

الإطار القانوني لتمويل السّكن الريفي

من إعداد

الأستاذة بوخرص نادية

أستاذة مساعدة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة يحي فارس بالمدينة

الإطار القانوني لتمويل السكن الريفي

من إعداد الدكتورة بوخرص نادية

أستاذة مساعدة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة يحي فارس بالمدينة

ملخص :

يعد السكن الريفي في الجزائر محورا أساسيا في عملية التنمية الريفية التي تهدف من خلالها الدولة إلى تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي وكبح النزوح نحو المدن، بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي وجعل المستفيد يتحمل مسؤولية إنجاز مسكنه بنفسه.

لذلك نظم المشرع البناء الريفي من خلال العديد من النصوص القانونية التي ركزت في مجملها على مسألة التمويل، آلياته ومؤسساته.

Résumé :

L'habitat rural en Algérie constitue un axe principal dans le processus du développement rural, qui visent l'État Pour promouvoir la stabilité dans les zones rurales afin d'assurer le service de l'économie nationale en milieu rural et l'arrêt de l'exode vers les villes, et à encourager une politique d'autosuffisance et de rendre le bénéficiaire d'assumer la responsabilité de l'exécution de son domicile par lui-même.

C'est pourquoi législateur les systèmes de, reconstruction rurale grâce à de nombreux textes juridiques qui ont porté dans l'ensemble de la question du financement, ses mécanismes et ses institutions.

مقدمة :

إن عملية النزوح الريفي نحو المدن والمناطق العمرانية الحضرية التي شهدتها البلاد جراء الأزمة الأمنية، وشعور الآلاف من العائلات بأنها مهددة في أرواحها أدى إلى خلق وضع من الفوضى تمثل في ظهور بناءات الصفيح على مشارف المدن وبروز تجمعات سكنية انعدمت فيها أدنى ضروريات الحياة.

وقد عجلت هذه الأوضاع إلى دفع السلطات العمومية للتفكير جليا في خلق مشروع السكن الريفي الذي يشمل فئة الفلاحين الذين يقطنون خارج النسيج العمراني قصد تثبيتهم بالقرب من قراهم ومناطقهم الريفية، أين توفر لهم كل ضروريات الحياة خاصة التغطية الصحية والصرف الصحي والماء والكهرباء إضافة إلى المرافق الاجتماعية والترفيهية المتنوعة.

يعد برنامج السكن الريفي واحدا من البرامج الطموحة التي تبنتها الجزائر خلال السنوات الأخيرة مع عودة السلم والاستقرار الأمني (2002) للحد من أزمة السكن الخائفة على مستوى المدن على الخصوص، مواجهة في ذلك الكثير من العراقيل على رأسها إشكالية التمويل.

وإذا كانت أهمية الموضوع تكمن في توضيح أهمية السكن الريفي في إطار التنمية الريفية ودوره في تقليص الفوارق بين المناطق الحضرية والريفية، وتثبيت سكان الريف والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي وكذا سعي الدولة لإعانة هذه الفئة الفقيرة وذات الدخل المتوسط لتمكن سكان لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي، فإن أهداف الموضوع تتمثل في التطرق إلى مختلف النصوص القانونية التي نظمت برنامج السكن الريفي والإصلاحات الجديدة في ميدان تمويله.

لذلك سنحاول من خلال هذه الورقة معالجة الإشكالية التالية: فيما تتمثل الآليات والمؤسسات التمويلية للسكن الريفي، وكيف أطرها المشرع الجزائري؟

تحديد المصطلحات :

- السكن الريفي: هو كل سكن ينجزه اشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، ويجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي. (المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في

2010/10/05 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 2010/10/07 (1).

- السكن الريفي المفروق: سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي اشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.

- السكن الريفي المجمع: سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5.000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي. (المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 2013/09/26 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في 2013/09/29 (2).

- التمويل السكني: هو عبارة عن الاموال الممنوحة لغاية اقامة او شراء الابنية السكنية مقابل الحصول على ضمانات متمثلة برهن العقار المراد تمويله، اضافة الى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على تسديد الدين من مصدره. (محمد بن يحي، 2012، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، اطروحة دكتوراه، غير منشورة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص 144) (3).

وقد اعتمدنا في تناول هذا الموضوع المنهج الوصفي التحليلي الذي يتناسب مع الدراسات القانونية لرصد النصوص القانونية المتعلقة بتمويل السكن الريفي وشرحها وتحليلها للوصول إلى نتائج وتوصيات.

وعلى ضوء ذلك جاءت هذه الورقة في بحثين هما:

- المبحث الأول: الدعم العمومي المباشر للسكن الريفي

- المبحث الثاني: التمويل غير المباشر للسكن الريفي

المبحث الأول : الدعم العمومي المباشر للسكن الريفي

إن التمويل العمومي المباشر هو التمويل عن طريق الخزينة العمومية ويتم على شكل التكفل الكامل بعملية التمويل لإنجاز المشاريع السكنية او على شكل اعانات مالية غير مستحقة التسديد، وضمن الاصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الجزائر منذ سنة 1998 برزت عدة طرق جديدة لتمويل السكن قصد تحقيق الأهداف المنشودة، حيث تمثلت هذه الحلول في انشاء مؤسسات مالية تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف البرامج السكنية الاجتماعية المدعمة، والتي من بينها برنامج السكن الريفي.

