

السكن العمومي الايجاري في الجزائر من إشكالية التوزيع إلى المضاربة العقارية Public rental housing in Algeria from the problem of distribution to real estate speculation

شوقي قاسمي *

جامعة بسكرة

chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

النشر: 2022/09/15

الإرسال: 2000/07/31

ملخص:

يعد السكن العمومي الايجاري أحد أهم الصيغ السكنية الجارية العمل بها اليوم في الجزائر، والذي استهدفت من ورائه السلطات العمومية، توفير إطار معيشي لائق للفئات السكانية محدودة الدخل. إلا أن اللافت للنظر في هذه الصيغة السكنية، هو تحولها إلى مبعث توتر دائم وتآزم حاد يعيشه القطاع منذ بداية العمل بها ، وذلك من خلال الإشكالات الناجمة عن عمليات توزيع السكن والمضاربة به فيما بعد، كما سيأتي بيانه معنا بشكل أكثر تفصيل ضمن أوراق هذا المقال.

كلمات مفتاحية: السكن العمومي الايجاري؛ السكن الاجتماعي؛ المضاربة؛ توزيع السكن؛ العقار.

Abstract:

The public rental housing is one of the most important housing formulas in force today in Algeria, which the public authorities aimed at providing a decent living framework for low-income population groups. However, what is remarkable about this housing formula is its transformation into a source of permanent tension and severe crisis experienced by the sector since the beginning of its work, through the problems arising from housing distribution operations and speculation in it later, as will be explained with us in more detail within the papers of this article.

Keywords : public rental housing; social housing; speculation; housing distribution; real estate

مقدمة:

شكلت الخيارات الاجتماعية مبدأ ثابت لا فصل فيه، ورهان أساسي في كل النهج والمقاربات السياسية والاقتصادية التي طرقتها الجزائر إلى منذ الوهلة الأولى لاسترجاعها سيادتها الوطنية. هذه الحقيقة نتلمسها في مختلف المراحل التي مرت بها الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا، فبدأ من تبنيها للفلسفة الاشتراكية والتي تركز قيم العدالة الاجتماعية والحرص على تكافؤ الفرص ومراعاة الفئات الاجتماعية الدنيا، مروراً بمتطلبات التحول الطارئ والقسري نحو خيار اقتصاد السوق الذي جنحت له منتصف عشرينية التسعينات، في ظل أزمة سياسية وأمنية واقتصادية جد حادة كادت تعصف بالبلاد، إلا أن هذه الخيارات ظلت متأصلة وراسخة في كل المجالات ذات الصلة المباشرة بحياة المواطن، وهو ما يتجلى بوضوح في: مجانية التعليم، العلاج، كما نتلمسها كذلك في موضوع السكن صلب حديثنا في هذا العمل، والذي رغم بعض التعديلات التي طالته كنتاج للفلسفة الاقتصادية الجديدة التي جرى إتباعها، والقاضية بتراجع الدولة عن لعب دور الفاعل المطلق، واكتفائها بأداء دوري المراقبة والتنظيم لشؤون هذا القطاع، إلا أن ذلك لم يدفع القائمين عليه إلى التنكر للفئات الاجتماعية الضعيفة، وذلك من خلال الحرص على تخصيص صيغة منه تستفيد منها الفئات السالفة الذكر، وذلك لقاء التزامها بسداد شهري لمبلغ تأجير يراعي حدود إمكانياتها المالية.

إلا أن الرصد الدقيق والتتبع المستمر عن كثب لمسار تطور هذه الصيغة منذ تاريخ اعتمادها الأول إلى غاية يومنا هذا، تكشف عن اقترانها بعدد من الإشكالات السوسيوإقليمية والتي باتت مثار قلق ومبعث توتر دائم للسلطات العمومية، وعلى رأسها: توزيع السكن، والمضاربة العقارية، واللتان باتتا اليوم سمتين رئيسيتان مقترنتين بهذه الصيغة، ليس على المستوى المحلي فقط بل على المستوى الوطني ككل، وذلك بناء على ما توفره لنا الدراسات والتقارير المختصة في هذا المجال من تفاصيل وبيانات.

هذه الوقائع، شكلت مبعث حيرة لنا، ودفعتنا للسعي نحو فهم أكثر لجوانب هذا الإشكال، من خلال البحث والدراسة في خباب وتفصيل هذا الموضوع، مستهدفين من وراء ذلك الإجابة على التساؤل الآتي:

هل تعد المضاربة بالسكن العمومي الإيجاري نتاج الاختلالات التي تطبع عمليات توزيع السكن؟ أم العكس، أي أن إمكانية المضاربة بالسكن العمومي الإيجاري هي التي غذت التحايل والتواطؤ للظفر بهذه الصيغة من السكن؟.

