

تقييم صيغ الإسكان في الجزائر

Evaluation of housing formulas in Algeria

موسيبي سيف الدين*، مخبر بحث الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي - الأغواط-

s.mouici@lagh-univ.dz

عكاكة فاطمة الزهراء، مخبر بحث الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي - الأغواط-

f.akaka@lagh-univ.dz

تاريخ إرسال المقال: 2022/12/01 تاريخ قبول المقال: 2023/03/27 تاريخ نشر المقال: 2023/05/15

ملخص :

سارعت الدولة الجزائرية كغيرها من الدول الأخرى التي تعاني من أزمة السكن إلى تحسين ودعم القطاع السكني الذي يعتبر محور للتنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال استحداث سياسية سكنية واستراتيجيات عديدة هدفها توفير السكن بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع، قائمة أساسا على التنوع في الصيغ السكنية بهدف إعطاء فرص متكافئة لكل المواطنين من أجل الحصول على سكن حسب مستويات داخل كل فئة اجتماعية وصيغ السكن المعروفة ساهمت بطريقة إيجابية في التخفيف من أزمة السكن وحاولت قدر الإمكان جذب المواطن واستقطابه لتمتعها بجملة من الاعتبارات والتسهيلات إلا أنه في المقابل لم تسلم من الانتقادات ووجود بعض السلبيات التي جعلت من السياسة السكنية المعتمدة غير ناجحة نوعا ما .

الكلمات المفتاحية : صيغ السكن ، الترقية العقارية، البيع بالإيجار ، السكن الريفي.

Abstract :

The Algerian state, like other countries suffering from the housing crisis, Hastened to improve and support the housing sector, which is considered a focus of economic and social development through the development of a housing policy and many strategies aimed at providing housing in order to meet the increasing demands of the various segments of society, based mainly on diversification in housing formulas. With the aim of giving equal opportunities to all citizens in order to obtain housing according to the levels within each social group and the well-known housing formulas, it contributed in a positive way to alleviating the housing crisis and tried as much as possible to attract the citizen and attract him to enjoy a number of considerations and facilities, but on the other hand, it did not escape criticism and the presence of some The negatives that made the adopted housing policy somewhat unsuccessful.

Key words: Housing formulas, real estate promotion, rent sale, rural housing.

مقدمة :

يشكل موضوع السكن أحد الاهتمامات الأساسية لكل دولة تهدف إلى تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، في العمل على تمكين كل فرد من سكن لائق يعد من الأولويات وفي هذا الإطار فقد شهدت الدولة الجزائرية عدة سياسات سكنية انتهجتها عادة الاستقلال تمس بالدرجة الأولى قطاع السكن الذي يكتسي مكانة هامة ضمن السياسة المنتهجة .

وهذا ما أفرز سياسة سكنية واستراتيجيات عديدة غرضها توفير أكبر عدد من السكنات بغية تحقيق الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع، كما أن هذه السياسات كانت تقوم بادئ الأمر على أساس احتكار الدولة وإشرافها المباشر على إقامة المساكن وتمويلها ومنحها للمواطنين بأسعار زهيدة من خلال إتباع صيغة السكن الإيجاري العمومي الموجه للفئة المعوزة التي أثبتت قصر نظرها ودرجة محدوديتها بل وأدت إلى استنزاف ميزانية الدولة المحدودة دون تحقيق غايتها .

وهذا ما أدى إلى اعتماد الدولة الجزائرية وتبنيها أساليب جديدة لامتنعاص العجز فيما يخص السكن في أسرع وقت وبأقل تكاليف من خلال إيجاد صيغ جديدة تهدف إلى إشراك المواطن في عملية إنجاز سكن و باستحداث صيغ جديدة قائمة على الاعتبار الاجتماعي للمواطن بالنظر إلى مستوى داخل كل فرد، وذلك من خلال سياسة السكنات الترقية التي تعتبر ذات مواصفات تقنية واقتصادية عالية فهي موجهة للفئات ذات الدخل المرتفع (ترقوي عمومي) والفئات ذات الدخل المتوسط (ترقوي مدعم) إضافة إلى صيغة البيع بالإيجار حيث يعتمد هذا النوع على شراء مسكن بالتقسيط تتحمل الدولة الجزء الأكبر في تمويله مقابل المساهمة النسبية.

للمستفيد، كما أخذ المشرع بعين الاعتبار المناطق الريفية وأخضع السكن الريفي لصيغة خاصة تختلف عن الصيغ الأخرى .

ومن هذا الطرح نتساءل هل تعد الصيغ السكنية ناجحة وهل تمكنت من تخفيف أزمة السكن في الجزائر؟

للإجابة عن الإشكالية نعتمد المنهج الوصفي والتحليلي لإيجاد الانعكاسات الناتجة عن هذه الصيغ سواء إيجابا أو سلبا لمعرفة مدى تحقق هذه الأهداف المسطرة من قبل الدولة في هذا المجال .