المطلب الأول : إعانة الدولة لبناء سكن ريفي

بهدف ايجاد حلول لأزمة السكن قامت الدولة بتقديم تحفيزات مالية من اجل تشجيع سكان الريف على الاقبال على صيغة السكن الريفي، وقد مرت هذه الصيغة بعدة مراحل لعل اهمها المرور من فكرة الترميم التي تجسدت بدء في ترميم السكنات الموجودة في المناطق الريفية او خارج المحيط العمراني الى البناء الذاتي، مروراً بإنشاء القرى الاشتراكية الفلاحية في النظام الاشتراكي، والتي استمر العمل بها تحت اسم صيغة اخرى عرفت بالسكنات الريفية المجمعة، غير ان الانطلاقة الفعالة لبرنامج السكن الريفي تجسدت سنة 2002 في اطار التنمية الريفية الشاملة والتي من ابرز اهدافها بعث آلية السكن الريفي.

وقد أصدر المشرع الجزائري بهذا الخصوص التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01/07/2006 المتعلقة بكيفيات انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية، وصدرت بعدها عدة تعليمات ومذكرات ادارية نظمت نفس الموضوع الى غاية الغائها ضمناً بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 19/06/2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي المعدل والمتمم، حيث صدر هذا الاخير تطبيقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05/10/2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم.

أولاً. كيفية الاستفادة من اعانة الدولة :

1) شروط الاستفادة من اعانة الدولة : حدد المشرع الفئة المؤهلة للاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي في المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفايات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي (الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 2013/06/23)⁽⁴⁾ ويتعلق الأمر ب :

- الاشخاص الطبيعيون الذين يقيمون منذ أكثر من خمس (5) سنوات في البلدية.

- الاشخاص الطبيعيون الذين يمارسون نشاطا في الوسط الريفي.

ويجب على طالبي الإعانة من اجل البناء الذاتي في الوسط الريفي ان تتوفر فيهم بعض الشروط التي حددتها المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفايات منح هذه المساعدة وهي :

- عدم ملكية عقار ذو استعمال سكني ملكية تامة.

- عدم ملكية قطعة أرض صالحة للبناء الا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي.

- عدم الاستفادة من سكن عمومي ايجاري او سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار او سكن اجتماعي تساهمي او اعانة عمومية في إطار اقتناء او بناء او تهيئة سكن، وفي حالة ما اذا كان الطالب مستأجرا لسكن عمومي إيجاري، فانه لا يمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة الا بشرط ارجاع سكنه خاليا الى الهيئة المؤجرة.

- اثبات أن الدخل الشهري للزوجين اقل من ست (06) مرات الدخل الوطني الادنى المضمون او يساويها.

- عدم الاستفادة بعد من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.

ملاحظة: هذه الشروط تعني كذلك زوج طالب المساعدة.

2- اجراءات الحصول على إعانة الدولة: حدد القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 2014/06/18 كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي (الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 2014/09/14)⁽⁵⁾ من خلال إتباع الاجراءات التالية:

أ – ملف المساعدة : وفق المادة 04 المعدلة والمتممة بالمادة 02 فإن الملف يحتوي على:

- طلب الإعانة موجه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا؛
 - مستخرج من شهادة الميلاد (رقم 12) لطالب المساعدة وزوجه(أزواجه)، فيما يخص الأشخاص المتزوجين؛
 - كل وثيقة ادارية تثبت المداخل (كشوف الراتب، كشف الراتب السنوي، وثائق مسلمة من إدارة الضرائب أو إذا تعذر ذلك، شهادة موقعة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا)؛
 - الوثيقة التي تثبت الاقامة؛
 - الوثيقة التي تثبت ممارسة النشاط في الوسط الريفي؛
 - الوثيقة التي تثبت حيازة قطعة ارض مخصصة للبناء.
- ويسلم وصل استلام لصاحب الطلب.

ب – دراسة الملف والمصادقة عليه : لقد بينت المادة 05 المعدلة والمتممة بالمادة 03 كيفية معالجة الملف، فبعد إيداع الطالب ملف الاستفادة لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يقوم هذا الأخير-على أساس عدد المساعدات المبلغ من الولاية -بإعداد قائمة طالبي المساعدة المباشرة المستوفين شروط الحصول عليها، وذلك في اجل لا يتعدى عشرون (20) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ برنامج المساعدة.

ثم تودع القائمة الاسمية المقبولة مرفقة بملفات اصحابها لدى مديرية السكن بالولاية في اجل الثمانية (08) أيام الموالية، وتتولى هذه الأخيرة عرضها للمراقبة على مستوى البطاقة لدى مصالح وزارة السكن وال عمران للتأكد من ان هؤلاء الطالبين لم يسبق لهم الاستفادة من أي تنازلات او اعانات من الدولة

في مجال السكن، ويتعين على هذه المصالح الرد في اجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام.

وبعدها يقوم الوالي المختص اقليميا بالمصادقة على القائمة النهائية لطالبي المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، وترسل مرفقة بالملفات الموافقة لها الى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة المباشرة، وبعد الانتهاء من اعدادها ترسل الى مدير السكن بالولاية الذي يقوم بتسليمها لمصالح المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا قصد تبليغها للمستفيدين المعنيين مرفقة بدفاتر الشروط المتعلقة بها والتي يتعين على المستفيدين اکتتابها ، كما يتم تسجيل المستفيدين من المساعدة المباشرة من الدولة للسكن الريفي في البطاقة الوطنية للسكن، مع القيام بإعلام المجلس الشعبي البلدي المعني بقائمة الطالبيين غير المؤهلين للاستفادة.

ثانيا. الاثار القانونية المترتبة على الاستفادة من مساعدة الدولة : يترتب على الاستفادة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي حقوق والتزامات في ذمة المستفيد، كما تتمتع الإدارة المختصة بسلطات معينة في هذا المجال حددها المشرع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كیفیات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي المعدل والمتمم، نبينها فيما يلي:

1- حقوق والتزامات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة :

ا- **الحق في استلام المساعدة المالية:** حدد المشرع مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي حسب المناطق الجغرافية في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدلة والمتممة بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 كما يأتي:

- 700.000 دج في كل مناطق الوطن، ويرتفع مستوى المساعدة إلى:

- 800.000 دج في ولايات : الاغواط وبسكرة وبشار وورقلة والوادي وغرداية.

