

الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر.

أ/ حسبية زغلامي،

أستاذ مساعد قسم -أ-،

كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة العربي التبسي تبسة،

hassiba.zoghlami@gmail.com

الملخص:

تعد مسألة الإسكان في الجزائر من المسائل الشائكة والمعقدة كونها تمس شريحة كبيرة من المواطنين ذوي الدخل المحدود، وعلى هذا الأساس بذلت الدولة من خلال قطاعها العام جهودا كبيرة في هذا المجال بغية المساهمة في التخفيف عن المواطن، وكانت نتيجة هذا المجهود تعدد الصيغ السكنية وطرق الاستفادة منها والتي تختلف باختلاف الطبقات الاجتماعية ومستوى دخل كل فرد، بحيث يعتبر كل نوع منها حلا اتخذته الدولة في سبيل معالجة مشكل السكن. الكلمات المفتاحية: السكن الريفي، السكن الإيجاري العمومي، السكنات الموجهة للبيع بالإيجار. السكن الترقوي.

The legal framework of housing formulas in Algeria

Abstract:

The issue of housing in algeria is thought to be as one of the most complicated matters, as it affects a considerable portion of citizens whose personal incomes are limited. Therefore, the state has dedicated many efforts in this area to tackle the problem by contributing to the alleviation on citizens. The results of this efforts were the multiplicity of housing formulas and the ways of benefiting from them, which vary with regards to the social class and the personal income for each individual. Each of which is considered as a solution adopted by the state in order to adress the matter of housing.

Key words: rural habitation, public rental housing, housing for rent, luxury accomodations.

مقدمة

يعتبر موضوع السكن من المواضيع التي تحتل أهمية بالغة على العديد من المستويات، بالنسبة للدولة والفرد على حد سواء، فهو أداة أساسية لتحقيق الاستقرار الاجتماعي

والاقتصادي اللذين يعتبران عاملين أساسيين لدفع عجلة التنمية إلى الأمام، كما يعتبر الحق في السكن من الحقوق المعترف بها سواء على الصعيد المحلي للدول باعتبار أن معظم دساتيرها وتشريعاتها تتضمن نصوصا صريحة وضمنية لهذا الحق، ناهيك على الصعيد الدولي، حيث يقر القانون الدولي إضافة إلى المواثيق الدولية الأساسية لحقوق الإنسان بالحق في السكن اللائق، وهو ما جعل الدولة الجزائرية على غرار باقي الدول تولى هذا المجال أهمية معتبرة يمكن تحديد درجتها من خلال السياسات العديدة التي اختلفت تبعا للمراحل التي مرت بها، ففي ظل النظام الاشتراكي كانت الدولة تقوم بمفردها على عمليات انجاز السكنات وتمويلها، إذ أسندت هذه المهمة إلى مؤسسات عمومية مؤهلة مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي إضافة إلى ما يعرف بالتعاونيات العقارية، إلا أن زيادة الطلب على السكن تبعا للنمو الديمغرافي والتوسع العمراني جعل من الدولة عاجزة على سد النقص الكبير الذي يعانيه قطاع السكن من حيث الطلب عليه؛

وعلى هذا الأساس اعتمدت نشاط الترقية العقارية لتخفيف العبء الذي كان ملقى على عاتقها طيلة سنوات عدة، وذلك من خلال اعتماد نشاط الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالترقية العقارية، الذي فتح المجال أمام جميع المتعاملين العموميين والخواص، وبهذا تكون قد قلصت من دورها في التدخل في مجال السكن خاصة بعد ظهور بوادر تبنيها لنظام اقتصاد السوق الذي تزامن مع صدور دستور سنة 1989، حيث بقي دورها منحصرا فقط في نوعين من شرائح المجتمع وهي الشرائح الاجتماعية المعوزة والشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط، كما وضعت الدولة في يد مواطنيها صيغ سكنية متنوعة تختلف باختلاف الطبقات الاجتماعية ومستوى دخل كل فرد، وأفردت كل نوع منها بآليات خاصة من أجل تدعيمها.