1- من السكن الاجباري ذو الطابع الاجتماعي إلى السكن العمومي الاجباري: تمثّل

صيغة السكن العمومي الاجباري اليوم، واحدة من أهم البرامج السكنية التي يجري تشييدها في مختلف ربوع التراب الوطني، كما أنّها تعدّ الوريث الشرعي والنسخة المعدلة لصيغة سكنية سابقة كان يصطلح على تسميتها بالسكن الاجتماعي الاجباري، وهي الصيغة التي جرى إقرارها بمقتضى بنود المرسوم التنفيذي رقم: 98-42 المحدد لشروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمينها، حيث تعرف هذه الصيغة السكنية عن طريق ثلاث (03) مؤشرات أساسية، وهي: فئة المستفيدين منه، طبيعة التمويل، وبدرجة أقل المواصفات التقنية والاقتصادية التي تميزه عن المساكن المنجزة بمبادرات خاصة. حيث تخصص هذه الصيغة إلى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم دفع إيجار حر ولا الحصول على مسكن في إطار الامتلاك، وذلك ما نستشفه من التعريف المقدم له من قبل المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، بأنه: القسم المأخوذ من البرنامج العام والمخصص للأسر بدون موارد والأكثر حرمانا، والتي لا تسمح لها مواردها بالوصول إلى امتلاك مسكن، وتكون هذه السكنات غير قابلة للتنازل، حيث تستمد أعباء تمويلها من الخزينة العمومية مباشرة (المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، 1995، 11).

هذه الصيغة، استمر العمل بها إلى غاية سنة 2008، ليتم بعدها إعادة النظر في بعض تفاصيلها، وذلك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 08-142 المحدد لقواعد توزيع السكن العمومي الاجباري، حيث تم استبدال المسمى السابق باصطلاح آخر بديل، كما أشرنا إليه أعلاه. كما تم إعادة تعريفه بموجب نص المادة الثانية (02) من ذات المرسوم، والتي نصت على أنه ذلك: " السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تمّ تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة لا تتوفر على أدنى شروط النظافة". (المرسوم التنفيذي 08-142، 2008، 18) وبهذا المعنى، فهو موجه للفئات ضعيفة الدخل ممن يتعذر عليهم امتلاك الإمكانات المالية اللازمة لشراء السكن، وكذا قاطني الأحياء والمساكن العشوائية، وذلك لقاء الالتزام بسداد شهري للإيجار المترتب عن تحصيل هذا الحق، الذي ترعى تمويله الخزينة العمومية بشكل كامل.

وتكرس هذه الصيغة في وجودها وتفصيلها، جانب من التحول الذي طرأ على الإستراتيجية الوطنية للسكن التي جرى إقرارها مطلع عشرية التسعينات، والقاضية بإعادة النظر في أحقية استفادة الكثير من الفئات الاجتماعية من الإعانة المباشرة للسلطات العمومية، وذلك تكيفا مع متطلبات الوضع السياسي والاقتصادي الجديد الذي اضطرت الجزائر إلى خوض غماره.

2- أهمية السكن العمومي الايجاري في الاستراتيجية الوطنية للسكن: يحظى السكن

العمومي الايجاري منذ تاريخ اعتماد هذه الصيغة، بأهمية كبرى ضمن مفاصل الإستراتيجية الوطنية للسكن، تتجلى في حجم الاستثمارات الضخمة المخصصة له من ناحية، كما تتجلى أيضا في نوعية الغايات والمكاسب التي تتوخى السلطات العمومية الوصول إليها وإصابتها من ورائه، والتي نتبينها في النقاط الست (06) الآتية:

➤ يترجم الالتزام السياسي للدولة الجزائرية بإعمال مفهوم الحق في السكن، والذي سبق لها وأن صادقت عليه بموجب أحكام العهد الدولي الخاصة بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (راكيل، ر، 2011، 13).

➤ الاستجابة لمتطلبات فئات اجتماعية واسعة من المجتمع الجزائري، والتي يقل دخلها الشهري عن حد 24 ألف دينار جزائري. وذلك بعدما تمت مراجعة الحد الأقصى الذي كان معمول به في الصيغة السابقة، والمقدر ب: 12 ألف دينار جزائري، والذين يستحيل عليهم في الأحوال العادية النجاح في المراهنة على مواردهم المالية الخاصة فقط، وتعبئتها من أجل التوصل إلى شراء أو بناء مسكن.

➤ المساهمة في القضاء على الأحياء والمساكن الهشة المنتشرة في مختلف ربوع التراب الوطني، وذلك من خلال تنفيذ عمليات ترحيل وإعادة إسكان قاطني هذه الأحياء في مساكن لائقة. حيث تسمح أحكام رقم: 08-142 المحدد لقواعد توزيع السكن العمومي الايجاري، بتخصيص حصة من المساكن العمومية الايجارية لإعادة إسكانهم، كما نصت على ذلك المادة التاسعة (09) منه، والتي جاء فيها: "... في حالة القضاء على المساكن الهشة، يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تتقدم بطلب تخصيص السكن على سبيل الترخيص، بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب" ثم تضيف "في حالة موافقة الحكومة، يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة، بغض النظر عن الإجراء المنصوص عليه في أحكام هذا المرسوم" (المرسوم التنفيذي: 08-142، 2008، 19).

➤ محاربة كل أشكال الإقصاء الاجتماعي والحرمان الذي تتعرض له الفئات الاجتماعية الدنيا ومحدودي الدخل، جراء افتقارهما لإطار معيشي لائق لحياة إنسانية كريمة، على غرار: اكتظاظ محلات الإقامة، السكن بغرف على الأسطح أو في المستودعات أو الأقبية، افتقار محلات الإقامة إلى أبسط الظروف المعيشية (التهوية) والمرافق الضرورية الأخرى (الماء الصالح للشرب، الصرف الصحي...)، أو ضيق أماكن العيش... إلخ.

