

آليات تفعيل دعم الدولة للمشاريع السكنية

Mechanisms For Activating State Support For Housing Projects

تواتي سهيلة¹¹ كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، مخبر السيادة والعدالة

touati.souhila@univ-medea.dz

القبول: 2022-10-01

الاستلام: 2022-07-26

ملخص:

يهدف الدعم المقدم من طرف الدولة في مجال السكن إلى مساعدة الفئات ذات الدخل المتوسط للحصول على الملكية، وتعتبر صيغة السكن الترقوي المدعم من أهم الصيغ السكنية الموجهة لهذه الفئة والتي تحظى بجميع أنواع الدعم، لكن رغم ذلك عرفت مشاريع المشاريع العقارية تأخرا كبيرا في الإنجاز، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى إيجاد آليات جديدة لتفعيل إجراء الدعم.

حيث قام بإعادة تنظيم مختلف مراحل تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم، بحيث اعتمد على معايير جديدة لاختيار المرقين العقاريين ومنحهم تحفيزا أكبر من خلال إشراكهم في المشروع العقاري، كما قام بتركيز عملية تمويل المشروع على مستوى الصندوق الوطني للسكن من أجل تأمين دفعات المقتنين وضمان استمرارية التمويل.

كلمات مفتاحية: مشروع عقاري، دعم الدولة، تفعيل، تحفيز، تمويل.

Abstract:

The support provided by the state in the field of housing aims to help middle-income groups to obtain ownership of real-estate. The subsidized promotional formula is one of the most important housing formulas dedicated to this category, which is being supported in different ways. However, the real-estate projects have witnessed considerable delay, which pushed the legislator to find new mechanisms to activate the procedure of subsidizations.

المؤلف المراسل: تواتي سهيلة، الإيميل: touati.souhila@univ-medea.dz

The legislator reorganized the various stages of implementation of the subsidized promotional housing project, so that he relied on new criteria for

selecting real estate promoters and giving them greater motivation by involving them in the real estate project. He also focused the project financing process at the level of the National Housing Fund in order to secure the purchasers' payments and ensure the continuity of financing

Keywords: real estate project; state subsidies; activation; , stimulus; financing.

1. مقدمة:

إن اكتساب سكن لائق يعتبر من الحاجيات الأساسية للأفراد، وبهدف زيادة فرص الحصول على عليه اتجهت سياسة الدولة بعد تراجع دورها في قطاع السكن، إلى تنويع الصيغ السكنية حسب دخل الأفراد، حيث أبقت على السكن العمومي الإيجاري الموجه للفئات المعوزة وذات الدخل الضعيف والتي لا يمكنها اقتناء سكن وفقا لقدراتهم المالية، حيث يتم تمويله وإنجازه من طرف الدولة، وتم استحداث صيغ جديدة ذات طابع اجتماعي موجهة للفئات ذات الدخل المتوسط كصيغة البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم، حيث يقتصر دور الدولة في إطارها على تدعيم المشاريع العقارية من أجل مساعدة الأفراد للحصول على الملكية.

حيث يعتبر السكن الترقوي المدعم من أهم الصيغ السكنية التي يتم إنجازها في إطار مشاريع الترقية العقارية الخاصة، وتحظى هذه الصيغة السكنية بجميع أنواع الدعم، سواء الدعم المباشر في شكل مساعدة مالية مباشرة يتم تقديمها عن طريق الصندوق الوطني للسكن، أو الدعم غير المباشر الذي يهدف إلى تقليص سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم، في شكل تخفيض سعر التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، وتخفيض نسبة الفائدة للقروض البنكية الممنوحة للمقنتين، بالإضافة إلى بعض الإعفاءات الضريبية.

لكن رغم الدعم المقدم من طرف الدولة، إلا أن مشاريع السكنات الترقية المدعمة عرفت العديد من المشاكل العملية، أهمها التأخر في انطلاق المشاريع العقارية، وتوقف المشاريع، بالإضافة إلى التأخر في الكبير في التسليم، والتحليل على المقنتين، وكذا عدم احترام المواصفات والخصائص التقنية المطلوبة، ويعود السبب في ذلك بالدرجة الأولى إلى نقص التمويل المخصص لإنجاز المشاريع العقارية سواء بسبب ضعف الموارد المالية للمركبي العقاري، أو بسبب تأخر بعض المقنتين في دفع الأقساط المترتبة عليهم، بالإضافة إلى تماطل المرقين العقاريين واستغلالهم لمساهمات المقنتين في إنجاز مشاريع أخرى بسبب انخفاض الأرباح بالنسبة للمشاريع العقارية

المدعمة من طرف الدولة، وكذا غياب المراقبة الدائمة للمشاريع، الأمر الذي حال دون تحقيق الهدف من إجراء الدعم.