انطلاقا مما سبق يمكن طرح الإشكال المحوري الآتي: ما هي الصيغ السكنية التي نظمها المشرع الجزائري وفي ماذا تتمثل أهم النصوص القانونية التي تحكمها؟

المبحث الأول: الصيغ السكنية الخاصة بالمنطقة الحضرية

تختلف الصيغ السكنية الخاصة بالمدار الحضري تبعا لدخل الفرد فثمة ما هي موجهة للطبقة المعوزة ويظهر فيها مدى التدخل الكبير للدولة من خلال تمويلها تمويلا كليا، كما

عملت الدولة على إيجاد صيغ سكنية أخرى تتماشى مع كل من الطبقة المتوسطة والميسورة إلى حد ما عادة ما يكون فيها تمويل الدولة جزئيا وهو ما سنتعرض إليه في الآتي:

المطلب الأول: الصيغ السكنية الموجهة كمبدأ عام للإيجار

تتمثل في نوع واحد وهو ما يعرف بالسكن الاجتماعي أو السكن الإيجاري العمومي الذي عرف إبان النظام الاشتراكي بالسكن الحضري المخطط، وهو عبارة على صيغة سكنية موجهة لفئة المجتمع الذين لا تسمح لهم مواردهم بدفع إيجار حر لدى القطاع الخاص والحصول على مسكن في إطار الامتلاك¹.

الفرع الأول: مفهوم السكن الإيجاري العمومي وكيفية تمويله

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 مايو 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري² على أنه: "يقصد بالسكن الإيجاري العمومي في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة".

يتضح من نص المادة أعلاه أن السكن الإيجاري العمومي يتم تمييزه من خلال ثلاثة معايير تتمثل أساسا في فئة المستفيدين منه وطريقة التمويل خصوصا حيث تتولى الدولة تمويل انجاز هذا النوع من الصيغ السكنية سواء من أموال ميزانيتها أو خزنتها، ولا يقف دعمها على التشييد فقط وإنما يتعداه إلى التخفيض في قيمة بدل الإيجار الذي لا يطابق في الواقع التكلفة الحقيقية ثم هو درجة اقل المواصفات التقنية والاقتصادية له،³ كون أن مواصفات السكنات الاجتماعية في العادة ضعيفة مقارنة مع الصيغ السكنية الأخرى المنجزة بمبادرات خاصة، كما تعتمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات الاجتماعية في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية⁴.

الفرع الثاني: الجهة القائمة على انجاز وتسيير السكن الإيجاري العمومي

تتمثل الجهة القائمة على انجاز هذه السكنات مؤسسة عمومية تتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري وهي عبارة على مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهو ما جاء في المرسوم رقم 91-147 المؤرخ في 12

مايو 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها.

حيث يتمحور دور دواوين الترقية والتسيير العقاري في تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وذلك بالاهتمام بالفئات الاجتماعية خاصة الأكثر حرمانا وذلك عن طريق ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، كما تقوم كذلك بمهمة تسيير المحلات المعدة للاستعمال السكني إضافة إلى تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بها، كما تسهر على المحافظة على العمارات وملحقاتها باستمرار قصد الإبقاء عليها في حالة صالحة للسكن.⁵ ويعتبر عقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري عقدا من نوع خاص يختلف عن الإيجار وفقا للقواعد العامة، حيث خصه المشرع بإجراءات وشروط خاصة لإبرامه، يتم مراعاتها والتأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين من هذه المساكن نظرا للطبيعة الاجتماعية لها، فهذه الأخيرة لا تؤجر إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المشار إليه أعلاه، والذين قد تكون أسماؤهم قد وردت في قائمة المستفيدين.⁶

وتجدر الإشارة في هذا الصدد أن صيغة السكن الاجتماعي ذات الطابع غير القابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة عرف تغييرا وتحولا ابتداء من سنة 2003 وذلك بعد صدور المرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 01 جانفي 2004، حيث أنه ابتداء من هذا التاريخ سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها وبالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابلا للبيع لفائدة المستفيد منه وفقا لشروط حددها القانون.

المطلب الثاني: الصيغ السكنية الموجهة للمتلک

وتتمثل هذه الصيغ السكنية في صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي بنوعيه المدعم والعمومي وهو ما سوف نبينه في الآتي:

الفرع الأول: صيغة البيع بالإيجار

إن لهذا العقد المركب حسب تسميته العديد من الميزات والإيجابيات التي تمكن كل مواطن ليس باستطاعته شراء مسكن ودفع ثمنه مرة واحدة من الحصول على هذا المبتغى مع إمكانية تسديد الثمن على دفعات خلال فترة محددة من الإيجار، بحيث إذا وفي

المستفيد بجميع الأقساط التي تشكل في مجموعها ثمن المسكن محل هذا العقد خلال مدة الإيجار المتفق عليها تنتقل إليه ملكية هذا الأخير ويصبح مالكا له وهذا في إطار المرسوم التنفيذي رقم 105-01 " المؤرخ في 23 أفريل 2001 المعدل والمتمم.