➤ الاستعانة بمخصصات هذه الصيغة وتوجيهها لخدمة أغراض المنفعة العامة، أو لمواجهة الحالات الطارئة والظروف الاستثنائية التي قد تتعرض لها بعض المناطق، وغير ذلك من متطلبات الحاجة المحلية.

➤ تمكين الشباب من الحصول على سكن لائق، يسمح للكثيرين منهم بحلحلة معضلة الزواج وبناء أسر من ناحية، ومن ناحية ثانية إعطائهم جرعة أمل من خلال إظهار حرص الدولة على التكفل بانشغالهم ومشكلاتهم الحياتية المختلفة. حيث تنص المادة (11) من المرسوم التنفيذي: 08-142، على وجوب تخصيص ما لا يقل عن 40% لفائدة من هم دون سن الخمسة والثلاثون (35) سنة (المرسوم التنفيذي: 08-142، 2008، 19).

3- حجم الحظيرة الوطنية من المساكن العمومية الايجارية: حظي السكن العمومي

الايجاري منذ تاريخ اعتماد هذه الصيغة بشكل رسمي سنة 1993. باهتمام بالغ من قبل السلطات العمومية والتي أولته عنايتها المباشرة وحرصها البالغ، والمتجسم في حجم البرامج والمخصصات الاستثمارية التي خصت بها هذه الصيغة في ظرف وجيز، حيث استفاد قطاع السكن من مخطط لانجاز سكنات ايجارية موزعة عبر كامل التراب الوطني، وذلك حسب الحاجيات والأولويات المسطرة في المخططات القطاعية للتنمية (المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، 1995، 10).

بيانات الجدول أدناه، والخاصة بمسار تطور حظيرة السكن في الجزائر خلال الفترة الممتدة بين سنتي (2005-2015)، تظهر الحيز الهام الذي باتت تشغله صيغة السكن العمومي الايجاري ضمن هذه الحظيرة، حيث سجلت تصاعد كبير في عدد الوحدات المنجزة على مدار هذه الفترة، جعلها تفوق في سنوات معينة حصة نظرائها من الصيغ الأخرى مجتمعة، كما هو عليه الحال في سنة 2010.

جدول يوضح برنامج إطلاق المساكن خلال الفترة الممتدة ما بين: 2005-2015

السنة	عمومي ايجاري	تساهمي	بيع بالإيجار	ترقوي	بناء ذاتي	المجموع
2005	25834	84184	00	3837	00	200074
2006	43527	57538	2696	5558	39160	143641
2007	44079	32288	8941	5588	28647	110609
2008	57657	43736	837	7956	26637	146219
2009	55550	23607	00	10808	33739	198394
2010	61316	10737	2080	8159	27262	107129
2011	74317	24962	2749	11040	32010	226400

270321	32479	12439	1895	48464	175044	2012
1402787	219934	65385	19198	325516	537327	المجموع

المصدر: وزارة السكن والعمران/ <https://www.mhuv.gov.dz/>

ولأن الأمر ليس ظرفي، فهو ما يترجم العقيدة الاجتماعية للدولة الجزائرية، والتي تقوم على مراعاة الفئات محدودة الدخل، فإن مكانة هذه الصيغة وأهميتها لم تتراجع أو تنتفي، حيث تظهر لنا بيانات أخرى، أنه خلال الفترة الممتدة بين سنتي 2013 - 2015، تم تسليم ما متوسطه 469.299 وحدة سكنية، منها أكثر من 48٪ من الإسكان الحضري المدعوم (تساهمي، تطوري) و32.4٪ من المساكن الاجتماعية المؤجرة. أما بالنسبة للإسكان الترقوي، فقد بلغ إجمالي ما تم تسليمه على مدار 26 عامًا 250.203 وحدة، أي أقل من 20٪ من تلك المسجلة للإسكان الاجتماعي (LASLA, Y, OUKACI, K, 2018, 32).

هذه البيانات مجتمعة، بقدر ما تعطينا صورة بالغة الدلالة عن حجم التمويل العام الذي يستفيد منه قطاع الإسكان في الجزائر، فإنه تكشف لنا أيضا تجذر صيغة السكن العمومي الايجاري في الإستراتيجية القطاعية، وهي حقيقة تتعزز صدقيتها عندنا أكثر بأرقام رسمية أخرى انطوى عليها الإصدار التاسع من دليل تمويل الإسكان في إفريقيا، والذي تم إطلاقه في المؤتمر الرابع والثلاثين للاتحاد الأفريقي المنعقد في أبيدجان بكوت ديفوار في أكتوبر 2018، والتي أظهرت شغله لحصة معتبرة من البرامج السكنية التي يجري تنفيذها، حيث تكشف لنا في هذا الصدد البيانات الرسمية المصرح بها في هذا المجال، إلى أنه على مدار الفترة الممتدة بين سنتي (2015-2000)، تم تسليم 2.9 مليون وحدة سكنية، 30% منها مندرجة ضمن صيغة السكن العمومي الايجاري (Centre for Aàordable Housing Finance in Africa 2020, 04)