ومن أجل تفادي هذه المشاكل العملية تم تجميد صيغة السكن الترقوي المدعم الأولى وإطلاق صيغة السكن الترقوي المدعم 2، حيث نهدف من خلال هذا البحث للوصول إلى الآليات الجديدة التي نظمها المشرع من أجل تفعيل الدعم المقدم من طرف الدولة وتحقيق الهدف منه، وذلك انطلاقاً من الإشكالية الآتية: ما هي الآليات الجديدة لتقديم الدعم؟ وإلى أي مدى يمكن أن تساهم هذه الآليات في معالجة المشاكل العملية التي واجهت مشاريع السكن الترقوي المدعم؟

وللإجابة على هذه الإشكالية سنعتمد على المنهج الوصفي التحليلي من أجل تحليل النصوص القانونية التي تنظم مختلف مراحل تنفيذ مشاريع السكنات الترقوية المدعمة، كما سنقوم بتقسيم موضوع البحث إلى محورين، نتناول في المحور الأول آليات تفعيل الدعم غير المباشر، ونتناول في المحور الثاني آليات تفعيل الدعم المباشر.

2. آليات تفعيل الدعم غير المباشر

إن الأصل في التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو أن يتم عن طريق البيع بالمزاد العلني، حيث تتوفر هذه الطريقة على العلانية التي تفتح مجال المنافسة وهو ما يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة (سلطاني، 2010، صفحة 176)، غير أنه استثناءً من ذلك يتم التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المرقبين العقاريين المكلفين بإنجاز المشاريع العقارية ذات الطابع الاجتماعي عن طريق البيع بالتراضي، فالتخفيف من مبدأ التنازل عن طريق البيع بالمزاد العلني جاء من أجل النهوض بنشاط الترقية العقارية وتلبية لحاجيات القطاع من سرعة ومرونة في إجراءات البيع لفائدة المرقبين العقاريين (شامة، 2003، صفحة 83).

وتستفيد المشاريع العقارية ذات الطابع الاجتماعي من تخفيض سعر التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك كدعم غير مباشر من طرف الدولة يهدف إلى تقليص السعر النهائي للتنازل عن السكنات من أجل مساعدة الفئات ذات الدخل المتوسط للحصول على الملكية، ومن أجل تفعيل هذا الدعم قام المشرع بتعديل القرار الوزاري المشترك المؤرخ 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة (الرسمية، القرار الوزاري المشترك الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، 2011)، بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018 (الرسمية، قرار وزاري مشترك، 2018)، حيث تضمن هذا القرار الآليات الآتية: اختيار أوعية عقارية خالية من العوائق، تعديل

إجراءات ومعايير اختيار المرقين العقاريين، تحفيز المرقى العقاري على إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم.

1.2 اختيار أوعية عقارية خالية من العوائق

تعتبر الإشكاليات القانونية المتعلقة بملكية الوعاء العقاري المخصص لإنجاز المشروع العقاري من أهم العوائق التي تعترض المرقى العقاري، والتي يترتب عليها مشكل التأخر في انطلاق المشاريع العقارية بسبب عدم توفرها على عقود التعمير المطلوبة، وكذا تعطيل عملية انتقال ملكية السكنات لفائدة المقتنين نظرا لعدم تحرير عقود التنازل عن القطع الأرضية المخصصة لإنجاز المشاريع العقارية لفائدة المرقين العقاريين، وذلك بسبب عدم تسوية الوضعية القانونية للأوعية العقارية (مسكر، 2016، صفحة 138)، حيث نص المشرع في المادة 30 من القانون رقم 04-11 (الرسمية، القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، 2011)، على ضرورة أن تتضمن عقود الترقية العقارية على أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

ومن أجل تفادي هذه الإشكاليات القانونية نصت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فبراير سنة 2018، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برامج السكنات الترقوية المدعمة، على ضرورة اختيار أوعية عقارية خالية من العوائق.

2.2 تعديل إجراءات ومعايير اختيار المرقين العقاريين

قام المشرع في إطار عملية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، بتعديل إجراءات ومعايير اختيار المرقين العقاريين المكلفين بإنجاز المشاريع العقارية.

1.2.2 إجراءات اختيار المرقين العقاريين

من أجل إقامة برامج السكنات الترقوية المدعمة الممنوحة للولاية، والتي تكون في حدود الإعانات المتوفرة، يتم مسبقا تعيين الأراضي التي يتم التنازل عنها في هذا الإطار من طرف مصالح أملاك الدولة، وبناء عليه يقوم الوالي المختص إقليميا بتبليغ المرقين العقاريين حسب كيفيات يتم تحديدها محليا، وطبقا لنص المادة (6) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 والمذكور أعلاه، المعدلة والمتممة بموجب المادة (2) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018، يتعين على المرقين العقاريين المهتمين إرسال طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة لأمولاك الدولة المعنية إلى الوالي المختص إقليميا مصحوبا بملف يعد في سنة (6) نسخ يتضمن الوثائق الآتية:

- دفتر شروط المشروع الموقع عليه قانونا والمتضمن تعهد المرقى العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم المنصوص عليه في الملحق الثاني من القرار المؤرخ في 30 يناير سنة 2018، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

- بطاقة تقنية لمشروع السكن الترقوي المدعم المحددة في الملحق الثاني من هذا القرار،

- شهادة اعتماد ممارسة مهنة المرقى العقاري،

- شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ونسخة من الانتساب مسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، سارية المفعول،

- شهادة صادرة عن الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقى العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم،

- السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقى العقاري عند الاقتضاء،

- تصريح يبين مؤهلات المرقى العقاري في مجال إنجاز المشاريع العقارية،

- شهادة صادرة عن المديرية الولائية للسكن، تبين العمليات المتممة.