المبحث الأول : الصيغ السكنية الممولة من طرف الدولة :

تعتبر الصيغ الممولة من طرف الدولة الصيغ التي تتدخل الدولة بصفة مباشرة بتحمل الجزء الأكبر في عملية إنجازها، من خلال تمويلها من خزينة الدولة ومن ميزانيتها الخاصة وذلك للحد من الطلب المتزايد على السكن وتدخلها صيغة السكن العمومي الإيجاري في المطلب الأول و صيغة البيع بالإيجار في المطلب الثاني .

ومنه سنحاول تسليط الضوء على ما يترتب عن كل صيغة من إيجابيات وسلبيات ومدى نجاعتها في امتصاص الطلب المتزايد على السكن .

المطلب الأول : السكن العمومي الإيجاري :

سننظر في هذا المطلب إلى تعريف السكن العمومي الإيجاري وأهم الشروط التي فرضها المشرع للاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري وأهم الانعكاسات الناتجة عنها سواء سلبا أو إيجابا .

الفرع الأول : مفهوم السكن العمومي الإيجاري :

جاء تعريف السكن العمومي الإيجاري في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجار بقولها «يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/ أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة»¹

وبالتالي فالسكن العمومي الإيجاري يتم إنجازه من ميزانية الدولة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الهشة وضعيفة الدخل ولقد حددت المواد 3 و4 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 شروط الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري² حيث لا يمكن للشخص أن يطلب منحة سكن اجتماعي أو إيجاري في مفهوم هذا المرسوم إذا كان :

_ يملك عقار ذو استعمال سكني .

_ يملك قطعة أرض صالحة للبناء أو محلا تجاريا أو أرض زراعية من شأنها أن تنتج له ما مداخيل .

_ استفاد من سكن اجتماعي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار .

_ استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن وتعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن .

كما حددت أحكام المرسوم المشار إليه أن أجل فحص ومعالجة طلبات الاستفادة من السكن العمومي

الإيجاري يكون عبر :

_ اعتماد لجنة الدائرة في أشغالها على نتائج أشغال لجان تحقيق .

_ اختتام أشغال لجنة الدائرة بعد تحديد ونشر القائمة المؤقتة للمستفيدين من السكن العمومي إيجاري .

_ نشر القائمة المؤقتة لمدة 8 أيام على مستوى مقر البلدية المعنية في أجل 48 ساعة الذي يلي

اختتام مداورات اللجنة.

ويمكن لطالب السكن الذي يرى أن لجنة الدائرة قد أجمعت في حقه أن يتقدم بطعن أمام لجنة الولاية

المنشأ لهذا الغرض كما سلف ذكره أعلاه 3

الفرع الثاني : سلبيات وإيجابيات صيغة السكن العمومي الإيجاري

لتفحص هذا النمط السكني ومدى محاولته من الحد من أزمة السكن الخانقة التي يعاني منها المواطنين ودورها في تحقيق الأهداف المسطرة وجب التطرق لسلبيات وإيجابيات هذه الصيغة

1- سلبيات صيغة السكن العمومي الإيجاري

سعت الدولة من خلال هذه الصيغة لتحقيق جملة من الأهداف أبرزها السكن اللائق للفئة الاجتماعية المعوزة ، إلا أن هذه الصيغة لم تسلم من جملة من السلبيات نذكر منها :

-مواصفات هذا النوع من السكنات في العادة ضعيفة مقارنة مع الصيغ السكنية الأخرى المنجزة بمبادرات أخرى⁴.

-اعتماد الدولة سياسة احتكارية مؤسسة على الثلاثية التالية الدولة تنجز الدولة توزع الدولة تسير مع قلة إمكانيات الدولة المالية أدى إلى استنزاف ميزانيتها المحدودة دون تحقيق آمالها⁵.

-نسبة توزيع هذه السكنات تبقى ضعيفة وذلك راجع للتلاعبات الإدارية في تحديد قوائم المستفيدين من جهة وظاهرة الرشوة والمحسوبية .

