

دور صيغة السكن الترقوي المدعم في الاستجابة لآمال وطموحات الطبقة المتوسطة

The role of the subsidized housing formula in responding to the hopes and aspirations of the middle class

(1) * يحيوي حكيم

(1) جامعة باتنة، البريد الإلكتروني: abanour@gmail.com

تاريخ النشر: 2023/12/12

تاريخ القبول: 2023/11/20

تاريخ الإرسال: 2023/09/22

ملخص:

لقد اعتمدت الدولة الجزائرية مبدأ تنوع الصيغ السكنية لهدف الوصول لكل الطبقات الاجتماعية للمجتمع الجزائري على اختلاف مستوياتهم وهذا بغية الخروج من النمطية والنموذجية الموحدة للسكن في محاولة من السلطات العمومية تحقيق التوازن بين مختلف جهات الوطن وكذا بين الريف والمدينة، ولعله من بين الأسباب التي جعلت الدولة تطور صيغة السكن الترقوي المدعم سنة 2018، كما تتوزع أهم الصيغ الأخرى بين العمومي الإيجاري (الاجتماعي)، الاجتماعي التساهمي، الترقوي المدعم بصيغتيه الأولى والثانية، البيع بالإيجار (عدل)، التطوري، الريفي الخ..

إن السكن الترقوي المدعم يجمع بين مبدأ الترقية العقارية ومبدأ التدعيم المالي من طرف الدولة وهو ما يميزه عن صيغة الترقوي الحر، كما أن الدعم المالي يجعل منه موجه للطبقة المتوسطة من المجتمع، بحيث يقوم على مبدأ التشاركية ومساهمة عدة أطراف في تمويله في محاولة من الدولة الانسحاب التدريجي من حيث احتكار عملية إنتاج السكن بهدف ضمان تجسيد مختلف مشاريع السكن الترقوي المدعم ضمن الآجال المحددة وببنوعية جيدة وهذا بهدف الوصول لأغلب العائلات الجزائرية المكونة للطبقة الوسطى.

الكلمات المفتاحية: الترقوي الحر، السكن العمومي الإيجاري، الصيغ السكنية، السكن الريفي، تشييد السكنات، الترقوي المدعم.

Abstract:

The Algerian state has adopted the principle of diversifying housing options to reach all social classes within Algerian society, regardless of their levels. This is aimed at moving away from the uniformity and standardization of housing, in an attempt by public authorities to achieve balance between different regions of the country, as well as between rural and urban areas. One of the reasons that led the state to develop the supported housing formula in 2018 is this goal. The main other housing options include public rental (social), social cooperative, supported housing in its first and second forms, sale with lease (ADL), developmental, rural, and others.

The subsidized housing program combines the principle of real estate promotion with the principle of financial support from the state, which distinguishes it from the free housing model. Additionally, the financial support makes it aimed at the middle class of society, as it is based on the principle of partnership and the contribution of several parties in its financing. This is an attempt by the state to gradually withdraw from monopolizing the housing production process in order to ensure the realization of various subsidized housing projects within the specified timelines and with good quality, aiming to reach most Algerian families that make up the middle class.

Keywords: Free housing development, public rental housing, housing formulas, rural housing, housing construction, supported housing development.

(1)* يحيوي حكيم

مقدمة:

تعتبر السياسة العامة السكنية أحد فروع السياسة العامة للدولة تهتم بأحد القطاعات الهامة التي لها علاقة مباشرة بحياة المواطنين وهذا انطلاقا من اعتبارها عامل تنمية من جهة، بحيث لا يمكن لأي خطة تنموية أن تنجح لأي بلد ما، ما لم تصاحبها سياسة رشيدة في مجال السكن والبناء والتعمير بهدف ضمان استقرار المواطن الذي يعتبر عامل بشري ثابت ومحرك أساسي في مختلف قطاعات التنمية، ومن جهة أخرى مؤشر للسلم الاجتماعي من خلال اعتبار فشل السياسة السكنية المؤدي إلى العجز في إنتاج وتوفير السكن سببا مفجرا للأزمات الاجتماعية. لقد عمدت السلطات العمومية إلى تنويع الصيغ السكنية في محاولة منها للوصول لكل شرائح المجتمع في الحالات العادية وغير العادية مثل الإعانات الموجهة لمنكوبي الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات، وهذا ضمن رؤية مبنية على الأخذ بعين الاعتبار كل العناصر المتعلقة بحياة المواطنين.

إلا أن الواقع على واقع قطاع السكن في الجزائر يلحظ عدة اختلالات على مستويات التخطيط والانجاز والتوزيع والتقييم تجسدها مختلف الاحتجاجات اليومية للمواطنين إن على مستوى عدم الاستفادة من الحصص السكنية المسجلة ضمن مختلف البرامج المسطرة لفائدة كل بلدية، أو بعد كل عملية توزيع للسكنات على مستوى لجان الدوائر أو بسبب انعدام المرافق الضرورية المدمجة ضمن الأحياء الجديدة الموزعة مما حولها إلى أحياء مراقدة، وهو ما يضع صانع ومنفذ السياسة السكنية في مواجهة تساؤلات جوهرية منطقية حول مواطن الخلل التي أدت إلى قصور هذه السياسة في معالجة أزمة السكن.

وعليه نطرح الإشكالية التالية: هل يمكن للدولة من خلال إطلاق صيغة السكن الترقوي المدعم

بطبعتها الأولى والثانية، أن تستجيب لآمال وطموحات الطبقة المتوسطة في الحصول على سكن لائق؟

وللإجابة على هاته الإشكالية وجب الرجوع إلى أصل السكن الترقوي المدعم، وأهداف السلطات العمومية في كل مرحلة من مراحل هاته الصيغة من خلال التطرق أولا إلى صيغة السكن الاجتماعي التساهمي Logement Social Participatif، وماهي حدودها، ثم نتطرق لصيغة السكن الترقوي المدعم حاليا Logement Promotionnel Aide وكذا مواطن الخلل والقصور فيها.

أولا: السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) le Logement Social Participatif

تعتبر صيغتي السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم حلا نسبيا للطبقة المتوسطة ذات الدخل المتوسط تقوم على مبدأ المشاركة ومساهمة طالب السكن في إنجاز مسكنه، وهي مقاربة اعتمدتها الدولة لإشراك المواطنين في تحمل بعض أعباء إنجاز السكن والتنازل التدريجي عن التكفل التام بكل المشاريع السكنية

الممولة من الخزينة العمومية في ظل عدم استقرار مصادر التمويل المرتبطة أساسا بمداخل البترول المتذبذبة جراء ارتباطه بالسوق الدولي وعدم تحكم الجزائر فيه.

1: تعريف السكن الاجتماعي التساهمي:

يعتبر السكن الاجتماعي التساهمي بدوره نسخة مطورة للسكن التطوري Logement évolutif وهو صيغة السكن التطوري المنجز بهدف امتصاص السكن الهش المطروح في النصف الثاني من عشرية التسعينات (1995) ¹ والتي كان عبارة عن إنجاز لنواة سكنية أو ما يعرف بـ (Clos et couvert) على أرضية صغيرة موجهة للأسر المتوسطة الدخل والتي سيجري تفصيلها فيما بعد.