بالرجوع إلى نصوص قانونية سابقة نجد أن المشرع الجزائري اعتمد هذه الصيغة لكن لم ينص عليها صراحة ولم يتبناها كصيغة سكنية مثلما هو الحال عليه اليوم والدليل على ذلك ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 73-82 المؤرخ في 05 جوان 1973 المتضمن شروط بيع مساكن جديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية الذي نجده قد حمل في طياته مجموعة من الإجراءات والشروط هي تقريبا نفس الشروط والإجراءات الخاصة بعقد البيع بالإيجار، كما اصطلح على التصرف القانوني الذي بموجبه يتم اكتساب ملكية السكنات موضوع هذا المرسوم بالإيجار المملك"⁸.

I. مفهوم صيغة عقد بيع السكنات بالإيجار وكيفية تمويلها

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 على أن: "عقد البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب."

نلاحظ من خلال التعريف الذي جاءت به المادة أعلاه أن المشرع استعمل لفظ صيغة وهذا للتأكيد على أن هذا النوع من العقود هو عبارة على صيغة سكنية جديدة أضافها إلى الصيغ السكنية الموجودة،⁹ كما نستنتج أيضا من هذه المادة أن هذا العقد ينطوي على مرحلتين، مرحلة الانتفاع المسبق بالمسكن تحت عنوان الإيجار التي تليها مرحلة انتقال الملكية التي تتمثل في البيع، وعليه فهو عقد مركب باعتباره يمزج بما لا يمكن فصله بين نوعين من العقود.¹⁰

أما فيما يخص تمويل هذا النوع من السكنات فقد نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 على أن هذه المساكن منجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، حيث أن الدولة والجماعات المحلية ساهمت بشكل كبير في تمويل انجاز هذه السكنات خاصة في إطار برنامج 2001، كما تدخل الصندوق الوطني للسكن في إطار برنامج 2002.¹¹

II. الجهة القائمة على انجاز السكنات في إطار عقد البيع بالإيجار

تقوم على انجاز المحلات السكنية في إطار صيغة البيع بالإيجار الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-184 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره،¹² حيث تعتبر هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

بالرغم من أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تتولى عملية انجاز سكنات محل عقد البيع بالإيجار ودراسة ومتابعة أشغال الانجاز وكذا تلقي طلبات الاستفادة ودراستها وإبرام العقود مع المستفيدين والتكفل بشؤون الملكية المشتركة إلا أنها لا تعتبر مالكة لهذه السكنات بل مسيرة فقط أو صاحبة المشروع باعتبار أن التمويل يقع على عاتق الدولة أو الجماعات المحلية أو أي مصادر بنكية أخرى كما سبقت الإشارة، كما أن المشرع اكتفى في نصوص المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف الذكر باستعمال مصطلح المتعهد بالترقية العقارية وليس المالك المؤجر.¹³

الفرع الثاني: صيغة السكن الترقوي المدعم

لقد تم استحداث هذه الصيغة بشكل نهائي سنة 2010، بعد أن مرت بالعديد من المراحل حيث عرفت بالسكن التطوري كأول مرة بصور المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن، ثم عرف بعد ذلك باسم السكن التساهمي ويرجع السبب في تغيير التسمية إلى أن المستفيد من السكن لم يعد يطوره بنفسه وإنما أصبحت العملية تتم من طرف مرقى عقاري.¹⁴

أما بالنسبة لتسمية السكن الترقوي المدعم فجاءت ضمن المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 الذي يحدد مفهوم المساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة¹⁵ وتحديدا في نص المادة 02 منه.

I. مفهوم السكن الترقوي المدعم وكيفية تمويله

لقد تم تعريف السكن الترقوي المدعم في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 في 20 جانفي 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 أعلاه، حيث

نصت على انه: " السكن الترقوي المدعم سكن جديد ينجزه مرق عقاري معتمد، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطلاب المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم.

- لا يمكن انجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن.

