

تأثير الأجر الوطني الأدنى المضمون على صيغة السكن الترقوي العمومي وعلى إعانة الدولة الموجهة لها

The effect of the guaranteed national minimum wage on the public housing housing formula and on the state subsidy to which it is directed

ط . د . مزواغي ميلود

تخصص القانون المدني الأساسي كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

تاريخ النشر: 2022/01/30

تاريخ القبول: 2022/01/13

تاريخ الاستلام: 2021/12/13

الملخص: تعتبر صيغة السكن الترقوي العمومي أحد المشاريع العقارية التي تم رصدها من أجل التكفل ببعض شرائح المجتمع الجزائري وفق توجه ومنهجية معينين اتخذتهما الحكومة الجزائرية في مطلع سنة 2013 لتلبية حاجة اجتماعية تعتمد على المواصلة في سياسة دعم السكن وتطويره انطلاقا من فكرة قاعدتها نظام الدخل العائلي الذي يركز على عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون وقمتها لتلبية حاجة اجتماعية بمعايير الجودة والرفاهية تحت إشراف الدولة ممثلة بوزارة السكن والعمران، وذلك باستخدام متعهد بالترقية العقارية ينتهي الى القطاع العام لإنجاز المشروع بصفة حصرية واحتكارية خلافا لأنماط الترقية العقارية السابقة ذات الطابع الاجتماعي سواء كانت موجهة للتملك أو الإيجار. إن هذا المشروع العقاري ولأول مرة جاء تفعيلاً لمضمون مادة قانونية رُصدت في القانون رقم 11-04 المؤرخ في 201/02/17 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية وهي المادة 13 منه وأكد عليه قانون المالية لسنة 2015 في المادة 92 منه، والتي جعلت من نشاط الترقية العقارية الذي يقوم على المنافسة وحرية الاسعار الى أداة لتحقيق الصالح العام.

الكلمات المفتاحية: الأجر الوطني الأدنى المضمون، السكن الترقوي العمومي، الترقية العقارية.

Résumé : *The LPP Public Promotional Housing formula is part of the real estate projects monitored since the taking over of certain segments of Algerian society according to a specific approach and methodology adopted by the Algerian government at the beginning of 2013, in response to a social need, after have a study supporting the continuity of the housing assistance policy and its development on the basis of an income system framed by a number of times of SNMG to arrive at a satisfaction meet the social needs of quality and well- be under the supervision of the State represented by the Ministry of Housing and Urban Planning, calling on a real estate developer who belongs to the public sector to materialize the project in an exclusive and monopolistic manner, unlike previous real estate development*

formulas with its social character, whether it is to own or to rent. This real estate project, for the first time, came to activate the content of article 13 of Law n ° 11-04 of 17/02/2011 setting the rules governing the activity of real estate development and which was confirmed by the Law of finances for the year 2015 in particular article 92, which made the property development activity by exception a tool to achieve the public interest..

keyword : *Guaranteed national minimum wage, public housing promotion, real estate promotion*

المؤلف المرسل: مزواغي ميلود

مقدمة:

يكتسي الأجر أهمية بالغة في حياة العامل خاصة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، وهو العنصر الثاني في عقد العمل الذي تنشأ بموجبه علاقة بين رب العمل والعامل وتخضع لمجموعة من النصوص القانونية متعددة المصادر لتنظيم هذه العلاقة، ويقصد بالأجر ذلك المقابل الذي يتقاضاه العامل لقاء العمل الذي يؤديه لصاحب العمل، مما يجعله عنصراً هاماً لا تقوم علاقة العمل من دونه¹، ولذلك أحاطه المشرع بقواعد قانونية أمره من أهمها وضع حدود دنيا للأجر الذي لا يجوز التزول عنها في حساب المرتبات والأجور²، لأنه وسيلة ومصدر يضمن للعامل أسلوب ونمط معيشة يتماشى ومستوى دخله، إذ بموجبه يستطيع العامل أن يؤمن احتياجاته المادية لنفسه ولأسرته³، كما يأخذ العامل بموجبه تصنيفاً بين أطياف المجتمع وطبقاته لاسيما في تحديد المستوى المعيشي والقدرة الشرائية، وذلك إستناداً الى مبدأ "كلّ حسب استطاعته".

1 - هيثم حامد المصاروة، المنقى في شرح قانون العمل، دراسة مقارنة بالقانون المدني، دار الجامد للنشر والتوزيع، عمان - الاردن، 2007، ص 93.

2 - المرسوم رقم 85-3 المؤرخ في 05/01/1985 المتعلق بالسلم الوطني الاستدلالي المتعلق بالاجور، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1985، العدد 02.

3 - مصطفى محمود أبوبكر، الموارد البشرية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2004، ص 183.

ومن بين المسائل التي تشكّل احتياجات اجتماعية أساسية في حياة العامل هي سعيه إلى الاستقرار وتكوين أسرة وتلبية احتياجاته، ومخرجه بطبيعة الحال في ذلك هو قياس دخله الذي يجنيه من عمله، إذ بموجب عنصر الأجر الذي يتحصل عليه العامل تقاس قدرته في اقتناء سكن على سبيل الملكية، لأن الأيجار باستمرار إذا كان يوفّر للعامل مأوى فإنه لا يضمن له الاستقرار بشكل دائم فحق الانتفاع مهما طال فإنه يبقى مؤقتاً لأن ذلك مستمد من طبيعة عقد الأيجار. أمّا الملكية فمن طبيعتها أنها حق دائم وأبدي بما يضمن للعامل الاستقرار والمأوى معاً، غير أن لهذا الاتجاه تكلفته، لأن الحق في العمل والحق في السكن كلاهما حقّ دستوري، لكن في الوقت الراهن من الصّعبية بمكان أن يتحقق للمواطن كلا الحقّين في وقت وجيز، فالفرد بطبيعته يسعى إلى الحصول على العمل الذي يرقى إلى مستوى تطلعاته وطموحاته، فإذا أحرز ذلك كان بمثابة الاستقرار المادي لأنه سيحقق دخلاً يضمن له احتياجاته ومتطلباته وسيبحث وراء ذلك إلى الاستقرار الاجتماعي وفي مقدمتها الحصول على سكن عن طريق السُّبل المتاحة في البلاد.

ومن هذا المنطلق نصّ المؤسّس الدستوري عبر دساتير الجمهورية الجزائرية على أن السكن حقّ من الحقوق المكفولة للمواطن، وعليه فإن ممارسة هذا الحق لا يشكّل أي عقبة بالنسبة لأصناف الدّخل العالي والمعتبر في المجتمع، لأنه يستطيع بذمته المالية الميسّرة أن يحصل على أكثر من سكن وفي أكثر من ولاية، بل وحتى في البلدان الأجنبية إذا كان نظامها القانوني يسمح للأجانب بحق الملكية على تراها. غير أن ممارسة هذا الحق في منظور العامل البسيط أو متوسط الدّخل يطرح بعض المسائل بسبب أجره المحدود الذي لا يلبّي أكثر من حاجة الملبس والمأكل والعلاج وأجرة السّكن وغيرها، لذلك نصّت المادة 67 من التّعديل الدستوري لسنة 2016 أنه: "تشجّع الدّولة على إنجاز المساكن، وتعمل الدّولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن¹"، وهو المبدأ الذي تم نقل محتواه إلى نصّ المادة 63 من التّعديل الدستوري لسنة 2020. وعلى هذا الأساس حاولت الدّولة الجزائرية أن تجد لمواطنيها برامج سكنية تتماشى وحدود دخلهم الشهري وذلك بالاعتماد على سلّم الأجر بطريقة تصاعديّة بداية من الفئات المحرومة وضعيفة الدّخل إلى الفئات متوسطة الدخل والمرتفع نسبياً والذين يمثلون نسبة معتبرة في المجتمع يحتاجون إلى وحدات سكنية معتدلة السّعر، وذلك بالإعتماد على الدّخل كميّار للاستفادة من الصّيب السكنية التي تدعمها الدولة

¹ - القانون رقم 01-16 المؤرخ في 2016/03/06 يتضمن التّعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 14؛

- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 2020/12/30 المتضمن إصدار التّعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 82.

والتي تركز على عدد المرات التي يتكون منها دخل المقتني أو المكتتب في الصيغة السكنية من الأجر الوطني الأدنى المضمون.

