

عن واقع فعالية صيغة البيع بالإيجار في معالجة أزمة السكن في الجزائر (القطب الحضري بواد غير - ولاية بجاية نموذجا)

On the reality of the effectiveness of the rental sale formula in addressing the housing crisis in Algeria

(The urban pole in OuedGhir - the state of Bejaia as a model)

(1) * بلول فهمية

كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية، fbelloul@gmail.com

تاريخ النشر: 2023/06/30

تاريخ القبول: 2023/02/20

تاريخ الإرسال: 2023/01/16

ملخص:

تهدف الباحثة من خلال هذه المداخلة إلى تسليط الضوء على واقع صيغة السكن الإيجاري باعتبارها من صيغ السكن المدعمة من طرف الدولة للقضاء على أزمة السكن في الجزائر. تبين لنا من خلال محتوى الدراسة أنّ صيغة السكن بالإيجار تعتبر من الصيغ التي تستهدف الطبقة المتوسطة من طالبي السكن وأنّ هذه الصيغة ساهمت في منح الاستفادة لكل شخص تتوفر فيها الشروط المقررة، إلا أنّ التعديلات التي مسّت النص التنظيمي المنظم لهذه الصيغة أدّى إلى المساس بحقوق الفئة المستفيدة من سكنات عدل، بالإضافة إلى الكثير من المعوقات الميدانية التي أثّرت سلباً على إرادة صناع القرار في القضاء على أزمة السكن. كما اتضح لنا من خلال إجراء دراسة حالة لواقع سكنات عدل بالقطب الحضري بولاية بجاية أنّ مكتبوا الولاية كانوا الأقل حظاً بالنسبة لمشروع عدل الذي تمّ إنجازه في موقع لا يستجيب لظروف السكن نظراً للكثير من النقائص، الأمر الذي جعل مشروع سكنات عدل بهذه الولاية لا يزال يعاني وتسبب في نفور المستفيدين من الانتقال للسكن في قطب لا يتوفر على أبسط مستلزمات العيش الكريم.

الكلمات المفتاحية: البيع بالإيجار؛ أزمة السكن؛ وكالة عدل؛ الأعباء المشتركة؛ القطب الحضري.

Abstract:

The researcher aimed through this intervention to shed light on the reality of the rental housing formula as one of the state-supported housing formulas to eliminate the housing crisis in Algeria. Through the content of the study, it became clear to us that the rental housing formula is one of the formulas that target the middle class of housing seekers, and that this formula contributed to granting benefit to every person who meets the prescribed conditions, but the amendments that affected the regulatory text governing this formula led to prejudice the rights of the beneficiary group from the residences of justice.

In addition to many field obstacles that negatively affected the will of decision-makers to eliminate the housing crisis. It also became clear to us, through conducting a case study of the reality of the housing estates in the urban pole in the state of Bejaia, that the state's registrants were the least fortunate in relation to the justice project, which was completed in a location that did not respond to housing conditions due to many shortcomings, which made the housing project in this state still suffering and caused in the aversion of the beneficiaries to move to live in a pole that does not have the most basic necessities for a decent life.

Keywords: sale for rent housing crisis; justice agency common burdens; urban pole.

(1) * بلول فهمية

مقدمة:

يرتبط موضوع السكن بوجود الإنسان وحاجته إلى مسكن يضمن له العيش والبقاء حيا في مواجهة مختلف الظواهر سواء الطبيعية منها أو الاجتماعية، فهو من الحقوق الطبيعية التي ينبغي أن تُوفّر لأي فرد مهما كانت حاتيه أو وضعيته الاجتماعية.

عاش الشعب الجزائري أزمة سكن حادة منذ خروج المستعمر الذي دمر البلاد وقام بحرق واتلاف السكنات بهدف القضاء على ثقافة المواطن الجزائري وهويته، وبعد الاستقلال أصبح أغلب الشعب يعيش ما يشبه تشرد، نظرا لعدم وجود سكنات يعيش فيها باحترام، الأمر الذي دفع بصنّاع القرار في الدولة إلى محاولة إيجاد حلول ظرفية مؤقتة لعلاها تساهم في ضمان الحق في السكن باعتباره من الحقوق المكرسة في مختلف الدساتير كما هو الأمر بالنسبة للدستور الجزائري.

وقد اختلفت الصيغ السكنية المدعمة من طرف الدولة للقضاء على أزمة السكن في الجزائر من خلال تدعيم السكن الريفي لاسيما مع ظاهرة النزوح الريفي التي انتشرت بسبب غياب أدنى ظروف العيش في تلك المناطق النائية وهذا بحثا عن ظروف أحسن للعمل والعيش في المناطق الحضرية الأكثر ضمانا للعيش الكريم. تعتبر صيغة البيع بالإيجار من أهم هذه الصيغ التي لم تنتشر كثيرا إلا في السنوات الأخيرة كاستراتيجية وطنية للقضاء على أزمة السكن ومعاونة المواطن الجزائري لاسيما أصحاب الدخل البسيط الذين لا يمكن لهم شراء سكنات دون دعمها من طرف الدولة.

ورغم استعمال الدولة لهذه الصيغة منذ سنوات إلا أنّ هذا البرنامج لم يكن تخصص له ميزانية معتبرة وكانت نسبة الاستفادة منه ضئيلة جدا إلى أن أصبحت هذه السكنات لا تمنح بصفة آلية لكل من تتوفر فيه الشروط بل كانت تتمح بطرق أخرى مما تسبب في عدم نجاح البرنامج في تخفيف الضغط.

تمّ إعادة إحياء هذه الصيغة في سنة 2013 عن طريق إصدار مرسوم تنفيذي يتضمن معالجة شروط وكيفيات الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري، والذي من خلاله تمّ تعديل أحكام المرسوم التنفيذي الصادر في سنة 2001 المتعلق بنفس الصيغة السكنية.

نسعى من خلاله هذه المداخلة إلى البحث عن مظاهر فشل صيغة السكن في إطار البيع بالإيجار في للقضاء على أزمة السكن؟ وهل الخل في المعالجة التشريعية أو طبيعة ونوع السكنات المنجزة؟

نعتد للإجابة عن الإشكالية المطروحة كلا من المنهجين الوصفي الذي يتجلى من خلال تبيان واقع صيغة السكن الإيجاري، والنقدي من خلال تبيان موطن الخل والاشكالات التي عرقلت نجاح الصيغة السكنية في احتواء أزمة السكن، بالإضافة إلى دراسة عينة من سكنات عدل وهو القطب الحضري بولاية بجاية.

عن واقع فعالية صيغة البيع بالإيجار في معالجة أزمة السكن في الجزائر (القطب الحضري بواد غير -ولاية بجاية نموذجا)

على هذا الأساس نقسم الدراسة إلى محورين أساسيين، نتناول في الأول الإطار العام لصيغة البيع بالإيجار من خلال البحث عن مختلف الشروط التي ينبغي توفرها للحصول على السكن بهذه الصيغة وكذا مختلف الإشكالات التي تُقزم من هذا النمط لاحتواء أزمة السكن، في حين يخصص الجزء الثاني لدراسة حالة وهي القطب الحضري بواد غير ولاية بجاية كمثال حيّ يلخص مختلف الإشكالات التي منعت تحقيق الغاية من إطلاق صيغة السكن الإيجاري.

1. صيغة البيع بالإيجار مجرد محاولة للقضاء على أزمة السكن مهما كانت العواقب

إذا كان الحق في الظفر بمسكن من حقوق الإنسان المعترف بها على المستوى الدولي من خلال مختلف المبادئ والمواثيق العالية، لاسيما الإعلان العالمي لحقوق الإنسان¹، فإنّ تجسيد هكذا حق في أرض الواقع أصبح صعب جدا بالنسبة للكثير من المجتمعات التي تعيش كل مظاهر الفقر والمعاناة.

