

الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقارية

من إعداد

الدكتورة شايب باشا كريمة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقارية

من إعداد الدكتورة شايب باشا كريمة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

ملخص:

عرف السكن في الجزائر نوعين من التمويل ، تمويل عن طريق الخزينة العمومية تتكفل به الدولة وتمويل عن طريق البنوك . بالنسبة للتمويل العمومي عن طريق الدولة يتم عل شكل التكفل الكامل بعملية التمويل لانجاز المشاريع السكنية أو على شكل اعانات مالية . أما التمويل عن طريق البنوك و المؤسسات المالية فيكون بالتدخل في تمويل نشاط الترقية العقارية خاصة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري -الملغى- الذي فتح مجال الترقية امام الخواص .

ومن بين المؤسسات المالية التي تتدخل في مجال تمويل السكن في الجزائر الصندوق الوطني (CNL) للسكن و هو مؤسسة متخصصة تم انشاؤها من اجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة من اجل اعانة الافراد ماليا للحصول على سكن .

résumé:

le logement en Algérie a connu deux types de financement, le financement par le Trésor public est parrainé par l'État et financé par les banques. Pour un financement public par l'Etat, il est a la forme prévoit le processus de financement complet pour la réalisation de projets de logements ou sous la forme de subventions. Le financement par les banques et les institutions financières doivent intervenir dans le financement de l'activité immobilière de promotion, en particulier après la publication

du décret-loi n ° 93-03 relative à l'activité immobilière, qui champ ouvert devant les propriétés de mise à niveau.

Parmi les institutions financières qui sont intervenus dans le domaine du financement du logement dans la caisse National Algérie (CNL) pour le logement, et est une institution spécialisée a été créée pour la conduite de l'aide financière fournie par l'État afin de subventionner les personnes financièrement pour le logement.

مقدمة

عملت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال على تسهيل وتسيير ظهور سوق عقاري منظم وذلك بوضع آليات دعم ومساندة للعائلات ذات الدخل الضعيف والبسيط في شكل مساعدات خاصة بعد سنة 1996 حيث ثم انتهاج إستراتيجية وطنية للسكن بغية تكيفها مع الظروف الجديدة التي عرفها القطاع في ظل الإصلاحات الاقتصادية وذلك بظهور سوق عقاري منظمة والانتقال من دور الدولة تبني وتؤجر الى دولة تنظم مع تنويع صيغ عروض السكن او الاعانات المتلائمة مع مداخل العائلات الجزائرية والسعر كذلك الى تنويع التمويل لتحقيق اكبر قدر من الاهداف الاجتماعية والاهداف الاقتصادية .

وتماشيا مع التغيرات في مجال الترقية والعقارية ، عرف النظام المالي هو الآخر تطورا من خلال تنويع أشكال التدخل ووضع آليات جديدة تقدم الدولة من خلاله للفئات ذات الدخل الضعيف وذات الدخل المتوسط مساعدات مالية مختلفة منها ما يقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن ، فما هو الاطار القانوني لهذا الصندوق وما الدور الذي لعبه في مجال تحقيق سياسة السكن المدعم ؟

هذا ما نحاول ابرازه من خلال محورين أساسيين :

- **المحور الاول :** الاطار القانوني للصندوق الوطني للسكن
- **المحور الثاني :** دور الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم السكن .

المحور الأول : الاطار القانوني للصندوق الوطني للسكن

لقد احيط الصندوق الوطني للسكن بجملة من القواعد القانونية التي تبين نظامه وقانونه الاساسي وقواعد تدخله في مجال الدعم المالي وهذا عن طريق مراسيم تنفيذية وقرارات وزارية مشتركة سنشير من خلال هذا المحور الى تعريفه ثم الى النظام الداخلي لعمل الصندوق.