وطبقا لنص المادة (7) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011، المعدلة والمتممة بموجب المادة (3) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018، يتم دراسة الطلب من طرف اللجنة التقنية الولائية الموضوعة تحت سلطة الوالي، وتجدر الإشارة في هذا الصدد بأن المشرع قد قام بإحداث تغيير في تشكيلة هذه اللجنة، حيث تم الاستغناء على عضوية بعض الأعضاء الذين ليس لهم دور أو علاقة مباشرة بالمشروع إنجاز السكنات الترقية المدعمة، كمدير التخطيط وتهيئة الإقليم ومدير الري ومدير المناجم والصناعة، وبالمقابل تم استحداث أعضاء جدد مثل رئيس المجلس الشعبي الولائي وذلك من أجل تعزيز مشاركة الجماعات الإقليمية في اختيار المرقين العقاريين المستفيدين من التنازل عن الأراضي، وممثل عن الصندوق الوطني للسكن، وذلك تماشيا مع الدور الجديد الذي أصبح يقوم به الصندوق في إطار مشاريع السكنات الترقية المدعمة.

2.2.2 معايير اختيار المرقين العقاريين

لقد شهد نشاط الترقية العقارية وضعية صعبة في مجال تمويل المشاريع السكنية، ذلك أن أغلبية المرقين العقاريين الخواص لم تكن لهم الموارد المالية الكافية لإتمام مشاريعهم العقارية، لذا قام المشرع بموجب القانون رقم 11-04 بتنظيم مهنة المرقى العقاري حيث أصبحت ممارستها تخضع للحصول المسبق على الاعتماد، والذي يتطلب توفر مجموعة من الشروط أهمها شرط إثبات موارد مالية كافية لتمويل

مشاريعه العقارية، حيث يكتسي هذا الشرط أهمية بالغة من الناحية العملية كونه يضمن ولو نسبيا إتمام إنجاز المشاريع العقارية في آجالها (بوسته، 2017، صفحة 65).

وطبقا لنص المادة (7) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011، المعدلة والمتمة بموجب المادة (3) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018، تقوم اللجنة باختيار المرقين العقاريين الذين بإمكانهم إثبات ضمانات كافية لإنجاز المشاريع في أحسن الظروف فيما يتعلق بالنوعية والأجل، كما يجب أن تتلاءم قدرة المرقى العقاري مع حجم المشروع، وهذا من أجل تفادي مشكل توقف المشاريع العقارية بسبب نقص التمويل، وما يترتب عليه من تأخر كبير في آجال تسليم المشاريع، حيث ألغى المشرع معايير وجدول الاختيار الأولي للمرقين العقاريين، المنصوص عليه في الملحق الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 المذكور أعلاه، ونص على البطاقة التقنية لمشروع السكن الترقوي المدعم.

وعليه فقد وضع المشرع معيارين لاختيار المرقين العقاريين المكلفين بإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، يتم إثباتهما وفقا لما جاء في بند "انتقاء المرقين العقاريين" من ملحق التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقية المدعمة كما يلي:

- إثبات ضمانات كافية لإنجاز المشاريع في أحسن الظروف فيما يتعلق بالنوعية والأجل، ويتم إثباتها من خلال عدد السكنات الترقية (الحرة أو المدعمة) المنجزة خلال العشر (10) سنوات الأخيرة من قبل المرقى العقاري، يتم التأكد منها عن طريق المديرية الولائية المكلفة بالسكن فيما يخص العمليات المنتهية، وعن طريق صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية فيما يخص الالتزامات المتعلقة بالبيع على التصاميم، وكذلك من خلال تصريح المرقى العقاري الذي يبين مؤهلاته في مجال إنجاز المشاريع العقارية، حيث تلغى تلقائيا طلبات المرقين العقاريين الذين أخلوا بالتزاماتهم في إطار ممارسة المهنة.

- القدرات المالية للمرقى العقاري التي يتم تقديرها بالمقارنة مع رقم الأعمال المنجز خلال السنوات المالية الثلاثة الأخيرة في إطار نشاط الترقية العقارية، والتي يجب أن تتلاءم مع حجم المشروع العقاري، ويتم تقدير ذلك بالاعتماد على البطاقة التقنية لمشروع السكن الترقوي المدعم، والتي تحتوي على تحديد قوام المشروع والتكلفة التقديرية للمشروع بالنسبة لكل جزء، وكذا كيفية تمويل المشروع (الأموال الخاصة بالمرقى العقاري، مساهمات المشترين، إعانات الدولة، توضيح المصادر الأخرى).