4- توزيع السكن العمومي الايجاري: المسار المتأزم: الحديث عن التأزم الناجم عن

عمليات توزيع السكن في الجزائر، ليست مسألة عرضية أو حادث شاذ واستثنائي عرفته إحدى المدن الجزائرية أو بعضها في مرة ما، أو خلال حقبة زمنية معينة، بل الأمر يتعلق بوضع شبه عام تقره ثلاث أنواع من المصادر التي يمكن لنا الاستئناس بها والاستدلال منها على صحة هذا التأزم. أولها، ما تؤكدته البيانات والتصريحات الرسمية المتاحة في هذا الصدد، والتي عبر من خلالها مسؤولي القطاع في عديد المرات عن وجود تجاوزات تعتري عمليات التوزيع. وثانيها، هو نتائج عدد من الدراسات التي تمت في هذا المجال، والتي من أهمها نذكر دراسة (Musette) في سنة 1984، بعد دراسته لطلبات السكن لسنة 1979، ومن قبله دراسة (Sgroi Dufresme) والذي قام بنفس العمل تقريبا في سنة 1982. وأخر هذه الدراسات تلك التي قام بها الدكتور: صفار زيتون مدني في سنة 1992، والتي يذهب فيها إلى أنه في حالة الجزائر العاصمة، فإن

العلاقات الشخصية هي طريقة أخرى لتسمية سلسلة التوزيع والإقامة اللاشكلية، والتي باتت تعد من الوسائل المفضلة والموصلة للمجال، ويضيف في مقام آخر بأنه " بالفعل ملاحظة أفعال التوزيع وامتلاك وإنتاج المجال في سياق العاصمة، يوضح أننا نهتم بظاهرة تركيز لكل الصراعات حول رهان التموضع في داخل مختلف الأجهزة الرسمية (البلدية، النقابة) أو اللارسمية (جماعة، شبكة، سلسلة خفية) والتي تسمح بأخذ الممتلكات المجالية على المستوى المحلي، فشبكات سلسلة الاحتلال التي تشكلت في الوسط الحضري لها هياكل في غالب الأحيان" (Safar Zitoun, M, 1996, 10-19). أما ثالث هذه المصادر، فهو تقارير عديد الهيئات الدولية التي قدمت في هذا الصدد، والتي رغم تسميتها لجهود ومساعي السلطات العمومية في مجال توفير السكن اللائق لمحدودي الدخل، إلا أنها لم تغفل هذا الإشكال، على غرار: تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق خلال زيارتها للجزائر سنة 2018، وكذا تقرير الفيدرالية الدولية لحقوق الإنسان لسنة 2010، عن حالة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في الجزائر، واللذان أشار كلاهما إلى تزايد أعمال الشغب والاحتجاج منذ سنة 2004، لتصبح تحدث بوتيرة شبه يومية بعد سنة 2009، إلى الحد الذي باتت لا توجد فيه أي منطقة في الجزائر بمنأى عن تلك الظاهرة، والتي تترجمها إحصائيا البيانات المتاحة في هذا الصدد، والتي تشير إلى أنه تم ما بين شهري: يناير-يوليو من سنة 2011، تسجيل نحو 90 مظاهرة بعد نشر قوائم منح السكن، في حين أحرق سبعة (07) أشخاص أنفسهم لأسباب ترتبط بالحصول على السكن (راكيل، ر، 2011، 13).

ويرجع سبب تفجر هذه الأحداث، لحالة عدم رضا الساكنة عن عمليات توزيع المساكن التي بنيت بأموال عامة. فأمام الطلب الضخم على السكن، وفي ظل نظام توزيع يشوبه الغموض، وتتخلله التجاوزات لفحوى النصوص والتشريعات النازمة لهذه العملية، والمتجلية في منح السكنات لغير مستحقيها، تنحرف عمليات التوزيع عن المقاصد الأساسية المسطرة لها، لتخالف بذلك أبسط مبادئ الاستحقاق والمساواة بين المواطنين في الاستفادة، وهو ما يتسبب في تكريس مظاهر الإقصاء والظلم ضد طيف واسع من فئات اجتماعية المحرومة. الأمر الذي يؤدي إلى حدوث توترات اجتماعية شديدة وسط السكان وبينهم، لتتحول بعدها إلى غضب أكبر ضد كل الهيئات والمصالح العمومية المنخرطة في عملية التوزيع (أنطوان، ب، 2010، 20).

5- السكن العمومي الإيجاري من مكسب اجتماعي إلى استثمار اقتصادي: الرصد

المستمر لحركة سوق السكن في بعض المدن الجزائرية، يقودنا إلى الوقوف عند نقطة جد مهمة في هذا المجال، وهي أنه في الوقت الذي شهد فيه الحصول على سكن ضمن هذه الصيغة تيسرا نوعا ما، بفضل المساعي الكبيرة المبذولة من قبل السلطات العمومية، والهادفة إلى إعادة

