

النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم (LpA)

زيتوني زكريا

طالب دكتوراه في كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة المنار. تونس

الملخص

اهتمت هذه الدراسة حول تحديد مشاكل الدولة في قطاع السكن حيث نجد أن الدولة الجزائرية قد انتهجت عدة طرق للتخلص من هذه العقائل، التي تعثرت فيها خلال فترات سابقة. حيث قامت بإنشاء سكنات من نوع اجتماعي، تساهمي وكثير من أمثلة ذلك، وهذا حتى تساعد الطبقات الضعيفة، وكذا المتوسطة فيها، وهذا ما يعرف بالدعم الريفي. ونظرا للطلب المتزايد أصبحت الدولة عاجزة عن تلبية، فمن أجل ذلك أصدرت الدولة العديد من القوانين والمراسيم تهدف إلى تطوير الحظيرة العقارية، وهذا بامتيازات خاصة تهدف إلى تشجيع المرقين العقاريين على رفع إنتاج السكنات من أجل تغطية العجز، والتقليص من مسؤولية الدولة في هذا المجال.

وهذا وضع تسهيلات وإعانات للأفراد من أجل الحصول على سكنات ترقية مدعمة، هذا ما أعطى للهيئات المالية دور هام في إنجاز مثل هذا النوع من السكنات.

Résumé

Cette étude a porté sur l'identification des problèmes de l'état dans le secteur du logement, dont nous constatons, que l'état algérien à poursuivi plusieurs méthode afin de se débarrasser des obstacles, qui ont été paralysées pendant les périodes précédentes, ou il a construit des logements, d'un types sociales, participatifs, d'où des exemples de ce phénomènes sont nombreuses, et ce afin d'aider la classe sociale vulnérables, aussi que ceux de la classe moyenne. Ceci est connu comme section rural.

Et en raison de la demande croissante l'état a été incapable de retoquer aux demandes.

Il est dans l'ordre, l'état à émis un certain nombre des lois et des décrets visant à développer le parc immobilier et ce, par privilèges spéciaux conçus pour encourager les promoteurs immobiliers, pour améliorer et accroître la production des logements, afin de couvrir le déficit d'une part et la réduction de la responsabilité de l'état dans ce domaines par d'autre part.

Permettant la mise en place, d'une installation et des subventions financières pour les particuliers afin d'obtenir des logements promotionnelles aidées, et ce qui à donné l'occasion aux organismes financiers jouent un rôle important dans la réalisation d'un tel types de se logements.

مقدمة

شكل موضوع العقار بوجه عام مسألة في غاية الأهمية وذلك لارتباطه بالحاجات الحيوية للإنسان (السكن، التجارة، الصناعة) واستغلال العقار بكل صوره ظل في تطور مستمر نظرا لتطور تلك الحاجات وكان من الضروري ضبط عملية استغلال العقار بما يمنع تضارب المصالح الفردية والجماعية، ويضمن الانتفاع للمشروع منه بكل عقلانية حتى تستقيم حياة البشر.

"لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق"، هذا المبدأ الذي اعتمدت عليه الدولة في ظل المشاكل التي واجهتها الجزائر في قطاع السكن كغيرها من الدول باعتبارها أكثر الحاجات الاجتماعية حساسة وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

فأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله مبدئيا وذلك من خلال تجنيد الوسائل المادية والبشرية المتاحة، لتلبية الطلب المتزايد في هذا المجال، حيث كانت هي المتدخل الوحيد في السوق العقاري "السكنات" دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن فأصبح هذا الأخير حاصرا اعتقاده أن الدولة هي الوحيدة التي تستطيع تخط هذه العوائق، أما فيما بعد لجأ المشرع الجزائري في ظل تلك الأزمة إلى أنجع سبيل للحد والتخفيف منها وإعطاء فرصة للمرققين العقاريين كحل أمثل.

ومع زيادة النمو السكان السريع، مما دفع بالدولة إلى إيجاد طريقة جديدة لتمويل السكن هي إدماج البنوك المختصة بمنح القروض العقارية، كما أن الدولة قامت بمنح المساعدات المالية من خلال مؤسسات مالية مختصة في هذا المجال.