وتجدر الإشارة في هذا الصدد أنه طبقاً لنص المادة 36 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لا يستفيد المرقى العقاري من القروض العقارية لتمويل مشاريعه في حالة إبرام عقد البيع على التصاميم، والذي يتم على أساسه التنازل عن السكن الترقوي المدعم على عكس ما كان معمولاً به في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، وعلية تبقى مشكلة تمويل مشاريع إنجاز السكن الترقوي المدعم مطروحة بالنسبة للمرقى العقاري فالأقساط المدفوعة من قبل المقتنين غير كافية لتمويل هذه المشاريع (مسكر، 2016، صفحة 184)، وعليه لا بد من إشراك البنوك والمؤسسات المالية في عملية التمويل عن طريق القروض العقارية.

3.2 تحفيز المرقى العقاري على المبادرة بإنجاز مشاريع السكنات الترقوية المدعمة:

يستفيد المرقين العقاريين في إطار المشاريع العقارية ذات الطابع الاجتماعي من مجموعة من الإعفاءات الضريبية وذلك لتحفيزهم على المبادرة بإنجاز هذه المشاريع (بوسته، 2017، صفحة 207)، كإعفاء من رسم الإشهار العقاري لعمليات اقتناء المرقين العقاريين للأراضي المستعملة كوعاء لإنجاز البرامج السكنية المستفيدة من الدعم المالي المقدم من طرف الدولة بموجب المادة 353-10/6 من القانون رقم 76/105 المتضمن قانون التسجيل، المتممة بموجب المادة 24 من الأمر رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، وإعفاء الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات بموجب المادة 50 من الأمر رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2003 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2004.

لكن رغم ذلك أثبت الواقع العملي استغلال المرقين العقاريين لمساهمات المقتنين لتمويل مشاريع أخرى بسبب انخفاض هامش الربح بالنسبة للمشاريع العقارية المدعمة من طرف الدولة، ومن أجل تفادي هذه المشاكل وكذا من أجل تحسين الوضع المالي للمرقين العقاريين، عمل المشرع بموجب الفقرة الثانية للمادة (10) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المضافة بموجب المادة (5) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018، على إشراك المرقى العقاري في مشروع السكن الترقوي المدعم، من خلال منحه إمكانية إنجاز محلات متنوعة ذات طابع ترقوي موجهة للتسويق الحر، وذلك قصد تحفيزه على المبادرة بإنجاز مشاريع الترقية العقارية المدعمة.

حيث يمكن أن ينص قرار التنازل عن القطعة الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم، على إمكانية إنجاز محلات ذات طابع ترقوي موجهة للتسويق الحر سواء كانت ذات استعمال سكني أو تجاري أو مهني أو حرفي، شرط أن لا تتجاوز مساحتها 25٪ من المساحة الإجمالية لبرامج السكنات الترقية المدعمة، وهذه المساحة لا تستفيد من التخفيض الذي يمنح بالنسبة لمساحة الأرض المخصصة نسبيا للسكنات المدعمة من طرف الدولة، حيث يترتب على كل تصرف في هذه المحلات دفع مبلغا يمثل مستوى التخفيض على المساحة المخصصة نسبيا لهذه المحلات لفائدة مصالح أملاك الدولة، وفقا للنسب التالية: 80 ٪ بالنسبة لولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة، 95 ٪ بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب، 90 ٪ بالنسبة للولايات الأخرى، طبقا لنص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011، المعدلة والمتممة بموجب المادة (7) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018.

وزيادة على ذلك يمكن للمركبي العقاري إنجاز محلات تستعمل حصريا كمواقف سيارات في الطوابق تحت الأرضية، من أجل تأجيرها أو بيعها، ولا تأخذ هذه المساحة بعين الاعتبار ضمن المساحة المسموح بها لإنجاز المحلات ذات الطابع الترقوي الموجهة للتسويق الحر، لذا يجب أن تظهر هذه المحلات في الكشف الوصفي للتقسيم كحصة وحيدة غير قابلة للتقسيم، لكل طابق تحت أرضي، طبقا لنص الفقرة الثانية للمادة (12) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011 المضافة بموجب المادة (6) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018، غير أنه لا يمكن تخصيص الطوابق تحت الأرضية لغرض آخر غير مواقف السيارات، ويجب أن يظهر ذلك في نظام الملكية المشتركة، حيث أن هذه المساحة لا تدخل ضمن نسب الملكية المشتركة، طبقا لما ورد في بند "تعبة الأوعية العقارية" من الدليل المنهجي الملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فبراير سنة 2018، المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكنات الترقية المدعمة.