ويقصد بالأجر الوطني الأدنى المضمون الحد الأدنى للأجر الذي يتقاضاه المُستخدَم كمقابل لعنصر العمل الذي يقدمه لرب العمل، ويطبّق على كافة العمال وقطاعات النشاط بدون استثناء، ويتم تحديده من طرف السّلطة العامة طبقاً للمادة 87 من القانون رقم 90-11 المؤرخ في 21/04/1990 المتعلق بعلاقات العمل وذلك بعد استشارة نقابات العمال والمستخدمين والتنظيمات النقابية الأكثر تمثيلاً، ويراعى عند تحديده عدّة مقومات أهمها متوسط الانتاج الوطني المسجّل، والأرقام الاستدلالية لأسعار الاستهلاك والظروف الاقتصادية العامة¹، ويشمل الأجر الوطني الأدنى المضمون تبعاً لأحكام للمادة 87 من القانون رقم 90-11 الأجر القاعدي والعلاوات والتعويضات مهما كانت طبيعتها باستثناء التعويضات المدفوعة لتسديد المصاريف التي دفعها العامل، التعويضات المتعلقة بالخبرة المهنية أو الأقدمية أو التعويضات المرتبطة بتنظيم العمل التناوبي أو الخدمة الدائمة أو الساعات الإضافية للعمل، أو تعويضات الظروف الخاصة بالعزلة، أو تعويضات المردودية والحوافز أو المساهمة في النتائج ذات الطابع الفردي أو الجماعي². ومن هنا كان لزاماً على الحكومة التقدم بإقتراح صيغ سكنية جديدة من أجل قطع الطريق أمام المتحايين في قطاع السكن والذي أصبح وسيلة ربح سريع ومجالاً لتبييض الأموال سواء من المرقين العقاريين أو المقتنين في بعض الأحيان مما أدى إلى الغلاء الفاحش للعقار، والضحية دوماً هو المقتني التّريه الذي يعتمد على الأجر الذي يكسبه من عمله في السّعى إلى الحصول على سكن لائق يحفظ كرامته ويسد حاجته بعيداً عن المتلاعبين³، أين توصلت الحكومة نهاية سنة 2012 إلى طرح صيغة سكنية جديدة تلي احتياجات الطبقة المتوسطة العليا من أفراد المجتمع الذين يتلقون أجراً يتجاوز عدداً من المرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويتعلّق الأمر بصيغة السكن التّرقوي العمومي **Le Logement Promotionnel Public** التي تستفيد بدورها من إعانة الدولة، ومن هنا نطرح إشكالية هذا الموضوع كالتالي: كيف يساهم عنصر الأجر

¹ - القانون رقم 90-11 المؤرخ في 21/04/1990 المتعلق بعلاقات العمل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1990، العدد 17.

² - أنظر المادتين الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-59 المؤرخ في 08/02/2015 المحدد للعناصر المكونة للأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2015، العدد 08.

³ - المجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات، الفترة التشريعية السادسة، الدورة العادية الثامنة، العدد 195، الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 26/12/2010، ص 19.

في منح السّكن بصيغة التّرقوي العمومي؟ وكيف يؤثّر على مستوى الاستفادة من إعانة الدّولة الموجهة لهاته الصّيغة؟

أو بمعنى أكثر دقّة: هل عنصر الأجر هو شرط للاكتتاب في صيغة السّكن التّرقوي العمومي؟ أم هو معيار لقياس مستوى الاستفادة من إعانة الدّولة في مجال السّكن؟

ومعالجة هذا الموضوع يجب التطرق الى عناصر البحث الآتية:

أولاً: المشروع العقاري بصيغة التّرقوي العمومي.

ثانياً: مستوى الدّخل المطلوب للاكتتاب في السّكن التّرقوي العمومي.

ثالثاً: التعديلات المضافة لمستوى الدخل سنة 2018.

رابعاً: إعانة الدّولة في مجال التّرقوي العمومي.

وستتولى من خلال كل عنصر من عناصر البحث أن نشرح بالتفصيل خطة الاجابة عن هاته الإشكالية.

أولاً- المشروع العقاري بصيغة الترقوي العمومي:

يقصد بالمشروع العقاري في مفهوم نشاط الترقية العقارية بأنه مجموع النشاطات التي تتعلق بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع والايجار بما فيها تهيئة الأراضيات لاستقبال البنايات¹، بحيث يعمل المشروع داخل قطاع مهم وهو قطاع السّكن الذي يعد قطاعاً ذا طابع اجتماعي واقتصادي يساهم بشكل كبير في تكوين الدّخل القومي الخام فضلاً عن كونه القطاع الأكثر إسهاماً في إنشاء مناصب الشّغل، ذلك أنه في ميدان البناء يشترك مجموعة من المتدخلين الذين يقومون بإنجازات ويطوّرون أنشطتهم التي تستدعي في الغالب تجديد العديد من القطاعات وفي مقدمتها قطاع الصّناعة الذي يعدّ الممّون الرئيسي بالمواد والمنتجات المختلفة خاصة في ظلّ كثافة البرامج المنبثقة عن السياسات المنتهجة من طرف الدولة في مجال السّكن، بالإضافة إلى التدابير المتخذة لمرافقة هذه البرامج الرامية إلى تنويع صيغ العرض من جهة وإلى تحسين قدرة الوفاء لدى المستفيدين من السّكن من جهة أخرى بما يضمن التّكفل بأكبر قدر من فئات المجتمع حسب نظام الدّخل العائلي وضمن إطار حضري يهدف إلى تحقيق حياة نوعية للمواطن لاسيما من حيث تقريب المرافق والخدمات الضرورية.

إنّ هذا الوضع دعي لأول مرة في إطار القانون رقم 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية إلى ابتكار صيغة جديدة تهدف الحكومة من خلالها إلى توسيع دائرة المستفيدين من إعانة الدّولة في مجال السّكن وفق تصور جديد و متميز يتماشى والخصائص التي أرشدت إليها لجنة الأمم المتّحدة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وفي مقدمتها الضّمان القانوني للحصول على سكن على سبيل التّملك التّام أو الايجار أو الإسكان التّعاوني، وتزويد السّكن بالخدمات والمواد والمرافق والهيكل الأساسية لتحقيق نجاعة المشروع، وقدرة المكتتبين على تحمل تكلفة الوحدات السكنية وأجزائها المشتركة بالنظر إلى مستويات الدّخل مع ضرورة تقديم إعانات سكنية متى تعذّر الحصول على السّكن بتكلفة معقولة، والعمل على صلاحية السّكن من خلال المساحة الملائمة لشغله وضمان السّلامة من العوامل الجوية والمناخية والطبيعية ومخاطر البناء، والعناية باختيار موقع المشروع الذي يتيح إمكانية الإستفادة من خيارات التّعليم والصّحة والعمل وغيرها من الخدمات الاجتماعية بعيدًا عن المواقع الملوثة وغير الآمنة، مع جعل المشروع السّكني من خلال تصاميمه والمواد المستخدمة فيه وحدة للتعبير عن الهوية والثقافة والتنوّع على نحو يتماشى مع البيئة والموقع وهوية المجتمع ومعتقداته¹.

وعلى هذا الأساس جاءت صيغة السّكن الترقوي العمومي تعبيرًا عن مطلب إجتماعي تمّ دراسته على المستوى المركزي ليترسم بصور المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15/07/2013، ويتم تسويق السّكن على سبيل الملكية التامة ويستفيد من اعانة الدولة²، وقد سطر لهذه الصيغة برنامج خاص يأخذ بالحسبان كل الخصوصيات ذات الإرشاد الدّولي والتّوجيه المحلي من طرف الرّجل الأول على قطاع السكن آنذاك السيد عبد المجيد تبون، وذلك بإدراج مقاييس تقنية محددة يجب ان يستجيب لها المشروع العقاري بصيغة السكن الترقوي العمومي من أجل تحقيق المنفعة العامة لفئة المجتمع التي وجّه إليها في مجال الهندسة المعمارية ونوعية المنتج العقاري وجودة المواد المستعملة فيه ذات المنشأ الجزائري بالإضافة إلى

¹ - Le Programme Présidentiel Dans Le Domaine de l'Habitat et de l'Urbanisme, Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2010, p 02.

² - المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15/07/2014 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2014، العدد 44.

الخدمات والتجهيزات الجوارية¹، اما في مجال تكلفة السعر فقد تم وضع قرار مشترك بين وزارة السكن ووزارة المالية لاعطاء مؤشرات مرجعية يتم اعتمادها لتحديد سعر تسويق المنتج العقاري².

فالأصل أن الترقية العقارية نشاط تجاري يقوم على تحقيق الربح وحرية الأسعار³، غير أن الإستثناء تقرر بنص خاص حيث لا يكون تحقيق الربح هو الهدف الأول للمرقي العقاري بل يكون للصالح العام الذي تبنيه الدولة وتدعمه على حساب المصلحة الخاصة للمتعهد بالترقية العقارية أين يتراجع عن الغاية التفعيلية الربحية من المشروع إلى الصالح العام للمشروع⁴، وهو مبدأ يخالف مبادئ إنشاء الشركات التجارية المتمثل في السعي إلى تحقيق الربح والمحافظة على ديمومته. وعلى هذا الأساس فإن السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذا منفعة عامة بمفهوم قانون المالية لسنة 2015 وذا صالح عام بمفهوم القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية رقم 04-11 ناتج عن إتفاق أبرمته الدولة ممثلة بمجلس مساهمات الدولة (CPE) مع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) من أجل تبعات خدمة عمومية في مجال السكن تطبيقاً لأحكام المادة 07 من الأمر رقم 04-01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصيتها⁵، فالسكن الترقوي العمومي يرقّيه شخص خاضع للقانون العام في علاقته مع الدولة من أجل تحقيق منفعة عامة وخاضع للقانون التجاري في علاقته مع الغير لأن المرقي العقاري يتمتع بصفة التاجر مهما كان شكله أو طبيعته⁶، وهي صورة استثنائية ومتميزة أقرب ما تكون عليه في القانون الإداري من صورة نموذج الاستغلال الخاضع للأحكام تفويضات المرفق العام في شكل عقد الامتياز أين تعهد السلطة المفوضة إلى المفوض له إنجاز منشآت أو إقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام واستغلاله، بحيث يمول المفوض له عملية الإنجاز والإقتناء واستغلال المرفق العام بنفسه وبإسمه

1 - سجل خلال السنة الأولى لإطلاق البرنامج السكني بصيغة الترقوي العمومي 42.000 مكتنبا من مجموع السكنات التي رصدها عند بداية العملية والمقدرة بـ 50.000 وحدة سكنية للمنفعة العامة، منها 30.000 تم قبول طلباتهم وتم توجيههم الى سحب الامر بالدفع الاول على مستوى بنك القرض الشعبي الجزائري CPA.

2 - القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 17/10/2016 المتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 62، لسنة 2016.

3 - Claude Mezrahi, Le Marketing des opérations de promotion immobilière, Presses des Ponts, 2010, P 17.

4 - أنظر المادة 13 من القانون رقم 04-11 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

5 - أنظر المادة 07 من الامر رقم 01-04 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصيتها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2001، العدد 47.

6 - أنظر المادة 02 من الامر رقم 01/04 المؤرخ في 20/08/2001.

وعلى حساب مسؤوليته ولكن يبقى تحت مراقبة السّلطة المفوضة ويتقاضى عن ذلك أتاوى من مستخدمي المرفق العام¹، وهذا كله من أجل تأمين المشروع لحاجة عمومية وتحقيق منفعة عامة للمواطنين دون النّظر إلى المتعامل أو الهيئة التي تتولاه².

ومما سبق فإن صيغة السّكن الترقوي العمومي هي مشروع ترقوي تشرف عليه الدّولة وتنجزه بواسطة مؤسسة عمومية اقتصادية لإشباع حاجة عامة تتعلق بالحق في السّكن بما يحقق المصلحة العامة، وهذا المدلول ينطبق تماما على التّعريف الذي يمنح لتفويض المرفق العام وعلى العناصر التي يقوم عليها وفي مقدمتها عنصر تحقيق المصلحة العامّة³، فهو مشروع عقاري على قدر كبير من الأهمية استدعى تدخل الحكومة في حد ذاتها لتلبية حاجة عامة لا يمكن تأديتها على الوجه المكمول بدون تدخل الحاكم، ولو لم يكن الوضع كذلك لترك الأمر لأشخاص القانون الخاص⁴.

ثانيا- مستوى الدّخل المطلوب للاكتتاب في السّكن الترقوي العمومي:

إنّ الحديث عن شروط الواجب توفرها في المكتتب من أجل إقتناء السّكن الترقوي العمومي تقودنا إلى الحديث عن مبدأ مهم في القانون الإداري مادامت الحكومة ممثلة في الوزارة الأولى هي التي تحدد هذه الشّروط بكل حرّية، ويتعلق الأمر بمبدأ المساواة أمام خدمات المرفق العام التي تهدف الى تحقيق المصلحة العامة، ويعني هذا مبدأ المساواة بين الافراد في الحقوق والواجبات، وعدم التّمييز والتّفرفة بينهم على أساس اختلاف الجنس أو الأصل أو الدّين، ولكن هذا المعنى العام لا يعني المساواة المطلقة بل يجب أين يكون هذا المفهوم نسبياً، فالمساواة لا تكون إلا بين الأفراد المتواجدين في نفس المركز القانوني الواحد وتحكمهم نفس الظروف⁵. ومن هذا المنطلق حدد المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 2014/07/15 شروط الحصول على السّكن الترقوي العمومي بموجب المادة 08 منه، هذه الشروط تجعل من المنتج العقاري غير متاح

1 - أنظر المادتين 207 و 210 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 2015/09/16 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2015، العدد 50.

2 - محمد الصغير بعلي، الوجيز في القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2002، ص 205.

3 - المرفق العام هو كل نشاط تقوم به الإدارة أو تعهد به لأحد الأفراد لتولي إدارته تحت إشرافها ورقابها بقصد إشباع حاجة عامة للجمهور وعلى وجه منتظم بما يحقق المصلحة العامة. أنظر في هذا الصدد: عمار عوابدي، القانون الإداري - النشاط الإداري، الطبعة 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 79.

4 - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 15.

5 - محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2005، ص 315.

للعديد من فئات من المجتمع لعدة أسباب منها استفادتها من إعانة الدولة في مشاريع سابقة متعلقة بالسكن أو ثبوت ملكيتها لعقار سكني أو لعدم تمتعها بدخل عائلي مصنّف في سلّم الاجور وطنيا وفقا لحدود معينة¹.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الشروط المرتبطة بمستوى دخل المكتتب ليست حكراً على صيغة السكن الترقوي العمومي، بل يجري توظيفها على كل الأنماط والصيغ التي تتبناها الحكومة ولكن وفق مستويات وشروط مختلفة ومحددة تمنع مكتتبي صيغة معينة من الاكتتاب في صيغة أخرى حسب نظام التسلسل في الدّخل العائلي²، بما يضمن إستفادة أغلب طبقات المجتمع على الأرجح من الحق في السّكن سواءً عن طريق نقل الملكية أو الايجار أو البيع بالإيجار وفقا للصيغ المجاورة لصيغة السّكن الترقوي العمومي، ومن هذه الصيغ السكنية التي تضع شروطا للاستفادة نجد صيغة السكن الاجتماعي الايجاري أو السكن الاجتماعي التساهلي LSP أو صيغة الترقوي المدعم LPA أو صيغة البيع بالإيجار أو السكن الترقوي الايجاري LPL المستحدثة سنة 2018³.

ويعتبر الشرط المتعلق بالدّخل أهم شرط من شروط قبول الاكتتاب في صيغة الترقوي العمومي، ويتعلق هذا الشرط بالموارد المالية الشّهرية لطالب السكن حسب الحدود التي يضعها التنظيم سواء كانت مرتبات أو أجور أو غيرها من المداخل، فلا بد أن يكون الدّخل الشّهرية لطالب السكن بين الحد الأدنى الذي لا يجب التّزول عنه وبين الحد الأقصى الذي لا يجب تجاوزه، وهو ما يسمى بطبقة المداخل la fouchette de revenus، فقد نصت المادة 08 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 على أنه يتاح للسّكن الترقوي العمومي لكل طالب يفوق دخله ست (06) مرات الدّخل الوطني الأدنى المضمون ولا يتجاوز إثنا عشر (12) مرة هذا الأجر⁴.

فالأجر الوطني الأدنى المضمون هو أهم المعايير المعتمدة كأساس في منح وتوزيع الصيغ السكنية التي تدعمها الدولة وفقا لنظام الدّخل، وهذا ليس قصرًا على قطاع السّكن، بل يستخدم أيضا في عدة مجالات اقتصادية واجتماعية ومهنية أخرى، فبه يقاس حجم القرض الذي يمكن منحه للمقترض

1 - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

2 - المجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات، الفترة التشريعية السابعة، الدورة العادية السادسة، الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2015/03/19، العدد 165، ص 20.

3 - أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السّكن في الجزائر، مذكرة ماجستير في علوم التسيير فرع النقود والمالية، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص 77.

4 - أنظر المادة 08 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

للحصول على السكن، وبه يحتسب معدل الفائدة التي تقدم كإعانة في مجال السكن¹، وبه يتم حساب التعويضات الناتجة عن حوادث المرور الجسمانية طبقا لمقتضيات القانون رقم 88-31 المؤرخ في 19/07/1988²، وبه تصنف الطبقة الاجتماعية التي ينتمي إليها صاحب الدخل³، ووفقا له تقاس نسبة التنفيذ الجبري على الأجور والمرتببات تبعا لمقتضيات المادة 775 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴، ومنه يحدد شبه الراتب للمتمهّن وفقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 20-123 المؤرخ في 19/05/2020 المحدد لكيفيات دفع شبه الراتب للمتمهّن⁵، وبناءً على المداخل المكونة له يتم حساب الأجر المرجعي Le salaire de référence الذي يعد تدييرا جديدا تم اعتماده مؤخرا من طرف رئيس الجمهورية السيد عبد المجيد تبون بموجب المادة 44 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020 تحت رقم 20-07 المؤرخ في 04/06/2020 من أجل رفع القدرة الشرائية للمواطن، ويحدد تديير الأجر المرجعي عن طريق التنظيم ليدخل حيز التنفيذ ابتداء من 01/06/2020⁶.

¹ - أنظر المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-289 المؤرخ في 24/11/2013 المحدد لمستويات وكيفيات 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 والهضاب العليا، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2013، العدد 61.

² - أنظر المادة 16 القانون رقم 88-31 المؤرخ في 19/07/1988 المعدل والمتمم للقانون رقم 74-15 المؤرخ في 30/01/1974 المتعلق بإلزامية التأمين على السيارات وبنظام التعويض عن الأضرار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1988، العدد 29.

³ - أحمد موسى بدوي، الخريطة الطبقيّة ومسارات العدالة الاجتماعية في مصر، المركز العربي للبحوث والدراسات، دراسة منشورة على الموقع الإلكتروني: www.acrseg.org بتاريخ 14/02/2016، تاريخ زيارة الموقع 22/06/2018.

⁴ - أنظر المادة 775 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2008، العدد 21.

⁵ - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 20-123 المؤرخ في 19/05/2020 المحدد لكيفيات دفع شبه الراتب للمتمهّن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، العدد 31.

⁶ - القانون رقم 20-07 المؤرخ في 04/06/2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، العدد 33؛

- الأجر المرجعي هو الأجر الذي يقل عن مبلغ 30.000 دج قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2020 ويتم إعفاؤه من ضريبة IRG من أجل تحسين القدرة الشرائية للعامل البسيط، وهو يختلف عن الأجر الوطني الأدنى المضمون الذي يحدد بمرسوم رئاسي يوقّعه رئيس الجمهورية.

ويتم إثبات مستوى الدّخل بكل وثيقة أو محرر صادر عن ربّ العمل أو المؤسّسة المستخدمة التي يتلقّد طالب السّكن عملاً أو وظيفة فيها عن طريق تقديم كشوف الرواتب للأشهر الثلاثة الاخيرة السّابقة لتاريخ فتح الإكتتاب، بالإضافة إلى شهادة كشف الراتب السنوي ووثائق إدارية أخرى يتم إيداعها على مستوى مكاتب تلقي ملفات طالبي السّكن التابعة للمديريات الجهوية للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية أو المديريات المحلية للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو مديرية السكن على مستوى الولايات حسب الحالة، ويمكن التحقق من صحة هذه المداخل عن طريق التنسيق بين المصالح الإدارية للتأكد من صحة كشوف الرّواتب أو مراسلة جهات الضّمان الاجتماعي للتأكد من صحة الأجر الخاضع للاقتطاع.

إنّ تحديد طبقة المداخل بحسب عدد المرّات من الأجر الوطني الأدنى المضمون هي تقنية تمنع أي طالب سكن القفز من صيغة سكنية الى أقلّ أو أعلى منها في التّصنيف على أساس إحترام مبدأ التسلسل في نظام الدّخل الذي تعتمدة الحكومة وعلى أساس عدم مزاحمة من هُم أقل منه دخلاً للاستفادة من الأنماط السّكنية الموجهة¹، ومن هنا تكون الدولة قادرة وضع صيغة سكنية تتماشى مع موارد طالب السكن وطبقته الإجتماعية². ومن الدّول التي إعتمدت على عدد المرّات من الأجر الوطني الأدنى المضمون في منح السّكن المدعم نجد الجمهورية التونسية في صيغة المسكن الأول سنة 2017، ولكن طبقته بمستويات وصيغ تشبه لحد ما صيغة السّكن الترقوي العمومي مراعية في ذلك حدود الأجر الأدنى المهني المضمون وسياسة الدّعم وتشريعاتها المتعلقة ببعث هذه البرامج وانعاشها³.

إنّ الفئة التي خصّص لها السّكن الترقوي العمومي لا تمثل إلا نسبة 02 بالمائة من مجموع النّسب لباقي الصّيغ السكنية الأخرى، وهذا راجع لكونها فئة قليلة مقارنة بفئة المواطنين الذين يقل دخلهم عن ست 06 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، لأنه كلّما كان مستوى الدخل مرتفعاً كلّما كان عدد المستفيدين منه قليل في هرم الأجر والعكس صحيح، بالإضافة إلى أن العديد من أفراد هذه الفئة لهم عقارات سكنية

¹ - بقي الأجر الوطني المضمون ثابتاً لم يتغيّر لمدة تقارب 08 سنوات منذ سنة 2012 الى غاية 2020 وقدر بـ 18.000 دج شهرياً حسب المادة الأولى من المرسوم الرئاسي رقم 11-407 المؤرخ في 29/11/2011 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2011، العدد 66.

² - المجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات، الفترة التشريعية السادسة، الدورة العادية السادسة، العدد 165، الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 19/03/2015، ص 21.

³ - الأمر الحكومي رقم 161 المؤرخ في 31/01/2017 المتعلق بضبط شروط الانتفاع ببرنامج المسكن الأول وصيغ وشروط الإنتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي وإجراءات إسناده، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية لسنة 2017.

فلا يمكنهم الاكتتاب من جديد في هذه الصيغة لان البطاقية الوطنية للسكن ستكشف امتلاكهم لعقار سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء وسيتم رفض طلباتهم لعدم استفاء شرط عدم الملكية¹.

وما يجب الإشارة إليه هو أن هذا الشرط المتعلق بمستوى الدخل يتأثر بحالة قانونية تتعلق بإحتمال مراجعة الأجر الوطني الأدنى المضمون من طرف الحكومة إستجابة الى المطالب الاجتماعية للعمال، ومن ثم تُصبح طبقة المداخيل التي تتراوح بين ما يفوق 108.000 دج إلى 216.000 دج شهريا حسب المرسوم الرئاسي رقم 11-407 المؤرخ في 2011/11/29 المحدد للأجر الوطني الأدنى المقدر بـ 18.000 دج غير متكيفة مع ما تم مراجعته بعد الرّفْع من مستوى الأجر، والذي يختلف تقديره حسب المراجعة الجديدة بين ما يفوق ست 06 الى اثنا عشر 12 مرة منه، فإذا تمّ رفع الأجر الوطني الأدنى المضمون مثلا إلى مبلغ 20.000 دج فإن طبقة المداخيل المطلوبة للإكتتاب في صيغة الترقوي العمومي وفقا لمبدأ الاثر الفوري للقانون الجديد تصبح بين ما يفوق 120.000 دج الى 240.000 دج شهريا، فيترتب عن هذا الوضع أنّه يُصبح سقف المداخيل عند الاكتتاب في صيغة السّكن الترقوي المدعم أو صيغة البيع بالايجار مقبولا في حدود 120.000 دج شهريا لأن سقف طبقة المداخيل لهاتين الصيغتين يقف عند مستوى ست 06 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون²، وهذا الوضع غير متاح في ظل المرسوم الرئاسي 11-407 الذي كان ساري المفعول وقت صدور المرسوم التنفيذي رقم 14-203 أين كان يقدر الأجر الوطني الأدنى المضمون بمبلغ 18.000 دج شهريا حسب المادة الأولى منه³، هذا وتجدر الإشارة إلى انه تم فعلا رفع الأجر الوطني الأدنى المضمون الى مبلغ 20.000 دج بموجب المرسوم الرئاسي رقم 21/137 المؤرخ في 2021/04/07، وهو ما يرفع الحد الأدنى

1 - أنظر المادة 08 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2010، العدد 58، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 2018/01/20، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2018، العدد 02.

3 - أنظر المادة الأولى من المرسوم الرئاسي رقم 11-407 المؤرخ في 2011/11/29 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2011، العدد 66.

للاكتتاب في صيغة الترقوي العمومي الى ما يزيد عن مبلغ 120.000 دج في حالة إعادة فتح الاكتتاب في هذا البرنامج السكني بعد تاريخ 2021/06/01 طبقا للمادة 03 من المرسوم الرئاسي رقم 21-137¹.

وقد تدخل المشرع في حالة حصول المكتتب على تمويل ثمن السكن الترقوي العمومي عن طريق مصادر بنكية بتحديد نسبة الفائدة التي يتحملها المقتني والمقدرة بنسبة 03 % في السكنات الترقوية الجماعية وهذه النسبة مرتبطة أيضا بمستوى مداخيل المكتتب عندما لا تقل عن ست 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ولا تتجاوز إثنا عشر 12 مرة أو تساويه وهو ما نصت عليه المادة 02 فقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 13-289 المؤرخ في 2013/11/24²، أما الباقي من نسبة الفائدة التي يطبقها البنك فتتحمله الخزينة العمومية وذلك في شكل إعانة من الدولة، ويتم اقتطاعها لحساب البنوك والمؤسسات المصرفية من حساب التخصيص الخاص رقم 062-302 المعنون تحت "صندوق تخفيض نسبة الفائدة"³.

ثالثا- التعديلات المضافة لمستوى الدخل بعد سنة 2018:

منذ صدور المرسوم التنفيذي رقم 14-203 كانت صيغة الترقوي العمومي متاحة للجزائريين المقيمين داخل التراب الوطني وتشكل في الغالب من إطارات الدولة وأصحاب الدخل المتوسط⁴، غير أنه استحدثت الوزارة الأولى تعديلا عليه فيما يخص الشروط المتطلبة في المكتتب أين تم - إضافة إلى الشروط السابقة - إستحداث مادة جديدة وهي المادة 08 مكرر منه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-311 المؤرخ في 2018/12/10 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 14-203⁵، تم بموجبها توسيع دائرة المكتتبين في

1 - أنظر المادة الأولى من المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المؤرخ في 2021/04/07 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2021، العدد 28.

2 - أنظر المادة 02 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-289 المؤرخ في 2013/11/24 المحدد لمستويات وكيفيات 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 والهضاب العليا، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2013، العدد 61.

3 - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 13-289.

4 - سميرة بلعمري، مقال صحفي بعنوان: هذه شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، جريدة الشروق اليومي، العدد 4454 الصادر بتاريخ 2014/08/02، ص 4.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 18-311 المؤرخ في 2018/12/10 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 2014/07/15 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2018، العدد 74.

صيغة الترقوي العمومي بعد إدخال فئة أخرى من الجزائريين المقيمين خارج التراب الوطني، كما تم إدخال تعديل على طبقة المداخل مسّ الحد الأعلى للدّخل، وتم تقرير إستثناء على الحد الأدنى منه بموجب نص خاص، وفيما يلي سنتطرق الى جوانب هذا التعديل:

1- توسيع فئات المكتتبين في الصيغة السكنية:

ظلت الحكومة تسعى الى ايجاد برنامج سكني يخصص الى فئة الجالية الجزائرية في المهجر لانه لا يوجد أي صيغة سكنية تسمح لهم بالاكتتاب فيها سوى صيغة الترقوي الحر، لذلك تم البدء في دراسة شرعت فيها لجنة مختلطة منذ سنة 2013 مشكلة من 17 مسؤولا ساميا ينتمون الى وزارة السّكن ووزارة المالية ووزارة الخارجية وغرفتي البرلمان والبنوك، لاسيما وأن الأمر معقد وشائك بالنسبة لتصنيف المداخل لأن الجالية ليست على نوع واحدٍ بداية من العامل البسيط الى المستثمرين وخاصة الجالية الموجودة بأوروبا مما جعل العملية تسير ببطء¹، وقد واكب هذا التعديل الأزمة الاقتصادية المتعلقة بإنخفاض أسعار المحروقات فأصبحت الحكومة تبحث عن البديل لتسويق منتوجاتها العقارية لجلب المال إلى الخزينة العمومية بالعملة الصّعبة بالنسبة للجزائريين المقيمين بالخارج²، وكذا الشروع في التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة أو المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك وفقا لقيمتها التجارية مع منح بعض التحفيّزات في حالة تسديد ثمنها كاملا أو عن طريق التقيّط طبقا لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 153-18 المؤرخ في 2018/06/04 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري³.

¹ - المجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات، الفترة التشريعية السابعة، الدورة العادية السابعة، الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2015/09/10، العدد 10، ص 15.

² - Ministère de l'Habitat de l'urbanisme et de la ville, Logements promotionnels publics LPP destinés à la communauté algérienne établie à l'étranger, décembre 2017.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 153-18 المؤرخ في 2018/06/04 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2018، العدد 33.

2- تعديل الحد الأعلى لطبقة المداخل:

لقد كان الحد الأعلى للاكتتاب في ظل المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 مقدرًا بـ إثنا عشر 12 مرة من الأجر الوطني الأدنى المضمون بما يعادل مبلغ 216.000 دج، غير أن هذا الحد تم تعديله ليصبح السّكن الترقوي العمومي متاحًا لكل طالب يفوق دخله 30 مرة من الأجر الوطني الأدنى المضمون بما يزيد عن مبلغ 540.000 دج، ولعلّ السّبب الدّافع لرفع هذا الحد هو المستوى المعيشي المرتفع للجالية الجزائرية في البلدان التي هاجروا إليها، فإن الأجر الوطني المضمون في البلدان الأوروبية يفوق الأجر الوطني المضمون في الجزائر بعشرة أضعاف تقريبًا، فمثلا في فرنسا باعتبارها أكبر بلد أوروبي تهاجر إليه الجالية الجزائرية فإن الأجر الوطني المضمون فيها هو 1.161 أورو شهريًا¹، وما يقابله بالعملة الوطنية حسب سعر الصرف في البنوك الجزائرية هو مبلغ 160 دج لكل 01 أورو، ومن ثم فإن سعر الصّرف سيبلغ 186.000 دج، فلو طبق شرط المداخل حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 قبل هذا التعديل لثم إقصاء عدد كبير من طالبي السّكن من الجالية الجزائرية.

وما تجدر الإشارة إليه أن هذا التّعديل لا يسري بأثر رجعي على مكنتي سنة 2013، وإنما يسري على ما يقع في برامج الترقوي العمومي بعد فتح الاكتتاب سنة 2018 للجالية الجزائرية المقيمة بالخارج والمسجلين بصفة قانونية لدى الممثلات الدبلوماسية والقنصلية، ويكون للمكنتب إختيار موقع سكنه في أية ولاية من ولايات الوطن، وان يتم تحويل التسبيقات من دولة الإقامة الى حساب المؤسسة العمومية للترقية العقارية في بنك القرض الشعبي الجزائري بالعملة الصّعبة، ويتم تحديد ثمن البيع طبقا لمقتضيات القرار الوزاري المشترك بين وزارة المالية ووزارة السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 11/09/2016 المتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي².

3- الاستثناء المقرر على الحد الأدنى لطبقة المداخل:

لقد وضع المرسوم التنفيذي رقم 14-203 كأصل عام حدا أدنى لقبول الاكتتاب في الترقوي العمومي وهو ان يفوق دخل طالب السكن ست 06 مرّات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، غير أنه تقرر

¹ - Décret n° 2019-1387 du 18/12/2019 portant relèvement du salaire minimum de croissance, journal officiel de la république française année 2019, n° 294.

² - Ministère de l'Habitat de l'urbanisme et de la ville, Logements promotionnels publics LPP destinés à la communauté algérienne établie à l'étranger, décembre 2017.

إستثناء بموجب تعديل سنة 2018 تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 18-311 لاسيما المادة 08 مكرر منه والتي قبلت الاككتاب في هذه الصيغة ولو قلّ دخل طالب السّكن عن ست 06 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، ولكن بشرط تقديم كفالة شخصية من أحد الأقارب من الدرجة الأولى وإن تعذر الأمر فمن الدّرجة الثانية أو الثالثة من أجل تغطية هذا المبلغ المتبقى وتكملته الى الحد القانوني، غير أنه أحيل بخصوص كفيات تطبيق هذا الاستثناء الى توقيع قرار وزاري مشترك¹، ويترب عن ذلك أنه إذا لم يكن دخل طالب السكن أو زوجه معاً كافياً فإنه يجوز كفالة أحدهما وفق لدرجة القرابة المطلوبة من أجل رفع مستوى الدّخل الى الحد المنصوص عليه، وفي هذه الحالة تجوز كفالة الحد الأدنى من طبقة المداخيل ولا يشترط كفالة الحد الأقصى، ويكون عقد الكفالة بمحرر مستقل عن عقد البيع أو عقد القرض، كما يكون عقد كفالة الاككتاب في هذه الحالة مختلفا من حيث المحل والسبب عنه في عقد كفالة القرض الذي تشترطه البنوك لضمان القرض².

وهذا المفهوم فإنه لا تقبل إلا الكفالة الشّخصية دون الكفالة العينية مع ضمان وجود علاقة قرابة من الدرجة الأولى أو الثانية أو الثالثة من أجل تغطية هذا النّقص وتكملته إلى الحد القانوني³، ومن ثم لا تقبل كفالة أي شخص آخر يتجاوز هذه الدرجات ولو كان من الأقارب⁴، كما أنه لا تقبل كفالة أي شخص آخر ليست له قرابة بالمكاتب⁵، كما لا تقبل أيضا كفالة الشخص المعنوي. وفي هذا الصدد يجب أن يلتزم المكاتب بكل القواعد القانونية التي يتطلبها عقد الكفالة المنصوص عليه في القانون المدني وفي مقدمتها تقديم كفيل موسر ومقيم بالجزائر، وأن يكون ذلك بمحرر مكتوب⁶، أما مستوى الفائدة التي يتحملها

1 - أنظر المادة 08 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المعدل والمتمم.

2 - أنظر 68 فقرة 1 من الامر رقم 03-11 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2003، العدد 52.

3 - تنص المادة 644 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1975، العدد 78 على أنه: "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بان يتعهد للدائن بان يفي بهذا الالتزام اذا لم يف به المدين نفسه".

4 - تنص المادة 34 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني على أنه: "يراعى في ترتيب درجة القرابة المباشرة، اعتبار كل فرع درجة عند الصعود الى الاصل، ما عدا هذا الاصل، وعند ترتيب درجة الحواشي تعد الدرجات صعودا من الفرع للاصل المشترك، ثم نزولا منه الى الفرع الآخر، وكل فرع فيما عدا الاصل المشترك يعتبر درجة".

5 - تجدر الإشارة إلى ان المشرع لم يحدد لنا نوع القرابة في المادة 08 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 18-311 فيما ان كانت تتعلق بالقرابة المباشرة أم قرابة الحواشي أم قرابة المصاهرة.

6 - أنظر المادة 645 و 646 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

المكتب في هذه الحالة اذا لجأ الى اتفاقية قرض أمام البنك فإنها تخضع لأحكام المادة 02 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 13-289 المؤرخ في 2013/11/24 والمقدرة بنسبة 01 % لأن دخل المكتب يقل عن المعدل القانوني الذي لا يتجاوز ست 06 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، أما باقي نسبة الفائدة التي يطبقها البنك فتتحملها الخزينة العمومية بالطريقة الموضحة في الفقرة السابقة¹.

رابعا- إعانة الدولة في مجال الترقوي العمومي:

يُعرف الدّعم بأنه توجّه سياسي إجتماعي (Politico-social) يقوم على مجموعة إعانات موجّهة لإنتاج السّكن يتغيّر حجمه حسب صيغة السّكن أو مداخيل المكتب، ويوجّه إلى عمليات البناء أو إلى المرقى العقاري أو إلى لفئات محدّدة من المجتمع بهدف تشجيع الإستثمار في قطاع السّكن². وينقسم الدّعم عموما في مجال السياسة العامة للسّكن الى ستّة أنواع من إعانة الدّولة تكون مرافقة للمشروع العقاري وتوزع كالتالي:

- تخفيض في سعر بيع الأرض؛

- مساعدة مالية خاصة بأعمال التهيئة؛

- مساعدات تقدمها الخزينة العمومية لتغطية مصاريف الإنجاز؛

- إعانات مالية تمنح مباشرة للمقتني من أجل إمتلاك مسكن عن طريق شرائه أو بنائه؛

- تخفيض في نسبة فوائد البنوك؛

- تخفيض في الرّسم على القيمة المضافة TVA المفروضة على عملية البناء³.

وتعمل الدّولة على تخصيص ما يقارب سنويا 130 مليار دينار جزائري لدعم قطاع السّكن بنسبة 03 % من إجمالي الميزانية الموجهة إلى النّاتج الداخلي الخام (PIB)⁴، وهي نسبة تفوق من مرتين إلى ثلاث مرات القيمة التي تخصّصها بعض الدّول العربية، فنجد مثلا هذه النّسبة في المملكة الأردنية تقدر بـ 0,8 %، أما في

1 - انظر المادة 02 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 13-289 المؤرخ في 2013/11/24.

2 - Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, SEMINAIRE SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN ALGERIE, rapport de synthèse, Boumerdès 21 et 22 décembre 2002, p 27.

3 - لمياء بولجمر، السكن الاجتماعي التسهلي دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منوري - قسنطينة، 2005 - 2006، ص 08.

4 - Produit Intérieur Brute.

المملكة المغربية تقدر بـ 0,5 %¹. أما في فرنسا فإن سياسة الدّعم لديها في مجال السّكن الموجه للتملك لا تكون مبنية على إعانات مالية مباشرة من ميزانية الدّولة، بل تعتمد على برامج تمويل عن طريق القروض ولكن بنسب مخفضة ومنها نظام (PAP) الذي تم اعتماده سنة 1977²، والذي تم استبداله سنة 1995 بنظام القرض بدون فائدة (PTZ) بموجب المرسوم رقم 97-431 المؤرخ في 1995/09/29 المتعلّق بدعم الدّولة للحصول على الملكية³، كما تعتمد فرنسا على تخفيض الضّرائب والرّسوم المفروضة على أجر مقبني السّكن لمدة خمسة سنوات حتى يتمكّن من تسديد ديونه، أو على تصنيف المنطقة الجغرافية التي يوجد بها السّكن⁴.

ويتم توزيع النسبة المخصصة في الجزائر على كل الصّيغ والبرامج الوطنية التي تتبناها الحكومة، غير أن النصيب الأكبر من الدّعم يكون موجها إلى السّكن الاجتماعي بمختلف أشكاله، غير أن السّكن الترقوي الموجه إلى الطبقة المتوسطة العليا يستفيد من نسبة ضعيفة تقدر بـ 02 % مقارنة بالطّبقة المتوسطة التي تستفيد من دعم يقدر بنسبة 84 % من إجمالي الدّعم فيما تبقى نسبة 14 % توجه إلى الفئة الأكثر حرمانا من المجتمع⁵.

ومن هذه الزاوية تُجسد إعانة الدّولة خاصيّة أساسية مترتبة عن التّصريح بالصالح العام للمشروع العقاري، فالسّكن الترقوي العمومي من الصيغ التي وضعتها وزارة السكن والعمران متبعة فيها نوعا من المنهجية ومعتمدة في كل صيغة سكنية ينتمي إلى العقار الحضري معيار الدّخل العائلي، فلا

¹- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, SEMINAIRE SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN ALGERIE, l'analyse des blocages de l'offre de logement en Algérie, banque mondiale, Alger Boumerdès 21 et 22 décembre 2002, p 18.

² - Marion Segaud, Jack Brun et Jean Claude Briant, Dictionnaire de l'habitat et du logement, Armand Coli, 2003, p 17 ;

- PAP : Prêt d'Accession à la Propriété.

³ - Marion Segaud, Jack Brun et Jean Claude Briant, op cit, p 182 ;

- PTZ : Prêt à Taux Zéro.

⁴ - Marion Segaud, Jack Brun et Jean Claude Briant, op cit, p 187.

⁵ - Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, SEMINAIRE SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN ALGERIE, l'analyse des blocages de l'offre de logement en Algérie, op cit, p 70.

يستطيع أي مكتب القفز من صنف إلى أقل أو أعلى منه في الصيغة السكنية على أساس إحترام مبدأ التسلسل في نظام الدخل الذي يعتمد بدوره على عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون¹، ومن هنا تكون الدولة قادرة على مساعدة كل شخص حسب إمكانياته المالية ووضعه الاجتماعي بما فيها برنامج السكن الريفي². وتستعين الدولة في هذا الصدد بوسائل الرقابة القبلية والبعديّة التي وضعها لتتبع حسن التوزيع، ونعني بذلك البطاقيّة الوطنية للسكن ودعاوى التصريح الكاذب التي يخول القانون متابعة المكتب غير المؤهل بها، فمنهجية نظام الدخل المتبع من طرف الدولة يسمح أولاً بإمكانية الإكتتاب في الصيغة السكنية المعينة وتبعاً له يستفيد المكتب من إعانة الدولة المخصصة لكل صيغة معينة.

وإعانة الدولة لسيّت على نوع واحد، فقد تكون مباشرة كما قد تكون غير مباشرة، ومن حيث الحجم قد تتسع أو تضيق داخل الصيغة الواحدة³، كما قد يتعدد نوعها أو يتقلص من صيغة إلى أخرى حسب وجهة المشروع العقاري، ومن ناحية الاستفادة قد تستفيد صيغة سكنية معينة من كل إعانات الدولة المباشرة وغير المباشرة وبكل الأحجام ومنها صيغة السكن العمومي الإيجاري أو السكن الاجتماعي التّساهمي أو التّرقوي المدعّم بما فيها الإعانات التي قد تقدمها بعض الصناديق العمومية الخاصة كالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS⁴، فيحين قد لا تستفيد صيغة سكنية أخرى إلا

1 - بعد رفع الأجر الوطني الأدنى المضمون إلى 20.000 دج بموجب المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المؤرخ في 07/04/2021، ومن ثم إذا أعيد فتح الإكتتاب في صيغة الترقوي العمومي سيصبح صاحب الدخل الذي يساوي 108.000 دج غير مؤهل للإكتتاب في هذه الصيغة لأن الحد الأدنى المؤهل للاكتتاب المقدر بـ 06 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون يساوي 120.000 دج، بل يكون مؤهلاً للاكتتاب في صيغ البيع بالإيجار أو الترقوي المدعّم إذا أعيد فتحهما.

2 - المجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات، الفترة التشريعية السادسة، الدورة العادية السادسة، العدد 165، الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 19/03/2015، ص 21.

3 - الإعانة المالية التي يستفيد منها مكاتب الفئة المتوسطة التي يتراوح دخلها العائلي بين مرة (01) واحدة إلى ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون والتي تكون موجهة أساساً إلى صيغة السكن الترقوي المدعّم، أين تقدر الإعانة المالية المباشرة فيها بـ 700.000 دج إذا كان الدخل لا يتعدى 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو مبلغ 400.000 دج إذا كان الدخل يتعدى هذا المستوى من الدخل، وهو ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 15/10/2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26/09/2013.

4 - الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي طبقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03/02/1996 المتضمن كيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، العدد 09 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-80 المؤرخ في 25/02/1998، الجريدة الرسمية للجمهورية

من الإعانة غير المباشرة دون الإعانة المباشرة، فالمكتب في السكن الترقوي العمومي لا يستفيد من الإعانة المالية المباشرة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن بالرغم من أن هذه الصيغة تدخل في مفهوم السكن العمومي المنصوص عليه في المادة 72 من قانون المالية لسنة 2014¹.

فإلى جانب لجوء المكتب في إطار السكن الترقوي العمومي إلى إمكانية الاقتراض من المؤسسات المصرفية أو البنوك، فإن الدولة في إطار السياسة العامة للإسكان تعمل على تقديم الدعم سواء للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية أو لمقتني المنتج العقاري، وهذا لعدم كفاية القروض العقارية للحصول على تملك السكن بالنسبة لبعض فئات المجتمع المتوسطة التي ليس بمقدورها استعمال القروض العقارية أساساً، وهو ما جعل الدولة تبني سياسة الدعم في مجال نشاط الترقية العقارية في صورة تحفيّزات تشجع على تملك السكن لصالح الفئة المتوسطة خاصة بعد الانسحاب التدريجي للدولة سواء في مجال التمويل أو الانتاج أو التسيير، إلا أن قطاع السكن ظل يستفيد من دعم الدولة المتواصل مع ضرورة العمل على تطوير وتنوع هذا الدعم ليكون أكثر فعالية².

أما بالنسبة إلى صيغة السكن الترقوي العمومي باعتباره سكناً موجهاً إلى الملكية، فقد نصت المادة 92 من القانون رقم 10-14 المؤرخ في 2015/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 على أن السكن الترقوي العمومي يستفيد من إعانة الدولة، لاسيما التخفيضات من قيمة التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقاً للتشريع المعمول به³. ولعلّ أساس استفادة هذه الصيغة من إعانة الدولة مرده إلى طبيعة المشروع العقاري الذي إعتبره المشرع الجزائري سكناً ذا منفعة عامة معتمداً في ذلك على معيار الدّخل العائلي المحدد إستناداً إلى عدد مرّات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ومن ثم نستخلص أن

الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1998، العدد 12، وتصل الإعانة المالية التي يقدمها الصندوق إلى 500.000 دج في مجال ترقية السكن بالنسبة للأجراء الذين يثبتون انتسابهم إلى الصندوق الوطني للتأمينات الإجتماعية CNAS ولا يتجاوز دخلهم 06 مرّات الأجر الوطني الأدنى المضمون، كما يستفيد من إعانته المتقاعدون أيضاً.

¹ - أنظر المادة 72 من القانون رقم 08-13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2013، العدد 68.

² - لمياء بولجر، المرجع السابق، ص 08.

³ - القانون رقم 10-14 المؤرخ في 2015/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2014، العدد 78.

معيار دعم الدولة لهذا البرنامج السكني يقوم على فكرة الدّخل العائلي الذي بدوره يعطي تصنيفا لفئة المجتمع التي ينتمي إليها المكتتب والتي سماها وزير السكن سنة 2014 بـ الطبقة المتوسطة العليا La classe moyenne supérieure¹.

ويظهر من القراءة الأولى للفقرة الثانية من المادة 92 أعلاه خاصة من عبارة "لاسيما" أن إعانة الدولة لا تقتصر فقط على التخفيضات من قيمة التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة بل هناك أشكالاً أخرى من إعانة الدولة يتم منحها في إطار هذه الصيغة السكنية، وهو ما تم توضيحه في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي والتي رسّمت ثلاثة صور من إعانة الدولة والمبينة كالتالي:

- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض؛

- تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهاته الصيغة؛

¹ - Lotfi RAMDANI, article de presse publié sous-titre de : l'Histoire de l'ENPI et du logement LPP, journal d'Actualité, le 16/08/2015, p 7 ;

- ليس هناك تعريف للتركيب الطبقي في الجزائر، غير أنه يمكن اللجوء إلى الدراسات المقارنة لتعريف الطبقة المتوسطة العليا في Local ruling middle في مصر وتسمى أيضا بالطبقة المتنفذة، وهي تأتي في المرتبة الخامسة من التصنيف باتجاه قمة الهرم الطبقي، وتعرف بأنها: "طبقة الحكم المحلي وتشمل الأشخاص الحاصلين على تعليم أساسي فما فوق، ويمارسون مهنا ذهنية معقدة ويتولون وظائف قيادية داخل المجالات المختلفة على مستوى أجهزة ومؤسسات الدولة في الأقاليم والمناطق الكبرى، وتضم إلى جانب الوظائف القيادية أصحاب الأعمال الإقتصادية وأصحاب رؤوس الأموال الذين يديرون حركة الإقتصاد على مستوى هذه الأقاليم، وتمارس هذه الطبقة أساليب معيشية يغلب عليها الترف والتشبه بأنماط معيشة الطبقة المركزية المتحكمة، ولهم القدرة على الادخار والاستثمار ويمثلون بطانة الطبقة المركزية الحاكمة، وطموحهم يبقى دائما متوجها إلى الإنتماء إلى هذه الطبقة الأعلى درجة في التصنيف. ويتكون التركيب الطبقي في مصر من ستة 06 طبقات مرتبة من نزولا من القمة إلى القاعدة بالترتيب الآتي: الطبقة المركزية، الطبقة المتوسطة العليا، الطبقة المتوسطة المستقرة، الطبقة المتوسطة الفقيرة، الطبقة العاملة، الفئات الكادحة، ويتميز أفراد هذه الطبقات بالعديد من الخصائص الإقتصادية والثقافية والبيروقراطية منها: مصدر ونوع الدخل، درجة التعليم والتدريب، الموقع داخل التقسيم الرسمي للعمل أو الوظائف، أساليب الحياة وأنماط الاستهلاك، المتغير الاجتماعي والسياسي. أنظر احمد موسى بدوي، الخريطة الطبقيّة ومسارات العدالة الاجتماعية في مصر، المركز العربي للبحوث والدراسات، دراسة منشورة على الموقع الإلكتروني: www.acrseg.org بتاريخ 2016/02/14، تاريخ زيارة الموقع 2018/06/22.

- تكفل ميزانية الدّولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثّانوية.

في هذا الإطار نلاحظ أن هناك طابعا تنوعيا في حجم إعانة الدّولة الموجهة الى هذه الصيغة السكنية، غير أنها تتميز بكونها إعانات غير مباشرة، أي أنها إعانات غير مالية يمكن منحها بطريقة مباشرة إلى مكتب السكن الترقوي العمومي على غرار الإعانة المالية التي يستفيد منها مكتبوا الفئة المتوسطة التي يتراوح دخلهم العائلي بين مرة (01) واحدة الى ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون والتي تكون موجهة أساسا إلى صغية السّكن الإجتماعي التّساهمي وصيغة السّكن الترقوي المدعّم وصيغة البيع بالايجار، أين تقدر الإعانة المالية المباشرة فيهما بـ 700.000 دج أو 400.000 دج حسب الحالة وحسب دخل المستفيد من السكن، وهو ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/15 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة¹.

إن غياب الإعانة المالية المباشرة للمكتب في صيغة السكن الترقوي العمومي يعدّ في نظرنا شكلا من أشكال التمييز بين فئات المجتمع التي يميزها نظام الدخل العائلي، فكيف يمكن وصف المشروع العقاري بأنه ذو صالح عام ولا يستفيد من المساعدة المباشرة للدولة؟، وكيف يمكن تفسير الطّابع الإجتماعي للمشروع العقاري ونحن داخل نفس الفئة الاجتماعية التي تم وصفها سياسيا بالطبقة المتوسطة العليا؟. لهذا كان من الجدير في نظرنا أن يعمّم توجيه الإعانة المباشرة لتشمل هاته الصيغة أيضا لأن ثمن السكن الترقوي العمومي مرتفع نسبيا مقارنة بثمن الصّيع الأخرى التي تستفيد من الإعانة المباشرة وغير المباشرة للدولة إستنادا الى مبدأ المساواة بين المواطنين في الإستفادة من الإعانة الممنوحة من قبل الدّولة ولكن مرة واحدة فقط².

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/15 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2010، العدد 58، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13/325 المؤرخ في 2013/09/26، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2013، العدد 48.

² - المجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات، الفترة التشريعية السابعة، الدورة العادية الثانية، العدد 44، الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2013/05/09، ص 17.

ولا يعد في نظرنا نظام المساعدة لفئات معينة أسلوباً من أساليب تخفيف الضَّغط على خزينة الدولة في تمويل البرامج السَّكنية ولو تم ذلك بتنوع مصادر التمويل أو بتنوع حجم المساعدات غير المباشرة، لأن المادة 110 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 هي القاعدة القانونية الإطار¹، وقد جعلت من نظام الدَّخْل معياراً للإستفادة من الإعانة المباشرة لإقتناء سكن جماعي من قبل الأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغاً محدداً بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون والذي لم تحدد المادة 110 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 سقفاً معيناً له، ومن خلال هذه القراءة التحليلية نتوصل إلى فكرة مهمة تفيد أن مكتتب السكن الترقوي العمومي يدخل ضمن معايير التَّصنيف من أجل الاستفادة من الإعانة المباشرة للدولة التي يسدها الصندوق الوطني للسكن، لكن المرسوم التنفيذي رقم 14-203 أقصاه من دائرة الاستفادة منها رغم أن أجر المكتتب يخضع إلى مبدأ التَّسقيف وعدم التَّجاوز، وأن إقتناء هذه الصيغة من السكن تدخل ضمن برامج السَّكن العمومي الذي نصت عليه المادة 72 من قانون المالية لسنة 2014.²

الخاتمة:

لقد استخلصنا من هذا الموضوع أن الأجر إضافة لكونه أثر مباشر من آثار علاقة العمل وعنصر أساسي فيها تبعاً لقواعد القانون الاجتماعي الذي يحكم العلاقات الفردية أو الجماعية للعمل، له أبعاد غير مباشرة عند ممارسة حقوق اجتماعية أخرى لاسيما الحق في السَّكن بالنسبة لفئات المجتمع التي لم يسبق لها الاستفادة منه، كما له أثر بالنسبة لحجم ونوع الإعانة التي تقدمها الدولة للمستفيد من الصيغة السكنية حيث أن حجم الإعانة يكون معتبراً بالنسبة لفئات أقل دخلاً وينخفض حجمها كلما كان الدَّخْل يتجاوز العتبة التي تفوق عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، بمعنى أن حجم الإعانة يزيد كلما كان سعر السَّكن اقتصادياً، ويتقلص كلما كانت تكلفة السَّكن تتعدى ذلك، وهو ما يشكل قراءة عكسيّة في تحقيق العدالة الاجتماعية بين الفئات والطبقات المكونة للمجتمع عند توزيع هذه الإعانة.

ومن هذه الخاصيّة يمكن أن نعطي قرأتين مختلفتين لحجم إعانة الدولة التي استفاد منها السكن الترقوي العمومي، فعند مقارنة هذه الصيغة السكنية بالبرامج السكنية الأخرى التي أطلقتها الحكومة المتعلقة بالفئة المحرومة أو المتوسّطة من المجتمع فإن برنامج الترقوي العمومي قد أقصي من مجال

¹ - تنص المادة 110 فقرة 1 من القانون رقم 09-01 المؤرخ في 22/07/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2009، العدد 44، على أنه: "تمنح مساعدة مباشرة لإقتناء سكن جماعي من قبل الأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغاً محدداً بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون".

² - أنظر المادة 72 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014.

الاستفادة من الإعانة المباشرة التي بالرغم من ان برنامج الترقوي العمومي ينتهي الى مفهوم "السّكن العمومي" حسب قانون المالية لسنة 2014. أمّا عند مقارنة السكن الترقوي العمومي بصيغة السكن الترقوي الحُر فإن الاستفادة من إعانة واحدة مهما كانت طبيعتها يكون البرنامج قد استفاد من إعانة الدولة، وهذه القراءة الاخيرة في نظرنا هي التي اخذت بها الحكومة عند تقدير حجم ونوع الاعانة التي تستفيد منها فئة مكتتبي الترقوي العمومي في الوقت الذي لم يأخذ بها القانون.

إنّ جعل معيار الاستفادة من الصيغة السكنية مبنيا على فكرة الدخل العائلي يجسد في الحقيقة صورة من صور عنصر التبعية في مجال عقد العمل، فيظهر تأثيرها الاجتماعي من خلال دعم ومساعدة الدولة للعامل من أجل اقتناء مسكن على سبيل الملكية، كما يظهر تأثيرها الاقتصادي في مجال نوعية السّكن وتلبية المتطلبات المحلية المزودة بعنصر الرفاهية بما يتلائم ومستوى الدخل العائلي للعامل، وهو ما يعطي طابعا تنافسيا مع البرامج السكنية الحرة وينعكس من جهة أخرى على تحديد ثمن بيع السّكن الذي يكون مرتفعا نسبيا ولا يكون موضوع إتفاق بين المرقّي العقاري وبين المكتتب، بل يتم تحديده بصورة منفردة من المرقّي العقاري بناء على الكيفية التي وضعتها الدولة لحساب الثمن، وقد تبين من هذه الممارسة ان سعر السّكن لم يكون محددا وقت فتح الاكتتاب في الصيغة السكنية لأن البناية غير موجودة اصلا، بل تم تحديده لاحقا وقبل مرحلة إبرام العقد عن طريق التفاوض بين الدولة بصفتها صاحبة الصيغة السكنية وبين المرقّي العقاري بصفته صاحب المشروع العقاري للوصول الى سعر موحد يطبق على مستوى الوطن.

إن هذا الوضع قد يكون فيه جلب لمنفعة عامة للمكتتبين لو كان السّعر في متناولهم أو أقل مما كانوا سيتفاوضون من أجله كما لوحظ في صيغة السّكن الترقوي المدعم أو صيغة السكن الاجتماعي التّساهمي لأن السعر مدعم بمساعدات الدولة المباشرة وغير المباشرة، ولكن هذا الوضع لم يكن في مصلحة مكتتبي الترقوي العمومي بسبب عنصر المدة الذي رافقت مراحل إنجاز المشروع مما سمح بمراجعة هذا السعر وإعادة فتح التفاوض من جديد بين الدّولة والمرقّي العقاري من أجل رفعه بسبب تقلبات أسواق مواد البناء وسعر الأوعية العقارية وأجرة اليد العاملة، وهو ما أدى الى تراجع العديد من المكتتبين المواصلة في البرنامج بسبب الضباية التي تحوم حول تحديد سعر التنازل والذي تم إفراغه من كل محتواه المتعلق بالصالح العام.

قائمة المراجع:

أولاً: المؤلفات باللغة العربية:

01- الكتب:

- 1- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 2- عمار عوابدي، القانون الاداري – النشاط الاداري، الطبعة 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- 3- محمد الصغير بعلي، الوجيز في القانون الاداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2002.
- 4- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ القانون الاداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2005.
- 5- مصطفى محمود أبوبكر، الموارد البشرية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2004.
- 6- هيثم حامد المصاروة، المنقى في شرح قانون العمل، دراسة مقارنة بالقانون المدني، دار الجامد للنشر والتوزيع، عمان – الاردن، 2007.

Les ouvrages Généraux et Spéciaux :

- 1- Claude Mezrahi, Le Marketing des opérations de promotion immobilière, Presses des Ponts, 2010.
- 2- Le Programme Présidentiel Dans Le Domaine de l’Habitat et de l’Urbanisme, Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme, 2010.
- 3- Marion Segaud, Jack Brun et Jean Claude Briant, Dictionnaire de l’habitat et du logement, Armand Coli, 2003.
- 4- Lotfi RAMDANI, article de presse publié sous-titre de : l’Histoire de l’ENPI et du logement LPP, journal d’Actualité, le 16/08/2015.
- 5- Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme, SEMINAIRE SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN ALGERIE, rapport de synthèse, Boumerdès 21 et 22 décembre 2002.
- 6- Ministère de l’Habitat de l’urbanisme et de la ville, Logements promotionnels publics LPP destinés à la communauté algérienne établie à l’étranger, décembre 2017.
- 7- Décret n° 2019-1387 du 18/12/2019 portant relèvement du salaire minimum de croissance, journal officiel de la république française année 2019, n° 294.

02- الرّسائل والمذكّرات:

- 1- لمياء بولجمر، السّكن الاجتماعي التساهمي دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري - قسنطينة، 2005 - 2006.
- 2- أحمد خيرات، الصّبح الجديدة لعرض السّكن في الجزائر، رسالة ماجستير في علوم التسيير فرع النقود والمالية، جامعة الجزائر، 2008-2009.
- 3- أحمد موسى بدوي، الخريطة الطبقيّة ومسارات العدالة الاجتماعية في مصر، المركز العربي للبحوث والدراسات، دراسة منشورة على الموقع الإلكتروني: www.acrseg.org بتاريخ 2016/02/14، تاريخ زيارة الموقع 2018/06/22.

03- المقالات:

- 1- سميرة بلعمري، مقال صحفي بعنوان: هذه شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، جريدة الشروق اليومي، العدد 4454 الصادر بتاريخ 2014/08/02.
- ثانيا: النصوص القانونية والتنظيمية:

01- الأوامر:

- 1- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1975، العدد 78.
- 2- الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2003، العدد 52.
- 3- الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2001، العدد 47.
- 4- الأمر الحكومي رقم 161 المؤرخ في 2017/01/31 المتعلق بضبط شروط الانتفاع ببرنامج المسكن الأول وصيغ وشروط الإنتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي وإجراءات إسناده، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية لسنة 2017.

02- القوانين:

- 1- القانون رقم 31-88 المؤرخ في 1988/07/19 المعدل والمتمم للقانون رقم 15-74 المؤرخ في 1974/01/30 المتعلق بإلزامية التأمين على السيّارات وبنظام التعويض عن الأضرار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1988، العدد 29.

- 2- القانون رقم 90-11 المؤرخ في 21/04/1990 المتعلق بعلاقات العمل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1990، العدد 17.
 - 3- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2008، العدد 21.
 - 4- القانون رقم 09-01 المؤرخ في 22/07/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2009، العدد 44.
 - 5- القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2013، العدد 68.
 - 6- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2014، العدد 78.
 - 7- القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2016 يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 14.
 - 8- القانون رقم 20-07 المؤرخ في 04/06/2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، العدد 33.
- 03- المراسيم:**

أ- المراسيم الرئاسية:

- 1- المرسوم الرئاسي رقم 11-407 المؤرخ في 29/11/2011 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2011، العدد 66.
- 2- المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16/09/2015 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2015، العدد 50.
- 3- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30/12/2020 المتضمن إصدار التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 82.
- 4- المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المؤرخ في 07/04/2021 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2021، العدد 28.

ب- المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم رقم 85-3 المؤرخ في 05/01/1985 المتعلق بالسلم الوطني الاستدلالي المتعلق بالأجور، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1985، العدد 02.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03/02/1996 المتضمن كفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996،

- العدد 09 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 80-98 المؤرخ في 25/02/1998، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1998، العدد 12.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05/10/2010 المحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2010، العدد 58، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20/01/2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2018، العدد 02.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 13-289 المؤرخ في 24/11/2013 المحدد لمستويات وكفيات 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 والهضاب العليا، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2013، العدد 61.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15/07/2014 المحدد لشروط وكفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2014، العدد 44.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 15-59 المؤرخ في 08/02/2015 المحدد للعناصر المكونة للأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2015، العدد 08.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 04/06/2018 المتعلق بتحديد شروط وكفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2018، العدد 33.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 18-311 المؤرخ في 10/12/2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15/07/2014 المحدد لشروط وكفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2018، العدد 74.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 20-123 المؤرخ في 19/05/2020 المحدد لكفيات دفع شبه الراتب للمتممين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، العدد 31.
- 04- القرارات الوزارية:**
- 1- القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 17/10/2016 المتضمن كفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2016، العدد 62.