- يخضع انجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

- تحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالسكن

وبالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 التي تنص على أنه: "يمكن المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار أحكام هذا المرسوم والاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك ومؤسسات القرض، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010..."

من هنا يتضح أن السكن الترقوي المدعم هو ذلك النوع من السكن الموجه لذوي الدخل المتوسط يتم تمويل عملية اقتنائه عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن بالإضافة إلى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل الدولة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن.

II. الجهة القائمة على انجاز السكن الترقوي المدعم

لقد صرحت الفقرة الثالثة من المادة 02 أعلاه، على أن عملية انجاز السكن الترقوي المدعم يكون من اختصاص مرق عقاري معتمد، فأما عن المرق العقاري فقد عرفته المادة 03 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، ويستوي أن يكون المتعامل في الترقية العقارية تابع للقطاع العام أو

القطاع الخاص، أما بشأن الاعتماد، فحتى يكون المرقى العقاري معتمداً وجب عليه أن يكون مسجلاً في جدول وطني للمرقين العقاريين وهو ما قضت به المادة 2/04 من القانون رقم 04-11 السابق ذكره.

الفرع الثالث: صيغة السكن الترقوي العمومي

تعتبر هذه الصيغة السكنية من أحدث الصيغ السكنية المعتمدة من قبل الدولة، حيث تم إدراجها مؤخراً ضمن برنامج حكومة سلال سنة 2014.

I. تعريف السكن الترقوي العمومي وشروط الاستفادة منه

لقد تم تعريف السكن الترقوي العمومي في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 203-14 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي،¹⁶ على أنه: "هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 ا.د. وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل..."

يتبين من نص المادة أعلاه:

- إن المشرع عرف السكن الترقوي العمومي في بادئ الأمر على أنه مشروع عقاري ذو صالح عام، ثم جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة ليعلن على أن هذا المشروع كما عبر عنه يشكل صيغة سكنية.
- هذا النوع من السكن تقوم على عملية إنجازه الدولة بنفسها ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية أي لا مجال للحديث عن المبادرة الخاصة في تشييد السكن الترقوي العمومي، حيث يحدد الوزير المكلف بالسكن المرقى العقاري المكلف بإنجازه وهو ما قضت به المادة 04 من نفس المرسوم.
- حددت المادة الأشخاص الذين يمكن لهم الاستفادة من هذه الصيغة السكنية تبعاً لدخلهم.
- لقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 203-14 الشروط الواجب توافرها في المترشح للحصول على سكن في إطار مشروع السكن الترقوي العمومي كالآتي:

- ألا يملك المترشح أو لم يسبق له أن ملك هو أو وزوجه ملكية تامة عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء.
- ألا يكون المترشح قد استفاد هو أو وزوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.
- يجب أن يفوق دخله 06 مرات ويقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

II. كيفية تمويل السكن الترقوي العمومي

- لقد صرحت المادة 02 أعلاه على أن هذا النوع من السكن يستفيد بدوره من إعانة الدولة، وبالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، نجدها توضح طبيعة الإعانة الممنوحة من قبل الدولة فيما يخص هذه الصيغة والتي تشمل ثلاث مسائل:
- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 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 على أنه يحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بـ 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها بنسبة فائدة قدرها 3% في السنة.
 - تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة.
 - تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية.
- انطلاقا مما سبق نلاحظ أن السكن الترقوي المدعم يستفيد فقط من إعانات غير مباشرة على عكس سكنات عقد البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم كما سبقت الإشارة،

فهذه الصيغة السكنية تخرج عن نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم المتعلق بالمساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة للمستفيدين من الطبقة المتوسطة، باعتبار أن السكن الترقوي العمومي موجه لفئة المجتمع الميسورة نوعاً ما.

المبحث الثاني: الصيغ السكنية الخاصة بالمنطقة الريفية

لقد جاءت هذه الصيغة لتدعيم إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية كما تشجع السكان النازحين إلى المدن على العودة إلى الريف من أجل إحداث توازن عبر التراب الوطني،¹⁷ بتقليل الضغط على المناطق الحضرية.

المطلب الأول: تعريف السكن الريفي وبيان أنواعه

الفرع الأول: تعريف السكن الريفي

لقد تناول المشرع تعريف السكن الريفي في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المشار إليه آنفاً على أنه: "هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي ويجب أن ينجز في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي". وعليه تتمثل هذه الصيغة في إنجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي وذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية وإلى استقرار السكان تحقيقاً لمطالب التنمية الريفية الشاملة التي اتخذتها الدولة ابتداءً من سنة 2002 بصدد التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتعلقة بكيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية.