3. آليات تفعيل الدعم المباشر

يتمثل الدعم المباشر في مساعدات مالية غير قابلة للتسديد تقدمها الدولة للأشخاص المؤهلين عن طريق الصندوق الوطني للسكن لمساعدتهم للحصول على الملكية (بوسنة، 2017، صفحة 186)، غير أن هذه المساعدة لم تحقق الهدف منها نظرا للمشاكل العملية الكبيرة التي عرفتتها مشاريع السكن الترقوي المدعم بسبب نقص التمويل، لذا قام المشرع بتجديد الصيغة الأولى، واستحدث بموجب المادة (2) من المرسوم التنفيذي رقم 06-18 (الرسمية، المرسوم التنفيذي رقم 06-18، 2018)،

التي تعدل وتنتم المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 (الرسمية، المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، 2010)، صيغة السكن الترقوي المدعم 2، وتطبيقاً لهذا النص صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس سنة 2018 (الرسمية، القرار الوزاري المشترك الذي يحدد الشروط والكفاءات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم ، 2018) ، حيث قام المشرع بموجب هذا القرار بتكليف الصندوق الوطني للسكن بمهمة التسيير المالي لمشروع السكن الترقوي المدعم، وفي هذا الإطار يقوم الصندوق بالمهام الآتية:

- إعداد اتفاقية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم.
- جمع الموارد المالية المخصصة لتمويل مشروع السكن الترقوي المدعم على مستواه.
- تسديد المبالغ المستحقة للمرقي العقاري.

1.3 إعداد اتفاقية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم:

طبقاً لنص المادة (8) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس سنة 2018 السالف الذكر، يلتزم الصندوق الوطني للسكن بإعداد اتفاقية تتضمن شروط وكفاءات تمويل ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم يصادق عليها كل من المدير الولائي المكلف بالسكن والمرقي العقاري، حيث يجب أن تتضمن الاتفاقية العناصر التقنية والمالية (قوام المشروع، التكلفة التقديرية للمشروع، كيفية تمويل المشروع) المستمدة من البطاقة التقنية للمشروع والمصادق عليها قانوناً من طرف المرقي العقاري والمدير الولائي المكلف بالسكن، وطبقاً لنص المادة 9 من نفس القرار يتم إعداد الاتفاقية على أساس ملف يقدمه المرقي العقاري، يتضمن الوثائق الآتية :

- نسخة من عقد ملكية العقار،
- نسخة من رخصة البناء أو شهادة التعمير،
- البطاقة التقنية للمشروع.
- نسخة من اعتماد المرقي العقاري وشهادة انتسابه للجدول الوطني للمرقيين العقاريين
- نسخة من السجل التجاري.

- قوائم المكتتبين المؤهلين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.

2.3 جمع الموارد المالية المخصصة لتمويل مشروع السكن الترقوي المدعم على مستواه:

طبقاً لنص المادة (3) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018 السالف الذكر يكلف الصندوق الوطني للسكن بأن يجمع على مستواه جميع الموارد المالية المخصصة لتمويل مشروع إنجاز السكن الترقوي المدعّم، حيث تودع هذه الموارد لفائدة المرقّي العقاري عن طريق الصندوق الوطني للسكن على أساس أوامر بالدفع، وذلك في حسابات بنكية منفصلة تستعمل فقط للغاية التي خصصت من أجلها، طبقاً لنص المادة 4 من نفس القرار.

وتتكون هذه الموارد من مساهمات المقتنين والقروض العقارية الممنوحة لهم من طرف البنوك بالإضافة إلى الإعانات المالية المباشرة المقدمة من طرف الدولة:

1.2.3 الإعانات المالية المباشرة المقدمة من طرف الدولة:

تمنح المساعدة المالية المباشرة لاستكمال التمويل الذي خصصه المستفيد لشراء سكن والذي يكون إما في شكل مساهمة شخصية أو في شكل قرض أو في شكل مساهمة شخصية وقرض، والأشخاص المؤهلين للحصول على هذه المساعدة هم الأشخاص الذين لا يتجاوز دخلهم الشهري ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويقصد بالدخل هنا الدخل الشهري للطلاب يضاف إليه عند الاقتضاء الدخل الشهري للزوج، طبقاً لنص المادة (2) من المرسوم التنفيذي 10-235، وبالإضافة إلى ذلك يجب أن تتوفر في الشخص الشروط التي حدتها المادة 4 من نفس المرسوم وهي:

- أن لا يكون مالكا لعقار ذا استعمال سكني ملكية تامة،

- أن لا يكون مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء، إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي،

- أن لا يكون قد استفاد من سكن عمومي إيجاري، أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن.