إنّ الوضع العام لاستراتيجية السكن في الجزائر تفيد أنها شائكة بسبب عدة عوامل ساهمت في تفاقم الأزمة، لاسيما النزوح الريفي والتمركز في ولايات الشمال وتزايد نسبة السكان، بالإضافة إلى ارتفاع أسعار الإيجار².

وأكد أنّ شراء سكن أو بنائه ليس بالأمر السهل لاسيما في الجزائر ومع ارتفاع القدرة الشرائية وارتفاع أسعار العقارات بالنسبة للمناطق الأكثر طلبا للسكن، الأمر الذي يفيد أن تدخل الدولة لمساعدة المواطن البسيط في الحصول على سكن تعتبر مبادرة مستحسنة لكي يحس المواطن بانتمائه لدولته التي تساعده للحصول على سكن لائق.

إلا أنّه من جانب آخر لا ينبغي أن يكون إيجاد حل لأزمة السكن على حساب كرامة المواطن وسلامته، أو الاهتمام بالكم على حساب الجودة والنوعية، وهذا الوضع الذي ساد صيغة البيع بالإيجار³، أين تمّ الاهتمام بإطلاق مشاريع عديدة دون الاهتمام بالمعوقات التي قد تعترض العملية ميدانيا.

1.1. الإطار القانوني المنظم لشروط صيغة البيع بالإيجار في الجزائر

إنّ اعتماد صيغة السكن الإيجاري في الجزائر كان كمحاولة للانقاص على الأقل من شكاوى المواطنين من تدني مستوى المعيشة لاسيما صعوبة ملكيتهم لسكن خاص، الأمر الذي حثّم على صنّاع القرار إعادة إحياء هذا المشروع وبشكل غير مدروس، وذلك من خلال طبيعة الشروط الوجب توفرها في الاستفادة من السكن والإشكالات التي تُطرح حتى بعد الحصول على السكن⁴.

بالعودة إلى ما جاء في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المتعلق بشروط شراء سكنات عدل نلاحظ أنه تضمن بعض الشروط التي تُصعب الاستفادة من هكذا صيغة بالنسبة للكثير من الأشخاص بسبب تقييد الاستفادة بتوفر وضعيات صعبة التحقق في طالب السكن.

أ. شروط الاستفادة من سكنات عدل

البيع بالإيجار هي صيغة سكنية مدعمة من طرف الدولة، يتم من خلالها الاستفادة من سكن بمعايير معنية وبعد إتمام كل أقساط الإيجار يصبح السكن ملك للمستفيد، بمعنى أن المستفيد يحوز السكن إلى أن يتم دفع ثمن الشراء لتمليك السكن، كما جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105⁵، التي جاء فيها "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

إنّ التمعن في محتوى المرسوم يظهر لنا اشتراط توفر بعض الوضعيات لإمكانية الاستفادة من هذا النمط من السكن، كما جاء ذلك في نص المادة 06 من نفس المرسوم المعدلة والمتممة، بالإضافة إلى التفاصيل الواردة في القرار الصادر في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات السكن بهذه الصيغة، ويمكن تلخيص هذه الشروط فيما يلي:

1. **الشروط الأولية (القبليّة):** أي تلك الشروط الأولية الضرورية لإيداع ملف وطلب الاستفادة من السكن من خلال اعتماد بوابة الكترونية لإيداع الملفات عن بعد من خلال الموقع www.aadl.com.dz، مما سهّل على الراغبين في الاستفادة إيداع ملفاتهم عن بعد.

2. **شرط عدم ملكية سكن أو عقار ذو استعمال سكني ملكية كاملة:** يعتبر هذا الشرط أول وأهم شرط لطلب الاستفادة من مختلف الصيغ السكنية، وهذا بهدف منع الازدواجية في الاستفادة من السكنات المدعمة من طرف الدولة والتي تسعى من خلالها هذه الأخيرة إلى القضاء على أزمة السكن عن طريق منح السكنات لمن في حاجة إليها للسكن وليس مجرد بيع عادي دون الأخذ بعين الاعتبار وضعية طالب السكن.

إنّ أقل ما يقال حول هذا الشرط أنه فعال كثيرا لتحقيق الغاية من الصيغ السكنية المبرمجة من طرف الدولة، إلا أنّ هذا الشرط من جانب آخر يطرح إشكالات عملية بالنظر إلى غموض المقصود بمصطلح "ملكية كاملة"، وكذا عدم حصر فكرة (عدم ملكية عقار ذو استعمال سكني) لأنّ هذا يؤدي إلى إقصاء الاستفادة لمجرد ملكية عقار في أية منطقة حتى ولو كانت غير قابلة للبناء أو تتواجد في منطقة نائية يصعب العيش فيها، وقد حدث أن قامت الوكالة بإقصاء أشخاص تبين فيما بعد أنهم يملكون قطع ترابية بحجة أنها عقار ذو استعمال سكني⁶.

عن واقع فعالية صيغة البيع بالإيجار في معالجة أزمة السكن في الجزائر (القطب الحضري بواد غير -ولاية بجاية نموذجا)

كما تطرح إشكالية الملكية الكاملة وما هو المقصود منها؟، هل هذا يعني أنّ الشخص الذي شرع في بناء سكن ولم يتممه بعد يحق له الترشح للاستفادة من سكنات عدل؟، هناك من يرى أنّ المقصود بالملكية الكاملة الملكية الاستثنائية⁷، بمعنى تلك التي تثبت بصفة نهائية بأنّ المعني قد ملك السكن دون وجود شروط قد تمنعه مستقبلا الحصول عليها بصفة نهائية.

ونرى أنه يدخل أيضا ضمن هذه الفكرة تلك السكنات المرهونة عند البنوك والتي لم يتم بعد الانتهاء من دفع ثمنها وتسجيلها في المحافظة العقارية باسم المشتري وليس باسم البنك، وعلى هذا الأساس لا يمكن اقضاء المكتتبين الذين سبق وأن اشترؤا سكنات عن طريق القرض من البنوك، لأن السكن يبقى مرهون للبنك إلى غاية إتمام الأقساط.

ويطرح هذا الشرط كذلك إشكالية بالنسبة للأشخاص الذين يرد اسمهم ضمن قائمة الورثة بعد الاستفادة من سكن عدل، أين يتم الغاء استفادتهم لهذا السبب غير المنطقي، على أساس أنّ الإرث لا يفيد وجود سكن للعيش فيه، كما أنّ الإرث يكون في شكل ملكية شائعة أين يصعب حتى تقسيمها، فلا يعقل إلغاء الاستفادة لهذا السبب لاسيما وأنّه أثناء التسجيل لم يكن المعني له ملكية شائعة، وقد أكدت المحكمة العليا هذا في إحدى قراراتها أين أثبتت أنّ مجرد ورود اسم المستفيد ضمن قائمة الورثة لا يعني استفادة من سكن خاص يبرر إلغاء استفادته⁸.

ب. شرط عدم الاستفادة من مساعدة مالية من الدولة للبناء: يُقصد بهذا الشرط أنّ الأشخاص الذين سبق لهم من الاستفادة من مساعدة من طرف الدولة لبناء سكن أو ترميمه لا يمكنهم الاستفادة مجددة من مساعدة في إطار الصيغ الأخرى المدعمة، ومثال ذلك الأشخاص الذين استفادوا من إعانة مالية لبناء سكنات ريفية أين قررت الدولة في إطار سياسة القضاء على النزوح الريفي منح مساعدات مالية لسكان المناطق الريفية بهدف البناء على القطع الترابية التي يملكونها أو يحوزونها.

إلا أنّ الاشكال الذي يُطرح في هذا المجال أنه لا مجال للمقارنة بين صيغة عدل وصيغة السكن الترقوي مثلا وبين الدعم المقدم لبناء سكنات ريفية أين يلاحظ أنّ مبلغ المساعدة الممنوح لا يمكن أن يغطي عملية إنجاز سكن ريفي لاسيما مع الصعوبات التقنية التي تعترض عملية البناء في المناطق الريفية التي لها تضاريس يصعب البناء فيها إلا بمبالغ ضخمة لا يمكن لمبلغ المقدم للمساعدة المقدّر ب 800.000.00 من إتمام عملية البناء بشكل مقبول.

ج. شرط الحد الأدنى والأقصى للراتب: أي أن لا يتجاوز دخل طالب السكن الأجر الأدنى المضمون خمس مرات، وأن يتجاوز راتبه مبلغ 24.000.00 للشهر، وهذا بهدف تقييد الاستفادة من صيغة عدل للطبقات متوسطة الدخل، مع استبعاد الطبقات الأخرى سواء الأقل والتي يمكن لها الاستفادة من السكن الاجتماعي، أو الطبقات التي يتجاوز

دخلها الحد الأقصى والتي يمكن لها شراء سكن دون حاجة إلى البرامج المدعمة لأنّ الهدف منها مساعدة فئات معينة.

د. الشروط اللاحقة (المتجددة): أي تلك الشروط التي نعتبرها مستمرة ولا تزول إلا بعد إتمام دفع بدلات الإيجار وحصول المستفيد من العقد النهائي، والغريب في هذه الصيغة السكنية أنّه لم يتم فيها احترام مبدأ العقد شريعة المتعاقدين من جهة ومبدأ عدم رجعية القوانين من جهة أخرى.

بالعودة مثلاً إلى شروط الاستفادة نجد أنه لا يمكن للشخص أن يمتلك أي عقار بعد حصوله على سكن عدل، وأنّ الرقابة المستمرة أدت إلى إقصاء الكثير من المستفيدين الذين ثبت أنّ لهم بعض الممتلكات التي لا ترقى إلى سكن بالمعنى الصحيح وهذا حتى بعد مرور سنوات من الاستفادة من السكن وحوزته ودفع مختلف الأقساط.

كما أنّ هذه الرقابة المستمرة أدت إلى إقصاء أشخاص لاسيما النساء اللواتي كنّ عازبات أثناء التسجيل وبعد الزواج تمّ إعادة مراقبة وضعيتهم وإقصاء الطرف الثاني سواء من كان مسجلاً هو الآخر في نفس البرنامج أو من كان له قطعة ترابية في إطار إرث عائلي أو سكن عائلي، مما يفيد غياب استراتيجية محكمة وعدم التنسيق بين ما هو قانوني وما هو إداري.

فلا يُعقل أن يتم إقصاء مستفيد سبق وأن انتظر عدة سنوات بسبب زواجه مع امرأة ورد اسمها فقط ضمن الورثة دون أن تحوز أو تمتلك ملكية فعيلة لأي عقار أو مسكن، كما لا يعقل إقصاء النساء من البرامج السكنية لسبب واحد وهو الزواج، وهذا استناداً إلى استقلالية الذمة المالية للزوجين، كما أنّ هذا يعتبر مساساً بحقوق المرأة لاسيما وأنّ زواجها لا يعني عدم حاجتها للمسكن لأنّ الزواج قد يؤدي إلى طلاق وتصبح المطلقة بدون مأوى لها. على هذا الأساس نناشد الجهات المعنية أن تتدخل لإلغاء الشرط الوارد في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 105-01 بعد تعديلها سنة 2012 بموجب المرسوم التنفيذي 12-432⁹، أو على الأقل الاكتفاء بتلك الرقابة التي قامت بها الوكالة أثناء قبول ملفات التسجيل سنة 2013 ومنع هذه الأخيرة من إقصاء المستفيدين الذين لم يكونوا متزوجين أثناء التسجيل، اعمالاً بمبدأ استقرار المعاملات.

2.1. المعوقات التي تُقزم من فعالية الصيغة السكنية في عدل القضاء على أزمة السكن

إنّ الملاحظ من خلال مختلف الصيغ السكنية المدعمة أنها تعرف الكثير من المشاكل والصعوبات سواء من يتعلق منه بالإطار القانوني الغامض أو ما يتعلق بواقع إنجاز السكنات والذي يعرف صعوبات أظهرت نتائجها بالنظر إلى الأنماط المنجزة والتي تغيب الكمية على حساب النوعية¹⁰.

أ. التذبذب في وضع ضوابط جديدة للمستفيدين بشكل يفيد المساس بمبدأ عدم رجعية القوانين

ما يثير الاستغراب بالنسبة للسكنات المدعمة من طرف الدولة أنه لا يتم التوسع في مختلف الأحكام والإجراءات والشروط التي يستوجبها المشروع، وعدم إجراء دراسة مسبقة ومستقبلية لمصير المشروع وهل سيقضي على أزمة السكن.

أ.1. إشكالية عدم وضع أحكام نهائية لإمكانية الاستفادة من سكن: كما هو الأمر بالنسبة لصيغة عدل أين تم إصدار مرسوم تنفيذي لم يتوسع في مختلف الإجراءات والأحكام الخاصة بهذه الصيغة مما فتح المجال للوكالة الوطنية لتطوير السكن أن تتخذ إجراءات الإقصاء للكثير من المستفيدين.

بالإضافة إلى تعديل الأحكام والشروط المتعلقة بالاستفادة حتى بعد قبول الملف وقيام المكتب بدفع الأقساط الأولية للاستفادة، وأحسن مثال في هذا الصدد المرسوم الأخير المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 والذي جاء بأحكام مجحفة في حق المستفيدين ويعتبر مساسا بمبدأ عدم رجعية القوانين¹¹، ومبدأ عدم إمكانية تعديل الانفرادي لبنود العقد بل الاكتتاب.

أ.2. إشكالية مراجعة ثمن البيع: الغريب في الأمر أن الصيغة السكنية لعدل أصبحت وسيلة مرتبطة بالواقع الاقتصادي والمالي للدولة بدليل أنه تم إعادة النظر في شروط الاستفادة حتى بالنسبة لمن استفادوا وتحصلوا على مفاتيح وعقود سكناتهم رغم ذلك اصطدموا بالقرار الأخير الذي ينص على عدم ثبات سعر الشراء وأنّ المبلغ قابل للمراجعة¹²، دون أن يتم حتى على الأقل تحديد النسبة التي سيتم بها مراجعة السعر، وبهذا يكون المستفيد تحت شفقة من يقررون تلك الزيادة وبحسب أهوائهم وعلى حساب المستفيد الذي لو كان يعلم بإمكانية إدراج هكذا شرط لما سجّل أصلا في هذه الصيغة.

وحتى من الناحية القانونية فهذا الأمر يعتبر مخالف لشروط إبرام العقد أين يجب أن يكون سعر البيع محددا تحديد دقيق ولا يمكن أن يكون مجهول، كما حدث مع هذه الصيغة السكنية، أين اضطر الموثقون تحرير عقود البيع بسعر مجهول وقابل للمراجعة.

أ.3. إشكالية الأعباء المشتركة (الوهمية): بالإضافة إلى شرط الأعباء المشتركة التي يلتزم المكتب بدفعها في كل شهر بمبلغ يقدر بـ 3000 دج وقابل للمراجعة مستقبلا، فلا يعقل تحميل المستفيد من هذه الصيغة أتعاب وهمية ولا أثر لها في الواقع، على أساس أن تلك الأعباء وكأنها تدفع للشركة التي تتكفل بتسيير الحي وتقديم خدمات، لكن الواقع غير ذلك فلا أثر لهذه الخدمات ولا أثر حتى للأعوان الحراسة ولا نظافة ولا جمع النفايات من هذه الشركة، بل المستفيدين من السكنات هم من يتكفلون بتنظيم أمورهم وتنظيم الحي ومساعد العمارات.

والأغرب من هذا أنّ مختلف الصيغ الأخرى المدعمة من طرف الدولة لم يتم اشتراط دفع الأعباء المشتركة وكل الأمور تسير على أحسن وجه بالنسبة لتلك الصيغ أين ينظم أصحاب تلك السكنات أنفسهم على شكل جمعيات الأحياء وينظفون الحي ولا يحتاجون لأي متدخل، فما هو السبب الذي جعل من يقررون في الدولة أن يحملوا المكتتبين ما لا طاقة لهم عن طريق إلزامهم بدفع مبلغ الأعباء الشهري وعلى مدى الحياة؟ ولماذا لم يُطلب من المستفيدين من صيغة البيع التساهمي والترقوي وكذا السكن الاجتماعي من دفع هذه الأعباء؟، لاسيما وأنه لا مجال للمقارنة بين نوعية الأشغال في هذه الصيغ فالسكن الاجتماعي أحسن بكثير من حيث الجودة وموقع الإنجاز من سكناتعدل بكثير، لكن الأعباء والمراجعات تُطبق فقط على سكنات عدل¹³، مما يعتبر مساسا بحقوق هذه الفئة التي تبقى هي الأخرى فئة بسيطة ومتوسطة وليست من فئات المجتمع الأكثر رفاهية.

ب. المعوقات المالية : إنّ ما يميز المشاريع المدعمة من طرف الدولة أنها تعطي الأولوية لإنجاز أكبر عدد ممكن من السكنات في أقصر فترة مع تأخر في إنجاز التجهيزات المبرمجة وإهمالها بسبب عجز في التمويل¹⁴، وهذا ما حدث بالنسبة لمشروع سكنات عدل التي تعرف خلل مالي بعد الشروع في عملية إنجازها، بسبب عدم وجود المبالغ التي تخصص لإنجاز المشاريع لاسيما عندما تكون الدولة في وضع مالي مُحرج، مما يجعلها تهتم أكثر ببعض الأولويات على حساب الحاجة والضرورة.

وما ميز مشروع صيغة العدل الذي تمّ اطلاقه في 2013 وجود إشكالات حقيقية بالنسبة لطريقة اختيار المؤسسات التي تشرع في الإنجاز أين تمّ الاتفاق والتعاقد مع مؤسسات أقل تكلفة وأقل كفاءة، مما تسبب في طول آجال الإنجاز وتوقفها لسنوات لمبرر مالي أدى إلى رفض أصحاب المشاريع من مواصلة إنجازها في ظل غياب التسوية المالية لمستحقّاتهم.

وفي الكثير من التصريحات للمقاولين الذين يتكفلون بالإنجاز أنّ العائق المالي هو السبب في عدم إتمام الأشغال وتسليم المشاريع في تاريخها، لاسيما بالنسبة للمشاريع التي تمّ برمجتها في مناطق صعبة وتستلزم مبالغ مالية معتبرة لإنجاز المشروع.

ج. المعوقات الإدارية : إنّ أهم اشكال يُطرح بالنسبة للصيغة السكنية المدعمة من طرف الدولة أنها تتدخل فيها عدة هيئات وإدارات باعتبار أنّ السكن يحتاج إلى عدم مستلزمات وتجهيزات، على هذا الأساس تم الاصطدام بالكثير من الإشكالات الإدارية بسبب غياب التنسيق بين المتدخلين في عملية السكن.

د. غياب التنسيق بين مختلف المتدخلين في عملية السكن : إنّ ما يميز عملية السكن العمومي أنه تتدخل فيه عدّة مديريات والتي تتقاسم المسؤوليات وكل هيئة حسب اختصاصها لإنشاء مدن جديدة أو ترميم القديمة وإعطائها حلة تليق بثقافة الشعوب.

عن واقع فعالية صيغة البيع بالإيجار في معالجة أزمة السكن في الجزائر (القطب الحضري بواد غير -ولاية بجاية نموذجا)

هـ.الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مجرد مرافق وليس مراقب: تم إنشاء هذا الجهاز بموجب المرسوم التنفيذي 91-148¹⁵، كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تعمل تحت وصاية وزير السكن.

إن أهم اختصاص لهذه الوكالة من الناحية القانونية هو متابعة عملية إنجاز السكنات وحل الإشكالات التي تعترض ذلك، إلا أن الملاحظ في الميدان أن الوكالة تهتم فقط بالمسائل الإدارية دون التوغل في الميدان، كما أن هذا الجهاز على المستوى المحلي لا تتوفر لديه أية معلومات وكلما طلب أي مكتب معلومات يتم توجيهه إلى المديرية العامة بدافع أنهم لا علم لهم بأية مستجدات.

وتعتبر هذه الوكالة وكأنها ترافق فقط أصحاب المشاريع دون أن تتخذ إجراءات صارمة و إدارات في حالة عدم إتمام الأشغال في آجالها، أو في حالة إنجاز أشغال مخالفة للاتفاق، ودليل ذلك أن السكنات المسلمة وبعد دخول المستفيدين تقاجوا بوجود الكثير من النقائص والأشغال غير المتقنة وغير المنتهية، والغريب في الأمر أن الوكالة تسلمت نهائيا السكنات المنجزة دون أن تتمكن من مراقبة الشق من حيث التزام المقاولين بإتمام الأشغال حسب الاتفاق.

و.مديرية التجهيزات العمومية: تختص بتنفيذ سياسة الدولة في مجال إنجاز التجهيزات على المستوى المحلي، وتتكفل بضمان إنجاز مختلف التجهيزات الضرورية ومتابعة تنفيذ البرامج¹⁶، فيعتبر هذا الجهاز مهم جدا بالنسبة لضمان توفير مختلف التجهيزات، إلا أن واقع العمل يفيد غياب الكثير التجهيزات ولا جهة تتحرك.

ز.مديرية السكن: يهتم هذا الجهاز بتنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي، وله دور فعال فيما يخص متابعة إنجاز المشاريع على مستوى الولايات وتقييم ذلك، والاشكال المطروح أن هذه المديرية تدعي بوجود صعوبات مالية، وتهتم فقط بإرسال التقارير إلى الهيئة المركزية وعلى رأسها وزير السكن، وهذا الأخير عندما يقوم بزيارات تفقدية للمشاريع يبدو أن كل المشاكل منحلة ومباشرة بعد عودته إلى العاصمة تعود نفس المشاكل.

ح.مديرية الأشغال العمومية ومديرية النقل: إن ما يميز عملية إنجاز السكنات المدعمة لاسيما صيغة عدل أنه يتم برمجتها في مناطق نائية أو بعيدة عن مركز الولاية مما يطرح مشاكل في إنجاز الطرقات وتجهيئتها الذي تتكفل به مديرية الأشغال العمومية وهذه الأخيرة قد لا تكون مستعدة لذلك أو لعدم برمجة أشغال جديدة وفي ظرف قياسي.

ويُطرح نفس المشكل بالنسبة للنقل العمومي الذي لا يتم توفيره في الأقطاب السكنية المنجزة مؤخرا مما تسبب في مشاكل حقيقية للمواطن البسيط الذي لا يمتلك وسيلة نقل أخرى غير النقل العمومي، وهذا ما تسبب في عدم تسليم بعض المشاريع أو تسليمها دون انتقال المستفيدين للسكن بسبب غياب النقل أو نقصه، كما حدث بالقطب الحضري بولاية بجاية أين تم تسليم سكنات دون توفير النقل العمومي.

ط.الشركات المختصة بالتوصيل بالماء، الكهرباء والغاز: باعتبار أنّ إنجاز المشاريع السكنية لا تظهر فعاليتها إلا من خلال توفير مختلف الخدمات التي يحتاجها القاطنين فإنّ المشاريع السكنية المدعومة من طرف الدولة تعرف نفس المشكل وهو عدم تزويدها بهذه الخدمات الضرورية في حياة المواطن، والكثير من السكنات كانت جاهزة للتسليم ولم تُسلم بسبب عدم تزويدها بالماء أو الكهرباء والغاز كأقل خدمة يحتاجها المستفيد.

3.1. غياب الرقابة اللاحقة بين المتدخلين في عملية السكن المدعم: الملاحظ أنّ أغلب المشاكل التي تعاني منها المشاريع السكنية هو غياب استراتيجية عمل بين المتدخلين في المجال، هذا ما أدى إلى تعطيل تسليمها في آجالها، لاسيما مشكل التزويد بمختلف الخدمات الضرورية للسكن.

2. القطب الحضري إغزروزييف بواد غير ولاية بجاية مثال حي لفشل برنامج سكنات عدل

تعتبر ولاية بجاية من الولايات التي عرفت أزمة سكن حادة لاسيما مع غياب الأرصدة المالية التي يمكن أن تساهم في النهوض بواقع العيش في تلك الولاية التي تعرف عدّة مشاكل تنموية لا مثيل لها، وقد ساد هذا الوضع حتى بالنسبة لقطاع السكن أين لم تبرمج مشاريع سكنية معتبرة منذ الاستقلال إلا في إطار الصيغ غير المدعومة التي لا يمكن للمواطن البسيط حتى الحلم بشراء مثل تلك السكنات المحفوظة دائما لمن لهم حظ أوفر ماليا للحصول عليها والاستثمار فيها بالإيجار أو البيع.

وقد كان لانطلاق برنامج سكنات عدل لسنة 2013 المتنافس لدى مواطنو هذه الولاية الذين أصبحوا على الأقل يحلمون بالظفر بسكن لائق للعيش الكريم، من خلال فتح منصة رقمية للتسجيل على المستوى الوطني، وإذا كان مختلف المستفيدين من هذه الصيغة على المستوى الوطني قد أحسوا بامتلاكهم لسكن محترم ولائق، فإنّ المستفيدين من ولاية بجاية تحول حلمهم في مسكن محترم إلى إحباط حقيقي.

1.2. البطاقة الفنية للقطب الحضري بولاية بجاية

ينبغي الإشارة إلى أنّ السكن المحترم واللائق هو ذلك الذي يحتوي على الأقل على بعض الضروريات من خدمات ومرافق إدارية، وحماية قانونية، بالإضافة إلى حماية القاطن من أي خطر قد يهدده ويجعل السكن غير آمن¹⁷، هذا ما كان يجب على صنّاع القرار على المستوى المحلي أن يأخذوه بعين الاعتبار لإنجاز مشاريع سكنية.

أ. موقع المشروع ومستلزماته : تمّ إنجاز المدينة الجديدة في المكان المسمى إغزروزييف والذي يبعد حوالي 10 كلم من مقر بلدية واد غير والتي تبعد هي الأخرى عن مقر الولاية بحوالي 10 كلم، وتمّ برمجة حوالي 16 ألف وحدة سكنية في ذات القطب، منها 12 ألف تابعة لصيغة البيع بالإيجار أما بقية السكنات فهي تابعة لبرنامج السكن الاجتماعي.

تحوز صيغة عدل حصة الأسد في هذا القطب والتي تمّ تقسيمها إلى برنامجين عدل 1 لسنة 2001 والذي يتضمن إنجاز سكنات المكتتبين المسجلين سنة 2001 عن طريق منحهم الأولوية بالنظر إلى أنهم مسجلين منذ 2001، ويتكون هذا الموقع من 4000 مسكن موزعة على مواقع، أما البرنامج الثاني فيخص عدل 2 وهم المسجلين سنة 2013 والذي تم تقسيمه إلى مواقع حسب التدرج في التسجيل منها 1000 مسكن، موقع 2000 مسكن، موقع 3200 مسكن، بالإضافة إلى مواقع أخرى في بلدية خراطة بـ 80 مسكن، وبلدية توجة بـ 80 مسكن بالإضافة إلى 2000 مسكن بمنطقة بودراهم الذي تم إطلاقه مؤخرا في انتظار التسليم بعد سنوات. بالإضافة إلى احتواء القطب على سكنات من صيغة السكن التساهمي المدعم بموقعين يضمن الأول 2270 مسكن والثاني 2000 مسكن.

ب. إشكالية اختيار موقع الإنجاز: إنّ ما يثير الاستغراب بالنسبة للبرامج السكنية التي تم إطلاقها في الولاية، أنّ اختيار موقع إنجازها جاء بالصدفة دون دراسة مسبقة ولا حلول مقترحة، بدليل أن العقار الذي تم اختياره لإنجاز المشروع ليس نفس العقار الذي تم فيه إنجاز الأشغال وذلك بالنظر إلى اختلاف المقررين في هذه الولاية الذين يجدون دائما الحلول السريعة في آخر لحظة.

ج. الموقع المختار لإنجاز القطب الحضري لا يخدم المشروع: تعاني ولاية بجاية من مشكل العقار لاسيما في مركز الولاية التي تعرف ضغط في السكن لتواجد مختلف المرافق الإدارية في المركز، وصعوبة إنجاز القطب بجوار مركز الولاية، الأمر الذي جعل من يقررون في تلك الولاية يقترحون عدة مناطق إلى أتم استقرارهم على اختيار أسوأ موقع، وهو الموقع الذي قد لا يصلح لشيء إلا كمركز ردم للنفايات الذي كان مقرر سابقا لإنجازه في تلك المنطقة.

ونظرا للضغط الذي وقع على مسؤولي هذه الولاية من السلطة المركزية فيما يخص إيجاد الأرضية التي ينجز عليها المشروع لاسيما مع بداية انطلاق أغلب المشاريع على المستوى الوطني إلا ولاية بجاية التي بقي مكتتبا يحلمون بالسكن بمجرد التسجيل في الموقع دون أن يظهر ذلك على أرض الواقع.

وقد نتج عن اختيار تلك المنطقة مشاكل حقيقية أخرى أدت إلى التصعيب من إنجاز المشروع بالنظر إلى غياب كل ضروريات الحياة في تلك الجهة، لا مدارس ولا هياكل إدارية، لا مستشفى، لا مركز أمن، لا مركز بريد، لا ثانوية، لا فرع بنكي، لا ماء، لا كهرباء، لا غاز، لا تغطية بالهاتف، لا خدمات الانترنت...إلخ.

كلّ هذا جعل القطب وكأنه محاولة لإحيائه من جديد من خلال الشروع في معالجة الأرضية ثم البدء في تشييد عمارات دون البحث عن التهيئة الخارجية ولا مستلزمات القطب ولا إيجاد حل للتزويد بالماء ولا الكهرباء والغاز، واستمر الوضع إلى أنّ تمّ إنجاز عمارات دون أدنى ظروف العيش.

د. صعوبة التضاريس: نظرا لسوء اختيار الموقع المخطط للقطب الحضري والذي كان في منطقة وعرة وفيها الكثير من الانزلاقات أدى الأمر إلى ظهور مشاكل أخرى وصعوبات، مما جعل المبالغ المخصصة لإنجاز المشروع لا يمكن أن تكون كافية بالنظر إلى الظروف المستجدة في المنطقة والتي صعبت عملية البناء إلا بعد القيام بمعالجة الأرضية من الناحية التقنية وما يستلزمه من ميزانية ووقت لإتمام ذلك.

2.2. مظاهر فشل مشروع عدل بجاية وأسباب ذلك

يعتبر القطب الحضري أو ما اصطلح عليه بالمدينة الجديدة بمنطقة إغزرأوزريف بولاية بجاية المتنافس الوحيد لسكان المنطقة الذين حلموا كثيرا بالظفر بمسكن مهما كان نوعه وحجمه، ورغم أن أكبر حصة من السكنات منحت لبرنامج عدل إلا أن هذا لم يمنع من تشييد برامج سكنة أخرى في نفس المنطقة لاسيما السكنات الاجتماعية. أ. تدمير المستفيدين : نظرا للتأخر الرهيب الذي مَسَّ أشغال إنجاز سكنات عدل بالقطب الحضري، خرج المستفيدين للمناداة بحقهم في الحصول على سكن وتسريع وتيرة الإنجاز ليتمكنوا من دخول شققهم للسكن، وقد تكررت التجمعات أمام مقر الولاية للتنديد بالوضع الذي لا يزرع الأمل في تحقيق حلم المواطن البجاي في الظرف بسكن خاص.

وقد وصلت أصوات المكتتبين إلى المسؤولين على المستوى المركزي لاسيما المدير العام لوكالة عدل وكذا وزير السكن الذي تدخل لإلزام المسؤولين على المستوى المحلي بضرورة انطلاق المشروع والقضاء على كل المعوقات التي تمنع ذلك.

إن انطلاق المشروع لم يتم إلا بعد خمسة سنوات من التسجيل في الموقع المخصص للوكالة والذي كان في سنة 2013، وللأسف كانت تلك الانطلاقة بطيئة جدا وفي كل مرة تتوقف الأشغال لعدة أسباب، إلى غاية إتمام بعض المواقع بالنسبة للبناء دون الاهتمام بالتجهيزات الأخرى والخدمات التي يحتاجها المستفيد للعيش في تلك المنطقة التي وللأسف يصعب علينا إطلاق كلمة قطب حضري أو مدينة جديدة بالنظر إلى الوضع الخارجي لها والذي تفيد وكأنه مشروع بدون أساس.

وقد تجلت رداءة السكنات المنجزة إلى شروء أصحابها -الذين اضطروا السكن- إلى إعادة ترميمها بشكل كلي لصعوبة السكن فيها بتلك الوضعية، وهذا يفيد مرة أخرى أن رداءة السكنات المسلمة تجعل أصحابها يقومون بتعديلات داخلية، لأن محيط السكن له دور حساس في راحة السكان واستقرارهم¹⁸.

ب. عدم احترام الأحكام القانونية المتعلقة بعملية تسليم السكنات : بالعودة إلى المرسوم التنفيذي 01-105 وكذا القرار الصادر لتفصيل أحكام المرسوم نلاحظ أن المكتتب يلتزم بدفع 5 بالمائة من مبلغ الشقة أثناء الاكتتاب

عن واقع فعالية صيغة البيع بالإيجار في معالجة أزمة السكن في الجزائر (القطب الحضري بواد غير -ولاية بجاية نموذجا)

وتليه أقساط بنفس النسبة إلى غاية القسط الرابع أين يجب على الوكالة أن تسلم للمعني المفاتيح وفي نفس الوقت تحرر عقد البيع بالإيجار مع المستفيدين.

إلا أنّ الغريب في الأمر أن المكتب كان في الموعد لدفع ككل الأقساط وفي آجالها كما هو الأمر بالنسبة للمكتبتين على المستوى الوطني، لكن دون أن تلتزم الوكالة بتسليم المفاتيح حتى وإن تحقق ذلك فيكون بعد مرور مدة طويلة، وهذا بسبب التأخر المسجل بالنسبة للولاية على خلاف الولايات الأخرى، إلى درجة أن أحسّ المكتب في هذه الولاية وكأنه يساهم في إنجاز المشاريع في الولايات الأخرى لأنه يدفع الأقساط والأشغال لا تتحرك.

ورغم أنّ مشاريع الولاية تأخرت كثير فلم تُسلم البعض منها فقط إلا في سنة 2020 و 2021 والذي يبقى تسليم شكلي فقط لأنّ وضعية القطب لا تغيد بإمكانية السكن أو العيش إلا لبعض الفئات التي لم تجد حلا آخر بالنظر إلى وضعيتها الاجتماعية التي تجعلها لا تستطيع الاستمرار في إيجار شقة.

فهل يُعقل أن يتم التسليم فقط من أجل التشهير بالعملية على حساب الواقع الذي يفيد وجود الكثير من النقائص، وهل يعقل أن يتم تسليم المفاتيح في قطب لا يحتوي حتى على الكهرباء والغاز وكذا الماء، ولا طرقات ولا أرصفة ولا محلات تجارية، مشاكل بالجملة، غياب الأمن، غياب مصلحة طبية، ورغم ذلك يدعون أنهم سلموا سكنات لسكان الولاية.

إنّ الوضع الكارثي الذي يعيشه المستفيدين جعل الكثير منهم يهجر تلك السكنات ويفضل البقاء والعيش في منطقة أخرى وبتكاليف إضافية أحسن من العيش في العدم، وهل يُعقل في 2022 لا يزال سكان القطب لاسيما موقع 3200 يعاني من عدم توفر الغاز الطبيعي ويضطر إلى استعمال قارورات الغاز ويضطر لحملها إلى طوابق عالية بهدف الاستعمال؟

فهل حقا يمكن للعقل البشري أن يتقبل هذا في ظل التطور الذي عرفته المدن في العالم التي أصبحت تستعمل الذكاء الاصطناعي وتتوفر على أذكى الخدمات، ومواطنو ولاية بجاية لا يزالون يبحثون عن قارورة غاز لإمكانية استعمالها في قطب يدعى حضري وجديد بسبب عدم ربطه بالغاز.

والأخطر من ذلك أنّ المسؤولين على هذا الأمر يصرحون أن الربط بالغاز يجب أن ينحصر فقط على الأشخاص القاطنين فعليا، أما الذين لم ينتقلوا بعد للعيش هناك فلا أمل لهم في الحصول على الغاز الطبيعي، وكأنهم يتجاهلون أنّ السبب في عدم السكن في ذلك القطب هو غياب أدنى ظروف العيش لاسيما الغاز، الماء والكهرباء، وحتى النقل العمومي.

فالسكنات المسلمة في موقع 3200 مسكن منذ عام تقريبا لا تزال مهجورة بسبب غياب كل المستلزمات والتجهيزات، والأغرب أنّ الوكالة تلزم المستفيدين بدفع فواتير ومبلغ الايجار منذ تاريخ تسليم المفتاح وليس من تاريخ الانتقال للسكن بصفة رسمية مع علمهم أنّ السبب في عدم العيش في ذلك القطب.

ج. الرقابة على مشروعات سكنات عدل في ولاية بجاية مستمرة ضد المستفيدين وغائبة ضد المسؤولين:

إنّ الانتقال إلى القطب الحضري والتمتع في طريقة إنجازهِ ومختلف مواقعه يفيد غياب التخطيط المسبق والمراقبة أثناء مراحل إنجاز السكنات وغياب التهيئة الخارجية التي بقيت تتأرجح بين عدة مصالح دون الوصول إلى تحديد المسؤوليات وإتمام التهيئة بشكل يحفظ كرامة المواطن¹⁹.

والغريب في الأمر أنّ الهيئات المكلفة بالسكن لاسيما الوكالة الوطنية لتحسين والسكن وتطويره شغلها الشاغل هو إعادة مراقبة المستفيدين وإقصاء كل من تظهر عنده معلومة جديدة سواء زواج مع امرأة ذكر اسمها فقط في قائمة الورثة، أو مستفيد أصبح له ملكية شائعة لا تصلح حتى للبناء، أو مستفيد له قطعة أرض في منطقة نائية مهجورة يستحيل العيش فيها، أو مستفيد له غرفة واحدة في سكن عائلي، أو تمّ كاتبة السكن باسمه دون أن يكون المالك الوحيد له...إلخ.

لكن لا تهتم بمراقبة المستمرة للمشاريع المنجزة في القطب الحضري الذي يعرف تأخير رهيب، تسليم السكنات فقط من أجل التسليم دون توفر مستلزمات العيش فيها.

فكان على الهيئات المختصة بالرقابة أن تهتم بمراقبة المتسببين في تعطيل المشاريع والذين أنجزوا أشغال غير مطابقة تماما، وحتى التهيئة الخارجية لم تسلم من هذا الوضع الكارثي، طرقات دون أرصفة إلا في مدخل القطب وتلك الأرصفة فيها تشققات وخلل قبل حتى استعمالها.

وتهتم بالتنسيق مع مختلف الهيئات والمصالح بهدف توفير الخدمات الضرورية لاسيما الغاز الذي لم يتوفر بعد بموقع 3200 مسكن، بالإضافة إلى مشكل النقل فقد تمّ توفير حافلة نقل واحدة لهذا الموقع وهذا غير معقول وغير كاف، غياب محلات تجارية، غياب حتى موقف للسيارات لأنّ من مخطط لهذا الموقع لم يهتم أبدا بتخطيط حضري يستوفي نمط إنجاز المدن، فلا يعقل حي بهذا العدد من المستفيدين لا يتوفر على أي مكان لتوقيف السيارات.

بالإضافة إلى مشاكل أخرى بالجملة لا يسع المجال لها، وحتى النفايات أصبحت ترمى هنا وهناك لغياب برنامج بلدي لجمعها وتوفير على الأقل حماية للبيئة وليس للمواطن.

خاتمة:

في الأخير نشير إلى أنّ أزمة السكن في الجزائر لم يتم حلها بالشكل المطلوب وذلك بالنظر إلى تزايد عدد العائلات المحتاجة للسكن ذات الدخل الضعيف والمتوسط، بالإضافة إلى الكثير من الأسباب والمعوقات التي جعلت المشاريع المبرمجة لم ترى النور ولم تُقنّع المستفيدين بها مما جعلهم يهجرونها بحثا عن ظروف عيش أفضل وأريح.

ومن خلال هذا المداخلة تبين لنا عدة إشكالات ومعوقات سواء قانونية أو مالية وإدارية تسببت في عدم رضا المواطن الجزائري المستفيد من برنامج صيغة عدل بنوعية وقيمة وأهمية تلك السكنات التي لم يحس حقيقة أنها مدعمة من طرف الدولة بالنظر إلى الاتعاب والمبالغ التي يتكفل المستفيد بها سواء تلك المتعلقة بإعادة ترميم الشقة، أو تلك النفقات الإضافية التي يستوجب توفرها للعيش في المناطق التي تم فيها تدشين السكنات، أو الأعباء الوهمية بقيمة 3000 دج يدفعها المستفيد لشركة لا وجود لها في أرض الواقع، أو تلك الزيادات المنتظرة بالنسبة لثمن الشقة الذي يبقى قابلا للمراجعة والله أعلم بنسبة المراجعة:

- عدم الاستقرار القانوني والذي يتجلى من خلال تعديل أحكام وشروط الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، مما أدى إلى المساس بمبدأ عدم رجعية القوانين والتنظيمات.
- وضع شروط غامضة، مما أدى إلى إقصاء الكثير من المستفيدين بعد الرقابة التي لا تنتهي.
- نقص الموارد المالية، والذي تسبب في تعطيل وتوقف الأشغال في الكثير من المشاريع.
- عدم القيام بدراسات مسبقة لمختلف مستلزمات المشاريع السكنية.
- عدم اختيار مواقع استراتيجية لإنجاز المشاريع بشكل يحفز المواطن على العيش في تلك المناطق.
- عدم توفير مختلف الخدمات قبل تسليم المشاريع والانتظار حتى يعترض المستفيدين للبحث عن الحلول الظرفية لتوفير الماء والغاز والكهرباء... إلخ.
- اعتماد سياسة الكم على حساب النوع بدليل الأرقام التي تقيد ارتفاع عدد المستفيدين لكن في الواقع تلك السكنات مهجورة.
- غياب التنسيق بين مختلف الهيئات والمصالح المتدخلة في عملية السكن، مما أدى إلى هدر مبالغ مالية معتبرة في أشغال لا فائدة منها، كما هو الأمر بالنسبة للقطب الحضري بولاية بجاية أين تم تسطيط الطرقات الفرعية وبعد الانتهاء منها بدأت أشغال أخرى للحفر من طرف شركات أخرى لإنجاز أشغال توصيل الغاز وخدمة الاتصالات.

• التعاقد مع مقاولات الأشغال لا مستوى لها، مما أدى إلى إنجاز أشغال غير مطابقة دون حتى رقابة بعيدة.

• الاعتماد على سياسة إيجاد حل لأزمة السكن وامتصاص غضب المواطن على حساب نوعية وجودة السكنات المنجزة.

ولكي نختم هذه المداخلة ينبغي تقديم بعض الاقتراحات التي نراها معقولة ومنطقية لإعادة النظر في واقع السكنات العمومية المدعمة من طرف الدولة بصفة عامة وصيغة البيع بالإيجار بصفة خاصة:

✓ أهم نداء نوجهه لصنّاع القرار أنّ عملية السكن هي عملية معقدة تتدخل فيها عدّة معطيات اجتماعية، ثقافية، اقتصادية ومالية، مما يستوجب أن تكون هناك دراسات معمقة وتنسيق بين مختلف المتدخلين في العملية بشكل يضمن عدم هدر الأموال العمومية في مشاريع فاشلة.

✓ وثان نداء هو ضبط الإطار التشريعي لعملية إنجاز السكنات المدعمة بشكل يضمن عدم منحها لمن لا يستحقها أو إقصاء فئات في حاجة ماسة للسكن، وذلك عن طريق إجراء عملية إحصائية لفئات المجتمع لكي يتم وضع برامج تمس فقط الفئة المحتاجة قبل إصدار النصوص القانونية التي تحدد ذلك.

✓ أما ثالث نداء هو ضرورة إعادة النظر في شروط الاستفادة من السكن بصيغة البيع بالإيجار من خلال إلغاء شرط الثمن القابل للمراجعة والذي تمّ إضافته مؤخراً وبعد تسليم الكثير من عقود ومقررات الاستفادة مما يعتبر مساساً بحقوق المستفيدين والاستقرار القانوني للنصوص.

✓ ورابعاً إلغاء شرط الأعباء المشتركة أو كما أطلق عليها المستفيدين الأعباء الوهمية لأنها أعباء دون أساس لها في الواقع بالنظر إلى غياب أدى الخدمات، كما أنّ هذا الشرط سيرهق المستفيد على أساس أنها أعباء لا تنتهي إلا بانتهاء الحياة.

✓ أما خامسها تحقيق العدالة بين المستفيدين من مختلف الصيغ المدعمة لاسيما السكن العمومي الترقوي والسكن الاجتماعي أين يتوفر المستفيد على امتيازات وحقوق أفضل بكثير من سكنات عدل، لاسيما بالنسبة لمسألة جودة الأشغال وموقعها وعدم فرض الأعباء الوهمية المقدرة بـ 3000 دج والقابلة للمراجعة تُدفع كل شهر بالنسبة لمكتتبي عدل فهذا ليس عدلاً.

✓ وسادسها هو إيجاد حل لأزمة العقار الذي يعترض عملية إنجاز السكنات المدعمة في المناطق الحضرية بسبب عدم توفر الأوعية العقارية، أو توفرها وعدم إمكانية استعمالها بسبب وجود تعديات وسكنات غير شرعية في عقارات تابعة لأمالك الدولة أو الهيئات المحلية.

عن واقع فعالية صيغة البيع بالإيجار في معالجة أزمة السكن في الجزائر (القطب الحضري بواد غير -ولاية بجاية نموذجاً)

✓ أما خاتمتها فنلتمس من وزير السكن باعتباره المسؤول الأول على القطاع أن يسعى إلى إعادة إحياء مشروع عدل بولاية بجاية المنطوي تحت اسم القطب الحضري الذي لا يزال يعاني من التهميش بكل أشكاله، وقد وصل الوضع إلى تسليم سكنات غير قابلة للسكن ولا تتوفر على أبسط ضروريات العيش الكريم، وبعد مرور سنة من تسليم البعض منها لا يزال المستفيد في هذه الولاية يبحث عن قارورة غاز ليتمكن من السكن في قطب حضري بالاسم فقط.

الهوامش والاحالات

¹ FREE David, NATIVEL Corinne, « Logement et droits de l'homme : enseignement d'une approche historique », en ligne : <https://droitaulogementopposable.org/Logement-et-droits-de-l-Homme>, consulté le 25/10/2022.

² ZERROUKI Med. Amine, TABET AOUL Wassila, « la nouvelle politique du logement en Algérie : quelle perspectives pour réduire la grise de logement ? », La Publications de La Recherche Gouvernance § Economie Sociale, Laboratoire de la recherche Gouvernance publique et Economie Sociale, Université de Tlemcen, N° 01, 2015, P 120.

³ للمزيد حول أحكام صيغة البيع بالإيجار يمكن العودة إلى:

- أودريالة محمد صالح، معروف مبروك، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2018-2019.

⁴ تعاقبت سياسات السكن في الجزائر وفق عدة مراحل والتي تدخل فيها عدة معطيات، راجع للمزيد:

- SafarZitoun Madani, « le logement en Algérie: Programmes, Enjeux et Tensions », L'harmattan, n° 81, 2012, pp 133-152.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 2001/01/13، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، صادر في 2001/04/29، معدل ومتمم.

⁶ دغبار رضا، "في النظام القانوني للبيع بالإيجار (في الشروط الموضوعية)"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، العدد 27، 2012، ص 364.

⁷ نفس المرجع، ص 367.

⁸ قرار المحكمة العليا، ملف رقم 1058043، المؤرخ في 2017/06/15، متوفر على بوابة القانون الجزائري، <https://droit.mjustice.dz/ar/>، تم الاطلاع يوم 2022/10/29.

⁹ مرسوم تنفيذي رقم 12-432 مؤرخ في 2012/12/25، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 71، صادر في 2012/12/26، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-328 مؤرخ في 2015/12/22، ج ر عدد 68، صادر في 2015/12/27.

¹⁰ ظهر إشكال فيما يخص التكييف القانوني لصيغة البيع بالإيجار، هل هو حقا عقد إيجار أو يتضمن مواصفات عقد البيع، راجع للمزيد: - زابدي حميد، "عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري (دراسة نقدية)"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، المجلد 11، العدد 02، 2016، ص 110.

¹¹ سبق لقضاة المحكمة العليا أن أكدوا أن إقصاء مكتب بسبب استفادة زوجه من عقار بعد إجراء مراقبة عليهما هو إجراء مخالف لمبدأ عدم رجعية القوانين، على أساس أن المعني كان قد استفاد من سكن عدل قبل صدور المرسوم التنفيذي لسنة 2012 والذي تم

من خلاله تعديل شروط الاستقادة لاسيما شرط عدم امتلاك الزوجة لعقار أو مسكن، فقامت الوكالة بإلغاء الاستقادة رغم أن المعني كان مسجلا قبل صدور هذا المرسوم مما جعل القضاء يقر بأن تلك الرقابة التي قامت بها الوكالة بهدف إقصاء المعني هو تصرف غير صحيح لأنه لا يمكن تطبيق التعديل الذي جاءت به المادة بأثر رجعي، راجع قرار المحكمة العليا، ملف رقم 942994، الصادر في 2015/11/12، متوفر على بوابة القانون الجزائري، <https://droit.mjustice.dz/ar/>، تم الاطلاع يوم 2022/10/28.

¹² مرسوم تنفيذي رقم 16-276 مؤرخ في 2016/11/02، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 65، صادر في 2016/11/06.

¹³ لم يتقبل مكتبوا عدل قرار الإعفاء الوهمية الذي شرعت الوكالة في تطبيقه عن طريق إدراجه ضمن فواتر دفع الإيجار، وتسبب الوضع في اتفاق كلي على رفض دفعها خاصة بسبب عدم وجود تلك الخدمات التي يدعون أنها متوفرة، وأدى الوضع إلى قيام الكثير من المكتتبين ممثلين بجمعيات ولأئمة من رفع دعاوى قضائية لإلغاء قرار الأعباء الذي نزل كالصاعقة على المكتتبين، وقد أصدر القضاء عدة أحكام تفيد إلغاء وعدم مشروعية تلك الأعباء منها الحكم الصادر عن محكمة تلمسان في 2021/11/04 والذي جاء في منطوقه إلزام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بإلغاء المبالغ الإضافية تحت عنوان أعباء الإدارة والتسيير، تكاليف حراسة الأجزاء المشتركة، والضرائب الموقعة عليها، على المكتتبين المعنيين في قضية الحال.

¹⁴ قماش زينب، المجتمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة (واقعها ومتطلبات تخطيطها)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص علم الاجتماع والديمقراطية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، 2005-2006، ص 142.

¹⁵ مرسوم تنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 1991/05/12، يتضمن إحداث وكالة وطنية لحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25، صادر في 1991/05/30، معدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298، مؤرخ في 2015/10/21، ج ر عدد 63، صادر في 2015/10/22.

¹⁶ للمزيد حول عمل هذا الجهاز يمكن الاطلاع على الموقع: <https://www.mhuv.gov.dz>

¹⁷ Le droit à un logement convenable, Nations unies droit de l'homme, fiche d'information, n 21, rev.1, 2010, P 04.

¹⁸ قماش زينب، مرجع سابق، ص 143.

¹⁹ في إحدى اجتماعات وزير السكن المخصص لإيجاد حلول للمشاكل التي يعرفها القطب الحضري، صرح أنه في إطار اجتماع تنسيقي مع وزراء وإطارات كل من قطاع الطاقة والمناجم ووزارة الموارد المائية، بهدف توحيد الجهود قصد تزويد القطب بالكهرباء والغاز، المياه مع قنوات الصرف الصحي، وقد مرت أكثر من سنة ونصف والقطب لا يزال يعاني لاسيما من عدم ربط موقع 3200 بالغاز الطبيعي، أما التزويد بالماء فهو شبه منعدم، موقع اخباري جزائري، متوفر على:

<https://www.sabqpress.dz/local>، تم الاطلاع يوم 2022/10/29.

قائمة المصادر والمراجع:

النصوص القانونية

1. مرسوم تنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 1991/05/12، يتضمن إحداث وكالة وطنية لحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25، صادر في 1991/05/30، معدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298، مؤرخ في 2015/10/21، ج ر عدد 63، صادر في 2015/10/22.
2. مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 2001/01/13، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، صادر في 2001/04/29، معدل ومتم.

3. مرسوم تنفيذي رقم 12-432 مؤرخ في 2012/12/25، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 71، صادر في 2012/12/26، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-328 مؤرخ في 2015/12/22، ج ر عدد 68، صادر في 2015/12/27.
4. مرسوم تنفيذي رقم 16-276 مؤرخ في 2016/11/02، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 65، صادر في 2016/11/06.

الرسائل والمذكرات

1. قماش زينب، (2005-2006)، المجتمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة (واقعها ومتطلبات تخطيطها)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص علم الاجتماع والديمقراطية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر.
2. أودريالة محمد صالح، معروف مبروك، (2018-2019)، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، الجزائر.

المقالات

- 1- دغبار رضا، (2012)، "في النظام القانوني للبيع بالإيجار (في الشروط الموضوعية)"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، العدد 27.
- 2- زايدي حميد، "عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري (دراسة نقدية)"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، المجلد 11، العدد 02، 2016.

قرارات المحكمة العليا

- قرار المحكمة العليا، ملف رقم 942994، الصادر في 2015/11/12، متوفر على بوابة القانون الجزائري، <https://droit.mjustice.dz/ar/>، تم الاطلاع يوم 2022/10/28.
- قرار المحكمة العليا، ملف رقم 1058043، المؤرخ في 2017/06/15، متوفر على بوابة القانون الجزائري، <https://droit.mjustice.dz/ar/>، تم الاطلاع يوم 2022/10/29.