- 1.000.000 دج في ولايات : تندوف وادرار وتمنراست واليزي.

ويقوم الصندوق الوطني بدفع منحة الدعم للسكن الريفي وفق مرحلتين: (المادة 04 من القرار المؤرخ في 2014/06/18 المعدلة للمادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19)⁽⁶⁾

الحصة الأولى : 60 % من المساعدة تحرر في شكل تسبيق، عند تقديم رخصة البناء، بناء على طلب مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن او المجلس الشعبي البلدي، وتخصص هذه الحصة لإنجاز اشغال الاساس والاشغال الكبرى.

الحصة الثانية: 40 % من المساعدة عند الانتهاء من كل الاشغال الكبرى او جزء منها والتي يتم اقرارها بموجب محضر معاينة مدى تقدم الاشغال من طرف المصالح التقنية المؤهلة بالولاية (مديرية السكن والتجهيزات العمومية) او بالمجلس الشعبي البلدي.

وفي حالة ما إذا استعان المستفيد بمتعامل او مؤسسة أشغال لإنجاز مشروعه، فانه يمكن أن يقوم الصندوق الوطني للسكن بدفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة هذا المتعامل، حيث تدفع في هذه الحالة حسب تقدم الاشغال على اساس وكالة استلام المساعدة يعدها المستفيد لفائدة المتعامل وكذا طلبات الدفع لفائدته، ويجب التأشير على هاتين الوثيقتين مسبقا من طرف المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمديرية السكن او بالمجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا.

ويجب ألا تتعدى الآجال بين تاريخ إيداع طلب الدفع وتاريخ الدفع، مدة خمسة (05) ايام الا في حالات القوة القاهرة (المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19)⁽⁷⁾.

ب- الالتزام باستصدار رخصة البناء: يجب على المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي استصدار رخصة بناء وفق الشروط والاجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، ويتعين عليه تقديمها عند تقديم طلبه الأول للدفع. (المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19)⁽⁸⁾.

ج - الالتزام باستصدار رخصة هدم السكن غير اللائق: في حال امتلاك المستفيد سكن غير لائق ينبغي عليه هدمه ، وذلك باستصدار رخصة هدم من الجهات الادارية المختصة والمنظمة بموجب قانون التهيئة والتعمير والمراسيم

التنفيذية له، مع الإشارة الى ان المشرع قبل صدور القرار المؤرخ في 2013/06/19 كان يجيز طلب الاعانة من اجل ترميم وتوسيع السكن في الوسط الريفي، لكن بصدور هذا القرار حصر طلب المساعدة لأجل انجاز سكن جديد فقط.

د - الالتزام بالآجال القانونية لإنجاز المشروع: يجب على المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة الانطلاق في اشغال الانجاز في اجل اقصاه ستون (60) يوما بعد تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة.

وفي حالة عدم احترام هذا الاجل يلغى المقرر من قبل مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن ما عدا في حالات القوة القاهرة، وفي هذه الحالة يجب على المستفيد تعويض مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة كله او جزء منه حسب الحالة. (المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19)⁽⁹⁾.

هـ - التزام المستفيد باحترام كل البنود المتضمنة في دفتر الشروط بعد موافقته عليها من خلال توقيعه المصادق عليه أمام مصالح البلدية المعنية، ويلتزم أيضا بالشفافية واحترام كفاءات مراقبة ومتابعة الهيآت التابعة للدولة ، كما يلتزم بتسخير مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة كله لانجاز السكن. (المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19)⁽¹⁰⁾.

2- سلطات الادارة المختصة في اطار المساعدة لبناء سكن ريفي: منح المشرع للإدارة المختصة سلطات معينة في هذا المجال وتتعلق اساسا بما يلي:

ا - مراقبة مدى تقدم الأشغال: تتولى المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن او المجلس الشعبي البلدي بمبادرة منها او من المستفيد مراقبة مدى تقدم أشغال انجاز المشروع، وتتوج هذه المراقبة – التي تشمل في آن واحد واقع الاشغال المباشر فيها ومدى مطابقتها لتعليمات رخصة البناء – بإعداد محضر معاينة تقدم الاشغال وفقا لنموذج محدد من قبل الصندوق الوطني للسكن.

ثم يرسل المحضر الموقع من الموظف او الموظفين المؤهلين بمديرية السكن او بالمجلس الشعبي البلدي والذي يتم العمل به لتحرير الحصة الثانية من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة الى المستفيد صاحب الطلب في نسختين في غضون الايام الخمسة (5) التي تلي تاريخ زيارة الموقع، مقابل وصل

استلام موقع من طرفه. (المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19)⁽¹¹⁾.

ب - التسجيل في البطاقة الوطنية للسكن: يتم تسجيل المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي في البطاقة الوطنية للسكن لدى وزارة السكن والعمران، ولا يمكنه بذلك الاستفادة هو أو زوجه من أي شكل من أشكال الاعانة الممنوحة من الدولة للسكن، وتبرز أهمية هذا الاجراء في تفادي كل الاخطاء والتجاوزات التي عرفها هذا النوع من المساعدات كالحصول على سكن عمومي إيجاري أو الحصول على مساعدة مالية أخرى. (المادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19)⁽¹²⁾.

ج- في حالة اخلال المستفيد بالتزاماته السالفة الذكر يجوز للسلطة المختصة سحب المساعدة الممنوحة له، ويعرضه ذلك لتعويض مبلغ المساعدة بكل الطرق القانونية (المادة 08 / 3 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19)⁽¹³⁾، كمتابعته مدنيا على الضرر المادي اللاحق بها وفقا للقواعد العامة.