وطبقاً لنص المادة (3) من المرسوم التنفيذي 10-235 المعدلة بموجب المادة (3) من المرسوم التنفيذي رقم 18-06، يحدد مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الترقوي المدعّم حسب دخل الطالبين كما يلي:

- 700.000 دج إذا كان الدخل أقل من أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

- 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

2.2.3 القروض العقارية

يمكن أن يلجأ المقتني إلى القروض العقارية من أجل استكمال التمويل المخصص لدفع الأقساط المترتبة عليه في إطار عملية اقتناء السكن الترقوي المدعم، وقد عرف المشرع الجزائري عملية القرض في القانون رقم 03-11 (الرسمية، القانون رقم 03-11 الذي يتعلق بالقرض والنقد، 2003)، بموجب المادة 1/68 بأنه: (يشكل عملية قرض، في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان)، وإذا ارتبط طلب القرض بالعقار أي أن عملية الاقتراض كانت من أجل تمويل عملية ذات طابع عقاري كإقتناء سكن يكون القرض عقاري، وهو قرض ذو طبيعة خاصة بالنظر إلى أهمية العملية التي ينصب على تمويلها...، حيث يختلف عن القرض الاستهلاكي الذي عرفه المشرع بموجب المادة 450 من القانون المدني بأنه: (قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل للمقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدرة، والصفة).

فالقرض العقاري هو عملية قانونية تهدف إلى أن يضع شخص أو مؤسسة مالية، تحت تصرف أحد الأشخاص، مبالغ مالية، تخصص بصفة أساسية لتملك أحد العقارات، في مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين (ثروت، 2007، صفحة 10)، كما يمكن تعريفه أيضا بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المقرض بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض ليستعمله في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري، مقابل أن يلتزم المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الأجل وبالكيفيات المتفق عليها (بوسته، 2017، صفحة 219).

حيث يتميز القرض العقاري بأنه من القروض طويلة المدة إذ يمكن أن تمتد إلى ثلاثين سنة، كما أن قيمة هذا القرض تكون مرتفعة، بالمقارنة مع القرض الاستهلاكي لذا يشترط المقرض تقديم ضمان عقاري (ثروت، 2007، صفحة 11)، وذلك عن طريق إبرام عقد الرهن لذا عادة ما تسمى القروض العقارية بالقروض الرهنية، كونها ترتبط ارتباطا وثيقا بعقد الرهن الذي يتم اكتتابه من طرف المقرض لصالح البنك أو المؤسسة المالية المقرضة ضمانا للوفاء بمبلغ القرض (سالمي، 2017، صفحة 339).

ونظرا لأهمية القروض العقارية في عملية تمويل نشاط الترقية العقارية والتي أضحت وسيلة أساسية في التخفيف من أزمة السكن، حاول المشرع تفعيل دور القرض العقاري في عملية تمويل اقتناء السكنات الترقية من خلال صيغة القروض المسيرة، وهي قروض عقارية تمنح بفوائد منخفضة (سالمي، 2017، صفحة 340)، حيث

تستفيد هذه القروض من تخفيض في نسبة الفائدة، كدعم غير مباشر من طرف الدولة (بوسته، 2017، صفحة 206)، وذلك بموجب المادة (2) من المرسوم التنفيذي رقم 389-13 (الرسمية، المرسوم التنفيذي 389-13 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، 2013).

حيث تحدد نسبة التخفيض بالنظر إلى دخل الشخص، وبالنسبة للسكن الترقوي المدعم الموجه للأشخاص الذين يكون دخلهم الشهري أقل من ست (6) مرات الأجر الوطن الأدنى المضمون أو تساويها تقدر نسبة الفائدة 1٪، وتكون نسبة تخفيض الفائدة التي تتحملها الخزينة هي الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية، ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد، طبقا لنص المادة (4) من المرسوم التنفيذي رقم 389-13.

وطبقا لنص المادة (5) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، تحدد كيفية رصد القروض العقارية على أساس اتفاقية بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك، وتطبيقا لذلك أبرم المدير العام للصندوق الوطني للسكن اتفاقية مع المدير العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ 2018/05/21، ومن أهم بنود هذه الاتفاقية نجد ما يلي (العربي، 2020، صفحة 379):

- تعتبر هذه الاتفاقية تعهدا من طرف كل من البنك والصندوق الوطني للسكن بوضع إطار واضح للتنفيذ لعملية تعبئة القروض.
- التزام الصندوق الوطني للسكن بفتح حساب بنكي لكل مشروع، وإرسال قائمة المستفيدين من الإعانات المالية المباشرة المقدمة من طرف الدولة إلى البنك.
- يتعهد بنك التوفير والاحتياط من جانبه بمنح قروض عقارية للمستفيدين من السكنات الترقية المدعمة.

يلتزم البنك بتعبئة الاعتمادات الممنوحة للمستفيدين عن طريق أقساط يدفعها للصندوق وفقا لتقدم أشغال إنجاز المشروع العقاري في حساب المشروع الممضي عليه مسبقا في اتفاقية تمويل المشروع.