وهذه الأسباب جعلتنا نختار هذا الموضوع المعاش في الواقع وفي إطار التركيز على إنشاء برامج سكنات ترقيوية مدعمة في أوعية عقارية جذابة، مزودة بالتهيئة الأولية والثانوية ذات رصيد أكيد على المستوى العمراني.

وقد لوحظ أن الجزائر في السنوات الأخيرة قد بدأت بتطبيق هذا النظام (نظام السكنات الترقيوية) ثم أضافت تدعيم الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن. ومن خلال ما سبق ذكره نحاول الإجابة على الإشكالية التالية :

في ماذا تتمثل السكنات الترقيوية المدعمة ؟ وكيف يتم إنجازها ؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة تم تقسيم الموضوع إلى مبحثين يعالج أولها مفهوم السكن الترقوي المدعم، والمبحث الثاني يعالج كفاءات إنجاز السكنات الترقوية المدعمة من قبل المرقين العقاريين.

المبحث الأول: مفهوم السكن الترقوي المدعم

سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى مطلبين أساسيين يتمثل الأول في تعريف السكن الترقوي المدعم وخصائصه والثاني يتمثل في المؤهلين لبناء سكن ترقوي مدعم.

المطلب الأول : تعريف السكن الترقوي المدعم وخصائصه

يعتبر السكن الترقوي نسيج عمراني أو عمارات ومجمعات عقارية حضارية تهدف إلى تلبية حاجيات تخص العائلات أو البيع، فهو يشكل بصفة أساسية الوظيفة العامة للمدينة سواء كان يرتبط أو لا يرتبط بالوظائف الأخرى، وقد خصصنا الفرع الأول لتعريف السكن الترقوي المدعم والفرع الثاني لخصائصه.

الفرع الأول: تعريف السكن الترقوي المدعم

هو كل سكن جديد يتم بناؤه من طرف شخص يسمى المرقى العقاري بالترقية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة من الدولة وفقا لما يقره القانون. (المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذا السكن الريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج.ر العدد 58 المؤرخة في 07 أكتوبر 2010). غير أنه يجب أن ينجز هذا النوع من السكن طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والعمران والوزير المكلف بالمالية.

والسكن الترقوي المدعم موجه لذوي الدخل المتوسط ويتم تمويل شرائه عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن بالإضافة إلى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة هذا من ناحية ومن ناحية أخرى المساعدة المباشرة للدولة. ولا يحق الاستفادة من السكن الترقوي المدعم إلا للشخص الذي يمتلك ملكية كاملة لعقار للأغراض السكنية أو يمتلك أرض للبناء أو استفاد من سكن عموم إ

يجاري أو سكن اجتماع تساهمي، أو سكن ريفي أو سكن مكتسب بصيغة البيع بالإيجار.

أو أنه استفاد من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء تهيئة مسكن وهذه الشروط تنطبق على الزوج والزوجة. ويتكون ملف طلب السكن الترقوي المدعم L PA بالنسبة لصاحب الطلب من :

طلب خطي، صورتين شمسييتين، نسختين من بطاقة التعريف الوطنية، أو رخصة القيادة مصادق عليه، نسختين من شهادة الميلاد رقم 12، نسختين من الشهادة العائلية أو الفردية لغير المتزوجين، نسختين من شهادة الإقامة أو الإيواء، آخر ثلاث قسائم الأجرة الشهرية أو بيان سنوي للدخل، نسختين من شهادة العمل، نسختين من شهادة السلبية الصادرة عن المحافظة العقارية وللحصول عليها يجب تقديم نسخة من بطاقة التعريف الوطنية ونسخة من شهادة الميلاد رقم 12 ومبلغ 500 دج وتصدر في غضون 48 ساعة إلى 15 يوما، استمارة الصندوق الوطني للسكن مصادق عليها في نسختين (المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10/03/2010 المحدد لمستويات وإجراءات منح القروض ودعم معدلات الفائدة للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء مسكن جماع وبناء مسكن ريفي من طرف المستفيدين. وانظر أحكام المادة 77 من قانون المالية 2010 والمادة 109 من القانون التكميلي 2009). ونقصد بالشهادة السلبية جرد الأملاك العقارية.

