيقي للبحث ، حيث تعرضنا فيه إلى مسار السياسة السكنية في الجزائر لفترة ما بعد الإصلاحات ، و ذلك لمعرفة كل الجهود التي صخرت الدولة لترقية قطاع السكن لمواجهة العجز الكبير الذي عرفته في هذا المجال بكل الوسائل و السياسات المختلفة ، و في الأخير محاولة لتقييم مسار هذه