إن السكن الاجتماعي التساهمي المنجز بمبادرة من المرقين العقاريين هي الصيغة النهائية التي استقرت عليها هاته الصيغة عبر مختلف المراحل التي مرت بها، هو عبارة عن مشروع ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتملك ويخصص للفئة المتوسطة التي تسمح لها مداخلها بالمساهمة في تمويل إنجاز سكناتها القابلة للتملك بعد إنجازها بعد سنتين من شغلها أو قبل ذلك بشرط إرجاع مبلغ الإعانة العمومية للخزينة العمومية، بحيث تشمل التركيبة المالية بصفة أساسية على الإعانة المالية المباشرة من طرف الدولة مقدمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن لكل المواطنين المكتتبين والذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها قانونا في حدود مبلغ 700 000 دج بالنسبة للمشاريع التي تم إطلاقها بعد تاريخ 2008.04.01، وبصفة استثنائية من الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في حدود 500 000 دج بالنسبة المكتتبين المؤمنين لدى مصالح الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية ²، بالإضافة إلى المساهمة الشخصية للمكاتب. كما تصب الإعانة في حساب المرقى العقاري، بالإضافة إلى إقرار تخفيض على قيمة الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع هاته الصيغة تصل إلى 80% في الشمال و 95% في الهضاب العليا والجنوب. حيث ظهرت هاته الصيغة لأول مرة في بداية الألفية الثانية، من خلال إنجازها بمبادرة من المرقى العقاري بصفة مباشرة لصالح مكتتبين لديه ³ أو متعهدا لدى الجماعات المحلية، المؤسسات والهيئات من خلال استفادته من مساعدة مالية باسم موظفيها لإنجاز سكنات مسقفة السعر لا تتجاوز مبلغ 2 800 000 دج وهذا حسب المعايير التالية:

الفئة	مستوى الدخل	مبلغ الإعانة
الأولى	الدخل أقل من 2.5 الأجر الأدنى القاعدي المضمون	500 000 دج
الثانية	الدخل أكبر أو يساوي 2,5 الأجر القاعدي المضمون	450 000 دج
الثالثة	الدخل ما بين أربع مرات وخمس مرات الأجر القاعدي الوطني المضمون	400 000 دج

الجدول رقم 1: كيفية حساب مبلغ الإعانة المالية الموجهة للسكن الاجتماعي التساهمي حسب مستوى المداخل المالية للأسر

المصدر : الإطار القانوني والتنظيمي المسير لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي

أما بالنسبة للمشاريع المنطلقة بعد تاريخ 2008.04.01 فقد تم توحيد مبلغ الإعانة بغض النظر عن اختلاف مستوى المداخل إلا من حيث عدم تجاوز سقف 108 000 دج وهذا بعد رفع الأجر الوطني الأدنى المضمون إلى مبلغ 18 000 دج، كما يمكن دمج صيغة السكن الترقوي المدعم - الطبعة الأولى - ضمن صيغة الاجتماعي التساهمي نظرا للتطابق بينهما إلا من حيث بعض الإجراءات الإدارية بحيث يمكن تعريفها على النحو التالي " إن السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منجز من طرف مرقى عقاري طبقا لمواصفات تقنية وشروط مالية محددة⁴ وهو موجه أساسا للمترشحين المؤهلين للحصول على الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق ، إذن هي صيغة موجهة للمترشحين ذوو الدخل المتوسط بحيث يمكن الحصول على هذا النوع من السكن عن طريق تركيبة مالية مكونة من:

- المساهمة الشخصية،
- مساعدة مالية مباشرة تقدم من طرف CNL،
- قرض عقاري رهني مخفض الفائدة.

إن صيغة السكن الترقوي المدعم ما هي إلا نسخة معدلة لصيغة الاجتماعي التساهمي، بحيث لجأت إليها الدولة بعدما تسجيل عدة خروقات من طرف المرقين العقاريين في تجسيد البرامج السكنية الموكلة لهم من خلال استغلال هامش الحرية الذي تم منحه لهم في اختيار المكتبين المترشحين مما نتج عنه ظهور المضاربة والمحسوبية وهو ما أدى إلى حياد هاته الصيغة عن الهدف الذي وجدت من أجله والمتمثل أساسا في الاستجابة لتطلعات الطبقات الوسطى للحصول على سكن. وهذا من خلال اختيار مكتبين على المقاس بناء على صلة القرابة، أو القدرة المالية، أو من خلال العمل على مضاعفة ثمن المسكن إلى الضعف بطريقة غير قانونية خاصة في ما يخص العائلات الميسورة مما أفرز مستفيدين عزاب من الجنسين لا يتعدى سنهم في أحسن الحالات 22 سنة. هذا ما أدى في النهاية إلى تفاقم ظاهرة السكنات الشاغرة وهو ما عمق من أزمة السكن في الجزائر. وعليه، إرتأت السلطات العمومية ومن خلال صيغة السكن الترقوي المدعم في طبعته الأولى استرجاع صلاحية اختيار المكتبين وتكليف السلطات المحلية ولا سيما الولاية والدائرة بدراسة الطلبات والمصادقة على القائمة النهائية. وهو ما أسس لنوع من الشفافية والعدالة في اختيار المترشحين للاستفادة من إعانة الدولة الموجهة للسكن الاجتماعي التساهمي.

2. من هم الأشخاص الذين يمكن لهم الاستفادة من هاته الصيغة⁵؟:

- الأشخاص الذين لا يملكون عقارات ذات استعمال سكني،
- الأشخاص الذين لا يملكون قطعة أرض صالحة للبناء،
- الذين سبق لهم الاستفادة من سكن عمومي إجباري، تساهمي، سكن ريفي، سكن عدل، كما أن هاته الشروط تطبق على المترشح وزوجه أو زوجاته.

3. هل مبلغ الإعانة المقدمة من طرف الصندوق ثابت بمبلغ 700 000 دج؟ إن مستوى الإعانة المالية

المباشرة الممنوحة من طرف الدولة في ما يخص صيغة الترقوي المدعم محدد كما يلي :

- 700 000 دج : عندما يكون دخل الأسرة يفوق 18 000 دج وأقل من 72 000 دج،
- 400 000 دج: عندما يكون دخل الأسرة يفوق 72 000 دج وأقل من 108 000 دج.

الصيغة السكنية	مبلغ الإعانة
LSP	700 000 دج ⁶ للمشاريع المنطلقة بعد تاريخ 2008.04.01
LPA 1	- 700 000 لأصحاب المداخل بين 18 000 دج و 72 000 دج - 400 000 دج لأصحاب المداخل بين 72 000 دج و 108 000 دج

الجدول رقم 2: حساب مبلغ الإعانة المالية بين السكن الاجتماعي التساهمي والترقوي المدعم

المصدر : الإطار القانوني والتنظيمي المسير لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي والترقوي المدعم

4. كيف تدفع إعانة الدولة ؟

النسبة المئوية	عند الانتهاء من أشغال:	أو عند بلوغ نسبة معينة من المشروع
30%	الأساسات FONDATIONS	10%
40%	الأشغال الكبرى GROS OEUVRES	60%
20%	الأشغال الثانوية+ الربط بالطرق والشبكات TRAVAUX SECONDAIRES + VRD	100%
10%	عند حيازة السكن من طرف المستفيد PRISE DE POSSESSION	-

الجدول رقم 3: كيفية تسديد إعانة الدولة الموجهة للسكن الاجتماعي التساهمي LSP

المصدر: الإطار التنظيمي المنظم لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي

5. كيف يتم الحصول على سكن اجتماعي تساهمي؟

- قيام المرقى العقاري بإشهار واسع للمشروع في أماكن عمومية وعن طريق على الأقل صحيفتين،
- إيداع الملفات على مستوى البلدية،
- تودع الملفات على مستوى الصندوق الوطني للسكن من طرف مصالح البلدية والمتكونة من:
 - طلب إعانة مصادق عليه في نسخة واحدة حسب نموذج CNL،
 - نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول،
 - شهادة عمل أقل من 06 أشهر،
 - شهادة إقامة أو إيواء،
 - شهادة ميلاد سارية المفعول،
 - شهادة عائلية،
 - شهادة ميلاد بالنسبة للأزواج سارية المفعول + شهادة عمل،
 - الوثائق التي تثبت المداخيل.
- يتم دراسة الملفات شكلا وموضوعا، أما بخصوص الملفات الناقصة ترجع إلى البلدية والملفات الكاملة ترسل إلى اللجنة المؤقتة على مستوى الدائرة للاختيار النهائي للمستفيدين.
- يتم التحقق من الملف القاعدي للمرقى العقاري من طرف مصالح الصندوق الوطني للسكن CNL وتمضى بصفة مشتركة على اتفاقية تمويل المشروع ترسل القائمة النهائية إلى مصالح الصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح الإعانة الفردية،
- يتم دفع مبلغ الإعانة لحساب المرقى العقاري حسب عدد مقررات المنح المعدة وتبعا لنسبة تقدم الأشغال.
- كما تجدر الإشارة إلى أن مصالح الصندوق مكلفة بإخضاع أسماء المترشحين وأزواجهم للتحقيق على مستوى البطاقة للسكن بوزارة السكن قبل إعداد القائمة النهائية للمستفيدين.