الفرع الثاني :خصائص السكن الترقوي المدعم L PA

و يتميز السكن الترقوي المدعم بما يلي :

- تعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن عمليات تجارية.
- تدعيم الدولة لهذا السكن عن طريق الصندوق الوطن للسكن CNL.
- يتم انجاز هذا السكن عن طريق مرقى عقاري Promoteur .

المطلب الثاني : المؤهلين لبناء سكن ترقوي مدعم

لقد أقر القانون لبناء سكن ترقوي مدعم أشخاص مؤهلين تتوفر فيهم الشروط القانونية، سواء كانوا أشخاصا معنوية عامة، أو أشخاصا معنوية خاصة، حيث تطرقنا إليهم من خلال أربعة فروع الأول تحدثنا عن المرقى العقاري، والثاني عن ديوان

الترقية والتسيير العقاري أما الثالث عن الوكالة العقارية، والرابع عن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

الفرع الأول: المرفي العقاري.

هو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها وذلك بموجب المادة 03 من القانون 04-11. (القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2010/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر العدد 14 المؤرخة في 2011/03/06).

كما أن له صفة التاجر حيث يقوم بالأعمال التجارية وتكون مسجل ومقيد في السجل التجاري (الاعتماد)، (انظر المادة 04 من القانون 04/11 مرجع سابق). فلذلك اشترط عليه القانون أن يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بذلك بمقتضى القواعد العامة (انظر المادة 40 من القانون المدني الجزائري)، بالإضافة إلى أنه يجب أن يتمتع بالجنسية الجزائرية.

الفرع الثاني : ديوان الترقية والتسيير العقاري

بعدما كانت مكاتب الترقية تتمتع بالطابع الإداري، ثم أصبحت مؤسسة ذات طابع اقتصادي وبصدور المرسوم 91-147 تحولت إلى مؤسسة عمومية وطنية ذات طبيعة صناعية تجارية وبذلك فقد منحت لهذه الدواوين الشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، كما اعتبرت تاجرا في تعاملاتها مع الغير، وخاضعة للقانون التجاري.

وتعرف هذه المؤسسة بتوفر ثلاث معايير وهي (انظر المادة 44 من القانون رقم 88-01، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ج.ر العدد 56) إنتاج تجاري، تسعير سابق ومسبق، وجود دفتر شروط العمل.

الفرع الثالث: الوكالة العقارية

تعتبر هذه الوكالات بمثابة مؤسسات من إنشاء المجالس الشعبية البلدية أو الولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها فليس لها الطابع الإداري (تخضع للقضاء العادي في تصرفاتها)، (المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المنظم للوكالة

العقارية المحلية، ج. ر العدد 56 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003)، وتتمثل مهمة الوكالات العقارية في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، كما أن لها شخصية معنوية مستقلة عن الإدارة المنشئة لها:

• الاستقلالية الإدارية ومعناها تسيير في شكل مجلس إدارة ولها مدير يترأسه، والاستقلالية المالية والمقصود منها أن للوكالة ميزانية خاصة بها ويتداول في إعداد الجداول التقديرية والنفقات.

• استقلالية الذمة المالية ومفادها أنها تهتم بالقروض وعائد الخدمات والإعانات المخصصة طبقا لدفتر الأعباء.

الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناع وتجاري حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991. وتعد تاجرة في معاملاتها مع الغير وهي تخضع للقانون التجاري. ومن مهام الوكالة :

• ترويج السوق العقارية وتطويرها، وتأطير الأعمال الآتية وتنشيطها، والقضاء على السكن غير الصحي، وتحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها، وتغيير البنية الحضرية، وإنشاء مدن جديدة.

• إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها. وتطوير الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقاري (مقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية والسلطات العمومية المحلية، منتج مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الانجاز مسيري العمارات والجمعيات.. (نصيرة ربيع: مذكرة بعنوان تمويل الترقية العقارية العمومية، لنيل شهادة الماجستير 2005-2006، كلية الحقوق الجزائر، ص 27)

المبحث الثاني: كيفية انجاز سكن ترقوي مدعم من طرف المرفي العقاري

لقد تطرقنا في هذا المبحث إلى مطلبين تناولنا في هذا المطلب الأول، كيفية تسيير وانجاز سكن ترقوي مدعم وكذا المطلب الثاني دور الهيئات المالية في انجاز سكن ترقوي مدعم.

المطلب الأول : كيفية تسيير وانجاز سكن ترقوي مدعم

يشتمل النشاط العقاري على مجموعة الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع، ويمكن أن تكون هذه الأملاك العقارية المعنية ذات استعمال سكني، ففي هذا المطلب أردنا أن نبين كيف يتم الحصول على ذلك، فتناولناه في فرعين وهي الفرع الأول كيفية الحصول على الوعاء العقاري والفرع الثاني كيفية الحصول على إعانة الدولة باعتباره مدعم.

الفرع الأول: كيفية الحصول على الوعاء العقاري

يجب على كل مرقى عقاري يريد الحصول على الأرضية لإنجاز مشروع سكن ترقوي مدعم تكوين الملف الذي يحتوي على ما يلي :

- 1- طلب يحتوي على طبيعة البرنامج وكذا الخصائص الرئيسية، مساحة الأرضية اللازمة وموقعها مع لوازم مرافق التهيئة (ماء، غاز، كهرباء...).
- 2- مشروع أولي لإنجاز مع ضبط كشف كمي ووصفي للعملية ومخطط زمني.
- 3- مخطط تمويل الذي يبين المساهمة الشخصية للمستفيد مع إمكانية القروض المالية المحتملة.

- 4- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للمرقى العقاري (شخصية معنوية).
- ولا يمكن استلام الملف المكون إلا إذا كان كاملاً ويوجه في سبعة (07) نسخ إلى السيد الوالي الذي يودعه في مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوم (15) من تاريخ إرساله إلى اللجنة التقنية للولاية وهذا من أجل دراسته في مدة لا تتجاوز ستون يوم (60).
- 5- بعد الموافقة من طرف اللجنة التقنية للولاية (جمال صغيري، محمد بن عطية : السكن الترقوي، مذكرة ماجستير فرع تسيير المدينة) غير منشورة) سنة 2005-2006، جامعة محمد بوضياف المسيلة، ص 07) يقوم السيد الوالي بصفته ممثلاً للسيد وزير السكن والعمران والسيد وزير المالية بتحرير قرار ترخيص بالتنازل وعلى أساسه وبعد دفع ثمن التنازل تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد البيع مرفقاً بدفتر شروط النموذج المحدد. وفي حالة عدم موافقة اللجنة التقنية للولاية يستطيع السيد الوالي للضرورة إرسال ملف مع قرار اللجنة إلى الوزارتين المعنيتين لاتخاذ القرار النهائي على مستواه.

الفرع الثاني: كيفية الحصول على إعانة الدولة

للحصول على إعانة الدولة في إطار بناء سكن ترقوي مدعم يجب على المرقى العقاري أن يتبع الخطوات التالية :

الخطوة الأولى : للحصول على رقم المرقى العقاري يجب أن يقدم الوثائق التالية :

- البطاقة التقنية للمشروع.

- نسخة مصادق عليها من قرار المصادقة على المشروع.

الخطوة الثانية : إمضاء دفتر الشروط

يجب على المرقى العقاري أولاً تقديم الملف (03 نسخ) . التالي إلى الصندوق الوطني للسكن النسخ المصادق عليها لا تتجاوز 03 أشهر من تاريخ المصادقة. نسخة مصادق عليها من قرار المصادقة على المشروع، بطاقة تقديم المشروع، نسخة مصادق عليها من السجل التجاري، عقد ملكية الأرض، رخصة البناء، بطاقة تقنية للمشروع، تعهد المرقى. وبعد الإطلاع على دفتر الشروط المتضمن : الشروط التقنية للسكن المدعم من طرف الدولة، كيفية مراقبة تقدم الأشغال، كيفية تصنيف مستويات الإعانة، كيفية اختيار المرشحين للاستفادة، الثمن الأقصى للسكن، كفاءات تعبئة ودفع الإعانات، كيفية المتابعة، شروط الفسخ. وبعد الإطلاع على دفتر الشروط يقوم المرقى العقاري بإمضائه.

الخطوة الثالثة :

تحويل الملفات وقائمة المرشحين مع طلب التعبئة للحصول على إعانة الدولة. وبمجرد إمضاء قائمة المرشحين للاستفادة من طرف السيد الوالي أو من يمثله يقوم المرقى بتقديم ملفين إلى الصندوق الوطني للسكن، وهذا الأخير يقوم بإجراءات التحقيق ثم له الحق بالرفض أو القبول في مجال الاستفادة. والملف الخاص بالمرقى العقاري هو :

- قائمة المستفيدين حسب نموذج الصندوق الوطني للسكن ثلاث نسخ.

- قرار تعبئة الإعانة حسب نموذج الصندوق الوطن للسكن.

- تعهد ثنائي بين المرقى العقاري وكل مرشح يتضمن إمضاء طرفين حسب

نموذج الصندوق الوطني للسكن.

- توكيل المرشح المرقى العقاري لاستقبال الإعانة ممضي ومصادق عليه حسب نموذج الصندوق الوطني للسكن نسخة من إعلانين على الأقل في الجرائد الوطنية. (جمال صغيري، محمد بن عطية : المرجع السابق، ص 08، 09)

- نسخة مصادق عليها من عقد الملكية للأرض.

- نسخة مصادق عليها من رخصة البناء.

- ملف خاص بكل مرشح .

الخطوة الرابعة :

لتحرير السطر الأول من الإعانة يجب إلزاميا من إعداد عقد بيع على المخطط لجميع المستفيدين تحرر على النحو التالي :

- عند إنجاز 10% من المشروع تحرر 30% من الإعانة.

- عند إنجاز 60% من المشروع تحرر 40% من الإعانة.

- عند إنجاز 100% من المشروع تحرر 20% من الإعانة.

- عند إمضاء محضر تسليم المفاتيح تحرر 10% من الإعانة المتبقية.

المطلب الثاني : دور الهيئات المالية في إنجاز سكن ترقوي مدعم

كانت الدولة هي الممول الوحيد باعتباره العون الوحيد في هذا المجال وكان التمويل يتم بطريقة غير مدروسة مما أدى أحيانا إلى تبديد أموال الخزينة العمومية في أغلب الأحيان إلى تهميش بعض الفئات التي تستحق الحصول على سكن لائق.

ومن بين الإجراءات إحداث مؤسسات مالية جديدة تتدخل في دعم مصادر تمويل السكن وتساهم في تمويل النشاط بطريقة غير مباشرة وتعمل بتقنيات حديثة وتحقق أكثر مرونة في التعامل بين البنوك والمؤسسات المالية من جهة، والأفراد والمقرنين العقاريين من جهة أخرى وبناء عليه سوف نتطرق في هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول البنوك والفرع الثاني المؤسسات المالية.

الفرع الأول : البنوك

تلعب البنوك دورا هاما في هذا المجال، وهناك بنوك متخصصة في مجال العقار أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP، كما أنه هناك بنوكا غير

متخصصة في مجال العقار، إلا أنها تلعب دورا هاما في التمويل أهمها القرض الشعب الجزائري CPA وبنك التنمية المحلية BDL (إيمان بوستة: النظام القانون للترقية العقارية، دار الهدى عين مليلة الجزائر، ص158)

أولا : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP banque

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أهم الهيئات المالية الممولة لقطاع السكن بصفة خاصة بالنظر إلى أهمية مبالغ موارد التوفير التي تجمعها ولقيمة القروض الممنوحة للخواص (إيمان بوستة، نفس المرجع، ص 159). ويعرف على أنه مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري وتمويل السكن فهو بنك يتخصص في جمع التوفير ومنح القروض العقارية للخواص وتمويل المقاولين العموميين والخواص. ولقد تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64-227 (القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10/08/1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطن للتوفير والاحتياط، ج.ر العدد 26 المؤرخة في 25/08/1964) فاعتبر مؤسسة تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلالية المالية، (انظر المادة الأولى من القانون رقم 64-227 السابق الذكر). وهو تاجر في علاقاته مع الغير ويطبق عليه التشريع التجاري، وقد تغيرت طبيعته القانونية فيما بعد من صندوق الادخار إلى بنك وتعود الأسباب في ذلك إلى :

أسباب اقتصادية :

فنشاطه يتعلق فقط بجمع التوفير في دفتر مع منح قروض اجتماعية رهنية وذلك في فترة ما بين 1964 إلى 1970. أما في فترة ما بين 1970 إلى 1989 فكان هناك تمويل مزدوج لقطاع السكن بين الخزينة العمومية. والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للسكنات المنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

أسباب قانونية :

وتعتبر هذه الأسباب أساسا لصدور القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض الذي جاء بإصلاحات جذرية لتنظيم البنوك والمؤسسات المالية، فكان من الضروري أن يخرج الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من النظام السابق كصندوق دوره تلقي أموال الجمهور وإصدار القروض،

إلى الدخول في دائرة تطبيق قانون النقد والقرض كبنك، ويتساوى مع البنوك والمؤسسات المالية الأخرى.

ويقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالعمليات التالية :

• منح أو توقيف العروض وديون الرهن والقروض والسلف الخاص بالبناء ومنح تسبيقات وجميع عمليات القرض في مقابل ضمان بالرهن أو مقابل إعطاء أي دين مضمون برهن وتعزيز كل قرض للبناء.

• عقد تأمين على حياة مقترضيه لتسهيل منح القروض الخاصة بالبناء.

• منح القروض وتسبيقات على سندات عمومية تصدرها أو تضمونها الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية.

• الاكتتاب في جميع السندات العمومية تصدرها أو تضمونها الدولة أو أخذها لمدة مؤقتة واقتناؤها والاحتفاظ ورهنها ووضعها والاتجار فيها. (إيمان بويستة، مرجع سابق، ص 165، ض 166)

ثانيا: البنوك الأخرى

لقد تناولنا أهم البنوك التي كان تمويلها يقع على عاتق خزانة الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وذلك بالرغم من عدم اختصاصها في المجال العقاري، إلا أننا سنتطرق بالنظر إلى الدور الذي تلعبه في مجال تمويل السكن، وتتمثل هذه البنوك في القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية.

أ/ القرض الشعبي الجزائري:

تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 1966/12/29 بموجب الأمر رقم 366-66 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري. (الأمر رقم 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج.ر عدد 110 مؤرخة في 1966/12/30).

و بعد إصدار القانون المتعلق باستقلالية المؤسسات في 1989 أصبح القرض الشعبي الجزائري مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم تملكها الدولة كليا وطبقا لأحكام هذا القانون فمهمته محددة وبعد صدور قانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض أصبح ثاني بنك معتمد في الجزائر.

يعتبر القرض الشعبي الجزائري بنك الودائع يهتم بإعطاء كل أشكال القروض لمختلف القطاعات، ففي سنة 67 صدر الأمر رقم 67-78 المؤرخ في 11/05/1967 المتعلق الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، (الأمر رقم 67-78 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج.ر عدد 40 مؤرخة في 16/05/1967)، وبموجبه اعتبر تاجرا في معاملاته مع الغير، ويخضع لقواعد القانون التجاري إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك. وقد حدد المشرع الصلاحيات الأساسية للقرض الشعبي الجزائري في نص المادة 07، 08 من الأمر السابق الذكر.

وتنحصر مهمته بصفة خاصة بالقيام بعمليات مصرفية ومنح القروض والاعتمادات على شتى الأشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية والفندقية... الخ. ويكلف بإجراء عمليات القرض لقاء الرهون الحيازية المنصوص عليها في القانون وذلك في المراكز التي سيعينها وزير المالية والتخطيط المادة 07 من الأمر 67-78 ويختص علاوة على ذلك بما يلي :

- تقديم معونة مالية للمهن الحرة.
- منح القروض والسلفيات على سندات عمومية تصدرها أو تضمونها الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية.
- الاكتتاب بكل سندات عمومية تصدرها أو تضمونها الدولة أو الالتزام القطعي بها أو شراؤها أو حفظها أو رهنها الحيازي أو توظيفها أو المتاجرة بها القيام بالخدمة المالية لهذه السندات المادة 08 من الأمر 67-78.

وإن القرض الشعب الجزائري قد دخل مجال العقار، ولا سيما مجال السكن منه، إلا أن دوره يقتصر على تمويل السكن، فهو لا يقوم ببيع العقار سواء كان سكنا أو محلا ما عدا الأغراض الصناعية والتجارية والحرفية، فتدخل في ذلك عن طريق منح القروض العقارية فقط. (انظر المادة 04 من المرسوم 85-85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج.ر عدد 19 المؤرخة في 01/05/1985)

ب/ بنك التنمية المحلية :

أنشئ هذا البنك بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30/04/1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي. حيث تنص المادة 01

الفقرة الأولى منه على ما يلي : "ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يسمى (بنك التنمية المحلية) ويشار إليه في صلب النص بـ(البنك)". ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، وهو تاجر في علاقاته مع الغير، ويخضع كل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقود وأهدافه ووسائله وهياكله وأعماله.

ومن مهام بنك التنمية المحلية :

- منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها.
- تمويل المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات.
- تمويل العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن. (انظر المادة 04 من المرسوم 85-85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج.ر عدد 19 المؤرخة في 1985/05/01)

من خلال ما سبق نجد أن بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار إلا أنه بسنة 2000 دخل مجال تمويل السكن مقتديا بتدخل القرض الشعب الجزائري في ذلك.

الفرع الثاني : المؤسسات المالية

تتمثل المؤسسات المالية التي تتدخل في مجال تمويل السكن في الجزائر، الصندوق الوطن للسكن والوكالة الوطنية لصندوق الخدمات الاجتماعية التي سنتناولها فيما يلي :

أولا: الصندوق الوطني للسكن

يعتبر أول مؤسسة متخصصة في الجزائر، تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن تم إنشاء هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي 91-144 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن. بحيث تنص المادة 01 منه : "ينشأ الصندوق الوطني للسكن في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به. ويحدد القانون الأساسي للصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145. (المرسوم التنفيذي رقم

91-145 الذي يحدد القانون الأساسي للصندوق الوطني للسكن، ج.ر عدد 25 المؤرخة في 1991/05/29، ويعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، وهو تاجر في علاقاته مع الغير.

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-111. (المرسوم التنفيذي رقم 94-111 الذي يحدد مهام الصندوق الوطني للسكن وصلاحياته، ج.ر عدد 32 المؤرخة في 1994/02/25) أصبح يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران. وبموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المذكور سابقا أنه تتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يلي :

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن.
 - ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لا سيما السكن الاجتماع عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.
 - يشارك في تحديد سياسة التمويل، لا سيما السكن ذو طابع الاجتماعي.
 - يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح السكن، لا سيما السكن ذو الطابع الاجتماعي.
- ومما سبق يتضح لنا أن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هو تقديم الدعم المالي باسم الدولة. وبالتالي فهو يقدمه بصفة تلقائية وأكثر من أن يقدم القروض العقارية.

ثانيا : الوكالة الوطنية لصندوق الخدمات الاجتماعية :

- تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 98-80. ومن مهام هذا الصندوق ما يلي :
- يقوم بتمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال الترقية لصالح العمال الأجراء والتأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
 - تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن لصالح العمال الأجراء.
 - يقوم بكل الأعمال الرامية لتحسين ظروف سكن العمال الأجراء.

- يقوم بكل الدراسات الرامية لتحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماع لصالح العمال الأجراء.
- يتنازل الصندوق عن السكنات التي ينجزها وفقا لشروط (نصيرة ربيع: المرجع السابق، ص 29) وتكون مساعدة هذا الصندوق بإيداع طلب لديه.

خاتمة

بعد استرجاع السيادة الوطنية أصبح قطاع السكن يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ يعتبر الشغل الشاغل للسلطات المحلية وهو تقليص نسبة العوائق الناتجة عن أزمة الطلب والعرض التي أخذت تتفاقم من سنة تلوى الأخرى.

وترجع أسباب هذه العوائق إلى عدة عوامل منها تزايد النمو الديموغرافي السريع واعتماد الدولة على السياسة الأحادية واحتكارها للقطاع من خلال الإنجاز والتمويل والتوزيع كما أن السياسة المتبعة من قبل الدولة في تمويل قطاع السكن مبهمة المعالم، لحل مشكلة السكن في الجزائر.

وبعدها أصبحت الجزائر تطبق نظام السكن الترقوي المدعم الذي يقوم أساسا على الترقية العقارية من إنجاز مرقي عقاري، واعتمدت على صيغ كثيرة ساعدتها على خرق تلك العوائق التي واجهتها سابقا.

سواء من حيث الدولة التي رسخت لنفسها ضمانات كي تزيح الخطر السائد باعتبار القروض التي تقدمها عن طريق مؤسساتها المالية والبنوك التابعة لها، أو من حيث الفرد الذي يقطن المسكن المناسب في مكان مناسب لمكانته الاجتماعية مثلا.

إذ أصبح بإمكان الطبقة ذات الدخل المتوسط أو المرتفع الحصول على السكن وذلك عن طريق اقتطاع نسبة معينة من الدخل الشهري، وانتهجت أساليب قانونية وذلك لضمان الحماية الكافية، ففي انجاز العقود يمكن لها القيام بعقد بيع على التصاميم الذي يتيح الفرصة للفرد أن يدفع بنفسه وبالتقسيط، أو البيع بعد الإنجاز الذي ييسر للمستفيد طريق الاستفادة.

كما نجد أن الصندوق الوطني للسكن يعمل على تسيير إعانات الدولة في هذا المجال وكذلك صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

ولقد وضعت الدولة تسهيلات كثيرة وفقت بين مصلحتين مصلحة الفرد من جهة وهي الحصول على سكن يليق به، ومن جهة أخرى مصلحة الدولة في أن تمنح قروضا للمستفيدين بشكل يجذب المقتني بتحفيظها له.

وفي الأخير نجد أن الدولة تحرص على راحة المواطنين التابعين لها، لكن مع الأسف هناك ما يعرقلها أحيانا وهو التزايد السكاني الذي يعد ظاهرة واقعية لا بد من مواجهتها في الحياة الاجتماعية السياسية والاقتصادية والمجالات الأخرى.

قائمة المراجع

1- الكتب

- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر.

2- الرسائل الجامعية :

- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2005/2006.

- محمد بن عطية، جمال صغيري، السكن الترقوي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، سنة 2005/2006.

3- النصوص القانونية :

- الأمر رقم 66-366، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، جريدة رسمية عدد 110 مؤرخة في 1966/12/30.

- الأمر رقم 67-78، المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، جريدة رسمية عدد 40 مؤرخة في 1967/05/16.

- قانون رقم 64-227، المؤرخ في 1964/08/10، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطن للتوفير والاحتياط، جريدة رسمية العدد 26 المؤرخة في 1964/08/25.

- قانون رقم 11-04، المؤرخ في 2010/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية العدد 14 المؤرخة في 2011/03/06.

- القانون رقم 88-01، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية جريدة رسمية العدد 56.

- المرسوم 85-85، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية عدد 19 المؤرخة في 1985/05/01.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-145، الذي يحدد القانون الأساسي للصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية عدد 25 المؤرخة في 1991/05/29.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-111، الذي يحدد مهام الصندوق الوطني للسكن وصلاحياته، جريدة رسمية عدد 32 المؤرخة في 1994/02/25.
- المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المنظم للوكالة العقارية المحلية، جريدة رسمية العدد 56 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408، المؤرخ في 05 نوفمبر 2003.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-87، المؤرخ في 2010/03/10، المحدد لمستويات وإجراءات منح القروض ودعم معدلات الفائدة للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء مسكن جماع وبناء مسكن ريفي من طرف المستفيدين.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 2010/10/05 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذا السكن الريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، جريدة رسمية العدد 58 المؤرخة في 07 أكتوبر 2010.