3.3 تسديد المبالغ المستحقة للمركبي العقاري:

تعتمد عملية تمويل مشروع إنجاز السكن الترقوي المدعم بالدرجة الأولى على دفعات المقتنين التي يتم دفعها وفقا للأجال والحدود المنصوص عليها في المادة (3) من المرسوم التنفيذي رقم 431-13 (الرسمية، المرسوم التنفيذي رقم 431-13 الذي

يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، 2013)، التي تنص على: (أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم، يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية:

- عند التوقيع عشرون بالمائة (20%) من سعر البيع المتفق عليه،
 - عند الانتهاء من الأساسات، خمسة عشر بالمائة (15%) من سعر البيع المتفق عليه،
 - عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية، خمسة وثلاثون بالمائة (35%) من سعر البيع المتفق عليه،
 - عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئة الخارجية، خمسة وعشرون بالمائة (25%) من سعر البيع المتفق عليه.
- يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة (5%) من سعر البيع المتفق عليه).

وفي حالة إخلال المرقى العقاري بهذه الآجال يمكن أن يتعرض إلى عقوبة جزائية بموجب المادة 71 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على: (يتعرض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج))، كما يمارس صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الرقابة على دفع الأقساط من طرف المقتنين من خلال التقرير الدوري الذي يعده المرقى العقاري لإعلام الصندوق بمدى تقدم أشغال الإنجاز، فإذا تبين وجود تأخر في الإنجاز يقوم الصندوق بإخطار المقتنين بالتوقف عن دفع الأقساط إلى حين تقدم أشغال البناء تحت طائلة سقوط حقهم في الضمان، غير أن الواقع العملي في الغالب أثبت دفع المقتنين لأقساط تفوق بكثير مراحل تقدم الأشغال نتيجة لغياب الرقابة على المشاريع العقارية من جهة، وعدم فعالية رقابة الصندوق بالنظر إلى الكم الهائل للمشاريع العقارية التي يضمنها من جهة أخرى (مسكر، 2016، صفحة 315) وبالإضافة إلى ذلك واجهت مشاريع السكن الترقوي المدعم مشكل تأخر بعض المستفيدين في دفع الأقساط المترتبة عليهم وهو ما يؤثر سلبا على عملية تمويل المشروع العقاري.

ولتفادي هذه المشاكل وتأمين دفعات المقتنين كلف المشرع بموجب المادة (3) من القرار الوزاري المؤرخ في 14 مارس 2018 الذي يحدد الشروط والكيفيات

المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، الصندوق الوطني للسكن بجمع جميع الموارد المالية المخصصة لتمويل المشروع على مستواه كمرحلة أولى، وفي هذا الإطار يمنع منعاً باتاً على المرقى العقاري التحصيل المباشر لكل تسبيق من طرف المقتنين وفقاً لما جاء في بند "توفير الموارد المالية" من الدليل المنهجي الملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المتعلقة بكيفيات تنفيذ برامج السكنات الترقية المدعمة، ثم يقوم بتسديد المبالغ المستحقة للمرقى العقاري حسب تقدم الأشغال وفقاً لآجال الاستحقاق المحددة في اتفاقية تمويل مشروع إنجاز السكن الترقوي المدعم كمرحلة ثانية، طبقاً لنص المادة (14) من نفس القرار.

ومن أجل تسوية الدفعات المستحقة يقوم المرقى العقاري بإعداد محضر لمعاينة تقدم الأشغال وفقاً للنموذج المرفق باتفاقية تمويل المشروع، موقع من قبل مكتب الدراسات ومؤشر عليه من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن المختص إقليمياً، حيث تخص الرقابة إنجاز الأشغال ومدى مطابقتها مع رخصة البناء والخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم المحددة بموجب القرار المؤرخ في 30 يناير سنة 2018، وفي حالة وجود خلاف يمكن للمرقى العقاري أن يقوم بالطعن لدى المصالح المختصة للإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن، وفقاً لما جاء في بند "الدفع للمرقى العقاري" من الدليل المنهجي الملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 السالفة الذكر، ووفقاً لنفس البند يقوم الصندوق الوطني للسكن بدفع حصص المستفيدين المتأخرين أو العاجزين في انتظار استخلاصهم، وذلك من أجل ضمان استمرارية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم لتفادي مشكل توقف الإنجاز.

4. خاتمة:

على ضوء المشاكل العملية الكبيرة التي واجهت مشاريع السكنات الترقية المدعمة رغم مختلف أشكال الدعم المقدم من طرف الدولة، والذي يهدف إلى مساعدة الفئات ذات الدخل المتوسط للحصول على الملكية، قام المشرع بمراجعة إجراء الدعم لجعله أكثر فعالية، وذلك عن طريق النص على مجموعة من الآليات بموجب تعديل النصوص القانونية التي تنظم مختلف مراحل تنفيذ المشروع العقاري، ومن خلال تحليل هذه النصوص توصلنا إلى النتائج الآتية:

- التأكيد على ضرورة اختيار أوعية عقارية خالية من العوائق من أجل تفادي مشكل التأخر في انطلاق المشاريع العقارية وذلك عن طريق إشراك الجماعات الإقليمية في اختيارها.