تكوين الحظيرة السكنية الايجارية في الجزائر، بشكل يسمح لقطاع عريض من محدودي الدخل من الحصول على فرص سكن لائق، كانت الأسواق العقارية في حواضرنا تشهد تصاعد سريع ولافت لنوع جديد- قديم من المعاملات، يقوم على بيع ما لا يباع من قبل مستأجري هذه المحلات السكنية، وامتلاك ما لا يملك من قبل ساكنة جدد، وذلك دون المرور أو التقيد بكل الإجراءات المتعارف عليها قانونا في مجال البيوع العقارية (التسجيل، الإشهار، التوثيق..)، حيث يمكن الاكتفاء بعقد عرفي يتم إبرامه عند كاتب عمومي، مرفقة بوثيقة الاعتراف بدين، كورقة حماية وضمانة للمشتري بعدم ضياع حقه، في حالة ما قرر البائع التراجع عن الصفقة وفسخ العقد المبرم، وهو ما كان مؤشر بالغ الدلالة على التحول النوعي الذي طرأ على مفهوم السكن العمومي الايجاري، والذي انتقل من كونه مكسب اجتماعي غرضه توفير إطار معيشي لائق للفئات محدودة الدخل، إلى مكسب اقتصادي ثمين (الريع العقاري) يمكن المتاجرة به، رغم عدم جواز ذلك من الناحيتين القانونية والتنظيمية (قاسمي، شوقي، 2019، 219)

هذا المنظور المستجد، والعاكس لعمق وطبيعة التغير الذي عرفته سوق العقارات في الجزائر وحتى خارجها، هو في حقيقة الأمر تأكيد للنتائج التي خلصت إليها العديد من الدراسات المختصة التي تمت إزاء هذه الجزئية، والتي كشفت أن شكل استغلال العقار السكني والانتفاع منه، قد عرف ثلاث (03) حالات أساسية، وهي كالآتي:

➤ الاستخدام السكني: ويمثل الحالة الأولى العاكسة لكونه استثمار اجتماعي موجه لإشباع متطلبات حياتية متنوعة، واحتياجات اجتماعية متعددة على غرار: الحاجة للإيواء والأمان والحماية، الدفاء، الاستقرار والتوازن النفسي والاجتماعي.

➤ احتياطي ثروة: وهو الحالة التالية. وتعني أن العقار السكني بات يستخدم للحفاظ على رأس المال، دون أن يفرض ذلك إلى أحداث قطيعة حتمية وأكيدة مع شكل الاستخدام الأول. حيث أن الاحتفاظ بالسيولة المالية لا سيما في ظل ارتفاع مستويات التضخم التي تشهدها اقتصاديات الكثير من دول العالم، يعتبر مخاطرة غير محمودة العواقب، وعليه لا بد من البحث عن فرص استثمارية تضمن على الأقل بقاء الثروات على نفس قيمتها السوقية (محمد، م، 2008، 03)

لذا باتت اليوم الكثير من المجتمعات، ينظرون إلى الأصول العقارية على أنها ملاذ آمن في مواجهة الاختلافات غير المنضبطة والسخيفة في بعض الأحيان، في قيمة الأسهم والسندات المالية (Bouet, L, 2013, 01)

➤ المضاربة العقارية: وهي أحدث حالة لسوق العقارات. وهنا، لا يقصد من الأصول العقارية أن تسكن ولكن أن يتم بيعها إذا أمكن ذلك. والدافع وراء تحول اهتمام الناس

بالعقار، يرجع إلى كون العقارات باتت اليوم خيار استثماري بالنسبة للأفراد الذين يتطلعون إلى تنمية رأس المال، حيث يمكن لأي شخص أن يختار شراء مبنى والاعتماد على الأيجارات، ومن ثمة إعادة البيع في نهاية المطاف إن رغب بذلك، للحصول على عائد من استثماره (Marc, d, guillaume, H, 2011, 03).

ذلك أن العقار السكني المبني منه وغير المبني، مال خاص غير قابل للزيادة أو التوالد، وغير خاضع لانخفاض قيمته ولا لبطلان استعماله، كما أن الاستثمار في شراءه والأرباح التي يجنيها صاحب الأرض منه بعد ذلك تتم دون أية مخاطر (دلماسو، إ.، 1977، 43). ولعل هذا ما دعا الكثير من الخبراء إلى التسليم، بأنه إذا حدثت مرحلة ركود عقاري خلال فترة زمنية ما فإنها لن تستمر طويلا، إلا إذا كان الركود قد شمل جميع قطاعات الاقتصاد الأخرى، ذلك أن استمرارية القطاعات الأخرى في النمو كفيل بضخ المزيد من السيولة، والتي ستجد طريقها في النهاية إلى سوق العقار، أو على أقل تقدير النصيب الأكبر منها (محمد، م، 2008، 03).

6- المضاربة بالسكن العمومي الايجاري واقع متنامي في المدينة الجزائرية: التنامي

المسجل اليوم في مجال بيع السكنات العمومية الايجارية من قبل المستفيدين منها، والتي تعرف في أوساط العامة ببيع المفتاح وبيع العتبة.. إلخ، يقابله افتقار الجهات الوصية على هذا القطاع اليوم، لأي بيانات أو تقديرات رسمية حول العمليات التي تمت ولا زالت تتم، كون مثل هذه البيوع أمر غير مصرح به من طرف أصحابه، وذلك بفعل عدم شرعية هذا النوع من الممارسات وجوازها قانونا، ما يجعلها حبيسة الأطراف المعنية بها فقط.

افتقادنا لمثل هذا النوع من البيانات، لا يمكن أن ينتهي بنا إلى التسليم بعدم وجود مثل هذا النوع من المعاملات، ولا حتى بانحصار نطاقها ومحدودية المنغمسين فيها. هذا الاعتقاد العلمي، هو أكثر من مجرد تخمين أو تكهن، كونه مؤسس على مؤشرات جادة وحقيقية، حرصنا على جمعها وتدقيقها حتى تسمح لنا ببلورة صورة تقريبية لواقع الحال، باعتبار أن ذلك هو السبيل الوحيد المتاح لنا لطرق هذه الظاهرة ومقارنتها، وهي المؤشرات التي نوجز تفاصيلها في العرض الآتي.