الفرع الثاني: أنواع السكن الريفي

بموجب التعديل الذي أدخل على المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 13-325 السابق الذكر في مادته الرابعة، نجد أن المشرع قسم السكن الريفي إلى نوعين:

01. **السكن الريفي في شكل مفرق:** الذي يتمثل في السكن الذي ينجزه أشخاص مؤهلون في إطار البناء الذاتي للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.

02. **السكن الريفي في شكل مجمع:** الذي يتمثل في السكن الذي يتولى انجازه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة بعنوان السكن الريفي.

المطلب الثاني: المساعدات الممنوحة من قبل الدولة فيما يخص السكن الريفي

تقوم الدولة في إطار سياستها السكنية بتقديم دعم مالي للمواطن الريفي وما على هذا الأخير إلا أن يتم لوحده عملية انجاز سكنه بشرط أن يكون مالكا لقطعة أرضية صالحة لانجاز السكن وأن يكون مقيما بالريف.¹⁸

الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في المترشح للاستفادة من إعانة الدولة الموجهة لإنجاز سكن ريفي

لقد تم النص على هذه الشروط في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-235 وهي كالآتي:

01. ألا يكون مستفيدا من سكن إيجاري عمومي أو سكن تم اقتناؤه في إطار عقد البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن.

02. ألا يكون مالكا لقطعة أرضية صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي.

03. أن يكون المترشح لتلقي الإعانة من أجل بناء سكن ريفي وتوسيعه وتجهيزه منخرطا في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو يمارس نشاطا في الوسط الريفي، وهذا الشرط جاء ضمن التعليمات الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي.

إلا أن هذه الشروط تم تحيينها وتعديلها بموجب نص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي،¹⁹ حيث اشترطت فقط أن يكون المترشح للحصول على المساعدة الممنوحة من قبل الدولة لبناء سكن ريفي يقيم منذ أكثر من 05 سنوات في البلدية

ويقوم بممارسة نشاط في الوسط الريفي، وبهذا تكون قد وسعت من نطاق إمكانية الاستفادة.

الفرع الثاني: قيمة المساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة في إطار انجاز السكن الريفي

لقد حدد المشرع الجزائري قيمة المساعدة الممنوحة من الدولة في إطار انجاز السكن الريفي بمبلغ قيمته 700000 دج إذا كان دخل المترشح للاستفادة من هذه المساعدة أقل من 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، وهو ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 السابق الذكر التي عدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، كما نوهت ذات المادة على أنه يمكن أن يتم رفع مستوى هذه المساعدة إلى:

- 800000 دج في ولايات: الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية.

- 1000000 دج في ولايات تندوف، أدرار، تمنراست، اليزي.

الفرع الثالث: الجهة القائمة على عملية منح المساعدة المالية في إطار انجاز سكن ريفي

تتمثل بصفة أساسية في الصندوق الوطني للسكن الذي يتكفل بتقديم دعم مالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعي منه²⁰ بصفة عامة والسكن الريفي بصفة خاصة، حيث تتم عملية الدفع على حصتين:

- **الحصة الأولى:** تقدر بنسبة 40% تحرر في شكل تسبيق عند تقديم رخصة البناء، وتخصص لانجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى تحرر في شكل تسبيق عند تقديم رخصة البناء، وتخصص لانجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى.

- **الحصة الثانية:** تقدر بنسبة 60% عند الانتهاء من الأشغال الكبرى أو جزء منها، يتم إثباتها عن طريق محضر معاينة يعد من قبل المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالولاية أو بالمجلس الشعبي البلدي بحيث تصرح فيها عن مدى تقدم الأشغال.

أما في حالة استعانة المستفيد بمتعامل أو مؤسسة أشغال لانجاز مسكنه فانه يمكن للصندوق الوطني للسكن دفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة هذا المتعامل بموجب وكالة

يعدّها المستفيد لفائدته بالإضافة إلى طلبات الدفع التي تحرر لفائدته يكون مؤشرا عليها من طرف المصالح التقنية المؤهلة بمديرية السكن والتجهيزات العمومية أو بالمجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وهو ما قضت به المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كفايات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي السالف الإشارة إليه.