أولا. تعريف الصندوق الوطني للسكن: انشئ الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وايلولة امواله وانشاء الصندوق للسكن⁽¹⁾ (جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 1991/05/29) وجاءت كلمة CNL مختصر بالفرنسية Caisse National du logement حيث نصت المادة الاولى منه على : " نشأ الصندوق الوطني

للسكن وباختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص الصندوق الوطني للسكن في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به، ويحدد القانون الاساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي".

وعليه فإن الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية تجارية نشأت بعد تحويل حصة من املاك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكذا نشاطاته للصندوق الوطني للسكن المحدث عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المعمول والمتم بالمرسوم التنفيذي 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994⁽²⁾ (جريدة رسمية عدد 32 مؤرخة في 25/05/1994) ، ومنه اصبح هذا الصندوق القناة الأساسية لتوزيع المساعدات⁽³⁾ (ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، 2005-2006، الجزائر، ص81) ، وحسب نص المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 91/145 فإن الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية غير انه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 94-111 وتعديل نص المادة 02 السابقة الذكر اصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصايا وزارة السكن والعمران .

ولقد خص المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 بالذكر خصائص وموارد الصندوق الوطني للسكن والمتمثلة على التوالي كالآتي :

1- خصائص الصندوق الوطني للسكن:

- يعتبر الصندوق الوطني للسكن شخص عمومي ذو طبيعة صناعية وتجارية .
- يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁽⁴⁾ (انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145).

- يعتبر الصندوق الوطني للسكن تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين المعمول بها ولقانونه الاساسي⁽⁵⁾ (انظر المادتين 4 و14 من المرسوم رقم 91-145 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن القانون الاساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، جريدة رسمية عدد 25، صادر في 29/05/1991 ، معدل ومتمم) .

- يعتبر أول مؤسسة مختصة في الجزائر، تم انشاؤه من اجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من اجل اعانتهم للحصول على ملكية السكن⁽⁶⁾ (او محمد حياة، 2015، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 04/11، الجزائر، ص82).

2- موارد الصندوق الوطني للسكن:

حسب نص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 السابق الذكر فإن موارد الصندوق الوطني للسكن تتكون من :

- مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة.
- الاموال المرتبطة باعمال الاعانات المالية التي اسندت الدولة جمعها إلى الصندوق.
- عائدات اعماله وكذا عائدات الاموال الموظفة.
- الهبات والوصايا.

ثانيا. النظام الداخلي لعمل الصندوق: لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الاساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 تشكيلة الصندوق وكذا المهام التي يقوم بها.

أ- تشكيلة الصندوق الوطني للسكن:

يتشكل الصندوق الوطني للسكن من مجلس ادارة يشرف عليه مدير عام ولكل جهاز تنظيم وعمل خاص به (7) (انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145).

1- **مجلس الادارة :** يتكون مجلس ادارة الصندوق الوطني للسكن من 08 اعضاء معينون بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح السلطات التي ينتمون اليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد وهم :

- أربعة (04) ممثلين عن الوزير المكلف بالسكن يعينون بحكم كفاءتهم في ميدان السكن، الترقية العقارية، التسيير العقاري، التعمير والهندسة المعمارية، التنظيم التقني للبناء .

- ممثلان (02) عن الوزير المكلف بالمالية وذلك في ميدان عمليات الميزانية وعمليات الخزينة .

- ممثل (01) عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية يعين بحكم كفاءته في ميدان التنمية الاقتصادية المحلية .

- ممثل (01) عن الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية بحكم كفاءته في الميدان الاجتماعي.

وفي حالة شغور احد المقاعد يعين عضو جديد بنفس الطريقة للمدة الباقية من مهمة المجلس (8) (انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111) .

يتداول المجلس في عدة شؤون حددتها المادة 09 من المرسوم 91-145 ويرسل محضر الاجتماعات خلال 15 يوما إلى الوزير المكلف بالسكن وإلى اعضاء مجلس الإدارة بعد ان تدون في السجل الخاص يوقعه رئيس مجلس الإدارة وعضوان من اعضائه .

2- **المدير العام :** يعين المدير باقتراح من الوزير المكلف بالسكن ويساعده مدير عام مساعد يعين بناء على اقتراح المدير العام بقرار من الوزير المكلف بالسكن ولقد حددت المادة 12 من المرسوم رقم 91-145 المهام التي يتولى القيام بها المدير العام أهمها:

- تمثيل الصندوق ازاء الغير ، ويمكن ان يوقع جميع العقود التي تلزم الصندوق .
- يقوم بجميع الاعمال التحفظية وبياسر الدعاوي القضائية .
- يبرم أي صفقة او عقد او اتفاقية او اتفاق في اطار التنظيم المعمول به .
- يعد الجداول التقديرية الخاصة بالايرادات والنفقات ويقدمها على مجلس الادارة للمصادقة عليها .
- يقدم في آخر كل سنة مالية تقريراً سنوياً في النشاط ويرسلها للسلطة الوصية بعد مصادقة المجلس عليها.

- اعداد النظام الداخلي للصندوق وتقديمه للمجلس للمصادقة عليه والسهر على احترامه.

ب- **مهام الصندوق الوطني للسكن:** بما ان الصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة مالية انشأت لكي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من اجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي، بالتالي فإن وظيفته الأساسية تقديم الدعم المالي باسم الدولة اكثر من تقديمه القروض العقارية ⁽⁹⁾ (ناصر لباد، 2004-2005، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، جامعة باجي مختار، عنابة، ص 316) وهذا ما يظهر من خلال المادة الثالثة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 التي حددت مهام الصندوق الوطني للسكن بدقة حيث نصت على : " تتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يلي :

1- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما في مجال الكراء وامتناع السكن غير اللائق واعادة الهيكلة العمرانية واعادة تاهيل الاطار المبنى وصياغته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي .

2- ترقية كل اشكال تمويل الاسكان لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.

ولتحقيق هذه الاهداف يكلف الصندوق الوطني للسكن لاسيما بما ياتي :

- المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما ذي الطابع الاجتماعي.

- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.

- ينشئ كل الفروع وياخذ جميع المساهمات ويسيرها لاسيما في المؤسسات المالية والتجمعات أو المؤسسات ذات الصلة لحقل نشاطه.

- يقترح كل الدراسات الراهنة الى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الاسكان بالخصوص السكن ذي الطابع الاجتماعي .
- ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والابحاث المرتبة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية المؤسسات العمومية والهيئات المهنية ويشجع الاعمال الإعلامية ويتبادل التجارب واللقاءات من اجل ترقية السكن وتطويره.
- وإن المساعدات المالية التي يمنحها الصندوق مخصصة لبرامج السكن التالية :
- برامج السكن الاجتماعي الايجاري
- برامج السكن الحضري المدعم (التطوري)
- برامج التهيئة والاعداد العقاري والتحسين الحضري .

المحور الثاني: دور الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم السكن

عمدت الدولة لانشاء نظام خاص لدعم هذا القرض العقاري يدعى المساعدة المالية، أو الدعم المالي للحصول على ملكية المسكن، فعند انشاء الصندوق الوطني للسكن كان يتدخل هذا الاخير في مجال تحسين القدرة للأشخاص ذوي الدخل الضعيف والمتوسط تظهر في شكل مساعدة مالية، أو تمديد مدة اعادة تسديد القرض، أو تخفيض نسبة الفائدة، أو مزايا مالية ممنوحة حسب مداخيل العائلات ومبلغ القرض ⁽¹⁰⁾ (بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، الجزائر، ص220) وهذا ما يجرنا إلى معرفة موضوع المساعدات المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن وكذا شروط الاستفادة من هذه المساعدات المالية.

أولا. موضوع المساعدات المالية: يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق في ميدان تدعيم الحصول على ملكية مسكن ⁽¹¹⁾ (جريدة رسمية عدد 25 مؤرخة في 1991/05/29 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر جريدة رسمية عدد 41 مؤرخة في 1998/06/10).

إلا أن مفهوم المساعدة المالية لم يحدد إلا في اطار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر لسنة 2000 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 ⁽¹²⁾ (جريدة رسمية عدد 16، مؤرخة في 2001/03/11) المعدل والمتمم ⁽¹³⁾ (المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09، جريدة رسمية عدد 32 مؤرخة في 2002/05/08، وعدل مرة أخرى بموجب القرار الوزاري

المشترك المؤرخ في 2006/08/02 الجريدة الرسمية عدد 63 ن مؤرخة في 2006/11/08) هذا الاخير عرف المساعدة المالية على انها " تتمثل في الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في اطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدول إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة اقراض مالية" .

المساعدة المالية لا تمنح لتمويل كل تكاليف انجاز او شراء المسكن بل تمنح فقط لاستكمال التمويل الذي خصصه المستفيد لذلك والذي يكون إما في شكل مساهمة شخصية او في شكل قرض او في شكل مساهمة شخصية وقرض ، مع وجوب امتلاك ارضية البناء والشروع في اشغال انجاز المسكن في حالة البناء الذاتي⁽¹⁴⁾ (بوستة ايمان، 2001 ، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، ص282) .

في سنة 2008 صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر الذي ألغى جميع الاحكام السابقة التي تضمنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 المعدل والمتمم⁽¹⁵⁾ (أصبح المعيار المعتمد لتطبيق هذا القرار هو تاريخ 2008/04/01 بالنسبة للسكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات الريفية) ، ونصت المادة 02 منه على انه يتمثل الدعم المالي للأسر من اجل الحصول على الملكية في اطار بناء او شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية تمنحها الدولة اما للمستفيد مباشرة او عن طريق هيئة اقراض مالية ، حيث يتم منح تلك المساعدة أو الإعانة في شكل :

- إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد امام متعامل في الترقية العقارية .
- إعانة شخصية مبتوعة ان اقتضى الامر بتخفيض لنسبة الفوائد المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي .
- إعانة ترميم و/ او توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري والريفي ويدخل في اطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الاطار المبني طبقا للشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن .

وتمنح المساعدة المالية في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/ او في شكل قرض⁽¹⁶⁾ (انظر المادة 04 من القرار الوزاري المؤرخ في 2008/09/13 يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/11/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق

الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر) وفي حالة البناء الذاتي في وسط الريفي يمكن ان تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والالتزام بانجاز الاشغال .

وبهذا يكون المشروع الجزائري قد خفف من شروط منح المساعدة المالية بالنسبة للبناء الذاتي في الوسط الريفي اذ كان يشترط في السابق الى جانب ملكية ارضية البناء الشروع في اشغال انجاز المسكن، أما حاليا فاصبح يشترط الى جانب ذلك فقط الالتزام انجاز الاشغال⁽¹⁷⁾ (بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق ، ص286)

وفي سنة 2010 صدر المرسوم التنفيذي رقم 40-235 المؤرخ في 05 اكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالب هذه السكنات وكيفيات منح هذه المساعدة⁽¹⁸⁾ (جريدة رسمية عدد 58، مؤرخ في 2010/10/07). والذي جاء يتضمن للسكن المدعم مهما السكن الجماعي والسكن الريفي كما حدد شروط اخرى للاستفادة من الاعانة المالية والتي غير من قيمتها هي الاخرى .

غير أن المرسوم التنفيذي رقم 40-235 قد تم تعديله بموجب سنة 2013 وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-325 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه المساعدات⁽¹⁹⁾ (جريدة رسمية عدد 48 مؤرخة في 2013/09/29) حيث أضاف هذا الاخير السكن في شكل مجتمعات كما عدل في قيمة المساعدة الممنوحة للسكن الريفي.

وحسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 40-235 فإن السكنات محل المساعدة هما نوعان من السكن السكن الريفي والسكن الجماعي هذا الاخير يتمثل في السكن الترقوي المدعم (الذي كان يعرف بالسكن التساهمي سابقا) والسكن المنجز في اطار البيع بالايجار .

اما المرسوم رقم 13-325 السابق الذكر فقد جاء باضافة جديدة فيما يخص القيم المالية المضافة في السكن الريفي وفيما يخص السكن في شكل المجمعات (وهو سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات اما ريفية يقل عدد سكانها عن 5.000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للاستفادة من الدعم المالي او أن يقع في مناطق يوميات الجنوب والهضاب العليا، انظر في ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 13-325 السابق الذكر) .

ثانيا. مجال تدخل الصندوق الوطني للسكن: يتولى الصندوق الوطني للسكن لحسب الدولة وبالتعاون مع الجماعات المحلية والمتعهدين بالترقية العقارية وكذالا المستفيدين بصفة فردية من المساعدات المالية تسيير

التمويلات العمومية المسخرة سنويا لفائدة السكن بكل أشكاله، ولقد حدد المشرع الجزائري لكل نمط م انماط السكن نظام قانوني يحكمه ويبين كيفية الاستفادة منه ومستوى المساعدة المخصصة له.

أ- بالدعم بالنسبة للسكن الاجتماعي: تعددت اشكال السكن الاجتماعي في كل التغيرات الاقتصادية من سكن عمومي ايجاري ، سكن اقوى مدعم وكذا البيع بالايجار

1- السكن العمومي الايجاري: يتم انجازه على اساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين للترقية والتسيير العقاري وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص اصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في حالة الطبقة الاجتماعية الاكثر حرمانا او الذين يقطنون في ظروف هشة و/ او غير صحية، ولا يمكن الاستفادة من السكن العمومي الايجاري الا من يقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى خمس 05 سنوات وان لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24 ألف دينار كما يجب ان يكون سن طالب الطلب 21 سنة عند ايداع ملف الاستفادة⁽²¹⁾ (المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لشروط قواعد الحصول على السكن الايجاري) .

2- السكن الترقوي المدعم : هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقى عقاري وفقا المواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة في هذا الاطار يستفيد من دعم على شكل تخفيض من سعر الارض محدد بـ 80" إلى 95" حسب الولايات ن ودعم مجلس بمساعدة تقدر بـ 400.000 دج او 700.000 دج حسب مستوى دخل صاحب الطلب ونسبة فائدة مدعمة تقدر بـ 1" لطالبي القروض البنكية⁽²²⁾ (انظر أكثر تفصيل مواد المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05/10/2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالب هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي) .

3- السكن المنجز في اطار البيع بالايجار : تم استحداثه سنة 2001 بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة لاموال عمومية في اطار البيع بالايجار وكفاءات ذلك (23) (جريدة رسمية عدد 25 مؤرخة في 29/04/2001) هذا الاخير نصت المادة 02 منه على ان البيع بالايجار هو الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد اقرار شرائه بملكية تامة بعد اقتضاء مدة الايجار المحددة في اطار عقد مكتوب . تتميز النوع من السكنات انها ذات مدة قصيرة الانجاز تتراوح بين 18 و 24 شهر لهذا الغرض ثم الامر بانجاز 03 مشاريع كبرى وتكليف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" بذلك وتستفيد هذه المشاريع من مجانية اراضي الوعاء العقاري .

ب- دعم السكن الريفي : السكن الريفي إما ان يكون في شكل مفروق او في شكل مجمع فالسكن الريفي في شكل مفروق هو سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في اطار البناء الذاتي اشخاص مؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي اما السكن الريفي في شكل مجمع فهو سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5.000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي⁽²⁴⁾ (انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 2013/09/26، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/11/05 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، جريدة رسمية عدد 48 مؤرخة 2013/09/29) .

وتجدر الاشارة الى أنه تم تعديل شروط الحصول على اعانة الدولة الموجهة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة الجنوب والهضاب العليا، حيث تم تخفيض اعانة قدرها 100 مليون سنتيم للراغبين في الاستفادة من هذه المساعدة من الذين يحدد دخلهم باقل من ست 06 مرات الاجر الوطني الادنى المضمون او يساويها وذلك بالنسبة لولايات ادرار ، الأغواط ، بسكرة، بشار، تمارست، ورقلة ، اليزي، تندوف ، الوادي وغرداية . وتضمن المرسوم التنفيذي تحت رقم 14-321 المؤرخ في 20 نوفمبر 2014، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 اكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات الميا

عدة المباشرة الممنوحة لاقتناء سكن اجتماعي او بناء سكن ريفي او سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة بالجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، إذ تقرر بصدر هذا المرسوم تعديل المادة المتعلقة باعادة السكن الريفي حيث تم تخصيص 100 مليون سنتيم لولايات الجنوب والهضاب العليا و 70 مليون للولايات الاخرى على ان تستفيد الفئة الاولى من هذه الاعانة شرط ان يكون دخل المستفيد اقل من ست 06 مرات الاجر الوطني المضمون او يساويه . ويقر المرسوم ت رقم 10-235 المؤرخ في 05 اكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة والممنوحة من الدولة لاقتناء سكن اجتماعي او بناء سكن ريفي المعدل في 26 سبتمبر 2013 مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، إما اعانة السكن الريفي التي موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة 700 ألف دينار إذا كان الدخل اقل من ست مرات الاجر الوطني الادنى المضمون أو يساويها كما يرفع مستوى المساعدة هذا الى 800 ألف دينار في ولايات الاغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية ومبلغ مليون دينار في ولايات تندوف ، ادرار ، تمارست واليزي . اذ وبصدر المرسوم الجديد ستكون

كل أقصى الجنوب والجنوب والهضاب العليا معنية باعانة 100 مليون بعد ان كانت هذه الاخيرة موجهة لاقصى الجنوب، فيما كانت ولايات الجنوب والهضاب العليا تستفيد من اعانة قدرها 80 مليون سنتين.

أما اعانة السكن الترقوي المدعم لم يطرأ عليها أي تغيير فهي محددة بـ 700 ألف دينار اذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة الاجر الوطني الأدنى المضمون واقل من 04 مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون او يساويها. و 400 ألف دينار اذا كان الدخل يتجاوز 04 مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون واقل من 06 مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون او يساويها .

اما بالنسبة للسكن الموجه للبيع بالايجار فتم اقرار 700 ألف دينار اذا كان الدخل يتجاوز 24 ألف دينار واقل من ست (06) مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون او يساويها مع العلم ان الاستفادة من المساعدة المالية الممنوحة من الدولة لا يحرم المستفيد من الحصول على تخفيض في نسب الفائدة على القرض الممنوح من طرف البنوك والمؤسسات المالية ⁽²⁵⁾ (سهام مسكر، 2015-2016 التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مذكرة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة الاخوة منثوري بقسنطينة ، ص193).

خاتمة

أمام العجز الذي سجل بين العرض والطلب للسكن في الجزائر وازاء ضعف المواطن الذي لا يمكنه من الحصول على ملكية سكن الامر الذي فرض على السلطات العمومية ضرورة ايجاد آليات قانونية سريعة لتخطي هذه العقبة والتخفيف من الطلب المتزايد وذلك من خلال البحث في مصادر تمويل السكن والتدخل من اجل تقديم مختلف المساعدات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن الذي يبين انه لعب دور فعال في تسيير المساهمات والاعانات التي تقدمها الدولة والتي خصصها لفتتين من المجتمع الاولى تتمثل في الطبقات الاجتماعية المعوزة والمتوسطة، والفئة الثانية تتمثل في المساعدة المقدمة من الدولة قصد البناء في الوسط الريفي أخذا بسياسة التنويع في صنع السكن خصوصا الاجتماعي منه المتمثل في السكن العمومي الايجاري الذي سعى من خلا اقتناء سكان الريف البقاء فيه قصد تنميته والتخفيف من النزوح الريفي الذي ادى الى اكتظاظ المدن ما زاد ازمة السكن حدة.

هذا ومنعا للتحايل في الاستفادة من هذه السكنات الاكثر من مرة فقد تم انشاء مركزا وطنيا للمراقبة وذلك عن طريق البطاقة الوطنية للسكن تسجل فيها كل قرارات منح المساعدة المالية وكذا بفضل الدور الفعال والايجابي للصندوق الوطني للسكن فقد تم تغطية مجمل الولايات بشبكة للصندوق الوطني للسكن للتخفيف على

المواطنين عناء التنقل الى ولايات اخرى لتقديم طلباتهم وشكاويهم فعلى المستوى المركزي 10 مديريات مركزية جهوية 14 مديرية لامركزية على 48 وكالة ولائية.

الهوامش:

- (1) جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 1991/05/29
- (2) جريدة رسمية عدد 32 مؤرخة في 1994/05/25
- (3) ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بجامعة الجزائر، 2005-2006، ص51
- (4) انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145
- (5) انظر المادتين 4 و14 من المرسوم رقم 91-145 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن القانون الاساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية عدد 25 صادر في 1991/05/29، المعدل والمتمم.
- (6) اومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 04/11، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بجامعة تيزي وزو، الجزائر، 2015، ص82.
- (7) انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145
- (8) انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111
- (9) ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، مذكرة دكتوراه، كلية الحقوق بجامعة باجي مختار، عنابة، 2004-2005، ص 316.
- (10) محمد بن يحي، واسع السكن في السكن واستراتيجية تمويله، مذكرة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية بجامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان 2011-2012، ص 220.
- (11) جريدة رسمية عدد 25 مؤرخة في 1991/05/29 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، جريدة رسمية عدد 41 مؤرخة في 1998/06/10.
- (12) جريدة رسمية عدد 16، مؤرخة في 2001/03/11.
- (13) المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09، جريدة رسمية عدد 32 مؤرخة في 2002/05/08.
- (14) بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، (الجزائر، دار هومة، 2011) ص282.
- (15) اصبح المعيار المعتمد لتطبيق هذا القرار هو تاريخ 2008/04/01 بالنسبة للسكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات الريفية.
- (16) انظر المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 يحدد كفايات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/11/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر).
- (17) بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص286
- (18) جريدة رسمية عدد 58 مؤرخة في 2010/07/07.

- (19) جريدة رسمية عهدد 48 مؤرخة في 2013/09/29 .
- (20) المعروف بالسكن التساهمي سابقا .
- (21) المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11 المحدد لقواعد شروط الحصول على السكن العمومي الايجار ي.
- (22) انظر اكثر تفاصيل المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة.
- (23) جريدة رسمية عدد 25 مؤرخة في 2001/04/29
- (24) انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 2013/09/26، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/11/05، جريدة رسمية عدد 48 مؤرخة في 2013/09/29.
- (25) سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري على بيع السكنات الترقية ، مذكرة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منثوري، قسنطينة، 2015-2016، ص193.

المراجع:

- بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية ، (الجزائر، دار هومة، 2011)
- نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2005-2006.
- حياة اومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 04/11، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بجامعة تيزي وزو، الجزائر، 2015،
- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، مذكرة دكتوراه، كلية الحقوق بجامعة باجي مختار، عنابة، 2004-2005 .
- بن يحي محمد، واسع السكن في السكن واستراتيجية تمويله ، مذكرة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية بجامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان 2011-2012 .
- محمد بن يحي، واسع السكن في السكن واستراتيجية تمويله ، مذكرة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية بجامعة أبي بك بلقايد تلمسان 2011-2012.
- سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري على بيع السكنات الترقية ، مذكرة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منثوري، قسنطينة، 2015-2016.