- تعديل معايير اختيار المرقين العقاريين المستفيدين من التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة من أجل تنفيذ مشروع إنجاز السكن الترقوي المدعم،

حيث يتم اختيار المرقين العقاريين الذين بإمكانهم إثبات ضمانات كافية لانجاز المشاريع في أحسن الظروف فيما يتعلق بالنوعية والأجل، كما يجب أن تتلاءم قدرة المرقى العقاري مع حجم المشروع، لتفادي مشكل نقص التمويل بسبب قلة الموارد المالية للمرقى العقاري.

- تحفيز المرقى العقاري على إنجاز المشاريع العقارية عن طريق إشراكه في مشروع إنجاز السكن الترقوي المدعم، وذلك من خلال منحه إنجاز مساحات متنوعة موجهة للتسويق الحر.

- تكليف الصندوق الوطني للسكن بمهمة التسيير المالي لمشروع السكن الترقوي المدعم، حيث يقوم في هذا الإطار بجمع جميع الموارد المالية المخصصة لتمويل المشروع على مستواه، حيث تودع هذه الموارد لفائدة المرقى العقاري عن طريق الصندوق الوطني للسكن على أساس أوامر بالدفع، وذلك في حسابات بنكية منفصلة تستعمل فقط للغاية التي خصصت من أجلها، من أجل تأمين الأقساط التي يدفعها المقنتين، كما يقوم بتسديد الدفعات المستحقة للمرقى العقاري من أجل ضمان تمويل المشاريع العقارية بصفة مستمرة.

- قيام الصندوق الوطني للسكن بدفع أقساط المستفيدين المتأخرين أو العاجزين في انتظار استخلاصهم، وذلك من أجل معالجة مشكل التأخر في دفع هذه الأقساط التي تعتبر جزء من الموارد المالية المخصصة لتمويل مشروع إنجاز السكن الترقوي المدعم.

وبالإضافة إلى هذه الإجراءات نقترح ضرورة الاعتماد على القروض العقارية كآلية لتمويل مشاريع إنجاز السكن الترقوي المدعم، نظرا لنقص الموارد المالية الخاصة للمرقين العقاريين، كما نقترح على المشرع ضرورة تنظيم القروض العقارية بتشريع خاص، بالإضافة إلى تسهيل إجراءات منح هذه القروض وتفعيل الرقابة التي تمارسها الهيئة المقرضة بهدف عدم تحويل مبلغ القرض الممنوح لتمويل مشاريع عقارية أخرى، وذلك من أجل توفير مناخ سليم للاستثمار في قطاع السكن للنهوض بهذا القطاع، وتحقيق التنمية الاجتماعية.

5. قائمة المراجع:

الجريدة الرسمية. (24 11, 2013). المرسوم التنفيذي 13-389 الذي يحدد مستويات وكيفية منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا. تم الاسترداد من العدد 61:

<https://www.joradp.dz>

الجريدة الرسمية. (27 07, 2003). القانون رقم 11-03 الذي يتعلق بالقرض والنقد. تم الاسترداد من العدد 52:

<https://www.joradp.dz>

الجريدة الرسمية. (17 02, 2011). القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. تم الاسترداد من العدد 14:

<https://www.joradp.dz>

الجريدة الرسمية. (23 03, 2018). القرار الوزاري المشترك الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم. تم الاسترداد من العدد 23:

<https://www.joradp.dz>

الجريدة الرسمية. (14 05, 2011). القرار الوزاري المشترك الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة. تم الاسترداد من العدد 51:

<https://www.joradp.dz>

الجريدة الرسمية. (05 10, 2010). المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة. تم الاسترداد من العدد 58:

<https://www.joradp.dz>

الجريدة الرسمية. (18 12, 2013). المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها. تم الاسترداد من العدد 66:

<https://www.joradp.dz>

الجريدة الرسمية. (20 01, 2018). المرسوم التنفيذي رقم 18-06. تم الاسترداد من العدد 02:

<https://www.joradp.dz>

الجريدة الرسمية. (25 04, 2018). قرار وزاري مشترك. تم الاسترداد من

<https://www.joradp.dz>

إيمان بوسته. (2017). الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق، بسكرة : جامعة محمد خيضر .

بومعروف العربي. (2020). مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم. مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، 07 (01)، الصفحات 366-384.

سماعين شامة. (2003). النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. بوزريعة، الجزائر : دار هومه.

سهام مسكر. (2016). التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق ، قسنطينة: جامعة الإخوة منتوري.

- عبد الحميد ثروت. (2007). *اتفاق التمويل العقاري*. مصر : دار الجامعة الجديدة .
- عبد العظيم سلطاني. (2010). *تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري*. الجزائر، الجزائر: دار الخلدونية.
- وردة سالمي. (2017). *دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة*. مجلة القانون العقاري ، 4 (1)، الصفحات 333-364.