

دور الدولة الجزائرية في تحقيق مبدأ تكافؤ الفرص في الحصول على سكن
The role of the Algerian state in achieving the principle of equal opportunity
in obtaining housing

*ط.د. فراحية دلال

جامعة الجزائر 3

dalalferah@gmail.com

تاريخ النشر: 2022/06/10	تاريخ القبول: 2022/03/27	تاريخ الارسال: 2020/09/30
-------------------------	--------------------------	---------------------------

ملخص :

تسعى هذه الدراسة إلى الوقوف على جهود الدولة الجزائرية في توفير فرص السكن للمواطنين , بشكل متساو يضمن تحقيق مبدأ تكافؤ الفرص في الحصول على السكن , باعتباره من الحاجات الضرورية للفرد , وذلك استنادا إلى مختلف القوانين التي احتوت على صيغ سكنية متباينة في سبيل تحقيق الإنصاف في توزيع السكن .
الكلمات المفتاحية: السكن؛ تكافؤ الفرص؛ الصيغ السكنية .

Abstract:

This study seeks to identify the efforts of the Algerian state in providing housing opportunities for citizens in an equal manner that guarantees the achievement of the principle of equal opportunities in obtaining housing, as it is one of the basic needs of the individual, on a different basis. Laws contain different housing formulas in order to achieve equity in housing distribution.

Keywords : housing; equal opportunity; Residential formulas.

*المؤلف المرسل: فراحية دلال.

مقدمة:

يعتبر السكن من الحاجات الضرورية التي لا غنى للفرد عنها، كما أنه من الحقوق التي نصت عليها المعاهدات الدولية ودساتير الدول، وتوافر السكن يأتي في درجة متقدمة من أولويات التنمية في المجتمعات المتقدمة والنامية على حد سواء، لأنه عامل مهم للاستقرار الاجتماعي والتقدم الاقتصادي، والذي ينعكس بدوره على تقدم ورفاهية الأفراد والدولة في الحفاظ على الهوية الاجتماعية والاستقرار الأسري والنسيج الاجتماعي كما أن الحصول على المسكن ضامن للكرامة وحق للمواطنة غير المنقوصة.

ويعتبر تكافؤ الفرص في الحصول على السكن من المبادئ الأساسية لضمان حق السكن من جهة والحد من الفوارق الاجتماعية من جهة أخرى، وذلك من خلال توفير فرص متساوية لجميع أفراد المجتمع، وتأمين العروض السكنية بالحجم الكافي والمستوى اللائق والمناسب مع احتياجات كل أصناف الفئات السكانية على تباين مستوياتها المادية والاجتماعية والإقليمية (ريفية/ حضرية).

وقد سعت الدولة الجزائرية إلى تأمين حق السكن من خلال سياستها السكنية المتعاقبة التي تضمنت برامج مختلفة ومتنوعة، محاولة توفير فرص لمختلف الفئات الاجتماعية من خلال الأخذ بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد حتى تضمن تكافؤ الفرص للجميع. وهو ما يجعلنا نطرح الإشكالية التالية: هل استطاعت الدولة الجزائرية تحقيق مبدأ تكافؤ الفرص في الحصول على السكن؟

أهداف البحث:

- تسليط الضوء على مختلف الجهود التي بذلتها الدولة الجزائرية في توفير فرص متساوية للحصول على سكن لائق من خلال الصيغ السكنية التي وفرتها لطالبي السكن.
 - تقييم مدى فعالية التجربة الجزائرية في مجال السكن في تحقيق الإنصاف في توزيع السكن بين فئات المجتمع المختلفة الدخل.
- تم اعتماد المنهج الوصفي من أجل وصف وتحليل التدابير الحكومية التي تسعى إلى توفير السكن في مجال السكن من خلال الاستعانة بمختلف القوانين التي تتعلق بقطاع السكن وتحليلها.
- وقد تم معالجة هذا الموضوع وفق الخطة التالية:

أولاً : دور الدولة الجزائرية في توفير فرص السكن

- تكريس مبدأ الحق في السكن

-تنوع الصيغ السكنية في الجزائر

ثانياً : دور الصيغ السكنية في تحقيق تكافؤ الفرص في الحصول على السكن من خلال معيار

الدخل الفردي

ثالثاً : تقييم الصيغ السكنية .

أولاً : دور الدولة الجزائرية في توفير فرص السكن

- تكريس مبدأ الحق في السكن

إن الحق في السكن الملائم، كثيراً ما يساء فهمه من حيث التزامات الدولة إزاء هذا الحق، فليس المقصود بهذه الالتزامات ضرورة قيام الدولة ببناء المساكن لجميع المواطنين أو توفير المساكن مجاناً للأفراد، أو حتى تلبية هذا الحق بنفس الأسلوب في أي مكان وفي جميع الأوقات. ولكن التزامات الدولة بمقتضى الحق في السكن تتمثل في¹:

✓ العمل بجميع الوسائل المناسبة على ضمان إتاحة المسكن المقبول وبثمن معقول لكل فرد.

✓ اتخاذ سلسلة من التدابير بحيث تعكس سياساتها وتشريعاتها كافة عناصر الحق في السكن.

✓ حماية المنازل والأحياء السكنية ورفع مستواها لا القيام بتدميرها أو إحداث الضرر بها.

رغم أن الدستور الجزائري لا ينص صراحة على الحق في السكن عكس بعض الدساتير، لكن صادقت الجزائر على المعاهدات الدولية الرئيسية المتعلقة بحقوق الإنسان، بما فيها العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والذي تعتبر المادة 11 منه مصدر للحق في السكن اللائق في القانون الدولي، كما صادقت الجزائر على معاهدات أخرى ذات صلة بموضوع الحق في السكن اللائق . وهو ما يعتبر نصاً ضمناً عن الحق في السكن نظراً لأن الالتزامات الدولية التي تتعهد بها الجزائر تسمو على القانون الوطن، وهذا ما تؤكدته المادة 132 من دستور 1996 .

وعليه وبموجب المبدأ الذي ينص على سمو الالتزامات الدولية على القانون الوطني، يحق لكل مواطن جزائري الاحتجاج بالمعاهدات الدولية، ومن ثم بالعهد أمام المحاكم المحلية عملاً بأحكام العهد.

كما يتضمن دستور 1996 أحكاماً تتعلق بجوانب معينة من الحق في السكن اللائق. فالمادة 40 على وجه التحديد، التي تكفل عدم انتهاك حرمة المسكن، تنص على عدم جواز التفتيش إلا بمقتضى القانون وفي إطار احترامه، وبأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة؛ وقد حافظت المادة 47 من التعديل الدستوري 2016 على نفس النص، والمادة 48 من دستور 2020 أيضاً.

وعليه يعتبر السكن كحق أساسي مفهوم راسخ في المجتمع الجزائري وتعتبره الدولة من مسؤولياتها الرئيسية منذ الاستقلال وتجسده من خلال سياساتها القائمة على الدعم لمختلف شرائح المجتمع.

- تنوع الصيغ السكنية في الجزائر

عرفت السياسة السكنية في الجزائر عدة تطورات وتغيرات بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط للسكن (الحضري المخطط و السكن الريفي)، سواء من حيث حجم إعانة الدولة أو من حيث التسميات وشروط الاستفادة وآليات التمويل، وارتبطت هذه التحولات في الأنماط السكنية أساساً بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه و المتمثل في سكن يؤويه هو وعائلته، وسنورد أهم الصيغ السكنية التي أدرجتها الدولة الجزائرية.

1- السكن العمومي الإيجاري

هذا النوع من السكنات مصمم بشكلين " 3 غرف بمساحة 65 م² ، 4 غرف بمساحة 75 م². ويتم إنجازها من طرف وكالات الترقية و التسيير العقاري OPGI ، واسند عبء تمويلها إلى الصندوق الوطني للسكن في إطار عقد اتفاقية مع ديوان الترقية والتسيير العقاري على أن تكون المبالغ الممنوحة موافقة لما تم تخصيصه لمجال السكن في ميزانية الدولة بعد أن كان التمويل يقع على عاتق الدولة.

وهو موجه فقط للفئات الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة، أي للأسر التي لا تسمح لها مداخلها

بالحصول على ملكية سكنية " وقد حددها القانون للمواطن الذي يقل دخله أو يساوي 24000 دج للمترشح حسب تعديل 2008.² من خلال هذه الصيغة السكنية حاولت الدولة مراعاة القدرة الشرائية للمواطن، بتحديد إيجار سنوي تكلفته لا تضاهي نطاق التغطية الحقيقية له وهذا كمساعدة للمستفيد . نظرا لأن هذا النوع من السكنات موجه أساسا للطبقات الفقيرة والمحرومة حيث يسدد المستفيد من السكن دفعات شهرية على أساس 25 دج للمتر المربع يضاف إليها تكاليف الإيجار المحددة بنسبة 30 % من دفعة الإيجار . ويشترط في المترشح من أجل الحصول أو الاستفادة من سكن عمومي إيجاري حسب تعديل سنة 2008 أن :

- لا يكون قد استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار. أو استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي .
 - لا يمتلك ملكية تامة أي عقار ذو استعمال سكني؛ أو أرض للبناء .
 - أقدمية الطلب المقدم للحصول على سكن .
 - إثبات الإقامة لمدة 5 سنوات على الأقل في المنطقة التي قدم فيها الطلب .
- كما تسري هذه الشروط على زوج المترشح للحصول على سكن .

كانت السكنات العمومية الإيجارية غير قابلة للتنازل وذلك في سعي الدولة إلى تكوين حضيرة سكنية إيجارية تستفيد منها الأسر ضعيفة الدخل، غير أنه بداية من سنة 2003 سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها وبالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابلا للبيع لفائدة المستفيد منه وفقا لشروط حددها القانون. وذلك بموجب المرسوم رقم 269 - 03 المؤرخ في 07 أوت 2003 المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 01 جانفي 2004 .

وقدم ديوان الترقية حوافز مالية تصل إلى تخفيض 10 % من قيمة التنازل في حالة التسديد الفوري وقدر السعر المرجعي المتوسط للتنازل بمبلغ 12000 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات المسكونة قبل 1 جانفي 2004 بناء على المرسوم التنفيذي 13-153 المؤرخ في 15 أفريل 2013 وذلك من أجل تحفيز الأسر على الشراء في أقل وقت ممكن . ويسمح هذا

الإجراء لديوان الترقية بالحصول على موارد إضافية مالية تمكنه من استثمارها في إنجاز مشاريع سكنية جديدة تزيد في عرض السكن في السوق .

2-السكن الترقوي العمومي lpp

السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام موجه للطبقات ذات الدخل المرتفع والتي يفوق دخلها ست (6) مرات ويقل أو يساوي اثني عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون , و يحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي بنسبة فائدة قدرها 3% في السنة. وتقدم الدولة دعمها من خلال :

- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 389 - 13 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 الذي يحدد مستويات و كيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا .
- تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة .

وأهم شروط الاستفادة من هذه الصيغة هو عدم استفادة الزوجين أو المكتتب من إعانة من طرف الدولة، على غرار قطعة أرض أو سكن اجتماعي، موجهة للتملك المباشر .

وتتسم هذه السكنات بمواصفات تصميمية ومساحية عالية الجودة .و يمكن لطالب السكن الترقوي العمومي اختيار نوع مسكنه ما بين 3 غرف بمساحة 80 م² أو 4 غرف ومساحة 100 م² أو 5 غرف بمساحة 120 م² و سكنات فردية و جماعية. وخصصت أكثر من 2247 مسكن كفائض من السكنات الترقوية موجهة للجالية الجزائرية المقيمة بالخارج.

ما تجدر الإشارة إليه هو غلاء سعر هذا النوع من السكنات حيث تفوق المليار سنتيم , إضافة الى تأخر المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في إنجاز هذه السكنات ما أدى الى تدمير المكتتبين وتنازل بعضهم عنها , وهو ما تسبب في وجود سكنات شاغرة لتضطر المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في أوت 2021 الى إعادة عرضها بنفس الصيغة , وإضافة صيغة

أخرى سميت بالسكن الترقوي الحر Ipl وذلك بغرض بيعها بغية التخلص من الفائض في هذه السكنات .

3- السكن الترقوي المدعم :

تم إدراج هذه الصيغة سنة 2010 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 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 .

بعد أن مرت بالعديد من المراحل حيث عرفت بالسكن التطوري كأول مرة بصدر المرسوم التنفيذي رقم 308 - 94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن، ثم عرف بعد ذلك باسم السكن التساهمي .

يخضع انجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، ولا يمكن انجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن .

وبالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 235 - 10 التي تنص على أنه: "يمكن الاستفادة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار أحكام هذا المرسوم والاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك ومؤسسات القرض، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 87 - 10 المؤرخ في 10 مارس 2010 .

لقد تم تعريف السكن الترقوي المدعم في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 06 في 20 جانفي 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 235 - 10 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءة منح هذه المساعدة، حيث نصت على أن: "السكن الترقوي المدعم سكن جديد ينجزه مرق عقاري معتمد، جماعي أو فردي في شكل مجمع، وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة موجه للطالبيين التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة³ .

وعليه فهذه الصيغة موجهة فقط لذوي الدخل المتوسط و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقى.

حسب وزارة السكن و العمران، لا يحق له الاستفادة من السكن الترقوي المدعم - التساهمي سابقا - كل شخص:

- يمتلك ملكية كاملة عقارا للاستخدام السكني : هذا يعني أن من يمتلك في الشيوخ عقارا أو جزء من عقار ورثه، يحق له الاستفادة من سكن ترقوي مدعم.
- يمتلك أرض موجهة للبناء: هذا يعني أن من يمتلك أرضا فلاحية، يحق له الاستفادة من سكن ترقوي مدعم.
- استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن مكتسب بصيغة البيع بالإيجار؛
- استفاد من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو حتى تهيئة مسكن.

بالإضافة للإعانة المباشرة للدولة - الصندوق الوطني للسكن - المحددة بمبلغ 700.000 دينار جزائري أو 400.000 دج حسب مستوى دخل صاحب الطلب . و حددت مستويات الإعانة كالآتي :

- بمبلغ 700.000 دج عندما يتجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجور ويكون أقل من أو يساوي 04 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني .
- مبلغ 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل 04 مرات أو أقل من أو يساوي 06 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني .

يستطيع المستفيد من سكن ترقوي مدعم الحصول على قرض بنكي بسعر فائدة مدعم من قبل خزانة الدولة. حدد سعر الفائدة بنسبة 1% بالمائة بالنسبة للمستفيدين من إعانة الدولة سواء كانت 700.000 دج أو 400.000 دج. مما يعني أن المواطنين الذين لا يتجاوز دخلهم الشهري 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون يستفيدون من قرض بنكي بسعر فائدة 1% بالمائة .

- أن هذا النوع من السكنات يستفيد من عدة امتيازات ممنوحة من قبل الدولة، ويمنع قانونا بيع السكن الترقوي المدعم أثناء السنوات الخمس الأولى.

4-برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار

وقد ظهرت بمقتضى المرسوم رقم 105 - 01 ل 23 أفريل 2001 ، عرفها المشرع كما يلي البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب وهو عقد يمزج بين عمليتي الإيجار والبيع فهو يبدأ بإيجار وينتهي ببيع عند تسديد المستأجر لكل الأقساط وتنتقل إليه الملكية خالصة .

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105 - 01 على أن هذه الصيغة تهدف إلى الاستجابة بقدر أفضل لاحتياجات الشرائح الاجتماعية المتوسطة الدخل التي لا يتجاوز دخلها ستة مرات الأجر الوطني القاعدي المضمون⁴

وأصبح وبموجب هذه الصيغة للمستفيد دور هام في تمويل مسكنه، من خلال المساهمة النسبية في تمويل هذا المشروع .

نالت هذه الصيغة إعجاب المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة (بين 18 الى 24 شهر) وبمبالغ معقولة حيث حددت كلفة السكن من نوع ثلاث غرف ب 1400 000 دج وأربع غرف ب : 1700 000 دج حيث حددت كلفة المتر مربع الواحد ب : 20 000 دج .⁵

وهو ما يظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة حيث يدفع المستفيد في هذه الصيغة و على ستة مراحل ما قيمته 25 % من كلفة الإنجاز، أما 75 % الباقية و لكونها من مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن، يقوم المستفيد بدفعها بأقساط جد مريحة خلال 20 سنة بحد أقصى .

كل برنامج سكن يدخل في إطار صيغة البيع عن طريق الإيجار يتكون من 50 % سكنات من نوع أربع غرف F4 و 50 % سكنات من نوع ثلاث غرف F3 مساحة كل سكن محددة ب 70 م² بالنسبة للسكنات من نوع ثلاث غرف و 85 م² بالنسبة للسكنات من نوع أربع غرف .

أسندت مهمة التكفل والإشراف وتسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 184 - المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره،"حيث تعتبر هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع

بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. إلا أنها لا تعتبر مالكة لهذه السكنات بل مسيرة فقط أو صاحبة المشروع باعتبار أن التمويل يقع على عاتق الدولة أو الجماعات المحلية أو أي مصادر بنكية أخرى ، كما أن المشرع اكتفى في نصوص المرسوم التنفيذي رقم 105 - 01 السالف الذكر باستعمال مصطلح المتعهد بالترقية العقارية وليس المالك المؤجر⁶.

أما فيما يخص تمويل هذا النوع من السكنات فقد نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 105 - 01 على أن هذه المساكن منجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، حيث أن الدولة والجماعات المحلية ساهمت بشكل كبير في تمويل انجاز هذه السكنات خاصة في إطار برنامج 2001 ، كما تدخل الصندوق الوطني للسكن في إطار برنامج 2002.

من أهم الصعوبات والمشاكل التي واجهت المستفيدين من هذا العرض السكني هو التأخر في انجاز السكنات وتسليمها في الوقت المحدد حيث تجاوزت العشر سنوات ، إضافة إلى تدمير المستفيدين لأنها أنجزت بمواصفات غير مطابقة حسب رأيهم.

5- السكن الريفي:

السكن الريفي في الجزائر يدخل في إطار سياسة التنمية الريفية التي تهدف من خلالها الدولة الجزائرية بإشراف وزارة السكن والعمران الجزائرية، على تشجيع المواطنين الذي نزحوا من مساكنهم بالمناطق الريفية خلال العشرية السوداء، والعودة من جديد إلى مناطقهم وقراهم التي هجروها بسبب الظروف الأمنية التي كانت تعاني منها معظم مناطق البلاد، من أجل إحداث توازن عبر التراب الوطني، بتقليص الضغط على المناطق الحضرية إلى تطوير الفضاء الريفي وإلى استقرار السكان تحقيقا لمطالب التنمية الريفية الشاملة التي اتخذتها الدولة ابتداء من سنة 2002 بصدر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتعلقة بكيفية انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية، من خلال تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي. أما عن شروط الاستفادة من السكن الريفي فهي:

- يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي كل شخص طبيعي يقيم في البلدية منذ أكثر من 5 سنوات ، أو يزاول نشاط في الوسط الريفي حيث قبل سنة 2013 كان يشترط أن يكون منخرط في التنمية الريفية أي منخرطاً في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو يمارس نشاط في الوسط الريفي، أما بعد سنة 2013 اقتصر

الشرط على مزاوله نشاط في الوسط الريفي وبهذا تم توسيع نطاق إمكانية الاستفادة

- لم يستفيد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن .
 - لا يمتلك ملكية تامة عقار ذا استعمال سكني؛
 - لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة .
- وينقسم الى نوعين⁷:

- السكن الريفي في شكل مفروق: الذي يتمثل في السكن الذي ينجزه أشخاص مؤهلون في إطار البناء الذاتي للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.
 - السكن الريفي في شكل مجمع: الذي يتمثل في السكن الذي يتولى انجازه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة بعنوان السكن الريفي.
- وهو موجه للأسر التي الدخل يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون ويقدر مبلغ الإعانة ب: ⁸

- 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة (أدرار، تمنراست، إليزي، تندوف) .
- 800.000 دج بالنسبة لولايات الستة (الأغواط_ بسكرة_ بشار_ ورقلة الوادي وغرداية
- 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات .

يتم دفع مبلغ الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن وفقا لمدى تقدم الأشغال المصرح به عن طريق محضر أشغال تعدده مديرية السكن. حيث يتم تحرير إعانة الدولة على شطرين ، كما يلي :

- الشطر الأول : 60 % من الإعانة تحرر بعد تقديم رخصة البناء و ستستعمل لإنجاز القاعدة والأشغال الكبرى.

• الشطر الثاني : 40 % من الإعانة تحرر بعد معاينة انتهاء الأشغال الكبرى.

يمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة لبناء مسكن ريفي، الحصول كذلك على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الخزينة العمومية ب 1 ٪ على عاتقه.

من خلال تنوع الصيغ السكنية حاولت الدولة الجزائرية توفير فرص كثيرة لطالبي السكن .

ثانيا: دور الصيغ السكنية في تحقيق تكافؤ الفرص في الحصول

على السكن من خلال معيار الدخل الفردي

اعتمدت الدولة في سياساتها السكنية على توجيه الدعم لمختلف الفئات الاجتماعية من خلال مجموعة الإعانات الموجهة لإنتاج السكن التي تتغير حسب الصيغة ودخل الأسرة، مستهدفة بذلك مختلف الطبقات الاجتماعية محاولة تأمين العروض السكنية بالحجم الكافي والمستوى اللائق والمتناسب مع احتياجات كل أصناف الطبقات على تباين مستوياتها المادية والاجتماعية والإقليمية (ريفية/ حضرية) , مراعية وذلك من خلال :

تقديم تسهيلات في مجال القروض البنكية , أو تحديد وضبط سعر الإيجار, أو الإعفاء الضريبي على المساكن, أو دعم يجار المساكن بالنسبة للطبقات المعوزة. وتنوع المبادرة في مجال سياسات الإسكان عبر تحفيز القطاع الخاص على الاستثمار في السكن .

وتوزعت العروض السكنية على النحو التالي :

1- الطبقة الاجتماعية الفقيرة المعوزة : وهي الطبقة المتكونة من محدودي الدخل (من 00 الى 24000 دج) , وقد وجهت لهذه الطبقة صيغة السكن الاجتماعي الإيجاري باعتباره ممول من الخزينة العمومية, ومن أجل تحقيق مبدأ الاستحقاق والإنصاف بين طالبي السكن في هذه الصيغة, تم وضع سلم تنقيط تتم معالجة طلبات الحصول على سكن من خلاله, ومجموع النقاط المحققة ستحدد قرار الاستفادة من عدمه ويتضمن سلم التنقيط أربعة خصائص أساسية:

دخل المرشح وزوجه : حيث تؤخذ بعين الاعتبار اختلاف مستويات الدخل الشهرية لطالب السكن وزوجه كما يلي :

- تساوي 12000 دج أو تقل عنها (30 نقطة) .
- تزيد عن 12000 دج وتساوي 18000 دج أو تقل عنها (25 نقطة) .
- تزيد عن 18000 دج و تساوي 24000 دج أو تقل عنها (15 نقطة) .

رغم ذلك فإن أصحاب الأعمال الحرة غير المصرحين بنشاطاتهم يطرح إشكالا حيث أنهم يستطيعون الاستفادة من السكن الاجتماعي الإيجاري بمجرد حصولهم على شهادة بطلالة , وهو ما يخل بشروط السكن الاجتماعي الإيجاري ومبدأ الاستحقاق .

أما شروط السكن فتعطي الأولوية لأصحاب المساكن غير اللائقة (50 نقطة) ثم المساكن الهشة والمهددة بالسقوط (من 30 إلى 50 نقطة) , في حين يأتي في المرتبة الثالثة المقيم أو المؤجر (25 نقطة) , وأخيرا مقيم في سكن وظيفي (15 نقطة) .

وهو ما يجسد هدف الدولة في القضاء على السكن الهش , والقضاء على البيوت القصديرية , للحفاظ على كرامة المواطن من خلال منحه سكن لائق .

كما يتم الأخذ بعين الاعتبار الحالة العائلية فالمتزوج أو المطلق يأخذ الأولوية (10 نقاط) زائد نقطتين لكل شخص إضافي في حدود أربعة أشخاص يقيمون تحت سقف واحد) أما الأعزب 8 نقاط زائد نقطتين لكل شخص إضافي .

كما أعطى القانون الأولوية للمجاهدين وذوي حقوق في إطار القانون 07/99 الصادر في 1999/04/05. ذوو الاحتياجات الخاصة في سلم التنقيط ب 30 نقطة .

إضافة إلى أقدميه الطلبات حيث الأولوية لطلبات السكن القديمة وفق الترتيب التالي :

من 5 إلى 8 سنوات 30 نقطة ومن 8 إلى 10 سنوات (35 نقطة) .

من 10 إلى 15 سنة و 40 نقطة أكثر من 15 سنة (50 نقطة) .

من خلال هذه الشروط فقد حاولت الدولة الجزائرية التوفيق قدر المستطاع لطالبي السكن , لكن رغم ذلك تبقى القوانين غير الواقع حيث أن طول فترة انجاز السكنات تتجاوز 15 سنة , في ظل عجز الدولة عن إتمام انجاز هذه السكنات لأسباب كثيرة جعل من طالبي السكن ينتظرون أكثر من 20 سنة وهي مدة طويلة .

-الطبقة الاجتماعية المتوسطة

مع نهج برامج الإنعاش الاقتصادي منذ عام 2001 , بدأ التشكيل الجديد للطبقة المتوسطة المتكونة أساسا من أصحاب الشهادات العلمية , وصغار المستثمرين . وأصحاب الشركات الصغيرة والمتوسطة وهي التي يقع دخلها من 24000 دج الى 108.000.00 دج أي (6 مرات د و أ م) حسب قوانين السكن في إطار الدعم الموجه من الدولة .

فهذه الطبقة التي لا يمكن إدراجها ضمن فئة محدودي الدخل وفي نفس الوقت ليس لديها المقدرة الكافية لتملك السكن بإمكانياتها الخاصة لذلك تستفيد من صيغة السكن التساهمي سابقا , والسكن الترقوي المدعم حاليا , وصيغة البيع بالإيجار , و السكن الريفي وقد سبق وشرحنا مستويات المساعدة في كل صيغة سكنية .

سمحت هذه العروض لأصحاب الدخل المتوسطة من الاستفادة من سكنات , خاصة في ظل ارتفاع أسعار السكنات التابعة للخواص بسعر المضاربة في سعر السكنات أو الإيجار.

إن ارتفاع أسعار السكن، التي تصل أحيانا الى أرقام خيالية، بسبب استغلال بعض الفاسدين للعقار لتبييض أموالهم، والغياب المطلق لسلطة الدولة، جعل هذه الطبقة رهينة للإيجار الذي يلتهم ثلاثة أرباع الراتب ، وتعيش بالربع الباقي في وضعية هي أقرب للطبقة الفقيرة منها إلى المتوسطة .

-الطبقة الاجتماعية الميسورة : وهي التي دخلها أكبر أو يساوي 108.000.00 دج وأقل 216.000.00 دج , وخصص لها صيغة الترقوي العمومي الذي يقدر سعره بـ 95 ألف دينار جزائري للمتر المربع , وهو ما جعل سعر هذه السكنات يتراوح بين 7600,000 دج للمسكن ما بين 3 غرف بمساحة 80 م² و 9500,000 دج للمسكن بمساحة 100 م² , 11400,000 دج للمسكن 5 غرف بمساحة 120 م² . وهو نفس السعر على المستوى الوطني .

تبنى هذه السكنات في الشمال على شكل عمارات، أما في الجنوب فتصمم على شكل سكنات نصف جماعية، بحيث تفوق 100 متر بسبب طابعهم المعماري الذي يعتمد على تخصيص مساحات تابعة للسكنات، إلا أن المكتب في الشمال أو حتى في الجنوب يدفع نفس السعر . وحسب المدير العام للمؤسسة الوطنية للترقية العمومية فإن هذا النمط من السكن لا يربح فيه بالنسبة للدولة، والمؤسسة المنتجة تبيع فقط ما نسبته 1% إلى 5% فقط⁹. تم تعديل سعر السكن الترقوي العمومي في أوت 2021 حسب الولايات بعد أن كان سعره موحدا على مستوى 48 ولاية ويقدر بـ 95 ألف دج للمتر المربع أصبح هذا السعر خاصا بالولايات الشمالية , أما الولايات الداخلية فقد بـ 93166.00 دج (م²) , و 89909.00 دج (م²) للهضاب العليا و قدره سعره بـ 87156.00 دج (م²) للجنوب , بدون احتساب الرسوم حساب بنكي يفتح لدى القرض الشعبي الجزائري .

نظرا لارتفاع تكلفة السكن الترقوي العمومي من جهة بسبب ارتفاع تكاليف الإنجاز بالإضافة إلى كون المتعاملين أو المرقين العقاريين سواء كانوا خواص أو عموميين يتعهدون بعملية إنجاز السكنات الترقية كنشاط تجاري لهم و عليه لهم هامش ربح يعود إليهم ، ومن جهة أخرى عدم تدخل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحيازة على سكن. كل هذا تسبب في ارتفاع سعرها مما أثر على حجم الطلب كما أن المكتتبين أبدوا تذمرهم فيما بعد نظرا لارتفاع الأسعار التي لا تتناسب مع مواصفات المسكن .

ثالثا : تقييم الصيغ السكنية

عمدت الحكومة الجزائرية من خلال مختلف الصيغ السكنية التي أدرجتها الى مراعاة القدرة الشرائية لطالب السكن محاولة بذلك محاربة الفروق الاجتماعية، وتوفير الفرص لجميع الطبقات الاجتماعية من أجل تحقيق العدالة الاجتماعية .

رغم ذلك فأن هناك الكثير من الاختلالات والمشاكل حالت حال دون تحقيق مبدأ تكافؤ الفرص الذي سعت إليه الدولة الجزائرية أهم هذه الاختلالات :

- مشكلة عدم تناسب العروض السكنية مع القدرة الشرائية :

من أكبر التحديات التي تواجه الحكومة الجزائرية الدخل الفردي للمواطن الجزائري ، إذ باستثناء صيغة السكن الإيجاري العمومي والتي تعتبر شبه مجانية إلا أن نسبة توزيعها تبقى ضعيفة. فان الأسر ذات الدخل المتوسط التي ليس بإمكانها الاستفادة من سكنات اجتماعية إيجارية بسبب دخلها المتوسط كما لا يسمح لها دخلها في نفس الوقت بتجنيد المبالغ اللازمة لتغطية نفقات الحيازة على سكن خاص ، فان العروض الموجهة لهذه الطبقة تعتبر مرتفعة السعر خاصة مع انخفاض القدرة الشرائية في ظل ارتفاع الأسعار ، وهو ما يجعل الكثير من أسر الطبقة المتوسطة تعجز عن الادخار وتسقط في جحيم الفقر مع أول فشل لها في تسيير ميزانيتها ، فبقيت هذه الطبقة رهينة حاجياتها وأهم هذه الحاجيات السكن .

- مشكلة التأخر في إنجاز السكنات

من أهم المشاكل التي يعني منها قطاع السكن في الجزائر هي تأخر تسليم السكنات بمختلف الصيغ المتوفرة ، والتي تتراوح بين 10 الى 20 سنة وذلك لأسباب مالية كالعجز في ميزانية الدولة مما يؤخر الانطلاق في إنجازها إضافة الى بعض المشاكل البيروقراطية ، ان هذا التأخير في إنجاز السكنات يخل بمبدأ تكافؤ الفرص في الحصول على سكن .

- مشكلة النمو الديمغرافي

قدر الديوان الوطني للإحصائيات عدد سكان البلاد مطلع عام 2021م بنحو 44.7 مليون نسمة، مقارنة ب 35.6 مليون نسمة أول جانفي 2010. أدى النمو المتزايد إلى زيادة حجم الطلب على المساكن بمستوى لم يجاري عرض إسكاني مناسب بنفس القدر بسبب التزايد الديمغرافي بمتتالية هندسية والذي قابله نقص في عروض السكن التي تزيد بمتتالية حسابية بسبب العجز المالي في خزينة الدولة وعدم قدرتها عن تمويل السكنات الاجتماعية إضافة إلى مشكل نقص الأراضي كل هذا حال دون تحقيق مبدأ التكافؤ في الفرص.

- تفشي ظاهرة الفساد على مستوى القطاع السكني

ان سياسة الدعم التي تبنتها الدولة في قطاع السكن فتحت المجال للفساد، من خلال انتشار الرشوة والمحسوبية والتلاعب الإداري للحصول على سكن وسمحت بظهور فئة انتهازية حصلت على سكنات عن طريق التحايل لتعيد بيعها أو تأجيرها.

وهو الواقع الذي وقفت عليه المقررة الخاصة للأمم المتحدة حول السكن اللائق، راكيل رولنيك، خلال زيارتها الجزائر نهاية 2011 ولقائها عدداً من المواطنين، حيث أشارت إلى تسجيلها نقصاً في الشفافية في آلية توزيع المساكن، بالإضافة إلى وجود تمييز في التوزيع¹⁰. ومن أمثلة الفساد أيضاً التجاوزات التي تحصل أثناء مرحلة إحصاء الذين لهم الحق في الاستفادة من السكنات الاجتماعية حيث يلجأ البعض إلى السكن بالأحياء القصديرية بغية الحصول على سكن وذلك بالتواطؤ مع عائلات استفادت قبلهم أو عن طريق شراء بيت قصديري.

كما يقوم بعض المستفيدين من السكنات الاجتماعية بتأجيرها أو بيعها بطرق غير قانونية.

هذه التجاوزات كان لها دور في تبذير المال العام من جهة، وحرمان الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي من دعم الدولة من جهة أخرى، مما يعني غياب مبدأ الاستحقاق الذي يخل بمبدأ تكافؤ الفرص، ويحول دون تحقيق الإنصاف والعدالة بين طالبي السكن.

فلا معنى لتوفير الفرص في الحصول على السكن في ظل غياب المصداقية، والشفافية في عملية توزيع السكنات، وهو ما تترجمه كثرة الاحتجاجات من طرف المرفوضين من قوائم السكن المرافقة لعملية التوزيع السكنات خاصة السكن الاجتماعي، وذلك بسبب تفشي المحسوبية والمحاباة والرشوة التي عانت منها الدولة الجزائرية وما زالت تعاني في مختلف القطاعات بما فيها قطاع السكن .

الخاتمة:

في الأخير يمكن القول أن الدولة الجزائرية من بين الدول التي كرست الحق في السكن وأولت أهمية كبيرة له ، محاولة بذلك توفير الفرص لجميع الطبقات الاجتماعية بما في ذلك الطبقات الاجتماعية المحرومة والمتوسطة حيث لم تتخلى عن دعمها لهذه الطبقات بأشكال مختلفة من أجل إعطائهم فرصا متكافئة في الحصول على حقهم في السكن رغم ذلك هناك نقائص وإشكالات تخل بمبدأ تكافؤ الفرص ما يجعل هذه التجربة بحاجة الى التطوير والتحسين .

توصيات

بناء على النتائج المتوصل إليها يمكن تقديم مجموعة من التوصيات :

- تعديل الدولة في صيغة السكن الإيجاري وجعله غير قابل للتنازل . وفرض مبلغ إيجار في متناول المستأجر تراعي فيه القدرة الشرائية يحقق هدفين مهمين وهما توفر الدولة على حضيرة عقارية إيجارية كبيرة ومن جهة أخرى تساهم في توفير السكن للأسر ضعيفة الدخل .
- إنشاء لجنة مراقبة ومتابعة ما بعد التوزيع ، تمنح لها كل الصلاحيات من أجل تحرير محاضر تحال مباشرة على العدالة ، وهذا الإجراء يمكن من القضاء الفساد الحاصل على مستوى ملف السكن .
- ضرورة توفير بطاقة قومية التي توفر كل المعلومات حول الحالة الاجتماعية للمواطن ، للقضاء على التلاعب الحاصل في عملية الحصول على سكن .

الهوامش:

- ¹ موركا فيلكس ، الحق في السكن الملائم ، دائرة الحقوق ، منظمة الأمم المتحدة ، ص 5, 6 .
- ² المرسوم لتنفيذي رقم 142 - 08 المؤرخ في 11 مايو 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، الجريدة الرسمية رقم 24 ، مؤرخة في 11 ماي. 2008 .
- ³ المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 جانفي 2018 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 الجريدة الرسمية ، العدد 2 ، المؤرخة في 21 يناير 2018 ، ص 8 .
- ⁴ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر بتاريخ 23 أبريل 2001 ، الجريدة الرسمية ، العدد 25 ، المؤرخة في 29 أبريل 2001 ، ص 18 .
- ⁵ نفس المرجع ، ص 19 .
- ⁶ نفس المرجع ، ص 19 .
- ⁷ المرسوم التنفيذي رقم 325 - 13 المؤرخ في 26-09-2013 يعدل ويتمم ، المرسوم التنفيذي رقم 235 - 10 المؤرخ في 05-10-2010 ، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا ا كفاءات منح المساعدة ، الجريدة الرسمية ، العدد 48 ، المؤرخة في 29 سبتمبر 2013 . ص 14 .
- ⁸ نفس المرجع ، ص 14 .
- ⁹ صياد مولود ، سكنات LPP مخصصة لمن لم يستفيدوا من الصيغ الأخرى ، 29 سبتمبر 2018 ، <https://www.elhiwardz.com/event/133758> تاريخ دخول الموقع 13 سبتمبر 2020 .
- ¹⁰ راكيل رونيك ، تقرير حول السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق ، الجمعية العامة للأمم المتحدة ، مجلس حقوق الإنسان ، الدورة العاشرة ، 26-12-2011 ، ص 13 .