-عجز الدولة عن تحقيق العرض الكافي نظرا لمشاكل تمويل هذه السكنات و مشكل نقص الأراضي وغيرها من المشاكل الأخرى⁶

2- إيجابيات صيغة السكن العمومي الإيجاري

رغم السلبيات التي نتجت عن هذه الصيغة إلا أنها لم تخلو من جانب إيجابي انعكس إيجابا على المستفيد من جهة وعلى سياسة الدولة المتبعة في هذه الصيغة للحد من أزمة السكن من جهة أخرى⁷

-تعتبر هذه الصيغة عن الدعم المالي للدولة على اعتبار أن المستفيد لا يساهم إطلاقا في تكلفة السكن الذي يتحصل عليه بعد إثبات استحقاقه وفقا للمعايير المحددة⁸

- يتم تخصيص هذا النمط السكني للعائلة لذوي الدخل الضعيف في تحقيق العدالة الاجتماعية وإلغاء الفوارق بين الفئات البشرية⁹

- لا يقف دعم الدولة فقط على التشييد وإنما يتعدى إلى التخفيض في قيمة بدل الإيجار الذي لا يطابق في الواقع التكلفة الحقيقية¹⁰

- إمكانية انتقال حق الإيجار من الشاغل الأصلي إلى أصوله أو فروعه ممن يستوفون الشروط القانونية للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري وقد فصل المرسوم التنفيذي رقم 310/16 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية تطبيق ذلك -يمكن أن يتحول شاغل السكن الأصلي إلى مالك للسكن من خلال استفادته من إجراء التنازل الذي ضبطت كیفياتها المرسوم التنفيذي رقم 153/18 .

- يمكن أيضا للعامل الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري إذا ما أثبت أن دخله أقل من 24 ألف دينار جزائري حيث ينظر إليه كمواطن من فئات الطبقة المحدودة الدخل¹¹

المطلب الثاني : سكن البيع بالإيجار :

تعتبر صيغة البيع بالإيجار من الصيغ الممولة من طرف الدولة حيث نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 على أن هذه المساكن منجزة بواسطة ميزانية الدولة والجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وسنعمل على تعريف صيغة البيع بالإيجار وأهم سلبياته وإيجابياته

الفرع الأول : مفهوم صيغة سكن البيع بالإيجار

عرف المشرع صيغة البيع بالإيجار في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105 01 / الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل المتمم كما يلي « البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شرائه بملكيته ما بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب»¹²

ويمثل هذا النوع من السكن جزء جديدا من عرض السكن تعتبر فيه عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لإملاكه عند انقضاء مدة إيجار محددة في إطار عقد مكتوب¹³ وبالتالي فالعقد ينطوي على مرحلتين مرحلة الانتفاع المسبق بالمسكن تحت عنوان الإيجار التي تليها مرحلة انتقال الملكية والتي تتمثل في البيع¹⁴

ويمكن لكل شخص أن يطلب الاستفادة من سكن البيع بالإيجار متى توفرت فيه الشروط التالية

- كل شخص يكون دخله أكبر من 24,000 دينار جزائري وأقل من أو يساوي ستة مرات الداخل الوطني الأدنى المضموم
- كل شخص لا يملك ولم يسبق له أن يمتلك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذوق استعمال سكني
- كل شخص لم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه
- لا تتاح فرصة الحصول على سكن البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لنفس الشخص
- يتعين على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يثبت مستوى مداخيل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها
- على المستفيد تسديد الدفعة الأولى التي لا تقل عن 25 بالمئة من ثمن المسكن، شرط أن يسدد مبلغ آخر قسط قبل أن يبلغ سن 70 سنة ويمكن للمستفيد دفع عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها عدم تسديد كل القسط الشهري بعد اعدار شهر من تاريخ حلول اجله يترتب عليه تطبيق الزيادة 2% من قيمته أما في حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية متتالية يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد¹⁵

1- سلبيات صيغة سكن البيع بالإيجار :

لحد الآن يتراءى لنا أن هذه الصيغة محفزة غير أن إذا كنا أكثر واقعية وأخذنا بعين الاعتبار المواطن الذي يتحصل على دخل بقيمته 12 ألف دينار جزائري وإذا استطاع أن يدفع ما قيمته 25 % حتى إن كانت التكلفة مرتفعة نوعا ما بالإضافة إلى تكاليف الصيانة وما تبقى له أي حوالي 8000 هل يستطيع أن يلبي طلباته المعيشية خاصة مع ارتفاع الأسعار وانخفاض القدرة الشرائية من سنة إلى أخرى، وعليه نلاحظ أن هذه الصيغة على الرغم من كونها محفزة إلا أنها تبقى بعيدة المنال للأشخاص ذوي الطبقات الضعيفة وحتى المتوسطة

2- إيجابيات صيغة سكن البيع بالإيجار:

تعد صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية اعتمد عليها المشرع ضمن سياسته السكنية التي أعطت الآمال للمواطن الجزائري حتى أنها سميت بصيغة كل الآمال فهي الصيغة السكنية التي علقت عليها الطموحات واعتبرت كحل لأزمة السكن

_تقسيم ثمن السكن وتخفيض في سعر أرضية البناء بنسبة ثمانين %

_إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي وعلى دفع حقوق التسجيل ورسوم الشهر