➤ المؤشر الأول: يخص عدد قضايا النزاع التي خرجت إلى العلن وطرحت على صعيد

العدالة، وذلك نتيجة نشوب خلاف بين البائع أو ورثته مع المشتري أو المالك المستجد لها، دون أن تعكس هذه التقديرات الرقم الحقيقي أو حتى التقريبي لها، كون الكثير منها ما زال طي الكتمان حتى يومنا هذا.

➤ **المؤشر الثاني:** يتمثل في التعديل الجوهري الذي حملته نص المرسوم التنفيذي رقم: 43-98، والمحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدوواين الترقية والتسيير العقاري، والقاضي بتمكين الأشخاص الذين لديهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى، وتتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري، مضافا إليهم شاغلي هذه الصيغة من السكنات دون سند قانوني والذين سبق لهم وأن قدموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح دوواين الترقية والتسيير العقاري قبل تاريخ صدور هذا المرسوم، وهو ما يعتبر إقرار ضمني من طرف السلطات العمومية بتفشي مثل هذا النوع من البيوع، وذلك بعد أن كانت كل النصوص القانونية السابقة، تنكر هذه الممارسات وترفض الإقرار بها، بل وتضع أصحابها تحت طائلة المتابعة القضائية والطرده الفوري من هذه السكنات. (المرسوم التنفيذي 43-98، 1998، 17)

الإجراءات المقررة لعملية التسوية ونقل الملكية، لم تنقضي بانقضاء الأجل الأولى التي حددها المشرع في صلب هذا النص، والتي قدرها بسنة واحدة، بعد أن جرى تمديد العمل بها عدة مرات أخرى، وذلك على غرار المرسوم التنفيذي رقم: 16-310 المؤرخ في: 30 نوفمبر 2016، ومن بعده المرسوم 01-18 المؤرخ في: 04 يناير 2018، وهو ما يؤكد عمق تفشي هذه الممارسة، وسعي السلطات العمومية لاحتوائها قدر الإمكان (المرسوم التنفيذي 01-18، 2018، 03).

➤ **المؤشر الثالث:** ما يمكننا رصدته عبر الكثير من المواقع الإلكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي، والتي باتت تعج اليوم بهذا النوع من الإعلانات الدعائية عن مساكن للبيع دون تملك عبر شتى أرجاء الجزائر. أو حتى تأجيرها من الباطن للراغبين في ذلك

➤ **المؤشر الرابع:** العدد الهائل من المتابعات والتحقيقات الإعلامية التي تمت حول هذا الموضوع سواء المرئية منها أو المكتوبة، والتي سعت إلى تغطية فصوله، والكشف عن خباياه في مناطق مختلفة من التراب الوطني.

➤ **المؤشر الخامس:** يتمثل فيما سبق وأن تطرقت إليه نتائج بعض الأعمال والدراسات الأكاديمية التي تمت إجرائها في حقل الدراسات الاجتماعية والتي أسلفا الإشارة إليها فيما تقدم من تفاصيل هذا العمل.

➤ **المؤشر السادس:** الذي نبني عليه تقديراتنا بخصوص التنامي الكبير لهذا النوع من المعاملات، فهو ما يتم رصده ميدانيا من خلال التنقل عبر المواقع السكنية المندرجة ضمن هذه الصيغة، والتي تظهر في شكل لافتات معلقة على نوافذ وشرفات هذه المساكن، أو حتى

بالكتابة على جدرانها الخارجية، والتي تظهر الرغبة في البيع مع حجم مساحة المسكن وعدد غرفه، وهل هي ملكية كاملة لصاحبها (قاسمي، ش، 2020، 130).

➤ **المؤشر السابع:** الذي نستند إليه في هذا التقدير، هو حجم الإعلانات المودعة على مستوى الوكالات العقارية الخاصة، وكذلك لدى السماسرة الذين يزاولون هذا النوع من البيع، كما أشارت إلى ذلك الدراسة الميدانية التي قمت بها الباحثة: راكم سهيلة من جامعة الجزائر، في موضوع دراستها حول: "واقع السوق العقاري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص" (راكم، س، 2012-22، 21).

➤ **المؤشر الثامن:** يتعلق بالمساكن الشاغرة التي تظل موجودة على مستوى هذه الأحياء السكنية بعد مرور عدة أشهر وأحيانا حتى سنوات من انتهاء عمليات توزيعها.