6. مميزات السكن الاجتماعي التساهمي:

- يقوم السكن الاجتماعي التساهمي على عدة مبادئ وتحكمه بعض الميكانيزمات تجعله يتميز عن باقي الصيغ خاصة منها السكن الريفي والسكن الإيجاري العمومي :
- مبدأ الإعانة المالية المباشرة في حدود مبلغ 700 000 دج بمداخيل لطالب السكن وزوجه أو زوجاته لا تتعدى سقف 108 000 دج،

- إنجاز سكنات هاته الصيغة من طرف مرقي عقاري عمومي أو خاص سواء بصفة مباشرة لصالح المكتتبين المقيمين بتراب البلدية المعنية بالمشروع أو غير مباشرة كمرقي معتمد لدى الغير (جماعات محلية، تعاضديات، الهيئات والمؤسسات العمومية)،
- استفادة المرقى العقاري من تخفيض على القيمة التجارية للقطعة الأرضية الموجهة لاستقبال المشروع إلى حدود 95%، خاصة بالنسبة لمناطق الهضاب العليا والجنوب،
- مساهمة الدولة في أشغال التهيئة بمبلغ 50 000 دج لكل سكن،
- امتلاك السكن بثمان مقبول،
- ضمان الحصول على سكن في إطار مبني ومنظم وفقا للمواصفات التقنية المطلوبة وكذا أدوات التعمير وخاصة مخطط شغل الأراضي على مستوى البلدية محاولة من الدولة للقضاء على السكن الفوضوي الذي شوه صورة مدننا على المستوى الوطني،
- تسليم سكنات جاهزة قابلة للسكن،
- التخفيض نسبة الرسم على القيمة المضافة من 14% إلى 7%، محاولة من الدولة لتشجيع الاستثمار في هذا القطاع الحساس وفق إستراتيجية قائمة على التخفيف من أعباء السكن على السلطات العمومية والبحث عن بدائل أخرى في إنتاج السكن.

7. أهداف السكن الاجتماعي التساهمي⁸:

لقد كان الهدف من إطلاق صيغة السكن الاجتماعي التساهمي من طرف السلطات العمومية بعد أن عرفت عدة تنقيحات وتعديلات في ضوء الأخطاء والنقائص المسجلة في مختلف المحطات التي مرت بها وتماشيا مع أولوية الدولة في بلورة سياسة سكنية قائمة على الانسحاب التدريجي من التكفل التام والتدخل الكامل في عملية إنتاج السكن:

- محاولة التخفيف من وطأة أزمة السكن خاصة على الطبقات المتوسطة والفقيرة من خلال محاولة تنويع العرض السكني لتلبية الطلب المتزايد على السكن في ظل نسبة نمو سكاني كبيرة،
- التخفيف من الضغط المتزايد على الخزينة العمومية التي أصبحت تعد الممول الوحيد لمختلف البرامج السكنية في ظل عدم استقرار المخصصات المالية لهذا القطاع مع ارتباط مداخلها بعائدات مداخل البترول غير المستقرة هي الأخرى والمرتبطة بالسوق الدولي، حيث أصبح تمويل هاته يتم بشكل مشترك من خلال:
- دعم الدولة المتعدد الأشكال المتمثل في المساعدة المالية المباشرة الثابتة وغير المسترجعة وكذا تخفيض سعر التنازل عن العقار الموجه لانجاز هاته السكنات.

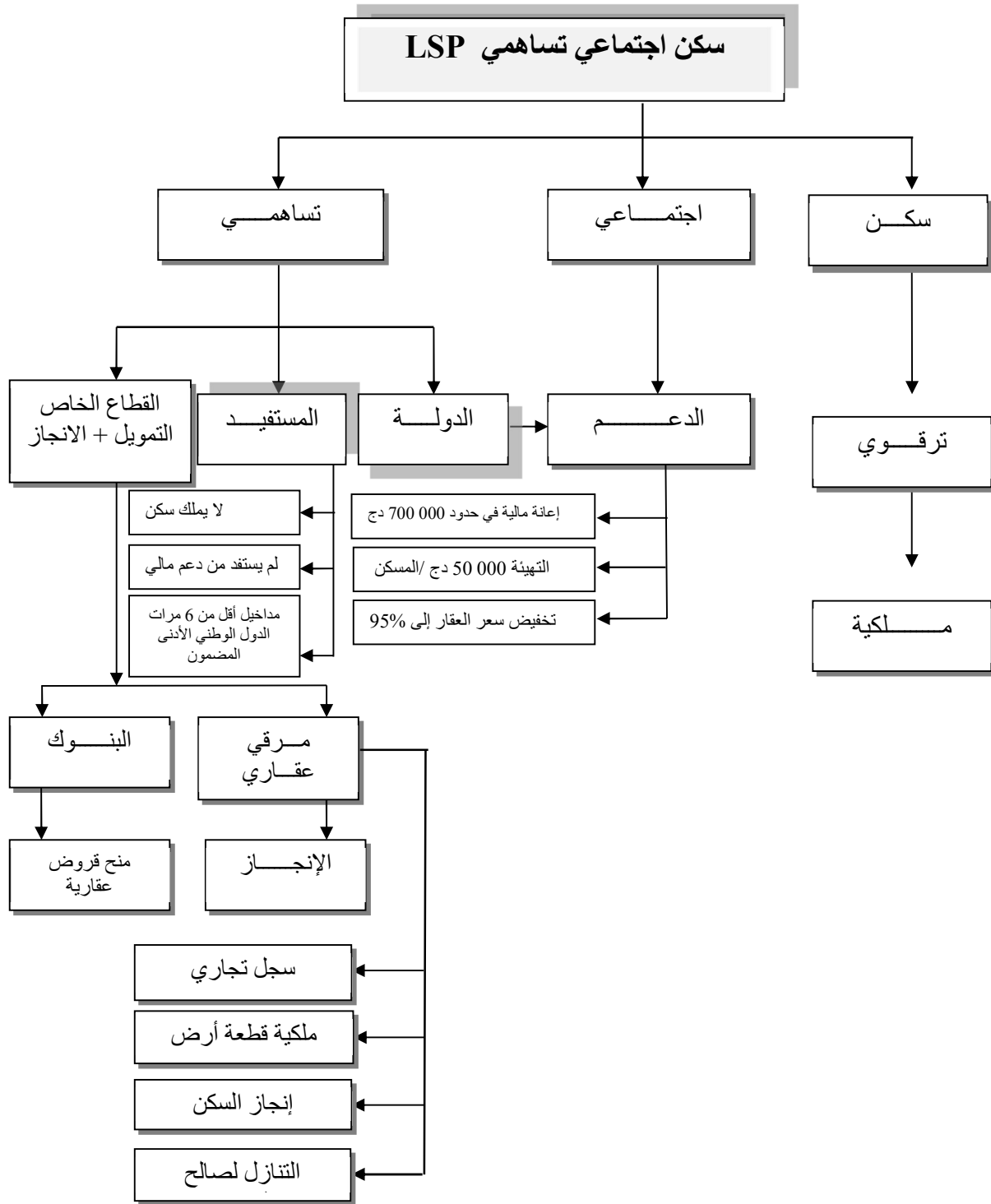
• المساهمة الشخصية للمكتب أو المترشح للاستفادة من السكن عبر إما مدخرات شخصية أو اللجوء للاقتراض من البنوك.