_هذا العقد ينطوي على مرحلتين مرحلة الانتفاع المسبق بالمسكن تحت عنوان الإيجار التي تليها مرحلة انتقال ملكية التي تتمثل في البيع وبالتالي استفادة المستفيد من المسكن منذ البداية وقبل إبرام العقد النهائي الناقل للملكية

المبحث الثاني: الصيغ السكنية المدعمة من طرف الدولة

عمد المشرع إلى تنمية صيغ السكن في إطار السياسة السكنية المنتهجة حسب دعم الدولة بهدف إعطاء فرص متكافئة لكل المواطنين من أجل الحصول على سكن حسب مستويات دخل كل فئة اجتماعية وهذه الصيغة إنما موجه للفئات المتوسطة الدخل أو المرتفعة الدخل نسبيا فتدخل الدولة يقتصر على تقديم الدعم لها سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة سنحاول معالجة الموضوع من خلال صيغة السكن الترقوي المدعم في المطلب الأول وصيغة السكن الترقوي العمومي في المطلب الثاني وصيغة السكن الريفي في المطلب الثالث

المطلب الأول : صيغة السكن الترقوي المدعم

تسمية الترقوي المدعم هي تسمية حديثة أطلقها المشرع في سنة 2010 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 235/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة (المعدل والمتمم) هي نفس الصيغة التي كانت معروفة بتسمية السكن الترقوي العمومي في المطلب الثاني وصيغة السكن الريفي في المطلب الثالث

03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية¹⁷

الفرع الاول : تعريف السكن الترقوي المدعم

عرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 235/10 السكن الترقوي المدعم على أنه « هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم يجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية»¹⁸

فالسكن الترقوي المدعم هو سكن موجه للفئة المتوسطة الدخل المنجز من طرف مرقي عقاري وفق مواصفات وشروط مالية محددة سلفا ويتم تمويل عملية اقتنائه عن طريق تركيبة من المساهمة الشخصية لطالب السكن بالإضافة إلى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة هذا من ناحية ومن ناحية أخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل الدولة متمثلة في الصندوق الوطني للسكن¹⁹ وللاستفادة من صيغة السكن الترقوي المدعم لا بد أن تتوفر في طالب السكن الشروط التالية :

- أن لا يتعدى الدخل الشهري للأسرة ستة الأجر الوطني الأدنى المضمون
- أن لا يملك طالب السكن أو زوجه عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرض قابلة للبناء
- أن لا يكون طالب السكن أو زوجه قد استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي ولم يستفيد أيضا من إعانة عمومية في إطار اقتناء بناء أو تهيئة مسكن
- غير أنه في حالة ما إذا كان طالب السكن الترقوي العمومي أو زوجه مستأجر لسكن عمومي إيجاري فيمكنه الاستفادة المباشرة بشرط إرجاع سكنه خاليا إلى الهيئة المؤجرة²⁰

المطلب الثاني : سلبيات وإيجابيات السكن الترقوي المدعم

باعتبار أن صيغة السكن الترقوي المدعم موجهة للفئات الاجتماعية القادرة على اقتناء سكن دون الحاجة إلى مساعدة الدولة و تكفيها مدخراتها الخاصة وعند الضرورة فيمكنها اللجوء إلى التمويل السكني بما يجعلها صيغة ذات طابع تجاري نجمت عليها العديد من السلبيات إلا أنه ومن جهة أخرى نتيجة العديد من النتائج التي أفادت قطاع السكن والمستفيد من هذه الصيغة خصوصا

1- سلبيات صيغة السكن الترقوي المدعم

على الرغم من كون السكن الترقوي المدعم صيغة حضرية تراعي قدرة المواطن نوعا ما بسبب عدم ارتفاع تكلفة السكن التساهمي من جهة وحصول مستفيد من إعانة مالية من جهة أخرى بالإضافة إلى إمكانية الحصول على قرض عقاري من قبل البنوك للحيازة على هذا السكن خير أن التلاعبات الإدارية خاصة على مستوى البلديات المعنية بتحضير قوائم المستفيدين بالإضافة إلى انخفاض حصة هذا النمط السكني جعل مساهمته لحل أزمة السكن النسبية وجعل المواطن لا يستطيع الحصول عليه على الرغم من التسهيلات التي وضعتها الدولة²¹

" تقييم صيغ الإسكان في الجزائر "

عدم التزام المرقين العقاريين بالتزاماتهم ما أدى إلى حالات فسخ عقود متعاملين سواء بتأخر في استلام السكنات في أجالها أو عدم احترام المعايير التقنية كما أن الشركات صاحبة المشاريع تتذرع بحجج عدة مثل ارتفاع سعر مواد البناء الأساسية مما أدى إلى رفع تكلفة الإنجاز وبذلك أصبحت مؤسسات الإنجاز تتكبد خسائر هائلة وصاحب ذلك كله احتجاجات المواطنين الذين سبق لهم أن دفعوا تسبيقات قصد الحصول على سكنات²²