المطلب الثاني : المؤسسات المالية المعنية بالدعم المباشر للسكن الريفي

لأجل الحد من أزمة السكن التي تعيشها الجزائر سعت الدولة إلى إيجاد طرق ناجعة من خلال اتخاذ التدابير اللازمة لذلك، وكان من بين هذه التدابير استحداث هيئات لتمويل مختلف البرامج السكنية الاجتماعية على غرار السكن الريفي من اجل مساعدة الأفراد ذوي الدخل البسيط و المتوسط، و من هذه الهيئات الصندوق الوطني للسكن، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

أولا. الصندوق الوطني للسكن (CNL) : إن الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أنشأ من طرف وزارة السكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن (الجريدة الرسمية عدد25)⁽¹⁴⁾، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 1994/05/18. (الجريدة الرسمية عدد 32)⁽¹⁵⁾.

1 - مهام الصندوق الوطني للسكن و صلاحياته : لقد اسند للصندوق الوطني للسكن بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 1994/05/18 المهام الرئيسية التالية:

- تسيير المساهمات والإعانات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما فيما يخص الإيجار وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانتها وترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي.

- ترقية كل أشكال تمويل السكن خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد تمويل غير تلك المتأتية من الميزانية وتجنيدھا.

- المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما السكن ذو الطابع الاجتماعي منه.

- استلام الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما وتسييرھا.

- اقتراح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح السكن لاسيما ذو الطابع الاجتماعي منه.

- إنجاز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن وتقديم خبرته الفنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية وتشجيع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.

2- دور الصندوق الوطني للسكن في تمويل السكن الريفي : صدر اول نص ينظم كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال السكن بتاريخ 1991/05/12 من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان دعم الحصول على ملكية السكن. (الجريدة الرسمية عدد 25)⁽¹⁶⁾.

وقد الغي هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. (الجريدة الرسمية عدد 66)⁽¹⁷⁾، وهو الساري المفعول حاليا، حيث تنص المادة 02 منه على : " يكون التدخل المالي للصندوق الوطني للسكن في حدود موارده حسب الاشكال التالية :

- مساعدات مالية.

- تخفيض في نسب الفوائد.

- تمديد مدة تسديد القرض".

وتنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم 94-308 صدرت العديد من القرارات الوزارية المشتركة آخرها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، (الجريدة الرسمية عدد 57، المؤرخة في 05/10/2008) ⁽¹⁸⁾.

ويتمثل الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية - في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي - في مساعدة مالية تمنحها الدولة اما للمستفيد مباشرة واما عن طريق هيئة مالية للقرض، حيث تمنح هذه المساعدة لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية، وفي حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن ان تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والالتزام بإنجاز الأشغال.

ولا يمكن ان تمنح هذه المساعدة عندما تتجاوز تكلفة انجاز السكن الريفي اربع (4) مرات مبلغ المساعدة المالية المحددة ب 700.000 دج (المواد 02، 04، 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008) ⁽¹⁹⁾.

مع الإشارة إلى أن برامج السكنات الريفية التي تم الانطلاق فيها قبل أول افريل سنة 2008 تخضع لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 المعدل والمتمم الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر (ملغى). (المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008) ⁽²⁰⁾.

ثانيا. الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) : إن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو هيئة أسست بموجب القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02/07/1983 (الجريدة الرسمية عدد 28) ⁽²¹⁾، وهو مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 11/10/2015

(الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 14/10/2015) ⁽²²⁾ ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 75-96 المؤرخ في 03/02/1996 والمتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره (الجريدة الرسمية عدد 09) ⁽²³⁾ ، ويوضع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي.

1- مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية : لقد حدد المشرع مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 75-96 التي تنص على: " تتمثل مهام الصندوق في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها، لاسيما أحكام المادة 3 من القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02/07/1983 والمذكور أعلاه فيما يأتي:

- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.

- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء والتأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.

- تعبئة كل موارد التمويل من اجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو مقرر في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 06/07/1994 والمذكورة أعلاه.

- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف سكن العمال الأجراء.

- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء".

2- دور الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في تمويل السكن الريفي:

تتجلى صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في مجال التمويل السكني لصالح العمال الأجراء المنتمين إليه من خلال انجاز

مشاريع ذات طابع سكني دون أن يكون في حاجة للعب دور المرقى العقاري في عملية الانجاز، وإنما ينحصر دوره في التمويل باعتباره مؤسسة مالية، ويبرز دور الصندوق كمول من خلال المنح والمساعدات وكذا القروض التي يمنحها للعمال الأجراء الذين يسعون للحصول على مسكن لائق وسوف نوضح ذلك كما يلي:

أ- خدمات الصندوق: تخضع خدمات الصندوق لهيئات مؤهلة وهي: (موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية <http://www.Fnpos.dz>)⁽²⁴⁾

- 48 لجنة ولائية مكلفة بتوزيع خدمات الصندوق، مشكلة من 08 أعضاء تم اختيارهم من قبل السيد وزير العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي .

- اللجنة المركزية الخاصة، المكلفة بدراسة الطعون والمصادقة على القوائم النهائية للمستفيدين من خدمات الصندوق، مشكلة من 08 أعضاء تم اختيارهم من قبل مجلس الإدارة.

وتتمثل هذه الخدمات في منح مساعدة مالية غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، وهذا من أجل تكملة التركيبة المالية المتبقية لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة أو لبناء مسكن في إطار البناء الريفي، ويتم جمعها مع إعانة الصندوق الوطني للسكن (CNL)، تبلغ قيمتها خمس مائة ألف دينار جزائري (500.000 دج).

ب - شروط الاستفادة من الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق: للاستفادة من الإعانة المالية التي يقدمها الصندوق لدعم البناء الريفي يجب أن تتوفر في المستفيد الشروط الآتية: (موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية <http://www.Fnpos.dz>)⁽²⁵⁾

- الاستفادة من مساعدة من قبل الدولة من أجل بناء سكن ريفي في إطار البناء الذاتي، حيث يجب الاستفادة على الأقل من الشطر الأول من إعانة الدولة وأن تكون نسبة الأشغال المنتهية لا تتجاوز 100%.

- عدم الاستفادة من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء (ذات ملكية كاملة).

- أن يكون الدخل الأسري لا يتجاوز السقف المحدد وهو ست (06) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

- عدم الاستفادة المسبقة من أي خدمة من خدمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (سكن، إعانة، قرض).

- ان يكون طالب الاعانة عاملا أجيرا في وضعية نشاط أو تقاعد، ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية (CNAS).

- ان يكون طالب الاعانة في حالة نشاط ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات متتابة قبل إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق.

ج - إجراءات الاستفادة من الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق : لأجل الاستفادة من الإعانة المالية الموجهة لدعم البناء الريفي يجب اعتماد الإجراءات التالية: (موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية <http://www.Fnpos.dz>)⁽²⁶⁾

- مضمون الملف :

- طلب إعانة (استمارة خاصة بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية)؛
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية؛
- شهادة الميلاد رقم 12 بالنسبة للطالب وزوجه؛
- شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية؛
- شهادة عمل مدة صلاحيتها أقل من شهر واحد بالنسبة للأجير في حالة نشاط، أو شهادة تقاعد (للمتقاعدين) الصادرة من الصندوق الوطني للتقاعد؛
- كشف الراتب الشهري الأخير (بالنسبة للأجراء)؛
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي؛
- نسخة من قرار الاستفادة من إعانة الدولة للبناء الريفي (مسلمة من طرف الوالي أو ممثله) محرر ابتداء من سنة 2010؛
- نسخة اكتاب بدفتر الشروط لدى الصندوق الوطني للسكن؛
- نسخة من رخصة البناء؛

- **إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق:** لإيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق يلتزم المعني بـ :

- التوجه إلى مديريات الفروع الجهوية - القريبة من مقر سكن المستفيد من دعم الصندوق- أو ممثلات الصندوق الموجودة على مستوى ولايات الوطن.
- سحب استمارة المعلومات خاصة بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وملئها والمصادقة عليها.
- إيداع الملف كاملا مع استلام وصل الإيداع.

- **عملية صرف الإعانة:** تصرف الإعانة المالية المقدمة من الصندوق على الشكل التالي:

- إعداد الاتفاقية وقرار منح الإعانة.
- تحديد قيمة الإعانة المالية حسب المبلغ الإجمالي المتبقي من التركيبة المالية للسكن.
- تحويل مبلغ الإعانة إلى المستفيدين من إعانة الصندوق الوطني للسكن للدعم الريف.

وبذلك يمكن القول أن للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دور هام وفعال في مجال دعم وتمويل السكن في الجزائر، ويتضح هذا جليا من خلال الدور المزدوج الذي يقوم به في نفس الوقت في الميدان فهو يقوم بدور الممول باعتباره مؤسسة مالية من خلال الأموال الضخمة التي يحوزها الناتجة عن الاستثمارات التي يقوم بها مع البنوك وشركات التأمين من جهة و كذلك الدور الذي يقوم به كمتعامل في مجال الترقية العقارية من خلال المبادرة بانجاز مشاريع سكنات لفائدة العمال الأجراء المسجلين لديه.

المبحث الثاني : التمويل غير المباشر للسكن الريفي

إن الدعم المالي المباشر لتمويل السكن الريفي قد لا يستفيد منه البعض، كما قد يكون غير كاف لتغطية كل تكاليف الانجاز، لذلك عمدت الدولة إلى إنشاء نظام خاص لدعم هذه المساعدة يدعى القرض العقاري، تقدمه البنوك والمؤسسات المالية المؤهلة إما للأفراد أو للمركبي العقاري حسب نوعية السكن.

المطلب الأول : القرض العقاري كآلية لتمويل السكن الريفي

تعتبر القروض العقارية من أهم آليات تمويل الترقية العقارية، حيث تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية سكن، ويبرم القرض العقاري وفق شروط ومراحل معينة.

أولاً. مفهوم القرض العقاري : يعرف القرض العقاري بأنه : " عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض (الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية) ليستعمله في تمويل انجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل ان يلتزم المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالكيفيات المحددة في العقد". (لطيفة طالي، 2002، القرض في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، غير منشورة، جامعة الجزائر، الجزائر، ص9)⁽²⁷⁾.

كما يعرف بأنه: مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال والأعمال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة للتنمية المنتهجة والتي توفرها الدولة عن طريق مؤسساتها المالية -مؤسسات القرض - لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال والفوائد المترتبة عن ذلك في الآجال المحددة قانوناً.

وبذلك فهو قرض طويل المدى، موجه لتمويل شراء أو بناء سكن أو تمويل أعمال تهيئة أو توسيع مسكن، بنسبة فائدة تحدد منذ البداية، بحيث أن المقرض يسدد شهرياً الرأسمال المقرض والفوائد المترتبة على ذلك في مدة القرض المتفق عليها.

وتسمى القروض العقارية أيضاً بالقروض الرهنية لكونها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بعقد رهن يتم اكتتابه من طرف المقرض لصالح الهيئة المقرضة ضماناً لسداد الدين في حالة العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقرض عند انتهاء مدة القرض. (محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، مرجع سابق، ص180)⁽²⁸⁾.

ثانيا. قواعد تأطير القرض العقاري: إن إنشاء القرض العقاري يستوجب تحقق شروط الاستفادة منه ومراحل إبرامه على النحو التالي:

1- شروط الاستفادة من القرض العقاري: من خلال الاطلاع على الشروط التي تفرضها معظم البنوك المانحة للقرض العقاري تبين أنها تشترك في الشروط التالية:

- المبلغ الأقصى للقرض هو 90 % من قيمة السكن؛ أي يجب على المقترض أن يمول من ماله الخاص قيمة 10 % الباقية.
- نسبة الاستدانة يجب أن لا تتعدى متوسط 30 إلى 40 % من دخل المقترض.
- المدة القصوى للقرض هي 30 سنة و قد تصل إلى 40 سنة بالنسبة للشباب.
- العمر المحدد للتسديد هو 70 سنة.

• القدرة على تسديد الدين بحيث يجب أن تتوفر لدى المستفيد مداخل كافية، دائمة ومنظمة، وإذا كان المقترض غير قادر على الدفع، يمكن أن يطلب مساعدة شريك أو كفالة تضامنية (عائلية فقط).

أما المدخرون الذين يملكون دفتر ادخار سكني أو حسابا جاريا في بنك يستفيدون من شروط تسهيلية.

2- مراحل إبرام القرض العقاري: يمر إبرام القرض العقاري عمليا بثلاث مراحل أساسية وهي:

1 – مرحلة ما قبل التعاقد: يلتزم المترشح بتكوين ملف طلب القرض العقاري الذي يحوي الوثائق التالية:

• تقديم طلب القرض من خلال ملأ استمارة تحدد نموذجها الجهة المقرضة، والتي تتضمن عادة معلومات حول وضعيته المالية (موارده، ديونه، نفقاته)، والعائلية، وإن التمويل يتعلق ببناء ذاتي.

• معلومات عن الشخص المقترض: شهادة الحالة المدنية، الشهادة العائلية للمتزوجين، وثيقة إثبات الهوية (بطاقة التعريف أو رخصة السياقة).

• وثيقة إثبات المداخل: للأجراء، كشف الراتب أو التصريح السنوي للأجور، شهادة عمل، بالنسبة للمهن الحرة أو التجار : نسخة من السجل التجاري، آخر تصريح ضريبي.

• تصريح بالاقتطاع لفائدة البنك الذي منح القرض.

• كشف فوائد حسابات الادخار للمدخرين.

• تقديم وثائق إثبات البناء في الوسط الريفي: عقد ملكية قطعة أرض أو رخصة بناء سارية المفعول.

• تقديم الإسهام الشخصي للمقترض.

• تأسيس الضمانات القانونية التي تضمن للهيئة المانحة للقرض خطر عدم الوفاء بمبلغ القرض، كالرهن الرسمي.

كما تلتزم الهيئة المقرضة بإعلام المقترض بكل ما يتعلق بالقرض العقاري، من مبلغ القرض ومدة تسديده ونسبة الفائدة...الخ.

ب- مرحلة ابرام عقد القرض العقاري: ان عقد القرض العقاري كغيره من العقود ينعقد بتوافق ارادتين (ارادة المقترض وإرادة الهيئة المقرضة)؛ أي اقتران الإيجاب بالقبول المطابق له، حيث يصدر الإيجاب من الهيئة المقرضة (بنك او مؤسسة مالية) مستوفيا للشروط القانونية تعبيرا منها بشكل نهائي عن ارادتها في ابرام عقد القرض العقاري مع المقترض، فإذا ما صدر قبول من المقترض يتضمن الموافقة على ايجاب الهيئة المقرضة ويكون مطابقا تماما له دون أي اعتراض على احد النقاط انعقد عقد القرض العقاري.

ج - مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري: تتم هذه المرحلة من خلال إجرائيين اساسيين هما:

- تسليم مبلغ القرض للمقترض: يعتبر عقد القرض العقاري من العقود الرضائية الواردة على الملكية، فبمجرد تمام العقد يصبح المقترض دائنا للمقرض بمبلغ القرض ويستطيع المطالبة به شأنه شأن أي دين آخر.

وعمليا يتم تسليم مبلغ القرض للمقترض في حالة البناء الذاتي على شكل دفعات حسب تقدم الاشغال، وذلك بعد معاينة المهندس المعماري او المصالح التقنية التابعة لهيئة القرض.

كما تلتزم الهيئة المقرضة بعدم المطالبة برد مبلغ القرض قبل اجله والغاء العقد دون سبب وجيه، لان الهدف من عملية القرض هو تمكين المقترض من الانتفاع بمبلغ القرض عن طريق استعماله طيلة المدة المتفق عليها، إلا في حالة اخلال المقترض بالتزاماته او عجزه عن التسديد ودفع الفوائد.

- الوفاء في عقد القرض: بعد ان تقوم الهيئة المقرضة بتسليم مبلغ القرض للمقترض والتزامها بعدم المطالبة به قبل حلول الاجل المتفق عليه، يبدأ التزام المقترض برد مبلغ القرض مضافا اليه الفوائد المترتبة عليه وكذا عمولات او مصاريف القرض، حيث يتم ذلك عمليا بأشكال مختلفة اهمها التسديد وفق جدول الاستحقاقات الذي تعده الهيئة المقرضة ويوقعه المقترض، حيث يتكون كل استحقاق دفعة او قسط شهري من جزء من المبلغ الاصلي للقرض والفوائد وعمولات او مصاريف القرض، وذلك تسهيلا وتيسيرا على المقترض في تسديد مبلغ القرض. (لطيفة طالي، القرض في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص38 وما بعدها)⁽²⁹⁾.

المطلب الثاني: القرض العقاري المدعم الموجه لتمويل السكن الريفي

مع بداية سنة 2009 اعتمدت الجزائر آلية جديدة لتفعيل صيغة السكن الريفي، ويتعلق الأمر بمنح قروض عقارية مخفضة الفائدة، وهو ما أقرته المادة 109 من الأمر رقم 01-09 المؤرخ في 2009/07/22 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المتممة بالمادة 75 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 2009/12/30 والمتضمن قانون المالية لسنة 2010 (الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 2009/12/31)⁽³⁰⁾، حيث نصت على أنه: " يرخص للخزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويمكن أن يجمع هذا التخفيض مع الإعانة المباشرة المقدمة .

تحدد مستويات التخفيض والدخل وكذا كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".

كما نصت المادة 74 من الأمر رقم 01-09 على أنه : " يرخص للخرينة العمومية بمنح تخفيضات في معدلات الفوائد بعنوان القروض الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية إلى المرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن.

يحدد معدل هذا التخفيض وكفاءات منحه عن طريق التنظيم".

وبالرجوع إلى المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 2013/09/26 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة نلاحظ أن السكن الريفي نوعان: الأول- في شكل مفرق ينجزه في وسط ريفي أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، أما الثاني- فهو في شكل مجمع ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5.000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، وعلى أساس الجهة المنجزة للسكن يختلف مستوى تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي على النحو التالي:

أولاً. السكن الريفي في شكل مفرق (ينجزه المستفيد):

تنفيذاً للمادة 109 من الأمر رقم 01-09 المؤرخ في 2009/07/22 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المتتممة بالمادة 75 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 2009/12/30 والمتضمن قانون المالية لسنة 2010 صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 /03/ 2010 المحدد لمستويات وكفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين. (الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 2010/03/14)⁽³¹⁾.

حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-87 على أنه: " تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي كما يأتي:

- عندما تكون مداخيل المستفيد أقل بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة.

- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وقل باثنتي عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 3% في السنة."

يلاحظ أن المشرع حدد نسبة الفائدة المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين حسب مستوى دخل طالبي القرض، ويمثل حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد معدل التخفيض؛ أي قيمة نسبة الفائدة التي تتحملها الخزينة العمومية (المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-87)⁽³²⁾.

مع الإشارة إلى أنه يمكن للمستفيد من الإعانة المباشرة المقدمة من الدولة الاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي شرط أن يستوفي المستفيد شروط وحدود السن السارية لدى الهيئة المقرضة، وأن يكون دخله أقل بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها (المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235)⁽³³⁾.

هذا ونشير إلى أنه من بين المؤسسات المالية المعنية بتقديم قروض عقارية مخفضة الفوائد لغرض بناء سكن ريفي نذكر الصندوق الوطني للسكن، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وهو ما يفيد ازدواجية التمويل لدى هاتين المؤسساتين.

ثانيا. السكن الريفي في شكل مجمع (ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد):

تنفيذا لنص المادة 74 من الأمر رقم 09-01 السالفة الذكر صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30/07/2010 المحدد لمعدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج

عمومية للسكن وكيفيات منحه (الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 2010/07/04)⁽³⁴⁾.

ويقصد بالبرامج العمومية للسكن: كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة على غرار برنامج السكن الريفي. (المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167)⁽³⁵⁾.

ويحتسب معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن حسب نسبة الفائدة المدينة المطبقة من طرف البنوك العمومية والمؤسسات المالية العمومية على هذه القروض، وتحدد نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن ب 4 %، وبالتالي فإن معدل التخفيض يتمثل في الفارق بين نسبة الفائدة المدينة ونسبة 4 %.(المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167)⁽³⁶⁾

كما يشترط على المرقى العقاري للاستفادة من تخفيض نسبة الفائدة ما يلي:

- استجابة المرقى العقاري لشروط الاستفادة المتضمنة في دفتر شروط نموذجي يتعلق بتخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية العمومية للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن.

- التقديم المسبق لدفتر الشروط موقع قانونا للبنك العمومي أو المؤسسة المالية العمومية المقرضة. (المادتان 02 و 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 المحدد لشروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية العمومية، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 2011/06/05)⁽³⁷⁾.

يلاحظ أن المؤسسات المالية العمومية وحدها المنوط بها تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن دون غيرها من المؤسسات المالية الخاصة.

خاتمة :

من خلال دراسة موضوع الإطار القانوني لتمويل السكن الريفي اتضح لنا جليا مدى اهتمام المشرع وحرصه على إصدار نصوص قانونية تتلاءم والتحوللات التي عاشها قاطنو الريف منذ الاستقلال مروراً بالعشرية السوداء وما خلفته من نزوح كبير نحو المدن إلى غاية اليوم، حيث يسعى المشرع إلى إنجاح برنامج السكن الريفي من خلال تطوير الآليات والمؤسسات المساهمة في تمويله، الأمر الذي دفعنا إلى الاعتماد الكلي على المنظومة القانونية ذات العلاقة في إعداد هذا الموضوع.

النتائج :

1- المستفيد من السكن الريفي هو شخص طبيعي يقيم منذ أكثر من خمس (5) سنوات في البلدية ويمارس نشاطا في الوسط الريفي، والسكن الريفي محل الاستفادة هو السكن الجديد فقط.

2- قسّم المشرع السكن الريفي على أساس المعني والمكلف بإنجازه إلى نوعين هما: السكن الريفي المفرق: والذي ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، والسكن الريفي المجمع: وينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5.000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.

3- التمويل الأساسي للسكن الريفي هو تمويل مباشر يعتمد على إعانة مالية تقدمها الدولة للمستفيد الذي يستوفي الشروط القانونية المنصوص عليها في مقابل مساهمته الشخصية بوعاء عقاري والالتزام بإنجاز الأشغال.

4- تمنح الإعانة المالية للمستفيد من السكن الريفي إما مباشرة، وإما عن طريق هيئة مالية للقرض.

5- في إطار تفعيل سياسة الدعم العمومي المباشر استحدث المشرع مؤسسات مالية تعنى بتمويل السكن الريفي وهي: الصندوق الوطني للسكن، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية .

6- يمكن للمستفيد الجمع بين الإعانة المالية التي تمنحها الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن والمساعدة غير المستحقة السداد التي يقدمها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

7- إن القرض العقاري من أهم آليات التمويل السكني، تمنحه البنوك ومؤسسات مالية مؤهلة مقابل فوائد وتكاليف يدفعها المقترض بالتقسيط، وتختلف شروطه وإجراءاته وضماناته من هيئة مقرضة إلى أخرى.

8- استحدث المشرع آلية جديدة للتمويل السكني خص بها بعض الصيغ السكنية على غرار السكن الريفي، وتتمثل في القرض العقاري المدعم، حيث يستفيد المقترض من تخفيض على نسبة فائدة القرض تحدد حسب المداخل قد تصل إلى 1%، حيث تتحمل الخزينة العمومية معدل التخفيض الناتج عن الفرق بين الفائدتين.

9- القرض العقاري المدعم موجه للأفراد وللمرقيين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن إذا تحققت شروط الاستفادة المنصوص عليها قانونا .

10- يمكن للمستفيد من الإعانة المباشرة المقدمة من الدولة الاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي إذا استوفى الشروط المطلوبة.

التوصيات :

1- إن اعتماد النظام القانوني لبرنامج السكن الريفي على النصوص التنظيمية السهلة التعديل بشكل رئيسي يضعف من استقراره، وهو ما يرمي إلى اقتراح تأطير قانوني شامل وواضح لهذا البرنامج يتناسب وأهميته في الترقية العقارية.

2- رغم الوفرة في النصوص القانونية المؤطرة لتمويل السكن الريفي إلا أنها غير منظمة ومتداخلة مما يستدعي إعادة النظر في ذلك من خلال إسناد الآليات التمويلية للهيئات المعنية بدعمها في إطار قانوني دقيق.

3- نظرا لأهمية الدور الذي يلعبه الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في تمويل الترقية العقارية فمن الضروري إعادة النظر في

النصوص القانونية المنظمة له لاتسامها بالعمومية وعدم مواكبتها للتطور الميداني.

الهوامش :

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 2010/10/07.

(2) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 2013/09/26 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في 2013/09/29.

(3) محمد بن يحيى، "واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله"، أطروحة دكتوراه، غير منشورة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012، ص 144.

(4) الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 2013/06/23.

(5) الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 2014/09/14.

(6) المادة 04 من القرار المؤرخ في 2014/06/18 المعدلة للمادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19.

(7) المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19.

(8) المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19.

(9) المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19.

(10) المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19.

- (11) المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 .
- (12) المادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 .
- (13) المادة 08 /3 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 .
- (14) الجريدة الرسمية عدد 25 .
- (15) الجريدة الرسمية عدد 32 .
- (16) الجريدة الرسمية عدد 25 .
- (17) الجريدة الرسمية عدد 66 .
- (18) الجريدة الرسمية عدد 57، المؤرخة في 2008/10/05.
- (19) المواد 02، 04، 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 .
- (20) المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 .
- (21) الجريدة الرسمية عدد 28 .
- (22) الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 2015/10/14.
- (23) الجريدة الرسمية عدد 09 .
- (24) موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية <http://www.Fnpos.dz>
- (25) موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية <http://www.Fnpos.dz>
- (26) موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية <http://www.Fnpos.dz>

(27) لطيفة طالي، "القرض في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، غير منشورة، جامعة الجزائر، الجزائر، 2002، ص9.

(28) محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، مرجع سابق، ص 180.

(29) لطيفة طالي، القرض في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص38 وما بعدها.

(30) الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 2009/12/31.

(31) الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 2010/03/14.

(32) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 87-10 .

(33) المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10- 235 .

(34) الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 2010/07/04.

(35) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10- 167 .

(36) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167.

(37) المادتان 02 و 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 المحدد لشروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية العمومية، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 2011/06/05.

المراجع :

أولا: الرسائل الجامعية

(1) بن يحيى محمد، "واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله"، (أطروحة دكتوراه)، غير منشورة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012 .

(2) طالي لطيفة، "القرض في التشريع الجزائري"، (مذكرة ماجستير)، غير منشورة، جامعة الجزائر، الجزائر، 2002.

ثانيا: النصوص التشريعية والتنظيمية

- (1) القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02/07/1983 المؤسس للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ، الجريدة الرسمية عدد 28 ، المؤرخة في 05/07/1983.
- (2) القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30/12/2009 والمتضمن قانون المالية لسنة 2010 ، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 31/12/2009.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25 ، المؤرخة في 29/05/1991.
- (4) المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن كليات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان دعم الحصول على ملكية السكن، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/05/1991.
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 25/05/1994.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 66، المؤرخة في 16/10/1994.
- (7) المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03/02/1996 والمتعلق بكليات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية عدد 09، المؤرخة في 04/02/1996.
- (8) المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10/03/2010 المحدد لمستويات و كليات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 14/03/2010.
- (9) المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05/10/2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء

سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 2010/10/07 .

(10) المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 2013/09/26 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في 2013/09/29 .

(11) المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 11 /10/ 2015 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03/02/ 1996 والمتعلق بكفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره(الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 2015/10/14).

(12) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/ 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 57، المؤرخة في 2008/10/05.

(13) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 المحدد لشروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية العمومية، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 2011/06/05.

(14) القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 2013/06/23.

(15) القرار الوزاري المؤرخ في 2014/06/18 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 2014/09/14.

ثالثا: المواقع الالكترونية

(1) موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

<http://www.Fnpos.dz>