- تحريك رؤوس الأموال النائمة في البنوك العمومية ومحاولة تشغيلها في سوق السكن من خلال تشجيع اللجوء إلى القروض العقارية سواء من طرف المرقين العقاريين أو المكتتبين في هاته البرامج،
- تشجيع نشاط الترقية العقارية بفتح المجال للمرقين الخواص على وجه الخصوص،
- توفير مناصب شغل وخلق قيمة مضافة، حيث يمثل قطاع السكن المحرك الأساسي لدورة التنمية الاقتصادية.

8. تحليل الإطار التنظيمي لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي:

يمكن إثارة العناصر الأساسية التي يقوم عليها الإطار التنظيمي والإجرائي لهاته الصيغة كما يلي:

- يقوم المرقى العقاري بتقديم طلب إعانة بناء على ملف مصادق عليه على المشروع ويقوم بوضع نسختين لدى مديرية السكن،
- تدرس وزارة السكن أو الولاية ملف المعني وفي حالة القبول تبلغ المصادقة على المشروع للمرقى المعني،
- تبلغ مصالح الصندوق الوطني للسكن للمرقى العقاري "دفتر الشروط العامة لتنفيذ المشروع"،
- يقوم المرقى العقاري باختيار المستفيدين مع ضرورة الإشهار للمشروع عن طريق الصحافة، وبعد إعدادها تتم المصادقة عليها من طرف لجنة مؤقتة على مستوى الولاية COMITE AD HOC،
- ترسل القائمة المصادق عليها من طرف المصالح الولائية عن طريق المرقى العقاري إلى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن مرفقة بملفات المترشحين المقبولين،
- تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بدراسة الملفات وإعداد مقررات منح الإعانة،
- إعداد اتفاقية تمويل من طرف مصالح الصندوق الوطني للسكن وإمضائها من طرف المرقى العقاري تحدد مبلغ الإعانة وكيفية دفعها،
- قيام المرقى العقاري بالإنطلاق في الأشغال والاككتاب لدى صندوق ضمان وكفالة الترقية العقارية FCGMPI وكذا إمضاء عقود البيع على التصاميم VSP مع المستفيدين،
- قيام مصالح الصندوق الوطني للسكن بدفع مبلغ الإعانة على أشطر حسب نسبة تقدم الأشغال في حالة البيع على التصاميم كما تم الإشارة له أعلاه أو عبر شريحة واحدة في حالة السكن المنتهي الأشغال (المنجز كلية)، بحيث تبرر تقدم الأشغال عن طريق محضر إثبات الأشغال الممضى من طرف المقاطعة الإقليمية التابعة لمديرية السكن.



الشكل رقم 5: (مخطط مشروع سكن اجتماعي تساهمي: مشروع ترقوي ببعد اجتماعي)

المصدر: من إعداد الباحث بناء على مصادر الدراسة

إن تسمية هاته الصيغة بالسكن الترقوي المدعم - الصيغة الجديدة - يعتبر تعبيرا عن إرادة السلطات العمومية للتفريق بينها وبين الترقوي المدعم الصيغة الأولية، وهذا بعد الوقوف على النقائص المسجلة ضمن الصيغة السابقة، حيث حاولت تطوير بعض المفاهيم للوقوف على الاختلالات التي شابت تجسيد مشاريع الترقوي المدعم وأدت بعدها لتعطيل البرنامج ككل على المستوى الوطني رغم الزخم الإعلامي الذي رافق إطلاق هاته الصيغة من طرف الدولة والتي راهنت عليها لفك بعض تناقضات أزمة السكن في الجزائر. حيث نذكر على سبيل المثال لا الحصر إعفاء المرقين العقاريين من كل ما له صلة بتعبئة الموارد المالية وخاصة مساهمة المكتتبين كأحدى العقوبات التي وقفت في وجه المرقين العقاريين العموميين والخواص منهم في تجسيد مشاريعهم⁹.

1. التعريف:

إن أي مشروع عقاري بصيغة السكن الترقوي المدعم، يعرف على أنه مجموعة من النشاطات المتعلقة ببناء سكنات بصيغة السكن الترقوي المدعم ضمن الحدود التنظيمية والقانونية المسموح بها كعدد السكنات الترقية المدعمة أو السكنات الترقية الحرة ، المحلات التجارية والمرافق المقدمة للخدمات.

- **أ. سكنات الترقوي المدعم:** هي عبارة عن سكنات جديدة منجزة من طرف مرقى عقاري معتمد، جماعية أو فردية مجمعة، تستجيب للمواصفات التقنية والوظيفية المتضمنة في القرار الوزاري¹⁰ الخاص بها وموجهة للمتشحين المقبولين للحصول على الإعانة المالية للدولة الموجهة للسكن.

- **ب. سعر التنازل:** هو سعر البيع الحقيقي كما هو منصوص عليه في عقود البيع على التصاميم، بحيث يشمل كل الحقوق والضرائب والرسوم، الأعباء العقارية، باستثناء حقوق تحويل الملكية التي تبقى من على عاتق المستفيد منها.

كما تتضمن كل الخدمات الضرورية عند تسليم السكن المنجز في حالة جيدة لشغله بما فيها مجمل أشغال الطرق والشبكات المختلفة (VRD) باستثناء السكنات التي تنجز في الجنوب التي تسلم على هيئة (clos et couvert) بالنظر لخصوصية المنطقة المناخية. بالإضافة إلى أن سعر التنازل الذي هو سعر البيع للسكن الترقوي المدعم بدون احتساب الأعباء العقارية، لا يمكن أن يتعدى السقف المحدد قانونا¹¹.

- **ج. المساحة القابلة للسكن:** هي المساحة الداخلية الصافية المتمثلة في صالة الاستقبال، الغرف، المطبخ، الحمام، المرحاض باستثناء مساحة النشر والتجفيف والشرفات.

2. التسجيل والتعهد بالمشاريع:

- تقوم وزارة السكن والعمران والمدينة بتبليغ برامج السكن الترقوي المدعم عن طريق مقرر لفائدة الولايات المستفيدة كما ترسل نسخة منه للمصالح المركزية للصندوق الوطني للسكن،

- تقوم بعدها مصالح الولاية بتوزيع الحصة السكنية حسب الإمكانيات العقارية المتوفرة عليها.

- يبلغ الوالي قرار الترخيص بالتنازل عن قطعة الأرضية الموجهة للمشروع لفائدة المرقى العقاري المختار والهيئات المعنية (مديرية السكن، أملاك الدولة، الصندوق الوطني للسكن)،
- تقوم مديرية السكن بالتأشير على البطاقة التقنية للمشروع والتي يتم إعدادها من طرق المرقى العقاري، يتم التسيير المالي والتقني لكل مشروع ترقوي مدعم بواسطة اتفاقية تمويل ممضاة بين الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن والمرقى العقاري المعني.