2- إيجابيات صيغة السكن الترقوي المدعم

-التخفيف من أزمة السكن بالتنوع في العرض السكني لتلبية حاجيات الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط

-التخفيف من الضغط على خزينة الدولة في تمويل البرامج السكنية بتنوع مصادر التمويل بين دعم الدولة بانتقالها من نظام المساعدة المعممة إلى نظام المساعد المشخصة ومنح إعانات متعددة الشكل ومساهمة المواطن في تمويل مسكنه عن طريق مدخراته أو الاقتراض²³

-في هذه الصيغة تسعى الدولة إلى إشراك المستفيد لكي تحقق له الإحساس بالانتماء ومن ثم المتابعة المستمرة لمشروعه وتحديد علاقتهم مع المرقى لإنتاج نوعية سكن ملائمة ومطابقة لتكلفة وسعر الإنجاز مما ينعكس إيجابا على السكن بصفة عامة والأسر المستفيدة من هذا السكن بصفة خاصة²⁴

- تشغيل أموال البنوك بتشجيع القروض العقارية لاستكمال قيمة المسكن

-تشجيع وتنشيط الترقية العقارية بفتح المجال للمرقين بالمبادرة في إنجاز هذه المشاريع مما يساهم في توفير مناصب الشغل-إمكانية امتلاك مسكن عائلي بثمن منخفض

- ضمان إنجاز مباني في إطار منظم ومخطط و مطابق للمواصفات وقواعد التعمير

-ضمان إستلام مساكن جاهزة منتهية الأشغال من ناحية الإنجازات وأعمال التهيئة في المجال²⁵

المطلب الثاني : مفهوم صيغة السكن الترقوي العمومي

السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي المدعم

و سنتناول تعريفه وشروطه و إلى الجانب السلبي و الإيجابي لهذه الصيغة

الفرع الأول : مفهوم صيغة السكن الترقوي العمومي

عرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي بنصها «السكن الترقوي العموم هو مشروع عقاري ذو صالح عام يستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أذناه

" تقييم صيغ الإسكان في الجزائر "

وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل وبهذه الصفة لا يخضع السكن لكيفيات البيع كما هو منصوص عليه في أحكام المادة 27 و28 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011 والمذكور أعلاه»²⁶

فالسكن الترقوي العمومي يمثل صيغة جديدة من السكن يستفيد من دعم الدولة و موجه للفئات التي تفوق مداخيلهم الشهرية ستة مرات أو اقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون

يوجه السكن الترقوي للتملك وبهذا تعد هذه التجربة تنشيطا للترقية العقارية ذات الطبيعة الاجتماعية ورفعا لمستوى العرض السكني وتحسين نوعيته لتلبية حاجات الفئات الاجتماعية المتوسطة

ويتم تحديد حجم العملية وعدد المساكن المبرمجة حسب عدد المستفيدين ونوع السكن، فالحكومة أعادة النظر في صيغة هذا النوع من السكن الترقوي العمومي²⁷

وللاستفادة من صيغة السكن الترقوي العمومي لابد أن تتوفر في طالب السكن الشروط التالية

- أن لا يتعدى الدخل الشهري للأسرة ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون

- أن لا يملك طالب السكن أو زوجه عقار نو استعمال سكني أو قطعة أرض قابلة للبناء- أن لا يكون الطالب أو زوجه وقد استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي ولم يستفيد أيضا من إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة مسكن²⁸

- وتتص المادة 9 من القرار المؤرخ في 26 /09/ 2015 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك على «يمكن للطالب المستأجر لسكن عمومي إيجاري الذي تم رفض طلبه أن يودع طعنا يرتكز على إلتزامه المسبق بإرجاع السكن إلى الهيئة المؤجرة

ويجب أن يتم فسخ عقد الإيجار والإرجاع الفعلي للسكن العمومي الإيجاري قبل تسليم مفاتيح الترقوي العمومي»²⁹

الفرع الثاني : سلبيات وإيجابيات صيغة السكن الترقوي العمومي

للقوف على تأثير صيغة السكن الترقوي العمومي المستحدثة لتخفيف من أزمة السكن ومدى انعكاساتها سنحاول دراسة الجانب السلبي والإيجابي لهذه الصيغة

1- سلبيات السكن الترقوي العمومي :

- إن تحمل الدولة وحدها دون غيرها مسؤولية إنجاز هذا النوع من السكنات هو حسب رأينا أه رجوع نسبة للاحتكار الدولة ما زال إنجاز سكن مما يؤدي إلى عزها مستقبلا اهتمامها نظرا لعدد الطلبات على هذه الصيغة التي قد تعجز الدولة عن تلبية

- بالرغم من كون هذه الصيغة هي صيغة حديثة جدا في الجزائر فلا تزال يكتنفها الغموض حول ثمن السكن ومبلغ الدفعات وآجالها وموعد آخر دفعة من الثمن هل سيكون بمجرد انتهاء أشغال بناء وتسليم المفاتيح أم أنه يتم تقسيط الثمن على عدة سنوات³⁰

- على الرغم من إعادة نظر الدولة الجزائرية في مجال الترقية العقارية سنة 2009 عن طريق تشجيع إنجاز السكنات الترقية إلا أن حصة هذه الأخيرة تبقى ضعيفة نظرا لأن ارتفاع تكلفة هذه السكنات في الغالب تعجز الأسر المتوسطة عن دفع تكلفتها بسبب المضاربة من طرف المرقين العقاريين و المقاولين بحيث عرفت أسعار جديدة ومرتفعة بحجج مختلفة منها ارتفاع أسعار المواد الأولية في السوق بالرغم من انخفاض أسعار هذه المواد في السوق لا يؤدي إلى خفض أسعار السكنات ومن هنا تبقى السكنات الترقية كحل لفئة من المجتمع ذات الدخل المرتفع مع العلم أن جل المواطنين الجزائريين من الطبقة الضعيفة والمتوسطة³¹

2- إيجابيات صيغة السكن الترقوي العمومي:

- تختص الدولة وحدها في إنجاز هذا النوع من الصيغ ويستفيد من دعم الدولة الذي يكون على شكل تخفيض في سعر الأرضية التي تتجز عليها سكنات هذه الصيغة إلى جانب تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية
-بالإضافة إلى التخفيض في نسبة الفائدة على القروض التي يمكن أن يلجأ لها المستفيد لتمويل سكنه وبالتالي فإن هذه الصيغة لا تستفيد من الإعانة المالية المباشرة للدولة وإنما على شكل الإعانة غير مباشرة³²

-يحقق السكن الترقوي العمومي الراحة والرفاهية من خلال الشروط التي استلزمها المشرع الجزائري ضرورة مراعاتها في تصميم هذه الصيغة السكنية

المطلب الثالث : صيغة السكن الريفي

لم يقتصر المشرع على تنويع الصيغ السكنية على أساس شرط المدخول فقط بل تعداه إلى معيار آخر وهو الأخذ بعين الاعتبار المناطق الحضرية والريفية إذ أخضع السكن الريفي إلى أحكام خاصة تختلف عن الصيغ الأخرى وهذا ما سنعالجه

الفرع الأول : مفهوم السكن الريفي

تندرج هذه الصيغة في إطار سياسة التنمية الريفية للدولة التي تهدف إلى تشجيع السكن الريفي لتخفيف الضغط عن المدن ويعرف السكن الريفي على أنه السكن الذي ينجز في فضاء ريفي في إطار البناء الريفي فهو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على إعانة الدولة³³

وبموجب التعديل الذي أدخل على المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 325/13 في مادته 4 نجد أن المشرع قسم السكن الريفي إلى نوعين :

1-السكن الريفي في شكل مفرق : الذي يتمثل في السكن الذي ينجزه أشخاص مؤهلون في إطار البناء الذاتي للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي

" تقييم صيغ الإسكان في الجزائر "

3- السكن الريفي شكل مجمع : الذي يتمثل في السكن الذي يتولى إنجازه متعهد بالترقية العقارية معتمد، على شكل تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة بعنوان السكن الريفي³⁴

فالفرق الجوهرى بينهما هو الشخص القائم بإنجاز فالسكن الريفي في شكل مفرق يقوم بإنجازه الشخص المعنى ذاتيا، أما السكن الريفي في شكل مجمع فيقوم بعملية إنجازه مرقي عقاري عمومي أو خاص³⁵ ولقد تم النص على الشروط الواجب توفرها في المترشح للاستفادة الموجهة لانجاز سكن ريفي في نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 234/10 وهي كالاتي :

-ألا يكون مستفيدا من سكن إيجاري عمومي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو سكن تساهمي أو إعانة عمومية في إطار اقتناء وبناء وتهيئة سكن

-ألا يكون مالكا لقطعة أرضية صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعد المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار سكن الريفي

-أن يكون المترشح لتلقي الإعانة من أجل بناء سكن ريفي وتوسيعه وتهيئته منخرطا في مختلف برامج المخطط للتنمية الفلاحية أو يمارس نشاط في الوسط الريفي، وهذا الشرط جاء ضمن التعليمات الوزارية المؤرخة في 23-5-2006م الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم

إلا أن هذه الشروط تم تحيينها وتعديلها بموجب نص المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفية الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي يقيم أكثر من خمس سنوات في البلدية ويقوم بممارسة نشاطه في الوسط الريفي وبهذا تكون قد وسعت من نطاق إمكانية الاستفادة³⁶

المطلب الثاني : سلبيات وإيجابيات السكن الريفي

لتوضيح الدور الذي تلعبه صيغة السكن الريفي في رسم السياسة السكنية وتحقيق الأهداف المسطرة من طرف الدولة الجزائرية، سنتعرض ل سلبيات وإيجابيات هذا النمط السكني على النحو التالي:

1- سلبيات السكن الريفي :

- وضع الدولة لشروط مسبقة من توفير الأرض والاستقرار بها نهائيا للاستفادة من الدعم المالي فيه نوع من الإجحاف لكون أنه ليس كل قاطني الأرياف والقرى أو الفلاحين لهم أراضي و بعقود امتياز وهو الأمر الذي حرّمهم من تحقيق مشروعهم وهو الاستقرار

- البيروقراطية و التماطل في الحصول على السكن الريفي وثقل الملف الذي أنهك الطالبين لهذا النمط من السكن وكذا طول مدة دراسة الملف³⁷

- منح الإعانة للمستفيد وجعله يتولى عملية البناء تتعكس سلبا على ضمان إنجاز مباني في إطار قانوني منظم ومخطط و مطابق لمواصفات وقواعد التعمير

- غياب الشفافية والمصداقية في عملية توزيع السكنات
- على الرغم من تقديم الدولة لفائدة المستفيد دعما ماليا من أجل إنجاز سكنه بنفسه وعلى الرغم من إعادة النظر في قيمة هذا الدعم وذلك بالرفع منه إلا أنه و بالموازنة نجد أن المستفيد يجد أن قيمة هذه الإعانة لا تكفي كمساعدة لإتمام إنجاز سكن خاص مع الارتفاع المستمر في أسعار مواد البناء وهذا ما خلق ظاهرة العديد من السكنات الريفية غير تامة الإنجاز³⁸

2- إيجابيات السكن الريفي :

- تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق بهم في إطار المحيط الريفي يشارك من خلالها المستفيد في توفير قطعة أرض تكون ملكه إضافة إلى تنفيذ وإنجاز البناء
- يهدف إلى تثبيت سكان الريف وتنمية المجالات الفلاحية والريفية وتشجيع السكان النازحين إلى العودة إلى الريف-تحقيق التنمية الزراعية والفلاحية وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية³⁹
- إعادة النظر أو الاعتبار للسكن الريفي من شأنه أن يحد من ظاهرة النزوح الريفي من جهة وتنمية الريف الجزائري من جهة أخرى ويكون هذا ببناء مساكن ريفية جديدة تستجيب لاحتياجات سكان الريف و توفر لهم متطلباتهم الاجتماعية والاقتصادية كما تستجيب أيضا للنظام المتبع في استغلال الأراضي عكس أسلوب عيشهم ونمط حياتهم وتخدم أغراضهم المتعددة حسب البيئة الريفية التي ينتمون إليها⁴⁰
- استبدال مساكن الطوب والقرميد وحتى الزنك وصفائح الحديد بمساكن ذات بناء صلب يقيهم حر الصيف وقر الشتاء كما أضافت طابع جماليا على المحيط الريفي حيث خلق هذا الدعم نوعا من الارتياح لدى العائلات القاطنة بالأرياف
- صيغة السكن الريفي قد ساهمت في القضاء والحد من مشكلة النزوح واستقطاب عدد هائل من السكان بل وحتى من يقطنون الحضر⁴¹

خاتمة :

يعتبر قطاع السكن موضوع الساعة الذي يحظى باهتمام بالغ من قبل السلطات التشريعية والقضائية بل وله مدى واسع لدى المجتمع بأكمله والذي حث الجزائر إلى الاهتمام به غداة الاستقلال بعملية البناء والتشييد لتوفير أكبر عدد من السكنات لتلبية الطلبات المتزايدة للسكن واعتماد الدولة سياسة الصيغ السكنية وتنوعها لم يحقق الأهداف التي كانت ترمي إليها نظرا للعديد من الأسباب التي بينها سابقا وهذا لا ينكر أن كل صيغة من الصيغ السكنية لعبت دورا في التخفيف من حدة الأزمة السكنية.

عدم قدرة الدولة على تلبية الطلبات المتزايدة على السكنات خاصة ذات الطابع الاجتماعي وجهها إلى إتباع أنماط مختلفة للتخفيف من العبء الثقيل على ميزانية الدولة.

- غياب التأطير القانوني والتنظيمي أثناء وقبل عملية إنجاز السكنات في مختلف الصيغ ونقص التسهيلات المقدمة من طرف الدولة للمؤسسات المنجزة أو لتمويل مشروع السكن في حد ذاته.

- عدم التوزيع الرشيد للحصص السكنية نجم عنه تباين كبير بين الصيغ من جهة ونوعية ومستوى المساكن من جهة أخرى.

المقترحات :

- إنشاء لجنة تقوم بمراقبة المؤسسات التي تتولى عملية الإنجاز وأيضا المرقين العقاريين لتحقيق نتائج إيجابية والتخفيف من المنازعات التي تنشأ بين المستفيد و المرقين العقاريين
ولجنة أخرى تقف على مدى تطبيق الأعوان الإداريين للقانون وإلزامهم بالمصادقية والشفافية في عملية توزيع السكنات

- العمل على التوزيع الرشيد للحصص السكنية وتحقيق انتشار جغرافي ملائم لتفادي التضخم العمراني من جهة والفرغ الكبير في مناطق أخرى

الهوامش:

¹المادة رقم 2 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري الجريدة الرسمية العدد 24 الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008

²أبو جمال الدين _ كريم زينب _ إستراتيجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائر ومدى نجاعتها في التخفيف من أزالسكن سكن-مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية-المجلد 07-العدد 1-السنة 2021-صفحة 529

³المرسوم التنفيذي رقم 142/08 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجار _ الجريدة الرسمية. العدد 24 الصادرة في 11 مايو 2008

-انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر

- انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي نفسه

- انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي نفسه

⁴حسيبة زغلامي_ الإطار القانوني الصيغ السكنية في الجزائر _ مجلة آفاق علم الاجتماع _ مجلد 3 عدد 1 صفحة 134

⁵محمد عمران_ سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن _ أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية_ تخصص التنظيم السياسي والإداري _ جامعة الجزائر_ 2010 / 2011 صفحة 3

⁶أحمد خيرات _ الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر_ رسالة لنيل شهادة ماجستير في علوم التسيير_ جامعة الجزائر 3 _ 2009/2008 _ صفحة 99

⁸عبد الله قادية - آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري_ مجلة القانون الدولي والتنمية_ مجلد 6 عدد 3_ صفحة 71

⁹هيشور محمد لمين _ قراءه سوسيوتاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة _ مجله العلوم الاجتماعية الجزائر_ العدد 25 - جويلية 2017 صفحة 225

¹⁰حسيبة زغلامي - مرجع سابق - صفحة134

¹¹عبدالله قادية _ مرجع سابق- صفحة 134

- ¹²المادة رقم 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم _ الجريدة الرسمية العدد 23 الصادرة بتاريخ 29 أبريل 2001
- ¹³درديش احمد _ السياسة السكنية في الجزائر _ مجلة علم الاجتماع _ مجلد 3 عدد 1 _ 1-7-2013 _ صفحة 72
- ¹⁴حسيبة زغلامي _ مرجع سابق _ صفحة 135
- ¹⁵إيمان بوسنة- الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري _ أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون أعمال -جامعه محمد خيضر بسكره 2016 2017 صفحة 171
- ¹⁶المرسوم التنفيذي رقم 235/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات داخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة(المعدل والمتمم)الجريدة الرسمية عدد 58 الصادر في 7 أكتوبر 2010
- ¹⁷المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 1 مارس 1993 الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة في 3 مارس 1993
- ¹⁸المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 السابق الذكر
- ¹⁹ إيمان بوسنة-مرجع سابق-صفحة 178
- ²⁰المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 السابق الذكر
- ²¹صلاح الدين عمراوي _ السياسة السكنية في الجزائر _ مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الديموغرافيا _ جامعة الحاج لخضر باتنة 2008/2009 صفحة 105
- ²²صلاح الدين عمراوي _ مرجع سابق _ صفحة 104
- ²³لمياء بولجرم _ السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية _ مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية قسنطينة 2005 / 2006 صفحة 20
- ²⁴خيرات احمد -مرجع سابق- صفحة 80
- ²⁵لمياء بولجرم - مرجع سابق - صفحة 20
- ²⁶المادة رقم 2 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي -الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة في 27 يوليو سنة 2014
- ²⁷نبيل ادريس- السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة- مجله البحوث والدراسات القانونية والسياسية العدد 12 جامعه البليدة 2 صفحه 634
- ²⁸انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 السابق الذكر
- ²⁹انظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 السابق الذكر
- ³⁰إيمان بوسنة-مرجع سابق-صفحة 175. 176.
- ³¹صلاح الدين عمراوي _ مرجع سابق-صفحة 98
- ³²إيمان بوسنة-مرجع نفسه - صفحة 174
- ³³عبدالله قادية- مرجع سابق-صفحة 76