7- المضاربة واختلالات توزيع السكن العمومي الايجاري: الدافع والنتيجة: عملية

البحث عن العوامل والدوافع المؤدية إلى تفشي الواسع النطاق لعمليات المضاربة الحاصلة اليوم في السكن العمومي الايجاري، والتي قادتنا إلى التساؤل حول ما إذا كانت المضاربة بالسكن العمومي الايجاري نتاج اختلالات التوزيع أم دافع له؟ بمعنى آخر، أن الانحراف الحاصل في عملية توزيع هذه الصيغة من السكنات، والذي يعكس بشكل ما عدم استحقاق الكثير من المستفيدين منه، سواء كنتاج لعمليات التوطأ التي تمت من قبل الجهات المشرفة على هذا الإجراء، أو بفعل ممارسات احتيالية على المعايير المعمول بها في هذا المجال، أو حتى لاعتبارات عدم الحاجة إليه في الوقت الراهن، هي التي تغذي فيما بعد تفشي معاملات المضاربة، أما أن المضاربة هي العامل المغذي لتفشي واتساع نطاق ممارسات التحايل، والسعي للحصول على هذا المكسب الاجتماعي بدون وجه حق وبأي وسيلة متاحة أمامهم؟

مساعي الإجابة على هذا التساؤل، تنتهي بنا إلى القول بأن الأهمية الفيزيولوجية والبيكوسوسيوولوجية التي يحظى بها السكن في حياة أي جماعة إنسانية، جعلت الحصول عليه مطلب غاية في الإلحاح، حيث يظل الأفراد والجماعات ينشدون الوصول إليه وإشباع حاجتهم منه، وهو ما يجعل الطلب عليه مسألة غير منتهية.

هذا المعطى، تسبب في تعدد المساعي وأشكال الحصول عليه، سواء كان ذلك عن طريق الشراء أو الإيجار، ومن ثمة ارتفاع تكلفته كنتاج لذلك. وهنا وجدت فئات واسعة من المستفيدين من هذه الصيغة، أنفسهم في وضع يؤهلهم للاستفادة من هذا الوضع، وذلك من خلال استغلال حاجة الآخرين الذين لا يمكنهم الاستفادة من هذه الصيغة لسبب أو لآخر، وإعادة الاستثمار فيه من جديد، وذلك عبر تحويل مسار الاستفادة المستحقة لهم عن مسارها الصحيح، حتى وإن كان ذلك يتم بشكل غير رسمي وغير نظامي، طالما أن الأمر محكوم برضا

الطرفين، وتوافقهم على إبرام الاتفاق وتحصيل المنفعة لكلاهما. وهو المعطى الذي تؤكدته تقرير الفيدرالية الدولية لحقوق الإنسان، والذي أشار إلى أن بعض المحظوظين المستفيدين من مساكن اجتماعية عديدة، غالبا ما يمارسون المضاربة دون أي وازع أخلاقي، ودون أن تكون البطاقة الوطنية للمستفيدين فعالة في مجابهة عمليات التحايل التي تتم، حيث توجد الكثير من الحالات التي كشفت عنها الصحافة الجزائرية عقب كل عملية توزيع أجريت (أنطوان، ب، 2010، 20).

هذا المعنى، يتأكد حقا ويتجلى بشكل أكثر وضوح في الاختلالات التي تعترى عملية توزيع السكن، والتي تظهر في الحالة الجزائرية من خلال مسارين مختلفين:

➤ **المسار الأول**، أجازته الإجراءات المتخذين من قبل السلطات العمومية لفائدة عنصرى الشباب وقاطني المساكن العشوائية، والمنصوص عليهما في المرسوم التنفيذي رقم: 08-142، حيث يقضي الأول بتخصيص ما لا يقل عن 40% من الحصة السكنية المخصصة للتوزيع لفائدة من يقل سنهم عن 35 سنة.

هذا الإجراء، على الرغم من أهميته الاجتماعية والسياسية التي لا جدال فيها، إلا أنه أفضى إلى بروز بعض الانعكاسات الخطيرة والتي زادت في تغذية الممارسات السالفة الذكر أكثر مما هي عليه، حيث بعد أن تسبب في تقليص فرص قطاع عريض من الفئات الأكبر سنا (الفئة السنية التي تجاوزت حد 35 سنة)، في الحصول على وحدة سكنية ضمن هذه الصيغة، وذلك بفعل نقص الرصيد الموجه لهذه الفئة، وهي التي تمثل الشريحة الأعظم من طالبي السكن، حسب توصيف المقررة الأممية المعنية بالحق في السكن في تقريرها حول الجزائر. فإنه جعل قطاع عريض من المستفيدين منه، من غير مستحقيه الحقيقيين، وهو ما تجلّى لاحقا في تحويلهم لهذه المساكن إلى محلات للإيجار من الباطن، أو إعادة بيعه عرفيا باعتبار أنهم في غنى عنه في الوقت الراهن.

أما الإجراء الثاني، والذي يستهدف امتصاص جانب معتبر من المساكن الهشة والأحياء العشوائية المنتشرة في مختلف أقاليم التراب الوطني، وذلك من خلال تخصيص حصص معينة من البرامج الجاهزة للتوزيع لفائدتهم، دون الرجوع إلى النصوص التنظيمية، ومن دون خضوعهم لنفس التدابير والاشتراطات المعمول بها في هذا الشأن، على غرار:

هذا الأمر الذي يثير حفيظة وشكاوى السكان القدامى لا سيما في الولايات الداخلية، والذين سئموا من إعطاء مبدأ الأولوية في توزيع المساكن الاجتماعية لأشخاص استقروا منذ فترة قصيرة بهذه المناطق بعد وفودهم من أقاليم أخرى (أنطوان، ب، 2010، ص 20).