3. استلام الملف القاعدي للمرقى العقاري:

بعد استلام البطاقة التقنية للمشروع والمؤشرة من طرف مديرية السكن والمرقى العقاري مرفقة بملفه القاعدي الذي يتضمن ما يلي:

1. نسخة من عقد ملكية الأرض،
 2. قائمة المكتبين المؤهلين للحصول على السكن الترقوي المدعم المسجلين ضمن المشروع مؤشرة قانونا من طرف الوالي أو ممثله،
 3. نسخة من الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وشهادة التسجيل في القائمة الوطنية للمرقين العقاريين وشهادة من شهادة الانتساب مسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية FCGMPI غير منتهية الصلاحية القانونية.
 4. نسخة من السجل التجاري ونسخة من كشف الحساب البنكي للمرقى العقاري (RIB)،
- حيث تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بفتح ملف للمشروع والتحقق من كل الوثائق المتضمنة في ملف المرقى العقاري وخاصة في ما تعلق بسقف سعر البيع المحدد قانونا بدون احتساب الأعباء العقارية للسكنات المعنية حسب تصنيفها وموقع إنجاز المشاريع محددة كما يلي:

الولايات المعنية	تصنيف السكنات	سعر التنازل (البيع)
الجزائر / وهران / قسنطينة / عنابة (سكنات جماعية)	F2	2 500 000.00 دج
	F3	3 500 000.00 دج
	F4	4 400 000.00 دج
	F5	5 400 000.00 دج
	F2	2 500 000.00 دج
ولايات الهضاب العليا ومقرات الولايات الصحراوية (سكنات جماعية ونصف جماعية)	F2	2 200 000.00 دج
	F3	3 100 000.00 دج
	F4	3 900 000.00 دج
	F5	-
البلديات التابعة للولايات الصحراوية	-	2 600 000.00 دج

يحياوي حكيم

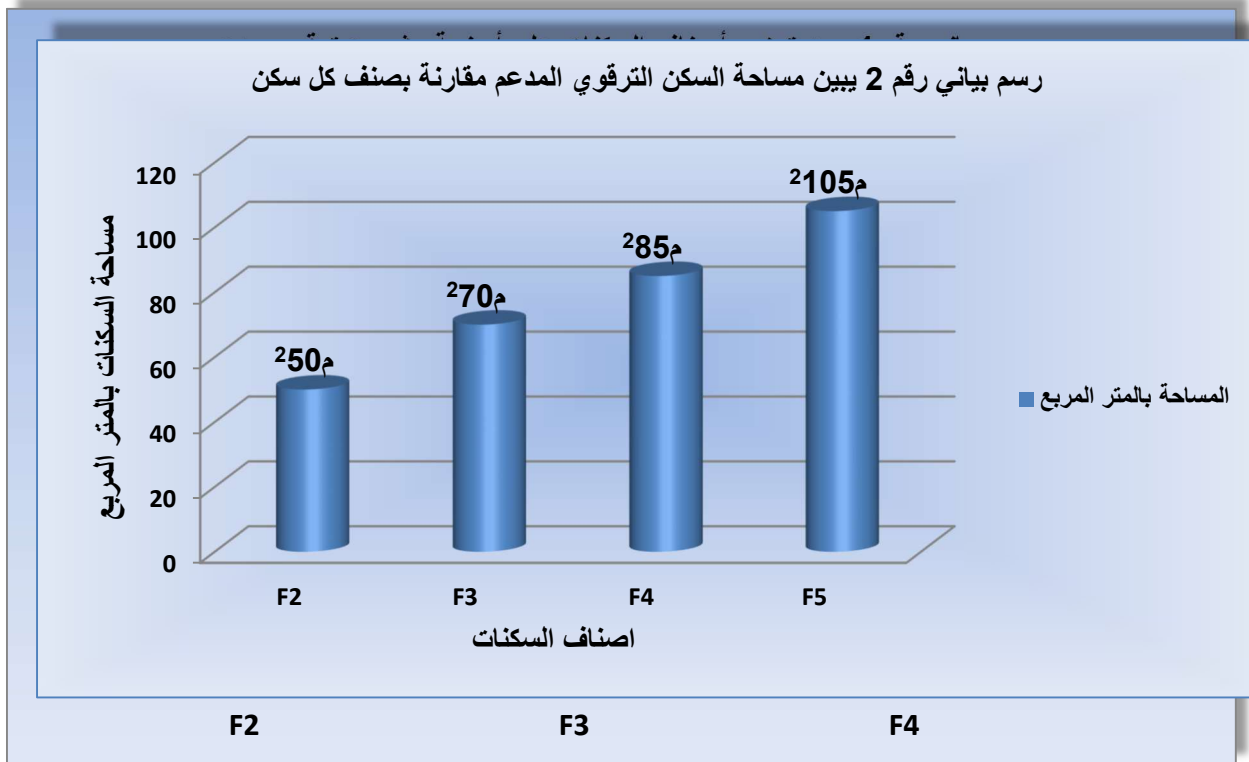
		(سكنات فردية مجمعة – باحة وسطح (CLOS ET COUVERT)
2 300 000.00 دج	F2	باقي بلديات التراب الوطني (سكن جماعي)
3 300 000.00 دج	F3	
4 100 000.00 دج	F4	
–	F5	

الجدول رقم 4 : يبين التوزيع الجغرافي للسكن الترقوي المدعم حسب صنف السكن وسعر البيع

المصدر : الإطار التنظيمي المسير لصيغة السكن الترقوي المدعم

كما أن توزيع سكنات برنامج الترقوي المدعم للتوزيع المبين في المخطط البياني أدناه، بحيث تمثل حصة صنف سكن من غرفتين نسبة 20% وسكن من ثلاث غرف 50% ، أما بالنسبة لسكن من أربع غرف 30% .

المصدر : الإطار التنظيمي المسير لصيغة السكن الترقوي المدعم



بعد المراقبة والتحقق من كل الوثائق المودعة ضمن ملف المرقى العقاري، تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن

بإعداد اتفاقية تمويل CONVENTION DE FINANCEMENT DE PROJET

5. استلام ملفات المكتتبين:

تستلم ملفات المكتتبين من مصالح مديرية السكن من طرف الصندوق الوطني للسكن مرفقة بقائمة المكتتبين المؤشر عليها من طرف والي الولاية أو ممثله، بحيث يتضمن الملف الوثائق التالية:

1. طلب مصادق عليه (استمارة طلب الإعانة حسب النموذج)،

2. نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمترشح (صالحة)،
3. مستخرج لشهادة الميلاد للمترشح وزوجته أو زوجاته في حالة المترشح المتزوج،
4. بطاقة عائلية للحالة المدنية للمترشحين المتزوجين،
5. شهادة عدم الزواج أقل من 06 اشهر،
6. شهادة عمل اقل من 06 أشهر بالنسبة للأجراء أو أي وثيقة تثبت ممارسة نشاط مهني لغير الأجراء،
7. الوثائق المبررة للمداخل.

حيث تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بالتحقيق ومراقبة ملفات المترشحين المكتتبين من حيث الشكل والمضمون خاصة التحقق من كل معايير قابلية المترشحين للحصول على إعانة الدولة الموجهة للسكن حسب التنظيم والقوانين المعمول بها وكذا حساب وتقييم حقوق الحصول على الإعانة لكل مستفيد، كما تشمل الرقابة التحقق من مداخل العائلة (المترشح وزوجته) أقل أو يساوي ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون¹² SNMG ابتداء من تاريخ 2012.12.01.

لقد تم تحديد عتبة المداخل بأقل أو يساوي 108 000.00 دج ، وتخضع ملفات المترشحين للتحقيق على مستوى البطاقة الوطنية للسكن بوزارة السكن للتأكد من أن المترشح لم يستفد هو وزوجته من :

- سكن عمومي إيجاري (اجتماعي)،
- سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار (عدل)،
- للمراقبة والتأكد من عدم امتلاكه أو لم يسبق له ملكية تامة :
- 8. ملك عقاري ذو استعمال سكني،

9. قطعة ارض صالحة للبناء.

6. إعداد مقررات منح الإعانة:

بعد استلام نتائج الرقابة والتحقيق من مختلف الهيئات (البطاقة الوطنية للسكن، الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، الصندوق الوطني للتأمينات لغير الأجراء، المديرية العامة لأماكن الدولة والحفظ العقاري بوزارة المالية) تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بإعداد مقررات منح الإعانة.

كما يحدد مستوى الإعانة المالية بعد حساب مداخل المترشح مضاف إليها مداخل الزوجة أو الزوجات، كما يلي:

الفئة	مستوى المداخل	مبلغ الإعانة
1	المداخل ما بين 0 دج و 72 000 دج	700 000 دج
2	المداخل ما بين 72 000 دج و 108 000 دج	400 000 دج

يحياوي حكيم

الجدول رقم 5 : مستوى الإعانة المالية بعد حساب مداخل المترشح مضاف إليها مداخل الزوجة أو الزوجات

المصدر: الإطار التنظيمي المسير السكن الترقوي المدعم

وما ينبغي الإشارة إليه في ما يتعلق بسقف المداخل، أن الدولة قررت رفع مبلغ الأجر الوطني الأدنى المضمون إلى 20 000 دج بأثر رجعي ابتداء من تاريخ 2020/06/01 وبالتالي يتغير آليا سقف المداخل ومستوى الإعانة لتصبح كالتالي¹³:

الفئة	مستوى المداخل	مبلغ الإعانة
1	المداخل ما بين 0 دج و 80 000 دج	700 000 دج
2	المداخل ما بين 80 000 دج و 120 000 دج	400 000 دج

الجدول رقم 6 : مستوى الإعانة المالية بعد حساب مداخل المترشح مضاف إليها مداخل الزوجة أو الزوجات

المصدر: الإطار التنظيمي المسير السكن الترقوي المدعم - الصيغة الجديدة -

7. تعبئة الموارد المالية:

من بين أهم العناصر الجديدة أو التعديلات التي أدخلت على هاته الصيغة من السكنات، هي مركزة الموارد المالية وإعفاء كلي للمقرنين العقاريين من مشاكل التمويل حتى يركز مجهوداته على الإنجاز فقط .

تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بمركزة الموارد على مستواها، فبالإضافة إلى إعانات الدولة، مجمل موارد التمويل لمشاريع LPA مشكلة من مساهمات المستفيدين وكذا عند الاقتضاء اللجوء للقروض البنكية أو أي موارد مالية أخرى. بعد إمضاء استمارة طلب الإعانة، يقوم المترشح بتقويض عن طريق الوكالة للصندوق الوطني للسكن لتعبئة الموارد المالية المذكورة أعلاه.

يحدد دفع الأشرطة المالية من طرف المستفيد بسعر السكن LPA II، دون احتساب إعانة الدولة وكذا آجال الاستحقاق حسب حالة تقدم أشغال إنجاز ضمن الآجال المحددة ، كما يلي:

المرحلة	نسبة الدفع المطبقة على سعر البيع (خارج إعانة الدولة)
عند إمضاء عقد البيع على التصاميم VSP	20%
عند الانتهاء من أشغال الأساسات	15%
عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما فيها المساحة والحوجز الداخلية والخارجية	35%
عند الانتهاء من أشغال كل الهياكل بما فيها الربط بالطرق والشبكات المختلفة وكذا أشغال التهيئة الخارجية	25%
عند إعداد محضر الحيازة (السكن)	05%

الجدول رقم 7: مراحل ونسبة تعبئة الموارد المالية الخاصة بدفعات المستفيدين

المصدر: الإطار التنظيمي المسير السكن الترقوي المدعم - الصيغة الجديدة -

كما يمكن تعبئة الموارد المالية الناتجة عن لجوء المكتتب إلى قرض بنكي إلى قرض عقاري للحصول على سكن بالصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم LPA II ، بحيث يمثل هذا القرض الفارق بين سعر التنازل عن السكن وإعانة الدولة مضاف إليها مساهمة المستفيد وهذا من خلال بروتوكول اتفاق بين الصندوق الوطني للسكن ومختلف البنوك العمومية.

بعد نفاذ الموارد المالية الخاصة بمساهمات المكتتبين وكذا أطر القروض البنكية ووصول مصالح الصندوق الوطني للسكن إلى مستوى عدم إمكانية مواصلة تمويل المشروع، تقوم المصالح المركزية للصندوق بضخ كلي أو جزئي لإعانات الدولة الخاصة بالمشروع

كما يستفيد الصندوق الوطني للسكن باعتباره مؤسسة اقتصادية تتمتع بصفة التاجر في علاقتها مع الغير، بالاستفادة من نسبة 1.5 % كإقتطاع عند الدفع لصالح المرقى العقاري (خارج دفعات الإعانات) كمقابل بعنوان مصاريف التسيير المالي يتم احتسابها على أساس سعر البيع خارج إعانة الدولة.

8. كفاءات الدفع لفائدة المرقى العقاري:

تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بدفع مختلف الأشر المالية لفائدة المرقى العقاري وفقا لنسبة تدم الأشغال وكذا حسب آجال الاستحقاق المبينة أدناه:

المراحل	نسبة الدفع المطبقة على سعر البيع (خارج إعانة الدولة)
عند الانتهاء من أشغال الأساسات	15%
عند إنجاز 50 % من الأشغال العلوية (الهيكل)	10%
عند إنجاز 100 % من الأشغال العلوية (الهيكل)	10%
عند الانتهاء من أشغال الفواصل	10%
عند الانتهاء من تلبيس الأرضيات	15%
عند الانتهاء من هياكل الدولة الثانوية	15%
عند الانتهاء من أشغال الطرق والشبكات المختلفة وكذا أشغال التهيئة الخارجية	20%
عند حيازة السكنات من طرف المستفيدين	5%

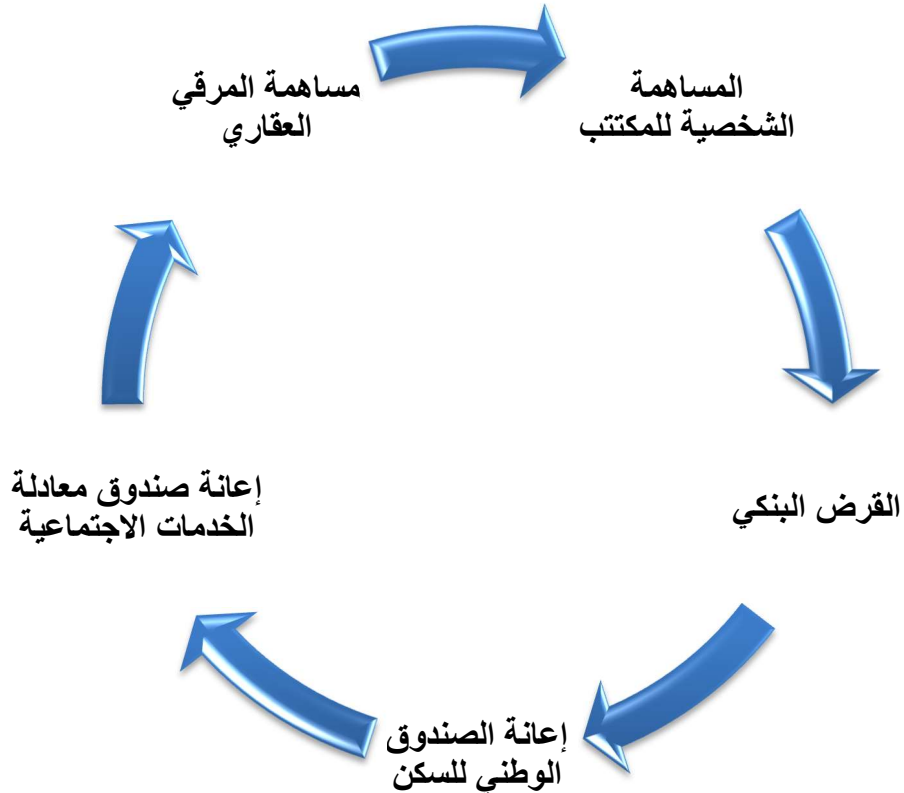
الجدول رقم 8 : نسبة تسديد مختلف الأشر المالية لفائدة المرقى العقاري بالنسبة للسكن الجماعي ونصف الجماعي

المصدر: الإطار التنظيمي المسير السكن الترقوي المدعم – الصيغة الجديدة –

إن دفع الشر الأول لفائدة المرقى العقاري مرهون بتقديم نسبة 50% من عقود البيع على التصاميم على أساس الوثائق التالية المقدمة إما من طرف مديرية السكن أو من طرف المرقى العقاري:

- طلب دفع ممضى من طرف المرقى العقاري،
- محضر إثبات تقدم الأشغال معد من طرف مكتب دراسات مكلف بالمراقبة ممضى من طرف مدير السكن أو ممثله موكل قانونا والمرقى العقاري،

- شهادة تثبت إيداع نسخ من عقود البيع والاتفاقيات المبرمة بين المرقى العقاري والمؤسسات المكلفة بإنجاز المشروع على مستوى مديرية السكن عند إعداد أول طلب دفع،
 - شهادة ضمان المشروع مسلمة من طرف صندوق ضمان الكفالة المتبادلة للترقية العقارية FCGMPI صالحة،
 - بالنسبة لدفع الشريحة الأخيرة، يجب إعداد محضر حياة السكن أمام موثق عمومي،
- كما تتضمن مسؤوليات المرقى العقاري، إعداد خلال نهاية كل فصل وبداية من إمضاء اتفاقية المشروع، تقرير مرحلي (Rapport d'état) وإرساله خلال عشرة أيام الأولى من كل شهر إلى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن، مؤشر عليها من طرف مديرية السكن.
- كما تجدر الإشارة إلى أنه وبتاريخ 2022/05/17¹⁴ تم إضافة إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) إلى التركيبة المالية لتمويل سكن ترقوي مدعم لتصبح كما يلي:



الشكل 2: التركيبة المالية لتمويل سكن ترقوي مدعم بصيغته الجديدة 2018

المصدر: الإطار التنظيمي المسير السكن الترقوي المدعم - الصيغة الجديدة -

ما يمكن ملاحظته بين ما تم تسطيره من أهداف لهاته الصيغة وما تم تجسيده في الميدان، وجود بون شاسع من خلال تسجيل صعوبات كبيرة حالت دون بلوغ الأهداف المسطرة منها وهي الوصول إلى غالبية عائلات الطبقة الوسطى للمجتمع الجزائري والمتمثلة في:

- وجود مستويات إدارية متعددة متدخلة في إنجاز هاته الصيغة الصندوق الوطني للسكن¹⁵، مديرية السكن، مصالح الدائرة والولاية والبلدية، المرقين العقاريين العموميين والخواص، هياكل الرقابة المحلية والمركزية مما أدى إلى تداخل وتنازع الصلاحيات وهو أثر سلبي على تقدم أشغال إنجاز مشاريع هاته الصيغة.
- تسجيل صعوبات كبيرة في ضمان تمويل هاته الصيغة خاصة من طرف المكتتبين في ما يتعلق بدفع الشطر الأول المقدر في غالب الأحيان بـ 600 000 دج نظرا لتآكل القدرة الشرائية لهاته الطبقة وضعف مدخراتها، بالإضافة إلى عزوف عدد كبير من العائلات للتوجه إلى البنوك لتمويل مشاريعهم مدفوعين بالوازع الديني الخاص بتحريم الفوائد الربوية.
- وجود صعوبات كبيرة في دفع مستحقات المرقين العقاريين من طرف مصالح الصندوق الوطني للسكن بفعل تعقيد إجراءات الإطار التنظيمي الخاص بها. ما يساهم بشكل كبير في تأخر إنجاز هاته المشاريع.
- التأخر الكبير لمصالح الدائرة في إعداد قوائم المترشحين للاستفادة من هاته الصيغة رغم تعليمة وزارة السكن التي تحدد ثلاث معايير لاختيار المترشحين تعتمد على الوضعية العائلية، القدرة المالية وأقدمية الطلب حسب تاريخ التسجيل ضمن السجل المؤشر عليه على مستوى البلدية لضمان حد أدنى من الشفافية. ونفس الشيء لطلب إكمال الوثائق الإدارية أو طلبات التعويض.
- تقطعت برنامج السكن الترقوي المدعم لكل ولاية إلى مشاريع صغيرة من 20 و 30 سكن ومنحها لمقاولات عاجزة حالت دون الإيفاء بكل بنود دفتر الشروط الخاص بهاته الصيغة وخاصة منها آجال الإنجاز ونوعيته.
- وقوف مديرية السكن حجر عثرة ضمن مسار مشروع السكن الترقوي المدعم بفعل نقص التجربة، ثقل الإجراءات الإدارية، النقص الفادح في التأطير مما نتج عنه تيهان المرقين العقاريين وضياح آمال المواطنين في رؤية سكناتهم على أرض الواقع.
- إسناد إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم لمرقين عقاريين عاجزين ماليا وتقنيا أو إلى مرقين ثبت فشلهم في تجارب سابقة أدت إلى ضياع حلم المواطنين للحصول على سكن، بحيث يتم اختيار المرقين العقاريين على مستوى اللجنة التقنية الولائية وفق معايير تقنية ومالية محددة إلا أن مخرجات محاضر هاته اللجنة تتمثل في قائمة مرقين عقاريين لا تلبي طموحات المواطنين ولا تجسد إرادة الدولة في إنجاز مشاريع السكن الموجهة لتلبية حاجيات المواطنين.

- ارتفاع تكلفة السكن الترقوي المدعم مقابل تدني القدرة الشرائية¹⁶ وتآكل مدخرات المواطنين بفعل انهيار سعر صرف الدينار مقابل ارتفاع أسعار الصعبة مما أدى إلى الارتفاع الرهيب لأسعار المواد الغذائية الواسعة الانتشار رغم دعمها من طرف الدولة، الشيء الذي أدى إلى تسجيل صعوبات كبيرة لدى غالبية المواطنين في ضمان تمويل سكناتهم وهو ما عرقل التمويل الكلي لمشاريع هاته الصيغة وساهم في تقدم أشغالها وتسليمها ضمن الآجال المحددة.
- ضعف الدراسة الهندسية لمشاريع السكن الترقوي المدعم ضمن نمطية معمة على كل الصيغ تقريبا، أفقدها الروح المعمارية ذات الأبعاد الحضارية وحولها إلى مجرد مربعات إسمنتية لا تلبّي إطلاقا الحاجات الحيوية ولا الثقافية للعائلات الجزائرية ولا تحل مشكل السكن على المدى البعيد.

الخاتمة:

ما يمكن قوله من خلال ما تم عرضه أن صيغة السكن الترقوي المدعم بطبيعتها الجديدة حاولت وتحاول السلطات العمومية جاهدة الاستجابة لانشغالات مواطني الطبقة الوسطى المتكونة أساس من موظفي القطاع العمومي والخاص، الحرفيين، صغار التجار.... الخ، على اعتبار أن هاته الأخيرة هي الضامنة للتوازن الاجتماعي رغم ما تعانيه من تدني للقدرة الشرائية وعدم قدرة أغلبية مكوناتها تمويل سكنات هاته الصيغة نظرا لارتفاعها النسبي.

إلا أن هاته الصيغة عرفت عدة صعوبات بعد إطلاقها سنة 2018، بحيث لم يتم الانطلاق في تجسيد أغلب المشاريع السكنية الخاصة على المستوى الوطني إلا بعد عامين من إطلاقها، فيما لم تنطلق حصص كبيرة على المستوى الوطني أيضا، ولعل هذا ما عزز شكوك المواطنين حول نجاعة هاته الصيغة وعدم قدرتها على تحقيق آمالهم في الحصول على سكن لائق.

إن مرور هاته الصيغة بعدة محطات ومحاولة تطويرها من طرف السلطات العمومية للمشاركة في التخفيف من وطأة أزمة السكن بداية بالسكن التطوري ووصولاً إلى صيغتها النهائية الحالية ضمن رؤية مبنية على فرض مشاركة المواطن في تمويل سكنه بالإضافة إلى إعانات الدولة المالية الموجهة للسكن، لم تشفع لها بالاستجابة في الوقت الحالي لطموحات الإدارة والمواطن على حد سواء على اعتبار التفاوت الكبير من ولاية لأخرى فيما يخص توفر وسائل الإنتاج واليد العاملة المؤهلة وما ارتفاع أسعار مادة الحديد الموجهة للبناء إلا مثال في فرملة وتيرة الإنجاز مما أدى إلى توقيف كل المشاريع تقريبا على المستوى الوطني لهاته الصيغة وكل الصيغ الأخرى، بالإضافة على غرق هاته الصيغة في الإجراءات الإدارية المعقدة.

وفي الأخير، إن تعدد الصيغ السكنية أدى فعلا إلى الوصول لكل الشرائح الاجتماعية سواء سكان المدن أو الأرياف إلا أنو تعميم الدعم على كل الصيغ يضر حتما بالخزينة العمومية على اعتبار منتج السكن في الجزائر سلعة اجتماعية بدون مردود اقتصادي.

إن حل أزمة السكن يكمن في اللجوء لصيغة السكن الإيجاري من خلال إطلاق مشاريع السكن الإيجاري العمومي عن طريق توسيع سوق الإيجار الواعدة في الجزائر وإنشاء شركات مختصة في إنجاز السكن الإيجاري تقوم بعرض السكن بأسعار السوق مدعمة من طرف الدولة وتساهم في تمويلها شركات التأمين، البنوك العمومية والخاصة، مختلف الصناديق المهتمة وكذا القطاع الخاص، بالإضافة إلى وضع إستراتيجية لاستغلال الحظيرة السكنية الشاغرة والمقدرة بنحو مليونين سكن شاغر حسب إحصائيات الديوان الوطني للإحصاء سنة 2008 وهو ما يؤدي إلى امتصاص الطلب على السكن من خلال إجبار ملاك هاته السكنات على استغلالها أو تأجيرها في مقابل مساعدات في المجال الضريبي أو العكس في حالة الرفض تفرض ضرائب أكبر في حال إبقائها مغلقة وهو إجراء معمول به في الدول الأوروبية.

الهوامش والاحالات

¹ يوم برلماني بعنوان: تطور قطاع السكن منذ الاستقلال إلى يومنا هذا : السكن بين التخطيط وتحديات العصر ، الجزائر : المجلس الشعبي الوطني، جوان 2018،

² Procédure n° PGA/03/A/DAAP du 17.07.2002 portant gestion des projets de logements sociaux participatifs (LSP) initiés par les promoteurs immobiliers « LSP-PROMOTEURS),

⁴ حكيم يحيوي ، الصندوق الوطني للسكن: أداة من أدوات الدولة المحورية للتدخل في مجال السكن من خلال تسيير الإعانات المالية الموجهة لتمويل مختلف الصيغ السكنية، الملتقى الدولي حول: الترقية العقارية وسياسة السكن ، 01 و 02 مارس 2017 ، جامعة البليدة 02،

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخيل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه الإعانة. الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخ في 07.10.2010 ص 39،

⁶ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13.09.2008 المحدد لكفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04.11.1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. الجريدة الرسمية رقم 57 المؤرخ في 05.10.2008 ص 26،

⁷ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22.06.1993 المتعلق بتحديد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العمومية المكلفة بإنجاز سكنات تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية ج ر العدد 52 المؤرخ في 08.08.1993،

⁸ Safar Zitoun (Madani), « le logement en Algérie : programmes, enjeux et, tensions » Conflictuelle méditerranée, 2012/02(n°81), pp 133-153,

⁹ عايدة جفار، استراتيجية السكن التطوري: نماذج عن تفاعلات اجتماعية ومجالية للعملية، عين السمارة، 2003 ص 60.

¹⁰ القرار الوزاري المؤرخ في 30.01.2018 المحدد لمواصفات التقنية المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم الجريدة الرسمية رقم 18 المؤرخ في 02/02/2018 ص 20،

- ¹¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14.03.2018 المحدد للشروط والكيفيات المالية وكذا الميكانيزمات التمويلية لإنجاز سكن ترقوي مدعم الجريدة الرسمية رقم 12 المؤرخة في 04/04/2018 ص 16،
- ¹² المرسوم الرئاسي رقم 407/11 المؤرخ في 29.11.2011 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون المتعلق الجريدة الرسمية رقم 66 المؤرخة في 04.12.2011 ص 4،
- ¹³ المرسوم الرئاسي رقم 137/21 المؤرخ في 07.04.2021 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون المتعلق الجريدة الرسمية رقم 28 المؤرخة في 14.04.2021،
- ¹⁴ Convention FNPOS/CNL portant mise en œuvre des aides FNPOS au profit des salaires et retraites affiliés-acquéreurs de logement promotionnel aidé – nouvelle formule (LPA II)– du 17/05/2022،
- ¹⁵ مرحوم (فريد)، أزمة السكن في الجزائر: من أرقام منطق العمران إلى أزمة الرباط الاجتماعي ، مجلة جيل العلوم الإنسانية والاجتماعية، الأردن، عدد 41 أبريل 2018، ص 97-105،
- ¹⁶ Said BOUCHENEB, « le logement en Algérie entre produit social et produit marchand » colloque international, laboratoire SEDET, Paris 19-20 et 21 Mai 1999.

قائمة المراجع:

المؤلفات

1. عايدة جفار، استراتيجية السكن التطوري: نماذج عن تفاعلات اجتماعية ومجالية للعملية، عين السمارة، 2003.
2. Said BOUCHENEB, « le logement en Algérie entre produit social et produit marchand » colloque international, laboratoire SEDET, Paris 19-20 et 21 Mai 1999

الملتقيات

1. حكيم يحياوي ، الصندوق الوطني للسكن: أداة من أدوات الدولة المحورية للتدخل في مجال السكن من خلال تسيير الإعانات المالية الموجهة لتمويل مختلف الصيغ السكنية، الملتقى الدولي حول: الترقية العقارية وسياسة السكن ، 01 و 02 مارس 2017 ، جامعة البليدة 02،

النصوص القانونية

1. المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخل طالبها هذه السكنات و كذا كيفيات منح هذه الإعانة. الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخ في 07.10.2010 ص 39،

2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008.09.13 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994.11.04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. الجريدة الرسمية رقم 57 المؤرخ في 2008.10.05 ص 26،
3. القرار الوزاري المشترك في المؤرخ في 1993.06.22 المتعلق بتحديد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العمومية المكلفة بإنجاز سكنات تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية ج ر العدد 52 المؤرخ في 1993.08.08،
4. القرار الوزاري المؤرخ في 2018.01.30 المحدد لمواصفات التقنية المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم الجريدة الرسمية رقم 18 المؤرخ في 02/02/2018 ص 20،
5. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018.03.14 المحدد للشروط والكيفيات المالية وكذا الميكانيزمات التمويلية لإنجاز سكن ترقوي مدعم الجريدة الرسمية رقم 12 المؤرخة في 04/04/2018 ص 16،
6. المرسوم الرئاسي رقم 407/11 المؤرخ في 2011.11.29 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون المتعلق الجريدة الرسمية رقم 66 المؤرخة في 2011.12.04 ص 4.
7. المرسوم الرئاسي رقم 137/21 المؤرخ في 2021.04.07 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون المتعلق الجريدة الرسمية رقم 28 المؤرخة في 2021.04.14،

المقالات

1. مرحوم (فريد)، أزمة السكن في الجزائر: من أرقام منطق العمران إلى أزمة الرباط الاجتماعي، مجلة جيل العلوم الإنسانية والاجتماعية، الأردن، عدد 41 أبريل 2018، ص 97-105
2. ، Safar Zitoun (Madani), « le logement en Algérie : programmes, enjeux et, tensions » Conflictuelle méditerranée, 2012/02(n°81), pp 133-153,

الاتفاقيات

1. Convention FNPOS/CNL portant mise en œuvre des aides FNPOS au profit des salaires et retraites affiliés-acquéreurs de logement promotionnel aidé – nouvelle formule (LPA II)– du 17/05/2022,