الخاتمة:

نستنتج مما سبق أن الدولة الجزائرية اعتمدت مجموعة من الصيغ السكنية منها ما هو مخصص للأفراد بالمنطقة الحضرية ومنها ما هو موجه لسكان الأرياف، حيث خصت المنطقة الأولى بأربع صيغ سكنية تمثلت في السكن الإيجاري العمومي المتعلق أساسا بالفئة المعوزة والأكثر حرمانا وهو سكن ممول تقريبا كليا من قبل الدولة، تم تحديد إطاره القانوني بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، أما بالنسبة للطبقة المتوسطة فقد افرد لها صيغتين سكنيتين وهي السكن الترقوي المدعم المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 المعدل والمتمم، والسكن الموجه للبيع في إطار البيع بالإيجار المنظم عن طريق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل المعدل والمتمم، حيث تستفيد كل من الصيغتين الإعانة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة وفقا لما قضت به أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السالف الذكر، أما فيما يخص الطبقة الاجتماعية الميسورة نوعا ما فقد استحدثت المشرع صيغة سكنية عرفت بالسكن الترقوي العمومي الذي يشكل المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 إطاره العام.

أما بالنسبة للمنطقة الريفية فقد مكن المشرع أصحابها الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة قانونا من الحصول على إعانة من الدولة لانجاز سكناتهم سواء في إطار البناء الذاتي أو في شكل مجمع تجسيدا لسياسة الدولة التي تهدف إلى تطوير وتنمية الفضاء الريفي بوجه عام وذلك في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-135 أعلاه والقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كفايات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي

قائمة المراجع:

أولاً: النصوص القانونية:

- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 25، مؤرخة في 29 أفريل 2001.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-184 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية رقم 25، مؤرخة في 29 ماي 1991.
- القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كفايات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية رقم 24، مؤرخة في 23 جوان 2013.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية رقم 24، مؤرخة في 11 ماي 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 الذي يحدد مفهوم المساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفايات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية رقم 58، مؤرخة في 07 أكتوبر 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط وكفايات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 44، مؤرخة في 27 يوليو 2014.

ثانياً: المؤلفات

- إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.

ثالثاً: الرسائل والاطروحات

- إبتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة مع تونس والمغرب، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2011/2012.
- إبتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر، الواقع والآفاق، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2002/2003.

- أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر3، 2009/2008.
- جمال بوشنافة، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012.
- حسبية زغلامي، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2012/2011.
- طاووس زنوش، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011/2010.
- نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005.
- يسمينه ناجي، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2018/2017.

رابعاً: المجالات العلمية

- إيمان بوستة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 11، سبتمبر 2014.

التهميش

(1) أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر3، 2009/2008، ص30.

(2) انظر الجريدة الرسمية رقم 24، مؤرخة في 11 ماي 2008.

(3) إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص29.

(4) يسمينه ناجي، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2018/2017، ص07.

(5) نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص22-23.

(6) جمال بوشنافة، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012، ص01.

(7) انظر الجريدة الرسمية رقم 25، مؤرخة في 29 أفريل 2001.

- (8) طاووس زنوش، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010/2011، ص 02.
- (9) وهو ما أكدته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 على أن السكن الموجه للبيع بالإيجار سكن جديد ينجز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، المعدل والمتمم.
- (10) حسبية زغلامي، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2011/2012، ص 15.
- (11) طاووس زنوش، المرجع السابق، ص 60.
- (12) انظر الجريدة الرسمية الرسمية رقم 25، مؤرخة في 29 ماي 1991.
- (13) طاووس زنوش، المرجع السابق، ص 60-61.
- (14) ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة مع تونس والمغرب، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2011/2012، ص 99-100.
- (15) انظر الجريدة الرسمية رقم 58، مؤرخة في 07 أكتوبر 2010.
- (16) انظر الجريدة الرسمية رقم 44، مؤرخة في 27 يوليو 2014.
- (17) أحمد خيرات المرجع السابق، ص 39.
- (18) ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر، الواقع والآفاق، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2002/2003، ص 105.
- (19) ابتسام حاوشين، ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة مع تونس والمغرب، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2011/2012، ص 105.
- (20) إيمان بوسطة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 11، سبتمبر 2014، ص 384.