➤ أما المسار الثاني أو الوجه الآخر، فهو خاص بأولئك المتحايين للحصول عليه بأحد الأشكال، سواء كانوا من مستحقي الترشح للاستفادة منه أو من غير مستحقي ذلك. حيث كثيرا ما تشهد عمليات التوزيع التي تتم عبر مختلف المدن الجزائرية، فصول من المحاباة والتواطؤ من قبل القائمين على متابعة تنفيذ تفاصيل هذه العمليات، بشكل يعكس قوة شبكة العلاقات غير الرسمية في هذه الجزئية بشكل جلي، كما تشهد أيضا تعدد ممارسات التحايل، وتنوع فنون التلاعب والالتفاف على النصوص القانونية من قبل الساكنة. هذا النوع من الممارسات، تعزز أكثر خلال السنوات القليلة الماضية، حيث شجع تفشي المضاربة على هذا النطاق الواسع وعلى مرأى العام والخاص، وبدون وجود أي ارتدادات أو عواقب تنجر عن إبرام مثل هذه المعاملات، على تكرارها واتساع دائرة المنخرطين فيها إلى الكثير من الأفراد الآخرين، والذين أخذوا يحاولون أن ينحوا نفس منحى سابقهم، عبر البحث عن الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري بأي شكل، وبأسرع وقت ممكن، وهو أمر يزيد حتما من حجم الأعباء والضغط الممارسة على المستويين المحلي والوطني، وذلك كونه يوسع حجم دائرة المنتفعين، الطامحين إلى القيام باستثمار مالي مربح وغير مكلف لأي أعباء.

خاتمة:

ما وقفنا عليه من تفاصيل عبر أوراق هذا المقال، تقودنا إلى التسليم بأن الإشكاليين يستمدان وجودهما من بعضهما البعض، وبصرف النظر عن المبتدأ والمنتهى منهما، فهما في نهاية المطاف مظهران وتأكيد لشيء واحد، وهو جوانب الاختلال التي تعترى منظومة وتفصيل تسيير هذه الصيغة، والتي تتيح بروز مثل هكذا ممارسات.

هذه الحقيقة، تستوجب منا إعادة النظر في هذا المآل، وذلك عبر الدعوة إلى فتح نقاش معمق وجاد بين المختصين حول كل جوانب هذه الصيغة، بهدف تعديل تفاصيلها مع الحفاظ على الغاية والمكاسب المتوخاة من وراء اعتمادها، وذلك بهدف الوصول إلى استثمار أحسن لها على الصعيد الاجتماعي، من خلال استفادة المستحقين منها حقا، وتلافي كل أشكال ومظاهر الاعتلال التي تعترتها وتسيء إليها، وتحولها إلى مثار إشكالات متعددة وأزمات لا تنتهي .

قائمة المصادر والمراجع:

- أنطوان، برنارد. (2010)، الجزائر، سوء المعيشة: تقرير عن حالة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الفيدرالية الدولية لحقوق الإنسان. تم الاسترجاع من الرابط: https://www.fidh.org/IMG/pdf/la_mal_vie_AR.pdf
- الجريدة الرسمية، المرسوم التنفيذي 43-98، المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن ذات الطابع الاجتماعي، العدد 05، 04 فبراير 1998

- الجريدة الرسمية، المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، العدد 24، مايو 2008.
- الجريدة الرسمية، المرسوم التنفيذي رقم 18-01، المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري، العدد 01، 07 يناير 2018.
- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي. (1995)، تقرير حول السكن الاجتماعي، الجزائر.
- دلماسو، ايتيين. (1977). المدينة والمال. في كمال خوري (محرر). الإنسان والمدينة في العالم المعاصر. (صص. 39-55) دمشق، سوريا: وزارة الثقافة والإرشاد القومي.
- راكم، سهيلة. (2012). واقع السوق العقاري في الجزائر من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص. مذكرة ماجستير في علم الاجتماع تخصص حضري. جامعة الجزائر.
- راكيل، رولنيك. (2011). تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق. الدورة 19. تم الاسترجاع من الرابط: <https://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/HRCouncil/>.
- قاسمي، شوقي. (2019)، السكن في الجزائر: أزمة تأبي الانقضاء. (المجلد 19. العدد 02، صص.). بسكرة: مجلة العلوم الإنسانية
- محمد، محمود يوسف. (2008). المضاربة العقارية في البلاد العربية: بين الربح والخسارة. تم الاسترجاع من الرابط: <http://www.edlal.com/>
- Centre for Aordable Housing Finance in Africa. (2020). Comprendre le marché du financement du logement rn Algérie. On Line: <https://housingfinanceafrica.org/fr/countries/algeria/>
- Safar- Ziton, M. (1996), Stratégies Patrimoniales urbanisation: Alger 1962-1992. Paris: Ed L'Harmattan
- LASLA, Yamina, OUKACI, Kamal, (2018). Le marche du logement en Algérie : Quel état des lieux?. Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales . Volume: 11 . N°: 01.
- Laure Bouet. (2013). L'immobilier: valeur refuge ou valeur spéculative, qu'advient-il du marché immobilier français?. 01-13. On Line: <https://creg.ac-versailles.fr/l-immobilier-valeur-refuge-ou-valeur-speculative>.
- Logement 2011: Marché locatif et spéculation: 2011Marc, Daoud, Guillaume, Hébert. (- Note socio-économique. institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS). On <https://cdn.iris-recherche.qc.ca/uploads/publication/file/Note-logement-2011-web.pdf> Line: