

المركز الجامعي يحيى الونشريسي - تيسمسيلت -

معهد الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

تخصص قانون عقاري

الترقية العقارية كآلية للحد

من أزمة السكن

لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري

من إعداد الطالبان : تحت إشراف :

بوغنجة بن عياد:

الأستاذ

- رناكبوتوشنت

- شعبان الجيلالي

أعضاء اللجنة

رئيسة	أ.قادوش سميرة
مشرفاً مقررأ	أ.بوغنجة بن عياد
عضواً مناقشأ	أ.بن عمور عائشة

السنة الجامعية : 2016-2017

تشكرات:

يسعدني في هذا المقام ان اتقدم بخالص عبارات الشكر و التقدير بعد حمدي و شكري لله عز و جل
لأستاذي المشرف الدكتور " بوغنجة " على إشرافه لي على هذا العمل رغم انشغالاته الكثيرة فجزاه الله عني
و عن جميع طلبته خير جزاء .

كما اتوجه بشكري و امتناني لأساتذة الماستر تخصص "فانون عقاري " على ما قدموه لنا من
ارشاد و نصح طول السنة الجامعية التي مرت علينا .

و الشكر موصول كذلك لجميع أساتذتي بدءا من الطور الابتدائي وصولا الى أساتذة التعليم العالي .

كما اشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد لإنجاز هذه المذكرة.

إهداء:

اهدي ثمرة هذا البحث الى والدتي الكريمة اطال الله في عمرها التي غرست في نفسي حب العلم و

التعلم و أسأل الله العلي القدير ان يجزيها خير الجزاء عما بذلته من أجلي .

الى زوجتي العزيزة التي مدتني بالقوة طيلة قيامي بهذا العمل المتواضع و التي سهرت و إياي فعسى الله

ان يقيها ذخرا و عوننا لي طيلة حياتي .

الى أولادي الغاليين فلذات كبدي ادامهم الله لي و اخواني الكرماء الذين لم ييخلوا علي يوما

بنصائحهم السديدة و دعمهم لي طيلة مشواري الدراسي .

و إلى جميع من تمنى لي النجاح .

قائمة المختصرات :

1 - باللغة العربية :

- ج ر: الجريدة الرسمية.

- ص: الصفحة.

- ص ص : من الصفحة الى الصفحة .

- الخ : الى اخره .

- ع : العدد .

2 - باللغة الفرنسي:

-**AAP** : Aide à l'Accession à la Propriété .

-**CNL**:La caisse nationale du logement

-**CNES** :Conseil National Economique et Sociale

- **CNEP** :Caisse National d'Epargne de Prévoyance

-**FNPOS** : Fonds Nationale de Péréquation des œuvres Sociaux

-**LPA** :Logements Promotionnels Aidés.

-**LPP**:Logements Promotionnels Publiques .

-**LSP** : Logement Sociale Participatif

- **LSP-Promoteur** promoteurs Logements Sociaux Participatifs par des Promoteurs

-**PLAAP**: Programme de Logements Aidés en Accession à la Propriété

مقدمة

تولي الجزائر كغيرها من الدول، أهمية كبرى لقطاع السكن باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية و أحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية، فكرسته الجزائر كحق دستوري في مرحلة سابقة من الاستقلال الى غاية منتصف الثمانينيات و أخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن و تمويله و ذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية و البشرية المتاحة ، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات ، دون مشاركة جهات اخرى حتى المواطن ، مما خلق لدى هذا الأخير ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة ، و ينتظر من الدولة أن تحل له مشكلة السكن.

ورغم الجهود المالية للسلطات العمومية إلا أنها لم تتوصل إلى الوفاء باحتياجات المواطن، نتيجة محدودة موارد الدولة من جهة ، و من جهة أخرى لسوء التسيير وعدم الدقة في اتخاذ القرارات، لعدم وجود رؤية وسياسة واضحة يمكن اتباعها في مجال السكن، و امام ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي للسكان و التروح الريفي الذي تزايد نتيجة انعدام الأمن ، كل هذه العوامل مجتمعة أدت الى جعل عرض السكن يقل بكثير عن الطلب عليه، و هو ما هيا ظرفا مناسباً لتولد أزمة السكن الخانقة التي عرفتها الجزائر .

نتيجة لذلك بات من الضروري النهوض بقطاع السكن ، من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى تطلعات برامج السكن المسطرة ، التي يجب أن تكون على رأس قائمة الأولويات الوطنية ، بهدف التوصل الى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، و جعل الحصول عليه أمراً ممكنًا دون إحداث اختلال في ميزانية الدولة.

ومن هنا جاءت ضرورة الترقية العقارية نظراً لأهميتها من عدة جوانب اذ يؤدي اعتماد الترقية العقارية الى رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقارية ، و تحريرها بشكل منظم ، يبقى للدولة سلطة الرقابة و التنظيم اذا دعت الضرورة الى ذلك، اذ ان الترقية العقارية لا تنفي دور الدولة في مجال الرقابة و التنظيم، و تبدو أهمية الترقية العقارية أيضاً ، في كونها تفتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين و الخواص ، لإنجاز السكن و تمويله إلى جانب ذلك فان نشاط الترقية العقارية يقوم على توجيه تدخل الدولة نحو كل من الفئات الاجتماعية المحرومة و المتوسطة الدخل.

و لقد صدر القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 الملغى المتعلق بالترقية العقارية الذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية¹ ، لكونه أول نص يعبر صراحة عن بعث الترقية العقارية ، و يفتح الباب أمام المبادرات الخاصة لانجاز برامج سكنات موجهة للبيع ، لكن صدوره في ظل نظام سياسي واقتصادي اشتراكي ، تميزت الظروف السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية خلاله بميمنة السلطات العمومية و انخفاض الموارد المالية للدولة في تلك الفترة أدى إلى الحكم على القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بالفشل .

فالترقية العقارية إذن لا بد أن تحظى بتأطير تشريعي و تنظيمي واضح ، يطبق في ظل ظروف سياسية و اقتصادية ملائمة و لا تكفي مجرد اعادة النظر في القانون المنظم لها ، فالجزائر لم تكن بحاجة الى تغيير القانون المتعلق بالترقية العقارية ، بقدر ما كانت بحاجة الى اعتماد نظام سياسي و اقتصادي يمكن لها من خلاله تحديد استراتيجية واضحة و بالفعل اعتمدت الجزائر نظام اقتصاد السوق بصدور دستور 1989م كتوجه جديد أعلن عن تحديد دور السلطات العمومية و تقليص مجال تدخلها و فتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة.

هناك عدة أسباب دفعتنا للتطرق لهذا الموضوع تتمثل في أسباب ذاتية و أخرى موضوعية. أولا: أسباب ذاتية تتمثل في كوننا نعاني من أزمة السكن و كذلك التعرف على واقع أزمة السكن في الجزائر وعن الطرق المتبعة من طرف الدولة للحد من هذه المشكلة التي باتت تهدد استقرار المجتمع. ثانيا: أسباب موضوعية هي أن السكن ضرورة حيوية بالنسبة للأفراد والأسر، باعتباره يشبع حاجة مرتبطة بحياة الفرد وبقائه ، كحاجته إلى الغذاء وإلى الملابس... الخ أي ضرورة حيوية وبيولوجية لا يمكن للإنسان أن يعيش بدونها.

و يحوز موضوع أزمة السكن على أهمية كبيرة سواء على مستوى السلطة أو لدى أفراد المجتمع ، لأن الظروف السكنية الجيدة تؤثر إيجابا على أفراد المجتمع و العكس صحيح فإدعاء الظروف السكنية يكون التأثير سلبا وفي كل المجالات "صحي، أخلاقي... الخ لذلك تحسين الظروف السكنية لإفراد المجتمع عن طريق القضاء أو حتى التخفيف من أزمة السكن يعتبر ذا أهمية كبيرة.

و بما أن لكل دراسة أهداف فإن أهداف دراستنا هذه تتمثل في :

¹ - القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 04 مارس 1986 ، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر ع 10 ، الصادرة في 05-03-1986.

- تقديم تقييم لطبيعة الأزمة السكنية في الجزائر.

- التعرف على أهم الإصلاحات الجديدة في ميدان الترقية العقارية.

- فهم أصناف البرامج السكنية المقترحة لتتجاوز مع أنماط الطلب الاجتماعي.

- إثراء الساحة العلمية بمثل هذه المواضيع.

- محاولة إعطاء بعض الحلول المناسبة والتوصيات العلمية للتقليل من الظاهرة.

و مما سبق ذكره ارتأينا طرح الإشكالية الآتية:

" ما مدى نجاح الترقية العقارية في حل أزمة السكن في الجزائر ؟ "

للإجابة على هذه الإشكالية قمنا بقرصج هذه الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول: تعرضنا فيه إلى دور الترقية العقارية في الحد من أزمة السكن و ذلك من خلال عرض التطور الذي مرت به الترقية العقارية في الجزائر و دعمها من خلال مخطط الإنعاش الاقتصادي في المبحث الأول منه أما المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى مختلف صيغ نشاطات الترقية العقارية و السكنات المدعمة.

الفصل الثاني: بعنوان أزمة السكن في الجزائر ،حيث قسمناه إلى مبحثين المبحث الأول تطرقنا فيه إلى عرض الإطار المفاهيمي للسكن من خلال مفهوم السكن والاحتياجات السكنية و كذلك العوامل المتدخلة في إنجاز السكنات .

أما المبحث الثاني تناولنا من خلاله تطور أزمة السكن في الجزائر حيث تطرقنا فيه إلى قطاع السكن أثناء الحقبة الاستعمارية ثم قطاع السكن غداة الاستقلال بعدها قطاع السكن من خلال مخططات التنمية وأخيرا عوامل تفاقم أزمة السكن في الجزائر.

و لقد اعتمدنا في دراستنا هذه على عدد من المناهج العلمية تمثلت في:

" المنهج التاريخي " وذلك لعرض التطور التاريخي عبر مختلف المراحل التي مرت بها كل من أزمة السكن في الجزائر و كذلك المراحل التي مرت بها الترقية العقارية.

و المنهج الوصفي التحليلي من أجل توضيح وضعية قطاع السكن في الجزائر.

أما المنهج الإحصائي كان استعماله لدعم هذه الدراسة ببعض الأرقام و الإحصائيات .

الفصل الأول :

تمهيد :

في ظل أزمة الإسكان التي تعاني منها الجزائر ، و التي زادت حدتها خلال السنوات الأخيرة بسبب انهيار المباني الناجم عن الكوارث الطبيعية، أو نقص السرعة في الإنجاز، أو التسابق نحو الرغبة في تحقيق أكبر كسب ممكن، دون مراعاة المواصفات المطلوبة² ، و التكفل بالجوانب النوعية و المعمارية و البيئية ، و الأخذ بعين الاعتبار العوامل الطبيعية و الصناعية . الأمر الذي فرض إيجاد آليات قانونية سريعة لتخطي هذه العقبة، و للتخفيف من الطلب المتزايد . من ثم ارتبطت عملية البناء والتعمير بمفهوم نشاط الترقية العقارية في مجال السكن، لأجل هذا كان لازما أن تعهد هذه العملية إلى مقاولات البناء، و شركات الترقية العقارية لامتناع أكبر عدد ممكن من المحتاجين إلى السكن، و تم تنظيم و ضبط التزامات المرقى العقاري في هذا المجال سواء كان مستثمر وطني أو أجنبي³ . وعليه عملية انجاز البناءات أصبحت تهدف بالدرجة الأولى إلى التخفيف من أزمة الإسكان في الجزائر.

² - بوسماحة الشيخ، الترقية العقارية و حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الاول، 2003، ص97.

³ - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ج ر، ع14 صادرة ب06 مارس 2011، المواد 42

المبحث الأول: تطور الترقية العقارية في الجزائر و دعمها من خلال مخطط انعاش الاسكان

حاول المشرع تحديد الترقية العقارية من خلال سلسلة تشريعات بهدف ضبط نشاطات المرقى العقاري و استحداث صيغ جديدة للإيجار و البيع للحد من أزمة الاسكان، و تم دعمها من قبل الدولة بهدف تشجيع الاستثمار في هذا القطاع ، و هذا ما سنتطرق اليه من خلال هذه المطالب.

المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية

اهتمت الدولة الجزائرية أثناء مرحلة الاقتصاد الموجه بالبناء والتشييد، واحتكرت ذلك بنفسها. تماشيا مع هذا التوجيه. وقد انصب اهتمامها في البداية على تشييد المرافق العمومية وبعض المنشآت الاقتصادية وكذا بناء السكن، الذي أولته الدولة اهتماما خاصا من أجل النهوض بهذا القطاع الاستراتيجي في مجال التنمية⁴ الاجتماعية. ولذلك أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية⁵، من أجل التحكم في العقار وتنظيم تسييره، وكان يهدف إلى البناء من أجل البيع في مجال السكن لا غير، كما أعطى الأولوية للقطاع العام، واعتبر العمل في مجال الترقية العقارية بموجب هذا القانون من قبل الأعمال المدنية التي لا تهدف إلى تحقيق الربح. غير أنه و تماشيا مع التوجه الجديد للدولة الجزائرية وذلك ابتداء من سنة 1988 تاريخ صدور القانون رقم 04/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلق باستقلالية المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي وذلك للدخول في اقتصاد السوق⁶، سرعان ما تم إلغاء هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري⁷، وخصص الفصل الأول منه للترقية العقارية. وبموجب هذا المرسوم فسمح المجال للقطاع الخاص لغرض الاستثمار في مجال العقار. هذا ويشمل مجال النشاط العقاري كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية

⁴ - القانون رقم 88-04 المؤرخ في 12 جانفي 1988 ، يحدد القواعد المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية ، ج ر ، ع 1 ، الصادرة في 13 جانفي 1988 .

⁵ - القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 ، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر ، ع 10 ، الصادرة في 05-03-1986 .

⁶ - القانون رقم 88-04 المؤرخ في 12 جانفي 1988 يحدد القواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية ، ج ر ، ع 3 ، الصادرة في 13-01-1988 .

⁷ - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر ، ع 14 ، الصادرة في 02-03-1993 .

المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة وقد وسع المشرع بموجب المادة الثانية الفقرة الثانية من ذات المرسوم في نشاط الترقية العقارية من مجال ذات الاستعمال السكني إلى مجال مخصصة لإيواء نشاط حربي أو صناعي أو تجاري. ويتولى عملية البناء أو التجديد في مجال العقار ما أطلق عليهم القانون المتعاملين في الترقية العقارية أو المرقى العقاري، يتمثل نشاطهم على الخصوص فيما يلي:

1- كل النشاطات المتوسطة في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها.

2- نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية لبيعها أو تأجيرها

3- كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير.

كما تخضع لأحكام المرسوم التشريعي المذكور أعلاه أعمال الشركات المدنية في مجال الترقية العقارية متى كانت هذه الشركات لا تهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة لأعضاء هذه الشركات وتعد الأعمال في مجال الترقية العقارية إذا لم تهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة من قبل الأعمال التجارية، ويعد تاجرا كل من يمارس نشاطا في الترقية العقارية.

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية :

تطرق المشرع الجزائري لتعريف الترقية العقارية ، من خلال نصوص كلا من القانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية ، و المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ثم القانون رقم 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي الغى احكام المرسوم السابق. عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة 02 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية استنادا إلى الغرض منها و التي تنص: تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية تتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء العمارات أو مجموعات العمارات تستعمل أساسا للسكن ، و تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني و تجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية ، أو مهنية، أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد". و يمكن

أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع أو للإيجار، و ذلك في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها و احكام هذا القانون " .⁸

كما عرفها المشرع في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري كما يلي :

"يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية حاجات خاصة ."⁹

يمكن أن تكون الأملاك العقارية مجال المعنية ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري " .¹⁰ و ما يلاحظ في هذه المادة من حيث الصياغة انها تختلف بين النص العربي و النص الفرنسي، ففي النص العربي نجد يتكلم عن النشاط العقاري، أما في النص الفرنسي يتكلم عن نشاط الترقية العقارية فلا بد من التمييز بين نشاط الترقية العقارية و النشاط العقاري لوجود اختلاف جوهري بينهما ، فالنشاط العقاري هو كل المعاملات و التصرفات القانوني —ة الواردة على العقار او المتعلقة به ، مثل بيع العقار و تأجيره ، اعداد نظام الملكية العقارية المشتركة¹¹ ، ادارة الش—يوع العقاري و تسيير العقارات بغض النظر عن نوع العقار و طبيعته و ما نشاط الترقية العقارية الا مظهر من مظاهر هذا الاخير الذي ينصب على نوع معين من العقارات .

عرف المشرع في قانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بالها :

"مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية ، وكذا ادارة المشاريع العقارية ،"

في حين عرف نشاط الترقية العقارية في المادة 14 من نفس القانون انه :

⁸ - القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية .

⁹ - المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، المتعلق بالنشاط العقاري .

¹⁰ - المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، ص 1 .

¹¹ - عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات و احداث الاحكام ، طبعة 2013 ، ص 297 .

"يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع او الايجار او تلبية الحاجات الخاصة. يمكن ان تكون هذه المشاريع محلا ذات استعمال س — كني او مهني و عرضيا يمكن ان تكون محلا ذات استعمال حرفي او تجاري"¹²

ما يلاحظ في استقراءنا لهذه المواد، ان المشرع الجزائري حاول تفادي النقص الوارد في المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 السالف الذكر، حيث انه صحح الخطأ الوارد في هذا المرس —وم، و جاءت المادتين 03 و 14 من قانون رقم 04/11 بتعريف لنشاط الترقية العقارية و ليس النشاط العقاري، كما وسع المشرع من نشاطات الترقية العقارية، بحيث اصبحت تشمل ثلاثة اهداف، البيع، الايجار و تلبية الحاجات الخاصة. لم تعد نشاطات الترقية العقارية تقتصر على الانجاز و تجديد الاملاك العقارية، بل اصبحت تشمل جميع المشاريع العقارية التي يقصد بها مجموع العمليات المتعلقة بال —بناء و التهيئة و الاصلاح و الترميم و التجديد و اعادة التأهيل و تدعيم البنايات المخصصة للبيع او الايجار بما فيها التهيئة المخصصة للبنايات. كما حدد المشرع الجزائري في الفقرة الثانية المحلات المنجزة في اطار الترقية العقارية، و اعطى الاولوية و الاهمية للمحلات ذات الاستعمال السكني و المهني على حساب المحلات التجارية و الحرفية، و لم يبين المقصود بكلمة —عرضيا — ربما ذلك راجع الى الطلب المتزايد على السكن نظرا للازمة الحادة التي تعاني منها البلاد، كما حذف المحلات الصناعية التي نص عليها المشروع في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93. كما انه يعاب على تعريف المشرع لنشاط الترقية العقارية في المادة 14 من قانون 04/11 انه لم يحدد القائم بنشاط الترقية العقارية، فاستعمل عبارة "مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية"،¹³ و بالنظر الى حرفية النص، فان كل شخص يساهم بنفسه او بواسطة الغير في انجاز المشاريع العقارية يعتبر مرقيا عقاريا و هذا خطأ لان نشاط الترقية العقارية يبادر به المرقى العقاري الذي يكتسب صفة التاجر¹⁴، فلا يمكن مثلا اعتبار المهندس المعماري مرقيا عقاريا لان اول نتيجة هو خضوعه لأحكام القانون التجاري، في حين ان المهندس المعماري يمارس مهنة حرة، و تعتبر اعماله مدنية و تخضع للقانون المدني، بل و يترتب على هذا التعريف ايضا انه لا يعتبر مرقيا عقاريا من يقوم بالأعمال الرئيسية، و انما المرقى العقاري هو فقط من يقوم

¹² - القانون رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقاري .

¹³ - القانون رقم 04-11، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية .

¹⁴ - قانون رقم 75-59 المؤرخ في 26 جويلية، 1975 يتضمن القانون التجاري معدل و متمم ر، ع1، الصادرة في 19-12-1975 .

بالأعمال الثانوية او المساهمة في الانجاز . كما يلاحظ على تعريف الترقية العقارية من خلال المادة 03 من القانون رقم 04/11 انه ركز المشرع على الجانب المالي و الاقتصادي للترقية العقارية و اعتبرها بمثابة الاستثمار في الموارد العقارية و المالية و كذا تسيير للمشاريع العقارية في المقابل اغفل هذه الخاصية للترقية العقارية في المادة 14 عند تطرقه لتعريف نشاط الترقية العقارية . لهذا يمكن تعريف نشاط الترقية العقارية على النحو التالي "يشمل نشاط الترقية العقارية الذي يبادر به شخص طبيعي او معنوي يدعى في صلب هذا القانون المرقى العقاري، مجموع العمليات التي تساهم بصفة رئيسية في انجاز المشاريع العقارية اساسا محلات ذات استعمال سكني يمكن ان تشمل معها بصفة ثانوية محلات ذات استعمال مهني او حرفي او تجاري. كما يشمل مجموعة عمليات تعبئة الموارد المالية ، و كذا ادارة المشاريع العقارية " ،¹⁵ و هذا هو الارجح ما قصده المشرع بان يكون نشاط الترقية العقارية يتوقف على و جود اشخاص تتوفر فيهم المؤهلات الضرورية الممارسة هذا النشاط .

الفرع الثاني : مجالات الترقية العقارية

نتاجا لما تم توجيهه من انتقادات للنصين (القانون 07/87 والمرسوم التشريعي 93-03)، من حيث حصر مجال الترقية العقارية في الأول، و خلط مفهومها بالنشاط العقاري في الثاني، وفي الوقت التي بات فيه المرسوم التشريعي 93-03 عاجزا عن استيعاب النشاط الموسع للترقية العقارية، صـدر القانون 11-04 الذي عرف المشرع من خلاله الترقية العقارية في الفقرة العاشرة من المادة 03 منه على أنها:¹⁶

"مجموعة عمليات تعبئة المواد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

من خلال هذا التعريف، نلاحظ تدارك المشرع الجزائري لما كان منه من خلط وقصور في التعريفين السابقين، بأن أعطى مجالا أوسع للترقية العقارية، بأن وسع مجالات نشاطها ليشمل مواضع المشاريع العقارية، التي عرفها في الفقرة 09 م 03

"المشروع العقاري: مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار، بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة

¹⁵ - القانون رقم 11-04، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية .

¹⁶ - القانون رقم 11-04، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ، المادة 9 .

لاستقبال البنايات".¹⁷ أي أن الترقية العقارية، هي مجموعة العمليات المالية والقانونية والإدارية المتخذة لتنفيذ المشاريع العقارية. أو هي بمعنى آخر، بعد إسقاط تعريف المرقى العقاري عليها:

عملية الأخذ بزمام المبادرة واتخاذ العناية الرئيسية لإنجاز المشاريع العقارية. بمفهوم الفقرة 09 من المادة وبذلك، يكون المشرع قد خرج من دائرة الحصر والخلط إلى دائرة الشمولية في التعريف، وتوسيع آفاق مجال نشاط الترقية العقاري.

فما هي مجالات نشاط الترقية العقاري في إطار القانون 11-04؟

الفقرة الأولى: البناء:

يقصد بالبناء في مجال الترقية العقارية كل عملية تشييد بناية و / أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، ويدخل فيها إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات، يشكل البناء حقا مشتقا من حق الملكية العقارية للأرض و وجهها لاستعمال هذا الحق فمالك الأرض يملك ما فوقها و تحتها إلى الحد المفيد لكن يظل هذين الحقين مقيدين في ظل القوانين الحديثة التي تقرر تقييد استعمال الحقوق، بطبيعة و وظيفة محلها، فليس استعمال حق ملكية الأرض بالبناء عليها أمرا مطلقا، لأن الأرض عنصر نادر يحتاجه سكان المعمورة من أجل إشباع حاجاتهم المتزايدة في بناء المساكن اللائقة و إقامة المصانع و المرافق العمرانية كما أنهم أيضا بحاجة إليها لممارسة الزراعة من أجل الغذاء و الكساء و لكن لا يكون الأمر على حساب البيئة أو الأبنية الثقافية التاريخية، و يقال بأن من اعتنى بالتاريخ ضم إلى عمره أعمارا و بتعبير آخر فإن التوفيق بين الكمية المعروضة و الكمية المطلوبة من الأراضي لأجل هذه الحاجات و الموازنة بين مختلف الوظائف يفرض تنظيم حق البناء .

في هذا الصدد يتدخل المشرع بقانون التهيئة و التعمير من أجل ضبط عملية تشييد المباني على الملكية العقارية القابلة للبناء و التعمير،¹⁸ عن طريق تحديد وجهة الأرض بالنص على قواعد لشغل الأراضي تتمثل في أدوات التهيئة و التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، هذه القواعد تتكفل بمهمة تحديد حقوق البناء على كل جزء من الأرض بنسب مختلفة، كما أخضع المشرع عملية البناء إلى نظام الترخيص المسبق قبل

¹⁷ - نبيل صقر النشاط العقاري سلسلة نصوص تنظيمية وتشريعية ، مرجع سابق ، ص 6.

¹⁸ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير(ج ر، ع 52 ، الصادرة في 02-12-1990).

مباشرة البناء بغرض تمكين الإدارة من ممارسة الرقابة المسبقة على مشروع البناء بالنظر إلى قواعد شغل الأراضي.

الفقرة الثانية : التهيئة

يعتبر اقتناء وتهيئة الأراضي من أجل البناء، يدخل أيضا في مجالات نشاط الترقية العقارية، فما المقصود

بعملية التهيئة؟

التهيئة هي كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية. يتم

تخصيص و تهيئة الأراضي لأغراض عمرانية أو غيرها طبقا لمستندات العمران و التهيئة و مقتضيات حماية البيئة يفرض القانون لتحقيق هذه الغاية قيادا على كل مالك أو حائز لملك عقاري ضمن الأراضي العامرة و القابلة للتعمير بأن يستعمل و يهبئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة و التعمير و في غيابها يخضع للقواعد العامة للتهيئة و التعمير.

1. مفهوم التهيئة: يقصد بالتهيئة مجموعة الاعمال المدروسة الرامية الى ارساء نظام محكم ومتناسق في تركيز

السكان والانشطة الاقتصادية والاجتماعية والبناءات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد رقعة من الارض.

- فهي بالتالي عمل ارادي يتم عن طريق السلط العمومية او بإيعاز منها وعلى مستويات مختلفة: على مستوى بلد الى مستوى مدينة فحي سكني او حتى المستوى المحلي الداخلي (تهيئة مسكن او مصنع...).

2. التهيئة العمرانية: يقتصر مجال تطبيق التهيئة العمرانية على التجمعات السكانية الحضرية خاصة . وتتمثل في

جملة الاجراءات والاعمال الفنية والتشريعية والعقارية والجمالية لإحكام تنظيم وتصميم المجال العمراني وحسن

التصرف فيه لبلوغ نفس الاهداف المذكورة في تعريف التهيئة الاقليمية ومنها بالخصوص الاستغلال الافضل

للفضاء العمراني وتحسين ظروف سكن وعمل السكان والترفع في انتاجيتهم مع المحافظة على الموارد الطبيعية¹⁹.

م مفهوم التهيئة العمرانية يحافظ على معنى واسع، حيث يستوعب كل التدخلات الضرورية لأي سياسة

عمرانية هدفها أن تبقى المدينة نظاما حيا موحدا يمكن للحديث أن يتعايش مع القديم بانسجام وحركية على

مستويات متلائمة ومتوافقة مع النوعية محافظة على الموارد الطبيعية.

- اصلاح وتجديد او اعادة تأهيل او اعادة هيكلة او ترميم او تدعيم البنايات:

¹⁹ - نبيل صقر ، النشاط العقاري سلسلة نصوص تنظيمية و تشريعية ، مرجع سابق ، ص 6

هذه العمليات (إصلاح وتجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات) تتعلق بالأنسجة العمرانية القديمة.²⁰

الإصلاح: استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتعلق بالأشغال الثانوية.

الترميم العقاري: كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.²¹

التجديد العمراني: كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع. **إعادة التأهيل:** كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

إعادة الهيكلة: يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات. ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

التدعيم: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.²²
- عملية التدخل:

عملية التدخل هي مجموعة أعمال وأشغال إعادة التأهيل والتجديد و/أو إعادة الهيكلة العمرانية

الحضرية والريفية. (تكلمت عنها المواد 03 و6 و8 و9 من القانون 11-04).

وأخيرا صدر المرسوم التنفيذي 16-55 في 01/02/2016 يحدد شروط وكيفيات التدخل في

الأنسجة العمرانية القديمة. وذلك تطبيقا للمواد المشار إليها سابقا.

حيث حدد وبين عدة آليات متدخلة في عملية الأنسجة العمرانية القديمة، وتهدف عملية التدخل في

الأنسجة العمرانية القديمة إلى:²³

²⁰ - القانون رقم 11-04، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، المادة 3.

²¹ - القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جويلية، 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

²² - نيل صقر، النشاط العقاري سلسلة نصوص تنظيمية و تشريعية، ص 7.

إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية القديمة قصد تحسين مقاومتها وديمومتها ومنظرها وشروط قابلية استعمالها السكني، تجديد الأحياء القديمة من خلال إعادة هيكلة وإعادة تأهيل وتجديد حالة الشبكات والعمارات والبنائات والهياكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية. وتتم

مباشرة عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى كل تراب الولاية، تطبيقاً لأدوات التعمير²⁴، في إطار حماية التراث المبني واثمينه. كما تكتسي عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة طابعاً ذا صالح عام طبقاً لأحكام المادة 13 من القانون 04-11. تنبثق عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة عن استراتيجية تدخل تتضمن أعمالاً وأهدافاً على المدى القصير والمتوسط والطويل مع تقييم متواصل.²⁵

و تتم إعادة تأهيل العمارات والبنائات ذات المنفعة التاريخية أو الثقافية أو المعمارية الخاصة وغير المصنفة وغير المحمية بموجب أحكام القانون 04-98 المؤرخ في 20 صفر 1419 / 15 يونيو 1998 في ظل احترام قيمها الجوهرية، وتنشأ قصد المشاركة في عملية تسيير برامج التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ومتابعتها وتقييمها:²⁶

- لجنة إشراف على مستوى الولاية.

- لجنة تقنية على مستوى البلدية.

- صاحب مشروع منتدب يدعى "متعامل".

تكون مهامها الأساسية إجمالاً، الإشراف وإعداد الدراسات والمخططات المتعلقة بسير عملية التدخل،

بحيث عند المصادقة على المخططات والدراسات، يعهد إلى مرفقي عقاري وفقاً لدفتر شروط للقيام بإنجاز

عمليات إصلاح وتجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنائات، و في الختام نقول

ان مجالات الترقية العقارية تشمل العمليات التالية (المادة 15 من القانون 04-11):

²³ - المرسوم التنفيذي رقم 55-16 المؤرخ في 01 فيفري 2016، يحدد شروط وكيفية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ج ر، ع 7، الصادرة في 07-02-2016.

²⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، ع 7، الصادرة في 12-02-2015.

²⁵ - القانون رقم 04-11، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، المادة 3.

²⁶ - القانون رقم 04-98، المتعلق بحماية التراث الثقافي.

-إنجاز البرامج السكنية و المكاتب و التجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات،

-اقتناء و تهيئة الأرضيات من أجل البناء،

-تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البناءات (والتي يقصد بها عملية التدخل طبقا

للمرسوم التنفيذي 16-55 في 01/02/2016).²⁷

المطلب الثاني: المركز القانوني للمرقي العقاري

في إطار الإصلاحات السياسية و الاقتصادية التي تبنتها الجزائر ابتداء من نهاية الثمانينات و بداية

التسعينات، بسبب الازمة الخانقة التي لحقت بالاقتصاد الوطني، وانعكاساتها على الوضع الاجتماعي و

الاقتصادي لإفراد المجتمع، لاسيما في مجال السكن قام المشرع الجزائري بوضع قواعد لتنظيم النشاط العقاري و

ذلك من خلال قانون 86-07 المؤرخ في 04-04-1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي جاء أساسا لسد

الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن، حيث حدد هذا القانون الاطار العام للترقية العقارية و ضبط القواعد

الخاصة ببعض عملياتها. اما المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري²⁸، فقام بتوسيع مجال

الترقية العقارية ليشمل النشاط العقاري مجموع الاعمال التي تساهم في انجاز او تجديد الاملاك العقارية

المخصصة للبيع او الايجار او تلبية حاجات خاصة، كما احدث مفهوم جديد للترقية العقارية و هو البيع على

التصاميم وفقا للمادة 11 منه. فاذا ساعد كلا القانونين السابقين في اظهار انماط سكنية جديدة و هيئات تمويل

مختلفة، و ذلك كحلول لازمة السكن، فانهم لم يضعوا قواعد و شروط مفصلة لممارسة النشاط العقاري، كما لم

يحددوا التزامات و حقوق الاطراف التي تتدخل في انجاز المشاريع العقارية، وقد ادى ذلك الى فوضى كبيرة و

مشاكل عويصة فيما يخص الحصول على السكنات، بسبب الاحتمالات العديدة التي تعرض لها المواطنين من

طرف المتعاملين في الترقية العقارية. امام هذا الوضع، ولوضع حد لذلك، قام المشرع الجزائري في قانون رقم

11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، بمحاولة سد الفراغات القانونية التي تسبب في الفوضى و

المشاكل التي كان يعيشها قطاع الترقية العقارية، حيث عمل هذا القانون بتنظيم نشاط الترقية العقارية²⁹، و

²⁷- المرسوم التنفيذي رقم 55-16، يحدد شروط و كفيات التدخل في الانسجة العمرانية القديمة .

²⁸- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 293 .

²⁹- القانون رقم 11-04، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية .

تحديد الشروط التي يجب ان تستوفيها المشاريع العقارية، وضع قانون اساسي للمرقي العقاري و ضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري و المقتني . يعتبر تدخل المرقي العقاري في النشاط العقاري مهما و اساسيا ،لذا تظهر اهمية دراسة النظام القانوني الذي يخضع له وبتحديد حقوقه و التزاماته.

الفرع الأول : تعريف المرقي العقاري :

لقد عمل المشرع الجزائري لاسيما في قانون 11-04 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، بتعريف المرقي العقاري ، و بتحديد الشروط اللازمة للقيام بمهنة المرقي العقاري .

يعتبر مرقي عقاري بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء. و استعمل هذا المصطلح من طرف Fernand Pouillon سنة 1954 و قد ظهر هذا المصطلح في نصف القرن العشرين، للدلالة عن الشخص الذي يقوم بتمويل و بناء العمارات.

أما عن الاشخاص و الهيئات الذين يمكن لهم القيام بالنشاطات العقارية في القانون الجزائري، فقد حددها قانون رقم 86-07 في :³⁰

- الجماعات المحلية.
- المؤسسات و المقاولات و الهيئات العمومية التي يخولها ذلك القانون الاساسي .
- الخواص القائمون بالبناء الذاتي.

الاشخاص الطبيعيين و المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، اما المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، حول ممارسة النشاطات العقارية لكل شخص طبيعي او معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية .³¹

اما في قانون رقم 11-04 ، عرف المشرع الجزائري المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة او ترميم او اعادة التأهيل ، او تجديد او اعادة هيكلة و او تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات ، او تأهيل السكنات قصد بيعها او تأجيرها . يتولى المرقي العقاري

³⁰ - القانون رقم 86-07، المتعلق بالترقية العقارية ، المادة 6 .

³¹ - المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري .

مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في اطار الدراسات و الابحاث و تعبئة التمويل ، و كذا تنفيذ اشغال انجاز المشروع العقاري .

كما عمل القانون رقم 11-04 المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية على وضع شروط صارمة للقيام بمهنة المرقى العقاري .³²

الفرع الثاني: الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري :

بسبب المشاكل الكبيرة التي عرفها قطاع الترقية العقارية ، وضع المشرع ، لاسيما في قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، عدة شروط لضبط و تحديد مهنة المرقى العقاري و تتمثل في :

الفقرة الأولى: اكتساب صفة التاجر : خلافا للقانون رقم 86-07 الذي عهد انجاز عمليات الترقية لكل من الجماعات المحلية ، المؤسسات و المقاولات و الهيئات العمومية او الخواص القائمون بالبناء الذاتي، أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، خول كل من المرسوم التشريعي 03/93 و القانون رقم 11-04 ، ممارسة النشاطات العقارية لكل شخص طبيعي او معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية . يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية.

الفقرة الثانية: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و الحصول على الاعتماد:³³

لا يكفي اكتساب صفة التاجر، كما كان ذلك من قبل، للقيام بنشاط الترقية العقارية و بحيث لا يمكن أيا كان ان يدعي صفة المرقى العقاري او يمارس هذا النشاط ، ما لم يكن حاصلا على اعتماد و مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين . و يتوقف الحصول على هذا الاعتماد على تمتع المرقى العقاري بكامل حقوقه المدنية . اما عن اجراءات الحصول على الاعتماد فهي محددة بموجب نص تنظيمي . لكن لا يمكن للمرقى العقاري التنازل عن الاعتماد او تحويله . كما يؤدي كل تغيير في الشكل و التسمية و عنوان الشركة خلال نشاطه ، و كذا تغيير المسير الى بطلان الاعتماد بحكم القانون . و لا يمكن للأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات محددة في القانون ان يكونوا مرقين عقاريين .

³² - القانون رقم 11-04، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ، المواد 17 - 23 .

³³ - نبيل صقر ، النشاط العقاري سلسلة نصوص تنظيمية و تشريعية ، ص 10 .

الفقرة الثالثة: يجب ان يكون المرقي العقاري من المحترفين و ان تكون له قدرات مالية :³⁴

لقد اضاف القانون رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ، شرط مهم جدا و المتمثل في ضرورة ان يكون المرقي العقاري من المحترفين . فنصت المادة 12 من هذا القانون " يجب ان يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع او للإيجار ، محترفون يملكون المهارات في هذا المجال و القدرات المالية الكافية " . سيؤدي هذا الشرط الى استبعاد جميع الاشخاص الذين ليس لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية و الاشخاص الذين ليست لهم قدرات مالية لقيام بمشاريع عقارية ، بالتالي انها في الاجل المحدد في العقد و لقد اكدت التجربة اهمية وضع مثل هذا الشرط .

أما بالنسبة للمرقين العقاريين الممارسين نشاطهم قبل سنة 2011 ، اي سنة صدور هذا القانون، يمكن مواصلة نشاطهم , لكن يجب عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في اجل مدته ثمانية عشر (18) شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية .³⁵

الفرع الثالث :مهام المرقي العقاري:

لقد انصبت اهتمامات المشرع الجزائري بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل البيع أو الإيجار أو لغرض تلبية الحاجات الخاصة سواء تعلق الأمر ببناء سكن أو المحلات ذات الطابع الحرفي أو الصناعي أو التجاري .وبذلك يعد المتعاملون في النشاط العقاري تجارا ويخضعون بالتالي لكل الالتزامات المترتبة عن هذه الصفة بما في ذلك الخضوع لنظام الإفلاس والتسوية القضائية باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك. وكانت مهام المرقي العقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 تتمثل في عملية البناء والتجديد إذ نصت المادة الثانية منه على أنه:³⁶

"يشتمل نشاط الترقية العقارية على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة".

³⁴ - القانون رقم 04-11، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ، المادة 47 .

³⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ 20 فيفري 2012 يجدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ر، ع11، الصادرة في 26-02-2012 .

³⁶ - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري .

من نص المادة يتضح بأن مهام المرقى العقاري تتمثل في عملية البناء وكذا التجديد غير أن ما يلاحظ على تعريف المشرع لمهام المرقى كلمة المساهمة التي توحي بأن المرقى يساهم في عملية البناء أو التجديد للأموال العقارية.³⁷ إلا أن المرقى هو من يبادر بعملية البناء أو التجديد لهذه الأملاك، وذلك لغرض إما البيع أو الإيجار. كما يلاحظ أن المشرع أيضا أسند للمرقى العقاري عملية بناء العقار لتلبية الحاجات الخاصة. في حين أن عملية البناء أو التجديد لأجل تلبية حاجيات خاصة تخرج عن نطاق المرقى العقاري الذي يعتبر عمله عملا تجاريا يهدف من ورائه إلى تحقيق الربح. وقد وسع المشرع الجزائري من مهام المرقى العقاري بموجب القانون رقم 04/11 من البناء والتجديد إلى مجموعة النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة العمرانية والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات لاستقبال البنايات . أي كل عمليات الإنجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي والمعدة للبيع أو الإيجار وكذا الاستعمال الشخصي. لذلك اشترط القانون في القائمين بهذه الأعمال أن يكونوا محترفين يمتلكون مهارات في هذا المجال إضافة إلى الامكانيات المالية التي تمكنهم من ممارسة مهامهم. ويتولى المرقى العقاري في هذا الإطار مهمة تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث و تعبئة التمويل وكذا تنفيذ إنجاز المشروع العقاري وفقا للتشريع المعمول به .³⁸

الفرع الرابع الطبيعة القانونية لعمل المرقى العقاري:

سيتم تصنيف الطبيعة القانونية لعمل المرقى العقاري بحسب تطور الترقية العقارية في الجزائر.

الفقرة الأولى : الطابع المدني لعمل المرقى العقاري: في ظل القانون رقم 07/86 أعطى المشرع الصبغة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة وذلك تماشيا مع سياسة الدولة آنذاك والتي كانت تهدف من وراء عمليات البناء والتشييد إلى القضاء على أزمة السكن لا البناء من أجل البيع أو تحقيق الربح.³⁹ إذ كان ينظر إلى عمليات البناء من الجانب الاجتماعي أكثر ما هو اقتصادي، ولذلك كانت تتم عملية البناء وفقا لأحكام

³⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فيفري 2013، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12-84، يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

³⁸ - القانون رقم 11-04، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ، المادة 17 .

³⁹ - القانون رقم 86-07، المتعلق بالترقية العقارية .

القانون المدني، كما أبقى المشرع على الطابع المدني بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 على عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجيات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية . والمقصود هنا الأشخاص الذين يقومون بالبناء أو التشييد لغرض خاص وليس لغرض البيع.⁴⁰

الفقرة الثانية: الطابع التجاري لعملية الترقية العقارية:

لقد أضفى المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 03/93 الطابع التجاري على عمل المرقى العقاري. إذ اعتبرت المادة الثالثة (03) منه المتعاملين في الترقية العقارية تجارا باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك. كما تبني المشرع الجزائري النظرية الموضوعية في اعتبار عمل المرقى من قبل الأعمال التجارية وذلك في نص المادة الرابعة من هذا المرسوم الذي أحال عن المادة الثانية من القانون التجاري التي تحدد الأعمال التجارية بحسب الموضوع . كما اشترط في من يمارس نشاطات الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا أن تتوفر فيه الأهلية القانونية لممارسة التجارة.

الفرع الخامس : حقوق و التزامات المرقى العقاري :

يعتبر مجال الترقية العقارية من النشاطات التي كثرت احتمالات المتدخلين في ممارسته ، لذا يجب على القانون تنظيم هذا المجال و ضبطه لكي لا يتعرض المقتنين الى احتمالات المتدخلين في انجاز مشاريع الترقية العقارية .فجاء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية و القانون الاساسي للمرقى العقاري ،اساسا لتنظيم العلاقات بين المرقين العقاريين و المقتنين ، و ذلك بتحديد التزامات و حقوق الطرفين ، ووضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات و فرض عقوبات على المرقين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا المجال . ومن اهم مميزات القانون رقم 04-11 تحديده لالتزامات المرقين العقاريين الى جانب تحديد حقوقه .

⁴⁰ - المرسوم التشريعي رقم 03-93، المتعلق بالنشاط العقاري.

الفقرة الأولى: التزامات المرقى العقاري: ⁴¹

يمكن تقسيم هذه الالتزامات الى نوعين :

التزامات يجب على المرقى العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع او يجب احترامها عند انجاز المشروع .

التزامات تعتبر كضمانات يجب ان يوفرها المرقى العقاري لحماية المقتني . و يمكن حصر هذه الالتزامات في :

أولاً: الحصول على ترخيص اداري : لا يمكن للمرقى العقاري المبادرة بمشروع عقار و البداية في انجازه، الا بعد الحصول على ترخيص اداري ، حيث المادة 4 من قانون رقم 04-11 " يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريعالعقارية " ، كما تخضع كل عملية ترميم عقاري او اعادة تأهيل او تجديد عمراي او الاشغال دون الحصول على ترخيص اداري مسبق.⁴²

ثانيا :احترام مخططات التهيئة و العمران:⁴³

نظرا للبناء الفوضوي الذي يعتبر ظاهرة اساسية في الجزائر ،لعدم احترام الهيئات المختصة بالمخططات العمرانية و القائمين بالمشاريع العقارية لقواعد البناء و التهيئة و العمران ،بالرغم من وجود عدة قوانين تنظم قطاع التهيئة و التعمير .فنصت مثلا المادة 9 من القانون التوجيهي للمدينة ان من اهداف القانون " وضع حيز التطبيق نشاطات عقارية تأخذ بعين الاعتبار وظيفة المدينة ، ترقية المسح العقاري و تطويره "،⁴⁴ و ذلك ضمن مخططات عمرانية . يخضع نشاط الترقية العقارية في قانون رقم 04-11، في مجال التصميم و التهيئة و البناء الى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و العمران ، يجب ان تسعى كل عملية تجديد عمراي الى جمال الاطار

⁴¹-نبيل صقر ،النشاط العقاري سلسلة نصوص تنظيمية و تشريعية ، مرجع سابق ، ص16.

⁴²- المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فيفري 2013 ، الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري ومطامسك الجدول الوطني للمرقين العقاريينج ر، ع 13 ، الصادرة في 06-03-2013).

⁴³- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المتعلق بتحديد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ج ر، ع 7 ، الصادرة في 12-02-2015 .

⁴⁴- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ج ر ، ع 15 الصادرة في 12-03-2006.

المبني و تحسين راحة المستعملين ، وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية . كما يجب ان تنجز عمليات الترميم العقاري و التجديد العمراني واعادة التأهيل و اعادة الهيكلة ، وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة . كما يجب ان تكون جميع المشاريع العقارية منسجمة مع الطابع العمراني والجمالي عند التصميم البناية ، وكذا عند عملية توسيع المشروع العقاري ، فكل هذه الالتزامات اساسا ، توقف الحصول على الترخيص الاداري بإنجاز مشروع الترقية العقارية.

ثالثا: الاستعانة بخدمات مقاول :

يلزم القانون رقم 04-11 المرقي العقاري الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب اهمية المشروع العقاري ، و تربط المقاول بالمرقي العقاري عقد مقاوله . و طبقا للمادة 549 من القانون المدني الجزائري " المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين ان يصنع شيئا او ان يؤدي عملا مقابل اجر يتعهد به المتعاقد الاخر " .⁴⁵

رابعا: ضبط علاقة المرقي العقاري بالمقتني بعقد رسمي :

يجب ان يكون البيع من طرف المرقي لعقار مبني او بناية او جزء من بناية مقرر بناؤها و في طور البناء موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي . لقد عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه " . و لقد اكد المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني،⁴⁶ او نقل ملكية عقار او حقوق عقارية، تكون دائما في شكل عقد رسمي ، يتفق الطرفان في العقد عن الشيء المبيع و سعر البيع . و قد يكون العقد باطلا اذا ام يستوف العقار على الشروط التقنية و الوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن و تهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي . فيأخذ هذا العقد الرسمي ، اما شكل عقد حفظ الحق او عقد بيع على التصاميم . فلقد حدد المشرع كلا الشكلين ، حيث يمثل عقد حفظ الحق في عقد يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار

⁴⁵ - القانون رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ، المادة 41 .

⁴⁶ - الامر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني .

المقرر بناؤه او في طور البناء ، لصاحب حفظ الحق ، فور انهائه ، مقابل تسبيق يدفعه هذا الاخير ⁴⁷ . اما عقد البيع على التصاميم لبناية او جزء من بناية مقرر بناؤها او في طور البناء، حيث يتم تحويل حقوق الارض و ملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الاشغال ، و في المقابل ، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز . لكن في حالة ما اذا لجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء ، لا يمكن ابرام عقد البيع على التصاميم.⁴⁸

خامسا: التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الاماكن المخصصة للإشهار:

فجاء في نص المادة 41 من القانون 04-11 " يلتزم المرقي العقاري بضمان الاعلام عن مشروعه العقاري في الاماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة اقليميا و ذلك قبل اي عرض للبيع " . كما اضافت المادة 47 الفقرة الرابعة ، عدم اللجوء للإشهار الكاذب و استغلال باي شكل من الاشكال ، حسن نية او ثقة المقتني و السهر على اعلام حقيقي و كامل لشركائه .⁴⁹

سادسا: الالتزام بالضمان :

لا تكمن اهمية الضمان المعماري في الضمان في حماية ارباب الاعمال ، بل تامين السلامة العامة، حيث يقوم المعمارين على بذل اقصى درجة ممكنة من العناية في تأدية عملهم حتى يبقى البناء سليما و خاليا من العيوب ، و ذلك كي يستطيع الجميع الاستفادة و الانتفاع من المباني و المنشآت ضد المخاطر المرتبة على عيوب البناء ، هذه الحماية تفتضيها الاهمية الاجتماعية و الاقتصادية البالغة لمباني و سلامتها .

و لقد اكدت المادة 554 من القانون المدني الجزائري على مبدأ الضمان ، كما اكد القانون رقم 04-11 على وجوب الضمان ،⁵⁰ حيث يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في انجاز المشروع العقاري من اجل بيعه قبل انتهائه ، اکتتاب ضمان الترقية العقارية ، قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات ، ضمان اتمام الاشغال ، و ضمان تغطية اوسع للالتزامات المهنية و التقنية .

⁴⁷ - القانون رقم 04-11 ، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ، المادة 52 .

⁴⁸ - نبيل صقر ، النشاط العقاري سلسلة نصوص تنظيمية و تشريعية ، ص 12.

⁴⁹ - الامر رقم 58-75 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

⁵⁰ - القانون رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ، المادة 49 .

و يعتبر باطلا كل اتفاق من شان اعفاء المهندس المعماري او المقاول من ضمان متانة البناء و سلامته مدة العشر السنوات (10) التالية للتسليم باعتباره من النظام العام .

الفقرة الثانية : حقوق المرقي العقاري :

كون المرقي العقاري تاجرا ، فان من اهم حقوقه الحصول على المبلغ المتفق عليه في العقد المبرم بينه و بين المقتني او المكتتب ، و بالتالي ، يجب على هذا الاخير ، ان يدفع المبالغ المالية او المساهمات التي سبق و ان اتفق عليها ، كما يجب على المكتتبين و اصحاب حفظ الحق احترام بنود نظام الملكية ، كما يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ العقد في اي وقت خلال انجاز المشروع ، في حالة عدم احترام المقتني لالتزاماته العقدية .

أولاً: الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه : من اهم الالتزامات الملقاة على عاتق المكتتب و صاحب حفظ الحق تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير و الحفاظ على العقار فیتعين في عقد حفظ الحق على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري ، لا يتجاوز عشرين بالمائة (20 بالمائة) من السعر التقديري للعقار تنص الفقرة الثانية من المادة 27 من القانون 11-04 ان مبلغ التسبيق يودع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الاخير ، لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية، الا ان المادة 52 من القانون نفسه ، تقضي انه يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري⁵¹. لكن لا يمكن للمرقي العقاري ان يطالب باي تسبيق قبل توقيع عقد البيع . و لقد جاء هذا الحكم لوضع حد للاحتيالات التي تعرض لها الاف المواطنين من قبل المرقيين العقاريين ، تلك الاحتياالات التي لا تظهر الا بعد لجوء المواطنين الى العدالة لاسترجاع حقوقهم ، ومن اكبر هذه الاحتياالات حصول المرقيين العقاريين على تقسيط من المبلغ قبل بداية المشروع ، مما يجعل عدد كبير من المرقيين العقاريين يهربون بأموال المواطنين ، و لا يعرض المواطن باي دينار، بسبب عدم وجود ضمان ، ما عدا اذا كان المرقي العقاري يملك قطعة ارض ، فيتم بيعها بالمزاد العلني ،⁵² و يتم تقسيم المبلغ على عدد من المواطنين ، الى جانب بيع المرقي العقاري للعقار نفسه لأكثر من مقتني . كما ان رفض المرقي العقاري لتوقيع عقود ، يأتي بالمكتتب الى دفع مبالغ اضافية بسبب رغبته في الحصول على السكن في اجال محددة.

⁵¹ - القانون رقم 11-04 ، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ، المادة 27 .

⁵² - بلجراف سامية ، ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم ، مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ص 774 .

ثانيا: ابطال العقد :

يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ عقد حفظ الحق في اي وقت خلال انجاز المشروع العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته و ذلك بعد اعدارين (2) ، مدة كل واحد منهما شهر واحد و لم يرد عليهما ،⁵³ يبلغان عن طريق محضر قضائي .اما في عقد البيع على التصاميم ، في حالة عدم دفع المكتتب التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها ، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق .يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد اعدارين مدة كل واحدة منهما خمسة عشر (15) يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي ، و لم يتم الرد عليهما .

المطلب الثالث: التطور التشريعي للترقية العقارية

لأجل تطوير الاستثمار في قطاع السكن كان لازما أن تعهد هذه العملية إلى مقاولات البناء، لامتناع أكبر عدد ممكن من المحتاجين إلى سكن خاص ، و في ظل النظام الاشتراكي كانت المؤسسات العمومية المتمثلة في البلدية⁵⁴ ، و دواوين الترقية و التسيير العقاري، و مؤسسات ترقية السكن العائلي، و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، تحتكر ميدان السكن،⁵⁵ إلا أنها عجزت عن تلبية الطلب المتزايد، لاسيما أمام نقص الإمكانيات، و الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية غداة الاستقلال ، و ما خلفه المستعمر من دمار، و انخفاض ميزانية قطاع السكن، و تهميش المبادرة الخاصة.

الفرع الاول: الترقية العقارية من خلال القانون رقم 86-07

يعتبر القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية الملغى⁵⁶ ، قفزة نوعية في فتح الميدان للمبادرة الخاصة لتخفيف العبء على الدولة ، تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانينات.

⁵³ - دوة اسيا ، " الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر" ، يومي 27/28 فيفري 2012 ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، ص6.

⁵⁴ - دستور 1976 الجريدة الرسمية العدد 96 المؤرخة في 24 نوفمبر 1976 .

⁵⁵ - المرسوم رقم 82-502 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982، المتضمن تحديد شروط احداث و تنظيم و تسيير مكاتب الترقية والتسيير العقاري .

⁵⁶ - القانون رقم 07/86 ، المتعلق بالترقية العقارية .

إلا أن هذا القانون لم يحقق الأهداف المنتظرة منه ، لأسباب ظرفية و اقتصادية أظهرت ضعف حدوده و عدم نجاعته و فشله، بسبب انخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر، الذي انعكس بدوره على ميزانية قطاع السكن ، و فتح المجال أمام التمويل الخاص لبرنامج الترقية، إلا أنه امتاز بأحكام صارمة و صعبة في هذا المجال مثل تحديد نسبة مشاركة الممول الخاص بما لا يقل عن 50% من السعر المتوسط لعملية تمويل المشروع، مما أدى إلى عجز خزينة الدولة على دعم هذا القطاع.

إن أهم ما يميز قانون رقم 86-07 أنه لا يعترف بصفة المرقى العقاري للخواص الأمر الذي يخرج أعمال الترقية العقارية عن الأعمال التجارية⁵⁷ ، و اعتبارها من الأعمال المدنية المحضة بالرغم من قدرتها على تجميع رؤوس الأموال التي تتطلبها عمليات الاستثمار الضخمة، بحيث تتوقف هذه الأعمال على المبادرة من قبل البلدية، التي تقوم بإعداد دفتر الشروط، و بتخصيص العقارات الموجهة في الاحتياطات العقارية كوعاء عقاري لتنفيذ أشغال البناء ، و بإشهار مشاريعها لاختيار أحسن المقاولين المرشحين المزمين بدفع مبلغ الكفالة، غير أن هذا كان يقف عائقا بسيكولوجيا في وجه المقاولين و المستثمرين الخواص. من سلبيات هذا القانون أيضا، أنه أعطى الأولوية للبيع على حساب الإيجار، دون مراعاة لإمكانيات المواطن، و عجزه عن التوفير، و جعل بيع ما تم تشييده إلزامي على المقاول خلال مدة ستة أشهر الموالية لانقضاء الأعمال ، و إلاّ حلت محله السلطات العمومية المتمثلة في البلدية ، و هذا لا يشجع المستثمرين نظرا لقصر المدة.

الفرع الثاني: الترقية العقارية من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03

أما بعد ظهور دستور 1989، و تغير النظام الاقتصادي و السياسي⁵⁸ ، و تحفيز المستثمرين لاقتحام سوق العقارات المبنية، تم إلغاء القانون رقم 86-07 بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 /03/ 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

لقد جاء هذا المرسوم التشريعي في ظروف اقتصادية صعبة بسبب انخفاض أسعار البترول، و تأثيره على ميزانية الدولة، لهذا كان لازما من تطهير الوضعية المتولدة عن القانون السابق ، فتم إعداد هذا المرسوم من قبل وزارة السكن ثم صودق عليه من قبل المجلس الانتقالي، و بموجبه فسح المجال للمنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص ، و أضفى الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ،

⁵⁷ - قانون رقم 75-59 ، يتضمن القانون التجاري معدل و متمم .

⁵⁸ - دستور 89 المؤرخ في 23 فبراير سنة 1989 ، الجريدة الرسمية العدد 02 ، الصادرة في 01 - 03 - 1989 .

باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو لأتباعهم إذا كان شخص معنويا تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية. إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية، و توسيع مجال الترقية العقارية ليشمل البيع و الإيجار سواء كانت المحالات معدة لسكن أو مخصصة لإيواء نشاط حربي أو صناعي أو تجاري. إلغاء النصوص المتعلقة بحق البقاء ، تشجيعا للمستثمرين على الإيجار، إضافة إلى تدخل الدولة التي تشجع هذا النشاط بواسطة المساعدات المالية الرامية إلى تطوير السكن الاقتصادي بخلاف قانون رقم 07-86 (الملغى) ، الذي أعطى أهمية للبيع النهائي للسكنات (Vente à terme)، فإن الفصل الثاني من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري إهتم بأحكام البيع بناء على التصاميم⁵⁹ (vente sur plan) ، تحت عنوان علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري، و الذي من خلاله حاول المشرع إيجاد علاقة توازن بين مصالح المرقى العقاري كمستثمر، و مصالح المشتري.

يمتاز عقد البيع بناء على التصاميم بخصوصية و أحكام قانونية خاصة تميزه عن باقي عقود البيع المسماة، لاسيما و أن البائع لا يملك سوى الأرض محل الإنجاز دون البناء⁶⁰، لهذا فهو يقع على عقار لم يشيد بعد، سينجز وفقا للتصميم المتفق عليه خلال الأجل المحدد لذلك من قبل الأطراف، كما يسهل على المشتري بدفع الثمن على أقساط تحدد قيمتها و طريقة دفعها بالاتفاق، و إعطاء ضمانات قانونية خاصة تختلف عن الضمانات المعروفة في القواعد العامة ، مع توفير تسهيلات إجرائية و تمويلية للبائع .

الفرع الثالث: الترقية العقارية من خلال القانون رقم 11-04

غير أن الساحة العقارية اظهرت عدة نزاعات قانونية بسبب انحراف المرقين العقاريين عن التزامهم و نصبهم و استغلال حاجة المواطن للسكن من خلال الشركات الوهمية، الأمر الذي جعل المشرع يلغي المرسوم التشريعي رقم 93-03 بموجب القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ما عدى المادة 27 منه الذي ضبط التزامات المرقى العقاري و نظم مهنته كما شدد مسؤوليته في حالة خرق

⁵⁹ - المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، المتعلق بالنشاط العقاري .

⁶⁰ - زرارة عواطف ، " التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 11-04 " ، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 87 .

هذه الأحكام،⁶¹ للحد من النزاعات التي تفتشت مؤخرا، كما حدد بعض المفاهيم التي لم يتطرق لها سابقا، و ضبط نشاطات الترقية العقارية.

بالرغم من الأحكام المستحدثة التي فصلت في أحكام نشاط الترقية العقارية خلافا للمرسوم التشريعي رقم 93-03، غير أن بعض منها لا تزال تخرج عن القواعد العامة، مثل اشكالية نقل ملكية محل غير موجود، وعدم تأجيل انتقالها حتى تمام الإنجاز في اطار السكنات الترقية عملا بالمادة 363 من القانون المدني اضافة الى انتقالها بالتدرج في اطار عقد البيع على التصاميم برغم من أن الملكية العقارية تنتقل بالشهر العقاري بقوة القانون طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني⁶²، كما نظم أحكام عقد حفظ الحق الذي كان قد نص عليه بشكل مغاير في ظل القانون رقم 86-07 و الغاه، غير أنه لم يبين طبيعته القانونية لاسيما و أن التشريع الجزائري لا يعرف العقود الابتدائية و النهائية، لكن في ظل أحكام قانون 11-04 يلتزم المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر من استلام المؤقت اعداد عقد البيع بناء على التصاميم المادة 33، ويلجأ المرقى العقاري لإبرام هذا العقد عندما يطلب قرض لتمويل عملية البناء حسب مفهوم المخالفة للمادة 36 ربما لحماية التسيقات المدفوعة من طرف صاحب حفظ الحق فما هو دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في هذه الحالة الذي يضمن هذه التسيقات؟⁶³، كما لا يستفيد المرقى من الدفعات المرشح للملكية لتمويل مشروعه خلافا لعقد البيع بناء على التصاميم، ثم أن مسألة عجز المرقى عن دفع أقساط القرض أو عن تمويل عملية الانجاز أو افلاسه، قد تكون في العقدين المذكورين أعلاه، و هنا يبرز دور الصندوق في ضمان عملية الانجاز و تسيقات و دفعات المشتري لهذا السكن الترقوي.

كما حاول إيجاد توازن ما بين التزامات المرقى العقاري و مشتري السكن الترقوي، بتشديد التزامات المرقى العقاري في قبول التسيق و أخذه و في اتمام الانجاز خلال الأجل المحدد و مطابقته لقواعد البناء و التعمير و لضوابط البيئية و المعمارية لازمة و احترام الضمانات القانونية الخاصة كما حدد حالات مراجعة الثمن دون أن تتجاوز نسبة 20 بالمائة عملا بالمادة 38 و ان كنا نرى انها نسبة كبيرة مقارنة مع مدخول المشتري لاسيما

⁶¹ - القانون رقم 11-04، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، المادة 80.

⁶² - امر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني معدل و متمم ج.ر.ع 78 مؤرخة في 19-12-1975.

⁶³ - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-408 المؤرخ في 03-11-1997، المتضمن احداث صندوق الضمان الكفالة المتبادلة ج ر.ع 73، الصادرة في 09-11-1997.

إذا دفع الثمن التقديري عن طريق القرض و بالتالي هو يسدد أقساطه، كما أن السكنات الترقية غير مدعمة باهضه الثمن ، كما أن تغير أسعار البناء هي في ارتفاع مستمر، و زيادة عدد العمال بسبب تأخر المرقى في عملية الانجاز فلماذا يتحملها المشتري و بإمكان المرقى العقاري توقعها و أخذها بعين الاعتبار في تحديد التكلفة أيضا نسبة التسبيق باهضة تقدر ب20 بالمائة مقارنة مع غلاء هذه السكنات الترقية عملا بالمادة 52 غير أنها تقيد المرقى العقاري حتى لا يستغل حاجة المواطن، فقد وصل طلب التسبيق من بعض المرقين الى 50 بالمائة و أقساط أخرى دون تقدم مراحل الإنجاز الشروع فيها و البعض الآخر يطلب دفع مرة واحدة بالمقابل نظم التزامات المشتري بدفع التسبيق و الدفعات أو باقي الثمن حسب نوع العقد (بيع بناء على التصاميم و عقد حفظ الحق) و حالات الفسخ⁶⁴، وان كنا نرى أن حاجة المواطن للسكن ترغمه على تنفيذ التزاماته دون نقاش إلا إذا كانت قدراته المالية لا تكفي لاسيما في دفع الزيادة في الثمن .

المطلب الرابع: مخطط انعاش السكن و دعمه من قبل الدولة

أصبحت السلطات العمومية واعية بمدى تأثير قضية الإسكان في نجاح كل سياسة نمو الاقتصاد، لاسيما أمام العجز المسجل بين عدد السكنات و حجم الطلبات، و بفضل مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي، شرعت في سياسة تنويع صيغ الحصول على سكن، و الاستفادة من الدعم و إعانة مالية لاسيما في إطار بعض صيغ مثل السكن التساهمي و الريفي و الاجتماعي التجاري التي تتزايد سنويا بنسبة 14.14٪، و قامت بضخ حوالي 708 مليار دينار من أجل تجسيد هذه البرامج،⁶⁵ إضافة إلى تشجيع هذا القطاع بتحفييزات ذات طابع جبائي و مالي، و تسهيل الحصول على القروض و تمويل كل من عملية انجاز أو شراء لمسكن ، لاسيما فيما يخص القروض المسيرة بتخفيض نسبة الفوائد حسب دخل المقترض من أجل شراء سكنات جماعية.⁶⁶

⁶⁴ - القانون رقم 11-04 ، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ، المادة 53 .

⁶⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 15 أكتوبر 2010 ، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة ، ج ر، ع 58، الصادرة في 10-07-2010 .

⁶⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 14-321 المؤرخ في 20 نوفمبر 2014 ، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 10-05-2010 ، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة لاقتناء السكن اجتماعي او بناء سكن ريفي ج ر، ع 59 ، الصادرة في 11-23-2014 .

الفرع الاول: التحفيزات الجبائية:

في المجال الجبائي تعتبر التحفيزات هامة تتمثل أساسا :⁶⁷

الفقرة الأولى :بالنسبة للمرقي العقاري:

ان المرقي العقاري يحظى بإعفاء ضريبي فما يخص الضريبة على الدخل والضريبة على الربح متى توفرت الشروط المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 11 / 04 / 1998 الذي يحدد نموذج دفتر الشروط المتعلق بالاعفاء من الضريبة على الدخل و الضريبة على الربح فيما يخص النشاطات المتعلقة بإنجاز السكنات الايجارية و الترقية و الريفية ، المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 الذي حدد مساحة البناء السكن الترقوي المدعم ب 70 م² مع السماح بنسبة تفاوت اكثر او اقل من 03 بالمائة و سعر التنازل لا يمكن ان يتجاوز 40.000 دج / م² قابلة للسكن دون احتساب سعر الارضية⁶⁸ ، و اشترط احترام قواعد البناء و التعمير و استخراج شهادة المطابقة عند اتمام الانجاز و تسليم البناية للمشتري قابلة للسكن تتوفر فيها الشروط الضرورية⁶⁹ . مع تخفيض الرسم على القيمة المضافة بنسبة 7 بالمائة لعمليات اعادة تهيئة الاراضي و بناء المحلات ذات الطابع السكني ، في حين تخضع المحلات ذات الطابع التجاري و المهني و الحرفي الى نسبة 17 بالمائة مع الحق في الخصم . و فرض رسم على النشاط المهني TAP (بنسبة 2 بالمائة بدون الرسم على القيمة المضافة ، ينشأ هذا الرسم بالنسبة للأشغال العقارية المنجزة من طرف المرقيين العقاريين في اطار نشاطهم من التسليم القانوني او المادي للأماكن المنجزة . اما فيما يخص الرسم العقاري فان المسكن الاجتماعي الايجاري التابع للقطاع العمومي معفى من الرسم خلافا للسكن الترقوي فبالنسبة للملكيات المبنية تقدر ب 3 بالمائة ، و الأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية بنسبة 5 بالمائة عندما تساوي مساحتها او تقل عن 500 م² ، 7 بالمائة عندما تتجاوز مساحتها 5 بالمائة م² و تساوي او تقل عن 1000 م² و 10 بالمائة عندما تفوق مساحتها 1000 م² . بالنسبة لحقوق التسجيل المترتبة على اكتتاب عقد البيع بنسبة 5

⁶⁷ - الامر رقم رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ج ر ، ع 44 ، الصادرة في 26-07-2009 .

⁶⁸ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 ، يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر ، ع 51 ، الصادرة في 14-09-2011 .

⁶⁹ - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البنابات و اتمام انجازها ، ج ر ، ع 44 ، الصادرة في 03-08-2008 .

بالمائة ، غير ان الدولة تعفي المرقى العقاري من رسم نقل الملكية بالنسبة لعقود بيع الشقق و بنايات للمدخرين من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري ، و نقل ملكية ذات الاستعمال السكني التي تقوم بها البنوك و المؤسسات المالية و المقتناة باسمها كضمان عمليات التمويل من اجل اقتناء السكنات لصالح الخواص . و تعفى ايضا عمليات بيع العقارات ذات الاستعمال السكني بصفة رئيسية و المتنازل عنها من طرف الدولة و الاجهزة العمومية للسكن تبعا لصيغة البيع بالإيجار و السكن الاجتماعي التساهمي و كذا السكن الريفي⁷⁰ . في مجال رسم الاشهار العقاري المقدر ب 1 بالمائة فان العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العمومية او الخواص للأراضي الاساس الموجهة لإنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية و لا سيما منها السكن الاجتماعي التساهمي المعروفة اليوم بالسكن الترقوي المدعم و السكن في اطار البيع بالإيجار و السكن الريفي فهي معفاة من هذا الرسم⁷¹ . ما يستشف مما سبق ان جل التحفيز الجبائي منح للمرقى العقاري في اطار السكنات المدعمة من قبل الدولة دون السكنات الترقية التجارية ، و هذا الذي زاد في كلفتها بشكل كبير في السوق و حرم الفئات غير المستفيدة من الدعم بسبب مدخول الزوجين الذي يفوق المبلغ المحدد قانونا من الحصول على سكن ، و بقيت عاجزة عن اقتناء اي نوع من السكنات في السوق الحرة الامر الذي جعل المشرع حاليا يمنحها حق الاستفادة من سكنات ترقية عمومية (LPP) التي يختص بإنجازها مرقون عموميين فقط و تكون بثمن اقل بكثير من كلفة السكن الترقوي التجاري (LP) .

الفقرة الثانية: لفائدة الأسر و المستفيدين:

- اعفاء السكن الاجتماعي الايجاري التابع للقطاع العمومي من الرسم العقاري.
- اعفاء من الرسوم القروض البنكية الممنوحة للأسر من أجل اقتناء أو بناء سكنات فردية.

⁷⁰ - المرسوم التنفيذي رق 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001 ، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية في اطار البيع بالإيجار ، ج ر ، ع 25 ، الصادرة في 29-04-2001 .

⁷¹ - قانون رقم 09-09 مؤرخ في 30 ديسمبر 2008 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2010 ، ج ر ، ع 78 ، الصادرة في 31-12-2009 .

- اعفاء من رسوم نقل الملكية لعقود بيع العقارات ذات الاستعمال السكني بصفة رئيسية و المتنازل عنها من طرف هيئات الترقية العقارية العمومية تبعا لصيغة البيع بالإيجار و السكن الترقوي المدعم و السكن الريفي.⁷²

الفرع الثاني: القروض العقارية المسيرة:

استحدثت المشرع الجزائري لدعم الأسر في اطار النشاطات الترقية و السكنات المدعمة تطبيقا لأحكام المادة 109 من الأمر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 و المتممة بالمادة 75 من القانون 09-09 المؤرخ في 30-12-2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010⁷³ المرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض في نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك العمومية و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، بحيث تتكفل الدولة بدفع فارق القيمة في نسبة الفوائد لهذه المؤسسات، الأمر الذي يشجع المواطن على اقبال على هذا النوع من السكنات مقارنة بصعوبة شراء سكن من السوق الموازية لارتفاع تكاليف الشراء و الدفع المباشر للثمن. تم تحديد شروط الاستفادة من هذا القرض بموجب التعليم رقم 01 المؤرخة في 22/04/2010 للمديرية العامة للخزينة العمومية التي صدرت تطبيقا للمرسوم 10-87 بحيث:

الفقرة الأولى : اذا كان القرض لتمويل سكن ترقوي فيجب أن يكون جماعيا و أن يكون جديد أي منجز عن طريق البيع على التصاميم من طرف مرقى عقاري معتمد.

الفقرة الثانية : اذا كان القرض لتمويل سكن ريفي فيجب الحصول على رخصة من طرف اللجنة الولائية المختصة، و المشكلة على مستوى جميع الولايات لهذا الغرض من أجل تحديد اذا كان السكن ريفيا فعلا.

الفقرة الثالثة : عدم الاستفادة من مختلف أشكال و صيغ الدعم المقدمة من قبل الدولة سابقا بالنسبة للحالتين، مع عدم تطبيق هذا المرسوم بأثر رجعي بالنسبة للأشخاص الذين سبق لهم حصول على القرض.

⁷² - المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010، يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، ج، ر، ع 17، الصادرة في 14-03-2010.

⁷³ - امر رقم 09-01 مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج، ر، ع 44، الصادرة في 26-07-2009.

الفقرة الرابعة : القروض المسيرة لاقتناء سكن ترقوي جماعي يمتلكه المرقي بشرط أن لا يتعدى سقف القرض 12 مليون دينار أي مليار و 200 مليون سنتيم و شقة بمساحة لا تزيد عن 120 متر مربع مع امكانية وصول القرض الى مليار سنتيم اذا توفر عاملي السن المبكر و الدخل المنتظم.⁷⁴

الفقرة الخامسة : تحدد معدلات نسبة الفوائد في القروض المسيرة بالنسبة للسكن الترقوي الجماعي حسب دخل الفرد :

1- بالمائة في السنة اذا كان دخل الفرد أكثر بمرة واحدة من الأجر الوطني الأدنى المضمون (18000 دج) و أقل أو يساوي 6 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، اي أكثر من 18 ألف دينار وأقل أو يساوي 108 ألف دينار .

3 - بالمائة في السنة اذا كان دخل الفرد أكثر 6 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل من 12 مرة من الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساوي ، اي أكثر من 108 ألف دينار و أقل من 216 ألف دينار.

الفقرة السادسة : بالنسبة للسكن الريفي تثبت طبيعة هذا السكن من قبل السلطات المحلية بوثيقة تصدرها اللجنة المختصة تنصب على الولاية و ذلك بموجب قرار بأحقية الاستفادة من دعم الدولة سواء كان سكن ريفي فردي يتولى الفرد انجازه و تحمل تبعيته و إما سكن جماعي و يتولى المرقي العقاري انجازه و تحدد معدلات نسبة الفائدة في هذه الحالة بنفس النسب المذكورة أعلاه، تختلف فقط في نسبة 1 بالمائة لم يحدد الحد الأدنى و عليه يجب أن يتجاوز دخل الفرد 6 مرات الأجر الوطني المضمون، الباقي بدون تغيير.

الفرع الثالث : الإعانة المالية المقدمة من طرف صندوق الوطني للسكن

إن غلاء ثمن السكنات تزداد بزيادة الطلب عليها، لهذا أغلب الطلبات تتجه إلى السكنات الاجتماعية، و لتخفيض العبء على الدولة، تقوم هذه الأخيرة بتشجيع عملية شراء السكنات الريفية أو البيع بالايجار أو الترقية في إطار عقد البيع بناء على التصاميم بمنح دعم مالي (AAP) لفائدة المشتري في حالة البناية الفردية أو لجماعة المالكين في حالة البناية الجماعية، لهذا أحدث صندوق الوطني للسكن (CNL) بموجب قرار من وزارة السكن و التعمير في سنة 1991 يتكفل بدراسة طلبات الإعانة.

⁷⁴ - القرار المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي و كفيات ذلك، ج ر ، ع

و نشير أنه في حالة عقد البيع بناء على التصاميم فإن المبلغ يدفع على أقساط حسب مراحل تقدم الأشغال ، كما يشترط على المرقي العقاري قبل أخذ مبلغ القسط الأول التأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و اكتتاب العقد عند الموثق ، أما بعد دفعه يلتزم بإعلام الصندوق الوطني للسكن بحالة تقدم الأشغال عند نهاية كل مرحلة من الإنجاز.⁷⁵ يقدر مبلغ الدعم كأقصى حد 700 ألف دج اذا كان دخل الفرد يتراوح ما بين 1-4 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، والى 400 ألف دج اذا كان دخل الفرد لا يتجاوز 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون. تساهم هذه المبالغ المدفوعة في شكل دعم مقدم من دولة غير مسترد، في تغطية جزء من ثمن العقار المباع كما يسمح لذوي الدخل المحدود بالحصول على مساعدة مالية يضيفها لمخراته لشراء مسكن يلبي حاجاته و متطلباته. بالنسبة للسكن الريفي سواء كان جماعي أو فردي يستفيد من دعم يصل الى 700 ألف دج⁷⁶، التسهيل في اقتناء مواد البناء و الوعاء العقاري من السوق العمومية بأثمان منخفضة.

المبحث الثاني: تنوع صيغ نشاطات الترقية العقارية و السكنات المدعمة

بفضل مخطط دعم الانعاش الاقتصادي، شرعت السلطات العمومية في تطبيق سياسة البناء عبر اللجوء الى عدة صيغ، حيث يستفيد البعض منها من اعانات مباشرة تقدم للمستفيد في اطار الايجار العمومي الذي عوض السكنات الاجتماعية و السكن الريفي الفردي أما الجماعي فإن الدعم يستفيد منه بطريق غير مباشر المرقي العقاري،⁷⁷ وتجدر الاشارة أن السكن الريفي الفردي لا يدخل ضمن نشاطات الترقية العقارية لأن المرقي العقاري غير مشرف عليه، لهذا نستثنيه من الدراسة. بينما يستفيد البعض الاخر من الاعانات غير المباشرة تمنح أساسا للمرقي العقاري في اطار السكن الترقوي المدعم، وهناك فئة محرومة من دعم الدولة ليس لها الحق الا في السكن الترقوي غير مدعم لعدم توفر شروط الاستفادة من الدعم. كما هناك نوع اخر يسمح بشراء عن طريق الايجار و هو ما يعرف بالبيع بالإيجار.⁷⁸ تفصل في كل نوع من خلال المطالب التالية:

⁷⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المؤرخ في 12 مارس 1991 ، الذي يحدد كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن.

⁷⁶ - إبتسام طوبال ، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990 - 2014) ، مجلة دراسات إقتصادية ، العدد 03 ، 2016 ، ص 326.

⁷⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10-مارس 2010 ، يحدد مستويات و كفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين .

⁷⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 ، يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري ، ج ر ، ع 24 ، الصادرة في 11-05-2008 .

المطلب الأول: سكنات الاعانة(الايجار العمومي و السكن الريفي)

بما أن الاعانة المادية و الفائدة تعود مباشرة الى المستفيد دون وساطة المرقي العقاري كأصل عام ما عدى

السكنات الريفية الجماعية، لهذا سمية بسكنات اعانة ، و التي تنقسم الى نوعين:

- الايجار العمومي الموجه الى الفئة الاجتماعية المعوزة

- السكن الريفي و الذي يخص للفئة التي ترغب في بناء سكن فردي في منطقة ريفية أو

شراء سكن جماعي في نفس التصنيف

الفرع الأول : الإيجار العمومي:

يعتبر الايجار العمومي المستحدث كبديل للسكنات الاجتماعية تخص الفئات المحرومة من سكن أو تقطن في سكن غير لائق لا تتوفر فيه أدنى شروط العيش فيه، الايجاري. يقصد بالسكن العمومي الايجاري في هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية و الموجهة فقط للأشخاص الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة. كما يمكن استعمال السكن العمومي الايجاري لتلبية حاجيات المحلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة.⁷⁹

يعتمد تمويل السكن العمومي الايجاري على ميزانية الدولة بقرار إداري من طرف السلطة العامة، يتولى ديوان الترقية و التسيير العقاري انجازه، غير أنها ليست المسؤولة بتحديد المستفيدين أو توزيع هذه السكنات، بل تختص بذلك الدائرة بعد توفر الشروط المحددة في المواد من 02 الى 05 من المرسوم المذكور أعلاه .

الفرع الثاني : السكن الريفي:

يُعد برنامج السكن الريفي واحدا من البرامج الطموحة التي تبنتها الجزائر خلال السنوات الأخيرة مع عودة السلم والاستقرار الأمني، رغبة منها في تثبيت ما تبقى من السكان الذين أُجبروا خلال العشرية السوداء على ترك قراهم ومناطقهم الريفية والتروح نحو المدن والمناطق العمرانية الحضرية، هذا وأقرت الحكومة الجزائرية بموجب نص قانوني جديد، رفع قيمة المساعدات الموجهة لدعم بناء السكنات الريفية بمناطق الجنوب إلى مليون دينار جزائري شريطة ألا يقل دخل المستفيد عن 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو ما يساويه.

⁷⁹- المرسوم التنفيذي رقم 14-321 المؤرخ في 20 نوفمبر 2014 ، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 10 أكتوبر 2010

الحدد لمستويات العانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي او لبناء سكن ريفي و مستويات مداخيل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه الاعانة ، ج ر ، ع 58 ، الصادرة في 23-11-2014.

و قد رفعت الحكومة من سقف المساعدات الموجهة مباشرة لدعم بناء السكنات الريفية بمناطق الجنوب من 700 ألف دينار إلى مليون دينار جزائري لفائدة سكان 10 ولايات و هي غرداية، تندوف، الأغواط، بشار، ورقلة، الوادي، أدرار، تمنراست و إيليزي.⁸⁰ وتهدف هذه الترتيبات إلى المحافظة على الطابع العمراني والهندسي في هذه الولايات لتتماشى مع الطبيعة المعيشية للمواطنين في الجنوب. بهدف تخفيف الضغط على المدن و القضاء على ظاهرة التروح الريفي، تشجع الدولة عملية البناء في المناطق الريفية بمنح دعم مالي لا يرد على حساب الصندوق الوطني للسكن بموجب التعليمات الوزارية 06 المؤرخ في 2002/07/31 في اطار التنمية الريفية للشخص الذي يريد انجاز سكن أو شراء سكن جماعي في هذه المنطقة، و هو سكن موجه بالدرجة الأولى لفئات الاجتماعية المحدودة الدخل، و عليه ينقسم الى نوعين:

الفقرة الأولى : سكن ريفي فردي يتولى الفرد انجازه لوحده و تحمل تبعيته دون تدخل المرقى العقاري لهذا نستثنيه من نشاطات الترقية العقارية.

الفقرة الثانية : سكن ريفي جماعي يتولى المرقى العقاري انجازه، بعد دراسة مشروعه من الناحية التقنية.

1- شروط لاستفادة من السكن الريفي : نجملها كمايلي:

- لم يستفد من قبل من أي اعانة من قبل الدولة
- لم يستفد من قبل من أي سكن اجتماعي
- لم يستفد من قبل من أي حصة أرضية اجتماعية
- يجب التحصل على موافقة من قبل الصندوق الوطني للسكن⁸¹

2- الاجراءات المتبعة للاستفادة من الدعم المالي:

بعد اتمام الملف تأتي مرحلة التحقيق ميدانيا عن طريق كشف خلال 15 يوم من تاريخ ايداع الملف بحضور لجنة(تتكون من الوالي وهو رئيس اللجنة أو من ينوبه، مدير السكن والتجهيزات العمومية ، مدير البناء و التعمير، مدير المصالح الفلاحية ، ملاحظ متخصص في المناطق الريفية ، مدير الوكالة الصندوق الوطني

⁸⁰ - القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 ، احدد الحصول الاعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي .

⁸¹ -المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1981 ، احدد للقانون الاساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر، ع 25 ، الصادرة في 18-05-1991 ، الذي عدل بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 ، ج ر، ع 32 ، الصادرة في 25-04-1994 .

للسكن، و يستطيع الرئيس أن يطلب هذه اللجنة لعقد اجتماع من أجل اتخاذ القرار، وفي حالة تطابق مع شروط الاستفادة يصدر قرار الموافقة يوقع عليه من قبل الوالي ، أما في حالة عدم الموافقة يبلغ المعني بذلك. يتم تحديد مكان المشروع و الهدف منه و قيمة مبلغ الدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن ، الذي يبلغ المسؤولين الجهويين عن ملفات مساعدة من أجل تسجيله ضمن ملف المستفيد وبعد موافقة الصندوق يتم اعداد دفتر الشروط الذي يبين حقوق و واجبات المستفيد و يتم التوقيع عليها من قبل المستفيد و بذلك يحرر مبلغ الدعم المالي و يصب إما لحساب المستفيد مباشرة اذا كان السكن فردي، و يحول لحساب المرقى العقاري حسب تقدم نسبة الأشغال. و كل استعمال مخالف للإعانة يرتب عليه ارجاع مبلغ الاستفادة مع متابعته قضائيا. إن الدعم المالي عرف عدة تصعيدات حيث كان 30 مليون خلال سنة 2000-2002 ثم زادت الى 50 مليون و حاليا 70 مليون دينار بسبب ارتفاع مواد البناء.

المطلب الثاني: السكنات الترقية:

بالرجوع لنص المادة 25 من القانون 04-11 ، فإنها تسمح للمرقى العقاري بالبيع قبل الانجاز البناية أو لجزء من البناية في طور الانجاز،⁸² بشرط أن يفرغ هذا العقد اما في عقد حفظ الحق و هو الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور الانجاز الى صاحب حفظ الحق فور انجازه مقابل تسبيق يدفعه لا يتجاوز 20 بالمائة في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان الترقية العقارية عملا بالمادة 27 ، على أن يتم تحويل الملكية عند التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ، و يجب اعداد عقد البيع على التصاميم بعد ثلاثة أشهر من التسلم المؤقت للبناية ، يبرم عندما لا يلجأ المرقى العقاري لطلب قروض لتمويل عملية الانجاز. بمفهوم المخالفة للمادة 36 . قد يفرغ في شكل عقد بيع على التصاميم و هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال و في المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز طبقا للمادة 28 و يتم اثبات تسلم السكن الترقوي للمستفيد بموجب محضر يحرر من طرف الموثق الذي اكتتب العقد المادة 34 ، ويكون الثمن تقديري قابل للمرجعة في حدود 20 بالمائة كحد أقصى، وان كانت تعتبر النسبة مرتفعة مقارنة مع قيمة

⁸² - القانون رقم 04-11 ، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية .

التمن التقديري،⁸³ وينقسم السكن الترقوي الى مدعم يستفيد مشتري هذا العقار من إعانة الدولة متى توفرت الشروط، و غير المدعم بالنسبة للأشخاص الذين لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من الاعانة.

الفرع الاول السكن :الترقوي العمومي :

هذه الصيغة الجديدة تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة "سلال"، و عليه فان السكن العمومي الترقوي موجه للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي (دخلهم يزيد عن 24.000 دينار) و لا من السكن الترقوي المدعم ولا من سكن عدل البيع بالكراء، المخصصين للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 24.000 دينار و 108.000 دينار في الشهر . ان هذه الصيغة الجديدة من السكن العمومي موجهة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني أي بين 108.000 دينار و 216.000 دينار و يستطيعون أيضا الاستفادة من قرض ب نكي مدعم بنسبة فائدة 3% يجب التنويه بان السكن التساهمي العمومي لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن كما هو الحال بالنسبة للسكن التساهمي و سكنات عدل و لكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض⁸⁴ .

الفقرة الأولى : الثمن

ثمن بيع السكنات الترقوية العمومية سيكون أعلى من ثمن السكن التساهمي و سكن عدل لكونه موجه لطبقات ذات دخل لا باس به و لكن لغاية الآن لم يحدد هذا الثمن بعد.

الفقرة الثانية:شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي LPP

يمكن أن يستفيد من السكن من النوع الترقوي العمومي LPP المواطنين الذين يفوق مجموع دخلهم الشهري و دخل أزواجهم ستة (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 108.000 دج شهريا أو يساوي اثني عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 216.000 دج شهريا . كما لا يجب على المترشح للاستفادة من هذه الصيغة أن يكون قد امتلك ملكية تامة لا هو و لا زوجه، عقارا ذا استعمال سكني

⁸³ - القانون رقم 11-04 ، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية .

⁸⁴ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 سبتمبر 2015 ، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك ، ج ر، ع 63 ، الصادرة في 29-11-2015 .

باستثناء سكن ذو غرفة واحدة، قطعة أرض صالحة للبناء، و لم يستفد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي⁸⁵.

الفقرة الثالثة: أماكن ايداع الملفات و الطلبات الاككتاب تودع ملفات الاككتاب لدى:

الهياكل الجهوية و الولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية المؤسسات الجهوية التابعة للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويرهفي الولايات أين تكون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة⁸⁶.
المديريات الولائية للسكن في الولايات أين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة و للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويرهغير ممثلة أيضا.

الفقرة الرابعة : المعايير وسلم التنقيط:

لحد الآن لم يحدد أي سلم تنقيط، أو مقياس لمنح السكنات الترقية العمومية.

ثمن بيع السكنات الترقية العمومية سيتم تمويل برنامج السكن الترقوي العمومي عن طريق مساهمة بنكية. ولن يتدخل الزبون خلال عملية البناء. بل سيدفع المستفيدون ثمن السكن الترقوي العمومي عند انتهاء المشروع. فعملية اقتناء سكن عمومي ترقوي لا تتم بالبيع على المخطط .
سيتكفل القرض الشعبي الجزائري باختيار البنوك العمومية الممولة لهذا البرنامج.

مساحة السكن الترقوي العمومي 50بالمئة من السكنات العمومية الترقية ستكون من شقق 4 غرف مساحتها 100 متر مربع ، مقابل 25 بالمئة شقق ذات 3 غرف مساحتها 75 متر مربع و أخيرا 25 بالمئة شقق ذات 5 غرف مساحتها 120 متر مربع . ستزود السكنات العمومية الترقية بمحلات للخدمات و للتجارة و المرافق المتعددة من فضاءات خضراء لذوي الاحتياجات الخاصة و لاسيما فضاءات للعب و الترفيه.

الفرع الثاني السكن الترقوي المدعم

له الشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة⁸⁷ ، في هذا الإطار يستفيد من :

⁸⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 94-308 ، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم .

⁸⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 19-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره ، ج ر، ع 25 ، الصادرة في 29-05-1991 .

الفقرة الأولى: دعم على شكل تخفيض من قيمة سعر الأرض محدد بـ 80% إلى 95% حسب الولايات .
الفقرة الثانية: دعم مجسد بمساعدة مباشرة تقدر بـ 400.000 دج أو 700.000 دج حسب مستوى دخل صاحب الطلب ونسبة فائدة مدعمة تقدر بـ 1% لطالبي القروض البنكية.

المطلب الثالث: البيع بالإيجار:

ان نظام البيع بالإيجار هو نظام حديث ظهر مع إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره⁸⁸. حيث نظمه المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك⁸⁹. ويتسم هذا النظام بكونه يجمع خصائص كل من عقدي البيع و الإيجار، غير أن المشرع و بالنظر الى حداثة هذا النظام، فانه لم يوفق في اختيار الكثير من الألفاظ المستعملة في المرسوم التنفيذي رقم 105/01، الأمر الذي فتح المجال أمام العديد من التفسيرات .

الفرع الاول: مفهوم البيع بالإيجار:

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بأنه «...هو الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب» وقد عرفته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 بنصها: « هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك حسب شروط هذا المرسوم. ويجزر العقد حسب شكل الرسمي، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بها. وأشار المشرع الجزائري إلى هذا النوع من البيع في القانون المدني، حيث اعتبره بيعا معلقا على شرط واقف يتمثل في تأجيل نقل الملكية لحين الوفاء بكل الأقساط طبقا للمادة 363 من

⁸⁷ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر، ع 51، الصادرة في 14-05-2011.

⁸⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 91 - 148 المؤرخ في 12 - 05 - 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره.

⁸⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، (ج ر، ع 25، الصادرة في 29-04-2001).

القانون المدني الجزائري،⁹⁰ حيث أجازت للمتعاقدين « أن يتفق على أن يستبقي البائع بجزء منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفترة 02 من المادة 184، وإذا وفي المشتري بجميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع». بالمقابل تنص المادة 09 من القرار المؤرخ في 2004/05/04 الذي يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار: «بترتب عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما خمسة عشر يوما، فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد من الوحدة».⁹¹

يمكن أن يباشر المرقى العقاري طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها. ويقوم بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء.

وفي كل الأحوال تسري الأحكام السالفة الذكر حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار. ويحرر العقد حسب النموذج المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 2004/05/04 المذكور أعلاه.⁹²

الفرع الثاني: سكنات عدل في الجزائر أو السكن البيع بالإيجار

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن. البيع بالإيجار يتمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة، و قد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري (في 2001) 5 مرات الحد الأدنى للأجور (الذي كان يقارب 8000 دينار في 2000) أي 40.000 دينار للشهر. و لقد تم تعديل هذا الحد في

⁹⁰ - الامر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، مرجع سابق

⁹¹ - القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر ع 52، الصادرة في 23-07-2001.

⁹² - القرار المؤرخ في 04 ماي 2004، الذي يعدل القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر ع 52، الصادرة في 23-07-2001.

2013 و بذلك للاستفادة من سكن "عدل" البيع بالإيجار، يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون .
يستفيد برنامج " البيع بالإيجار " من ضمان قطعة الأرض و من قروض ممنوحة من قبل الدولة⁹³ .

⁹³ - القرار الوزاري المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 الخاص بالمساحة و الرفاهية المطبق بالمساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر، ع 6 ، الصادرة في 27-01-2013 .

الفصل الثاني :

تمهيد :

تعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل مواجهة كون أنها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الاقتصادي و حتى السياسي للبلد ، و الجدير بالذكر أن مشكل السكن في الجزائر ليس بحديث العهد و إنما تؤول جذوره إلى عهد الاستعمار الفرنسي، بل و قبله في بعض الأحيان .

و لقد تفاقمت هذه الأوضاع بعد الاستقلال بسبب الاهتمام بحل مشاكل أخرى أعطت السلطات الجزائرية أولوية لها، في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية كبيرة بسبب ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي من جهة و الارتفاع المستمر في مستوى المعيشة من جهة أخرى، إن مثل هذه الأسباب ساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تعقيد المشكلة.

و عليه حاولنا في هذا الفصل أن نبين الإطار المفاهيمي للسكن في المبحث الأول أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى تطور السياسة السكنية في الجزائر بما رسمته و ما حققته في حل لمشكل السكن خلال فترة ما قبل الإصلاحات الجزائرية ابتداء من الفترة الاستعمارية إلى فترة التي تلت الاستقلال مباشرة ثم فترة مخططات التنمية ، حيث حاولنا أن نعطي تقييم للسياسة السكنية خلال فترة ما قبل الإصلاحات أو بعبارة أخرى حاولنا أن نعالج مدى نجاح المخططات التنموية في حل أزمة السكن التي عانت منها الجزائر في هذه الفترة، و ذلك من خلال إبراز الوضعية التي آل إليها قطاع السكن ما بعد هذه الفترة ثم ذكر أهم الأسباب و العوامل التي أدت إلى تفاقم أزمة السكن في الجزائر.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للسكن

لا شك أن الإسكان يمثل ركنا أساسيا في حياة الأفراد و هو من أهم الضروريات التي لا يستطيع الإنسان العيش من دونها ، ليس لتعلقه بمسألة البقاء و العيش و حمايته من العوامل الطبيعية و حفظ النفس والعرض و المال فحسب ، و لكن في هويته و كينونته و دون السكن يكون الفرد ضائعا تائها دون عنوان، إن توفير السكن اللائق و الملائم يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الدول حيث توليه الحكومات أهمية بالغة و ذلك لما له من أهمية في توفير الأمن و الاستقرار و تحقيق السلم الاجتماعي و انعكاسات ذلك على الجانب الاقتصادي بصورة عامة.

المطلب الأول: مفهوم السكن و أزمته

إن حدوث التطور الكبير في مفهوم السكن يعتبر بحق من الخصائص الهامة المتعلقة به ولقد ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ المختلفة منذ أقدم الأزمنة و الذي ينبع أصلا من تطور الحاجة إليه و باختصار فقد ظهر هذا التطور من خلال المعاني التالية.

- المفهوم الضيق : الذي ينصرف إلى السكن باعتباره المأوى الذي يقيم فيه الأفراد أو البناء المادي الذي يتألف من الجدران و السقف .

- المفهوم الواسع: وهو الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة ، و ما يعلوها من السقف بل

على ما يشتمل عليه من الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يتمكن الإنسان

من العيش في هذا المبنى بكل راحة و استقرار .⁹⁴

أما بالنسبة لمفهوم أزمة فلها معنى أعمق من كلمة مشكلة" إذا تركت المشكلة تكبر تصبح أزمة"⁹⁵ من

جوانب متعددة من حيث الخصائص و التأثير و حتى بالنسبة لما تحتويه من خطورة ، و هذا ما ينطبق على أزمة

السكن

⁹⁴ - عبد الرزاق سلام ، نذير سهوة ، افاق التنمية السكنية المستدامة في الدول العربية ، المنتدى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية واقع

و افاق ، يومي 24/23 ماي 2012 ، جامعة المدية ، ص3

الفرع الأول: تعريف السكن

إن السكن ليس فقط البناية التي تحمي الإنسان بل تشمل أيضا كل المحيط حول البناية من خدمات و تجهيزات ووسائل مختلفة تضمن الصحة النفسية و العقلية لحياة الأسرة و الفرد.⁹⁶

ومنه فان السكن يعتبر المكان الذي يعيش فيه الإنسان بسلام و أمان وكرامة⁹⁷، ويعتبر حقا من حقوقه ويمثل السكن بالنسبة للكثيرين مجالا للاستثمار و مصدرا للدخل و رمزا للديمومة و الأمان و يعتبر السكن من الحاجات الأساسية غير الغذائية للإنسان و هو ضرورة حياتية ملحة و له دور كبير و مستمر في حياة الفرد و تكوين صحته و أخلاقه و علاقته الاجتماعية .

الفرع الثاني: أنواع السكن

تغيرت وظائف السكن و تعددت أشكاله و مكوناته في مسيرة التطور الحضاري و الثقافي و البيئي و يمكن تقسيم السكن إلى أهم ثلاثة أنواع :

الفقرة الأولى: السكن الحضري

يشكل هذا النوع حاليا أكثر من 60% من أنواع السكن كافة ، و يكون في تجمعات و أحياء سكنية تضم أشكالا متعددة من البيوت و المباني ، بحيث تتوفر معها الخدمات و المرافق العامة كافة ، وفيها تأخذ المساكن و المباني السكنية أشكالا مختلفة " مساكن منفصلة ، مساكن طابقية ، سكن القصور و الأثرياء... الخ

الفقرة الثانية: السكن الريفي

يكون عادة بيوت منفصلة ضمن المزارع أو القرى التي تتأخرها و هي تلاؤم طبيعة عمل المزارع و احتياجاته السكنية.

⁹⁵ - عبد الله صادق دحلان، رئيس مجلس الامناء بجامعة الاعمال و التكنولوجيا، جدة

⁹⁶ - جيلالي بن عمران، ترجمة عبد الغاني بن منصور، أزمة السكن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 25

⁹⁷ - مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية 1992، مسكن يلي احتياجات الجميع، ص3 . www.unhabitat.org يوم

هذا النوع تكيف مع البيئة الرعوية الصحراوية حيث تستثمر فيه الموارد المنتجة من شعر الماعز و صوف الغنم و الإبل مما يسهل فكه و نقله و إعادة تركيبه بما يتناسب مع تنقلات العشيرة سعيا وراء الكلاء.⁹⁸

الفرع الثالث: تعريف أزمة السكن

لغة: تعني ظهور اختلاف مادي أو معنوي أو حاسم في تطور الأشياء .

اصطلاحا: الأزمة تعني انعكاسا لموقف أو عملية أو قضية ما يواجهها متخذ القرار في إحدى الكيانات الإدارية تتلاحق الأحداث و تتداخل ، تتشابك الأسباب و النتائج ، تختلط الأمور و تتعقد و يفقد معها متخذ القرار القدرة على الرؤيا عند اصطدامه بها في الوهلة الأولى أو عند محاولته السيطرة عليها و على اتجاهاتها المستقبلية .

عرفها عبد اللطيف بن أشنهو في مقاله " انطباعات حول مشكل السكن في الجزائر" و في سياق

تشخيصه للوضعية السكنية في الجزائر ، الأزمة بأنها تحتفظ بثلاث مميزات أساسية و هي :

1 - وجود طلب مطلق على السكن، بناء على التضخم للوحدات السكنية الموجودة ، و نمو الأشكال السكنية المسماة بالمؤقتة.

2- وجود طلب نسبي على السكن ، بناء على عدم رضا غالبية السكان على ظروف سكنهم الحالية.

3- غياب أو قلة ديناميكية العرض للوحدات السكنية .⁹⁹

كما عرفها الكاتب سيد بوبكر في كتابه السكن في الجزائر بكونها "ظاهرة معقدة فهي كما يقول

معقدة أولا في مظاهرها التي تتجل في ضعف الحظيرة العقاري الموجودة ، عدم كفاية العرض بالنسبة

⁹⁸ - موقع الموسوعة العربية. www.arabe-ency.com يوم 20017/05/13 الساعة 21سا

⁹⁹ - محمد عمرون ، سياسة السكن في الجزائر و دور مؤسساتها في حل أزمة السكن ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم

للمساكن ، وكذا ندرة في مواد البناء و زيادة على ذلك توجد مشكلة ازدحام تشغل المسكن ذاته، و ظهور البيوت القصديرية ، التي تكون مجتمعة المظاهر أكثر حدة لهذه الأزمة¹⁰⁰

المطلب الثاني :الاحتياجات السكنية و الحق في السكن

لا شك أن الاحتياجات السكنية مفهوم واسع و شامل ، هذه الاحتياجات التي تأخذ أوجه متعددة، فنجدها من جهة احتياجات إنسانية كونها مرتبطة بتحقيق و توفير الحماية من الأجواء غير الملائمة ، و من جهة ثانية احتياجات سيكولوجية التي بدورها تأخذ معاني متعددة كالحاجة إلى الأمان و مراعاة المعايير الثقافية و الإيديولوجي و العقائدية و هذا ما تؤكده نظرية(ماسلو) لتدرج الاحتياجات الإنسانية باعتبارها أهم النظريات لتحليل الاحتياجات الإنسانية حيث أن النظرية تنص على أن الاحتياجات الأساسية الدنيا في التدرج لبد أن تقابل و تشبع قبل الاحتياجات المطلوبة في المستوى الأعلى من ذلك ، إن تحليل تدرج (ماسلو) يشمل على إطار الاحتياجات الإنسانية و كيفية مساهمة مجال الإسكان لإشباع¹⁰¹ هذه الاحتياجات .

الفرع الأول: الاحتياجات الجسمية والحاجة إلى الأمان

تعتبر الاحتياجات الجسمية احتياجات أساسية كونها مشتركة بين جميع البشر ، الأمر الذي يجعل نوع الإسكان المطلوب شرطا يجب مراعاته ضمانا لحياة تتوفر و تشمل على هذه العناصر من الاحتياجات¹⁰² .

يناشد الإنسان من خلال حاجته للسكن الأمان و الاطمئنان و السكنية ، و هي غاية ذات علاقة وطيدة بمدى ما يشعر به الناس نحو حياتهم وبيئتهم ، و مناشدة بيئة آمنة من أي تهديدات خارجية فالمسكن يوفر بعض الحماية اللازمة من العوامل أو العالم الخارجي ، كما يحقق الحاجة للأمان حيث يوفر الحماية من أية ظروف خارجية غير آمنة و يوفر أيضا بيئة صحية و خالية من الضوضاء ، الحرارة و من مختلف العوامل

¹⁰⁰ - محمد عمران ، مرجع سابق ،ص15

¹⁰¹ - سمير نور الدين الوتار، الإسكان مقدمة و مفاهيم ، المحاضرة السابعة ، ص15 .www.alwattar@fac.ksu.edu.sa

يوم 2017/05/28 الساعة 18 سا

¹⁰² - بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله ، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة تلمسان، 2011 ، ص13

الخارجية الأخرى التي تهدد أمن و سلامة الإنسان ، هذه الحماية لا تتحقق إلا من خلال اعتبار المسكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص الذي يبعد عنهم المخاطر .

الفرع الثاني: الاحتياجات الاجتماعية

إن الحديث عن الحاجيات الاجتماعية هو حديث عن جميع الاحتياجات الضرورية اللازمة للكائنات البشرية الحية مثل الحاجة إلى الحب ، الحاجة للشعور بتقبل الآخرين للفرد ، الحاجة في الاندماج مع الآخرين... الخ .

للمسكن دور مهم في إشباع الاحتياجات الاجتماعية حيث أن المسكن هو مركز حياة الأسرة و التي تعتبر القوة الأساسية لتكوين مجتمع سليم ، و هو المكان الأقل ضغطا على العلاقات الإنسانية المتداخلة و الأطول مدى في نفس الوقت .

إن المسكن هو المكان الذي يوفر حرية العلاقات المتداخلة و ينمي العلاقات و يساعد على إشباع الاحتياجات الاجتماعية¹⁰³ .

الفرع الثالث: الحق في السكن

يعتبر الحق في السكن ، كحق أساسي للإنسان يقتضي وضعه في الإطار الصحيح له ، فهو حقا عالمي وجزء في القانون الدولي لحقوق الإنسان ، حيث جرى توضيحه وتحديد أبعاده ، فالسكن حق للإنسان كونه مكان يضمن له العيش بكرامة و أمان و يوفر ما شأنه الحفاظ على خصوصيته و بناء علاقات عائلية و اجتماعية ، و هو الفضاء الذي يعطي الفرصة لسكانه القدرة على الإبداع و المشاركة النشطة والفعالة في الحياة الاجتماعية .

إن حرمان الإنسان من السكن بمثابة انتهاك لحق من حقوقه ، ذلك لأن عدم توفير السكن الملائم هو انتهاك و تعدي بأوجه متعددة على كرامته و انتهاك لإحدى الحاجات المادية الأساسية الضرورية له ، شأنه في ذلك شأن الحق في الطعام ، التعليم ، العلاج و اللباس و غيرها من الحقوق .

¹⁰³ - بوخاري جمال الدين، إصلاح السياسة العامة للسكن دراسة حالة (بلدية متليلي شعابنة)، مذكر مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة

و بتوفير السكن بأبعاده وحاجياته نجد أننا أمام نسيج مكتمل من الحقوق و الحاجات الإنسانية الأساسية كونها مرتبطة وذات صلة ببعضها البعض و لا يمكن بأي حال من الأحوال الحديث عن إشباع تلك الحاجات الأساسية ، إذا لم يتم الأخذ بعين الاعتبار سكن ملائم، وهذه بعض القرارات الدولية التي تنص على الحق في السكن

- توصية منظمة العمل الدولية رقم 115 بشأن إسكان العمال (1961) المبدأ الثاني.

- قرار اللجنة الفرعية لحماية وتعزيز حقوق الإنسان بالأمم المتحدة 1994/08 بشأن الأطفال و الحق في السكن الملائم الصادر في 23 أوت 1994

- قرار لجنة حقوق الإنسان بالأمم المتحدة 1993/77 بشأن الإخلاء بالإكراه الصادر في 10 مارس 1993¹⁰⁴

الفرع الرابع : الإقرار بحق السكن في التشريع الجزائري

إن التكريس السياسي لمفهوم الحق في السكن، لم يرقى ليكن مفهوم دستوري بالمعنى الصريح للعبارة، وذلك على الرغم من تعدد الدساتير التي عرفتها الجزائر على مدار 50 سنة من استرجاع السيادة الوطنية، حيث نجد في هذا الصدد مثلاً أن دستور 1963، تضمن إشارة بسيطة لمسألة السكن وردت في ديباجة الدستور، في صياغة تهدف لتأكيد الحرص على وجوب إعداد " سياسة اجتماعية لفائدة الجماهير من أجل رفع مستوى معيشة العمال والإسراع في تحرير المرأة كي تشارك في تسيير الشؤون العامة وتنمية البلاد، والتخلص من... ونشر الثقافة الوطنية وتحقيق السكن والحالة الصحية¹، وذلك قبل أن تبزغ بعض أبعاد هذا الحق في دستور سنة 1976، و لاسيما في المادتين 16 و 17 منه، واللذان عنتا بالتأكيد على الحق في الملكية الفردية للأموال المعدة للاستعمال الشخصي أو العائلي، إلى جانب التشديد على عدم إمكانية نزع الملكية إلا في نطاق القانون، وأن يكون ذلك موضوع تعويض عادل ومنصف، وكذا عدم جواز انتهاك حرمة المساكن لأجل التفتيش إلا بمقتضى القانون وفي إطار احترامه وبأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية

المختصة و هي البنود التي تجدد التأكيد عليهما في دستور 1996 وكذا دستور 2008، من دون أن يتسع هذا المفهوم إلى خارج نطاق هذه الدائرة، خاصة في الشق المتعلق بتأكيد جانب مسؤولية السلطات العمومية في تمكين الأفراد والجماعات الأسرية على تباين مستوياتها من تحصيل هذا الحق بأحد الصيغ القانونية المتاحة (تأجير، منح...)، مقارنة بحقوق أخرى تم التنصيص عليها في كل الدساتير التي سبق الإشارة إليها، كالتعليم والصحة واللياقة يعتبران حقان مضمونان، بموجب أحكام المادتين 53 و54 من دستور سنة 1996 ودستور سنة 2008،¹⁰⁵ الأمر الذي يدفع للتساؤل حول القصد من التكريس الدستوري لبعض هذه الحقوق دون البعض الأخرى، وذلك في الوقت الذي نصت فيه المادة 123 من دستور سنة 1989، والمادة 132 من دستور 2008 والذي قبله، على أن الالتزامات الدولية التي تصادق عليها الجزائر تسمو على القانون الوطني، وهو ما يسري على العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والمادة 11 منه تحديدا، والذي صادقت عليه الجزائر بناء على ما تضمنه المرسوم رقم 89-67، ما يعني أن هذا الحق قد بات مكرسا قانونا بموجب أحكام هذه الاتفاقية، وذلك بعد أن كان غائبا عنها من قبل، وهو ما من شأنه أن يجعل من حق كل مواطن جزائري، الاحتجاج بالعهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أمام المحاكم الجزائرية، إلا أن ذلك يبقى لحد الآن مجرد نص فقط ولم يتعدى حدود هذا الإطار، حيث لم يسبق لحد الآن في تاريخ المحاكم الجزائرية، أن سجلت أي حالة احتاج بالمادة 11 من العهد الدولي .

المطلب الثالث: أهمية السكن

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية أو رئيسية وهي الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي و أخيرا الجانب السياسي و لهذا سنتعرض إليه بالتفصيل.

الفرع الأول: الأهمية الاقتصادية للسكن

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات خاصة المجتمعات الحضرية، إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته

¹⁰⁵ - شوقي قاسمي، التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي و واقع الالتزام المحلي، مجلة العلوم الاجتماعية و

لموضوع إنجاز السكنات في الإطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، وباقي القطاعات من جهة أخرى، حيث أن التكامل الذي تحدته هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمل لليد العاملة البسيطة بالخصوص و في مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور لا يعتبر خزاناً لامتنصاص هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالاً لتطورها و ترقيتها.¹⁰⁶

فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستترف خيرات مادية و مالية للمجتمع و فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها و بصفة دورية، و كذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء، و عليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة.¹⁰⁷

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية و يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالاً لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة، و بهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية و يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالاً لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة، و بهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.

و تجدر الإشارة أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل و امتصاص اليد العاملة و من ثمة القضاء على البطالة، بل نلتمس هذه الأهمية في جوانب أخرى، مثلاً تنمية السكن الريفي و ترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة و بالتحديد لخدمة الزراعة و الصناعة و في الوقت

¹⁰⁶ - سهام وناسي، النمو الحضري ومشكل السكن والإسكان، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم الاجتماع الحضري، جامعة باتنة، 2008، ص 142

¹⁰⁷ - عبد اللطيف بن أشنهو، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص 63

ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شامل، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد من ظاهرة الهجرة إلى المدن و بالتالي الاهتمام بالفلاحة .

الفرع الثاني: الأهمية الاجتماعية للسكن

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي و الاجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة، و لا القيم الإنسانية ولا الأخلاق الكريمة.

و للإشارة فقط بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة إنجازه من طرف السلطات (كالسكن الاجتماعي في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين) إما الحصول على سكن بصفة الملكية أو الحصول على سكن بصفة الكراء).¹⁰⁸

الفقرة الأولى: الحصول على سكن بصفة الملكية .

فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، و تدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذا المسكن (أي ثمن الشراء، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الإيجابيات، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المؤوى الدائم و المأمّن، كما أنها تحمي أمواله المدخرة التي استثمرها في شراء المسكن .

الفقرة الثانية: الحصول على سكن بصفة الكراء .

فهذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن، و تسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى (السكن عن طريق الملكية) غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخول الضعيفة، إلا أنها تبقى كحل مؤقت و لفترة زمنية معينة و الفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت.

و على الرغم من وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن ما زال مشكل السكن قائما خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على سكن. إن عدم الحصول على مسكن لائق يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع لأنه لا يجد السكنية في مأواه البائس، بالإضافة إلى ذلك تعرضه لعدة انحرافات و دخوله مجال الآفات الاجتماعية.

و من هنا نجد أن مشكل السكن يعد من أهم المشاكل التي يواجهها المجتمع نظرا لكونه حاجة أساسية للفرد من جهة و من جهة أخرى تتمخض فيه كل العوامل التي تؤدي إلى تطوير المجتمع (العمل، الإنتاج، التعليم، الصحة، و التجهيزات الجماعية... الخ).¹⁰⁹

و عليه فالمسكن هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولاً، ثم سلامة المجتمع و استقراره ثانية، لأنه لا يمكن تصور الأمن و الاستقرار الاجتماعي إذا لم تكن هناك علاقة ودية و مبنية على أساس الاحترام المتبادل بين أفراد المجتمع و لن يتحقق ذلك إلا إذا توفرت عدالة اجتماعية حقيقة في مجال توزيع السكنات بالخصوص لإرضاء الشريحة العريضة من المجتمع، و التي تتطلع لمثل هذه الخدمات الاجتماعية

الفرع الثالث: الأهمية السياسية للسكن

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت و بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، و إذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إذ يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر (الديمقراطية السكنية) .

و من الأمور التي أصبحت تثير الانتباه، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا

على السلطة أدركوا حقيقة واحدة و هي (حينما يكون قطاع البناء و السكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك)¹¹⁰

إن قطاع السكن بهذا المفهوم إذن، أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي و الاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية و الحياتية التي وصلت إليها هذه الأمة أو تلك ن و مما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم قد أخذت نصيبها من الاهتمام الدولي، خاصة و أن مشكل السكن يقف جنبا إلى جنب من المشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم، و نقص الغذاء... الخ.

المطلب الرابع: عوامل إنجاز السكنات

إن عملية إنجاز السكنات ليست بالأمر السهل بل تحتاج إلى جملة من العوامل التي من شأنها أن تلعب دورا هاما، فغياب أي عامل من شأنه أن يعيق مسار عمليات الإنجاز غير أننا يمكن أن نضيف هذه العوامل إلى عوامل أساسية لإنجاز السكنات و التي لا يمكن الاستغناء عنها ، و عوامل مكملة لإنجاز السكنات حيث تكون درجة أهميتها أقل من الأولى .

الفرع الاول:العوامل الأساسية لإنجاز السكنات

ترتكز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على :

الفقرة الأولى :توفير الأراضي السكنية

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات و عليه يجب أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها.

و من هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز، و من الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان، و نظرا لعدّة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، قد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة

¹¹⁰ - عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي

للبناء بطريقة غير منطقية و غير معقولة ، فصودرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء ، و عليه فقد تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن.¹¹¹

و من بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من أجل البناء حتى تستفيد أكثر الشرائح تضررا في المجتمع .

الفقرة الثانية: تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن

يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إن توقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة ، فمن البديهي أن يتم إنتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع و الشراء كأى سلعة أخرى ، و تتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم و القواعد من أجل المحافظة على حقوق الملكية و تسهيل عمليات تحويلها، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما تعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل .¹¹²

الفقرة الثالثة: إعداد التصاميم الهندسية

إن إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه و زيادة الإنتاج في مجال السكن، و هي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة و التعمير على اختلاف تخصصاتهم و من خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم و تقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية.¹¹³

¹¹¹ - بن يحيى محمد ، ، مرجع سابق ،ص85

¹¹² - سمير نور الدين الوتار، مرجع سابق ، ص 7

¹¹³ - مرتا انسويرت مقالة حول السياسة السكنية ، مجلة التموين و التنمية رقم 3 سبتمبر 1984،ص18

و من الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المعماريين و المهندسين جملة من المبادئ أهمها:

- أن تراعي متطلبات المستفيدين و طريقة معيشتهم مع مراعاة وضعهم الاجتماعي لهذا فإن الدراسات تختلف من مشروع لآخر.

- ينبغي أن يراعي في التصميم الجانب الاقتصادي و الذي ينعكس على كلفة التنفيذ.

- أن تأخذ الدراسات مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة و المواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن.

- ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة مع تقليل الاعتماد على استيراد بعض المواد و التي عادة ما تكلف المشروع في نهاية المطاف.

الفقرة الرابعة: توفير مواد البناء

يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات، غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار المناسبة يعتبر من المهام التي تركز عليها أي سياسة حكومية في عملية الإنجاز و البناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء.

و بناء عليه، فإن دور هذه الجهات المشرفة على عملية الإنجاز يظهر من خلال إنجاز السكنات المقررة، و إذا كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنجازية، إلا أن تزايد الطلب الكلي و بمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيرا، و في هذا الصدد أجمعت الدراسات الاقتصادية على أن تحقيق الوفرة الاقتصادية لهذه المواد، يتطلب وجود سوق كبيرة نسبيا، كما أن إزالة مظاهر نقص هذه المواد لا يمكن أن يتم إلا من خلال اقتصاد السوق، فتتحدد الأسعار ثم تأخذ مجراها نحو الثبات و لا ربما نحو الانخفاض، و هو ما يجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نفسا آخر من حيث تكلفة المشروع.¹¹⁴

الفقرة الخامسة: القوى العاملة

إن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية العنصر أساسي و مهم في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة الرأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد و النوعية المطلوبة.

غير أن القوى العاملة في قطاع البناء و الإنجاز تتميز بمجموعة من الخصائص و المؤشرات يمكن إنجازها فيما يلي:

باعتبارها خزان للعمالة، فإن قطاع البناء يمتص ما بين 20% إلى 25% من اليد العاملة الإجمالية و بهذا تعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني من خلال تنشيط و تحريك العمليات الإنتاجية التي لها علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

هناك جملة من العوامل التي تؤثر على نمو العمالة أو انكماشها في قطاع البناء و نذكر منها:

- طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج و الركود.

- السياسة السكنية للدولة المتعلقة ببناء المساكن و البيوت.

- حجم التسهيلات الائتمانية و القروض التي تقدمها بنوك الإسكان.

- مدى توفر مواد البناء في الأسواق و سهولة الحصول عليها.

الفقرة السادسة: التمويل

تمويل العملية السكنية و التي تزداد سنة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية و الارتفاع في تكلفة

المباني، حيث تتم عملية التمويل بطرق و كفاءات مختلفة عن طريق المنظمات و الهيئات التي تقوم بذلك.¹¹⁵

115 - صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، ممتمة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا، جامعة باتنة، 2008، ص 21.

الفرع الثاني: العوامل المكملة لإنجاز السكنات

تعتبر المرافق العامة من قنوات صرف المياه الصالحة للشرب و المياه القذرة و كذلك الأمر بالنسبة لوسائل النقل و المواصلات، و معالجة الفضلات و المهملات... الخ، من عوامل الإنتاج المكملة التي تدخل في العمليات الإنجازية للمساكن، ذلك لما لها من آثار على مقومات السكنات، لا بل و تدخل عليها تحسينات الضرورية.

حيث أنه لا يمكن لنا أن نقوم بإعداد مساكن بدون هذه المرافق الضرورية للحياة و التي لا يمكن الاستغناء عنها

116

إن قيام أحياء جديدة أصبح يلفت الاهتمام لقيام مثل هذه الخدمات العامة من قبل هيئات متخصصة توكل لمختلف وكالات التسيير العقاري مهمة التكفل بها من خلال مشاريع مختلفة لتضاف إلى تكلفة القطع الأرضية التي ستمنح لأصحابها.

إن ظاهرة تعدد مثل هذه المرافق العامة قد فرضت وجودها في السنوات الأخيرة ليس فقط في البناء المعد للسكن بل و حتى التي تعد إلى أغراض صناعية و تجارية، و من ذلك فإن مختلف برامج الأمم المتحدة للبيئة، قد أكدت على وجود مثل هذه المرافق: المياه، الطاقة، معالجة الفضلات و المهملات، النقل و المواصلات.... الخ. و اعتبرتها من الضروريات التي يجب أن لا يخلوا منها أي مشروع معد للبناء غير أن هناك فوارق كبيرة بين الرسومات المقدمة في مجال تقديم هذه الخدمات و التجارب المقدمة أثناء الإنجاز على مختلف المستويات.

إن ما يلفت الانتباه من خلال هذه التجارب هو وجود مثل هذه الخدمات و التي يجب أن تستند إلى تخطيط مسبق قبل إسنادها لمختلف الإدارات و الهيئات المشرفة على القيام بها، و هو ما يسمح بتكامل الجهود المبذولة أثناء عمليات الإنجاز و بالتالي يقلل من التكاليف في نهاية المطاف

المبحث الثاني : تطور أزمة السكن في الجزائر

تعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل مواجهة كونها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد، والجدير بالذكر أن مشكل السكن في الجزائر ليس بمحدث العهد وإنما تؤول جذوره إلى عهد الاستعمار الفرنسي، بل وقبله في بعض الأحيان كما هو الشأن بالنسبة للمدن الكبيرة التي عرفت الاستيطان التركي كمدينة الجزائر العاصمة، قسنطينة وغيرهما.¹¹⁷ و لقد تفاقمت هذه الأوضاع بعد الاستقلال بسبب الاهتمام بحل مشاكل أخرى أعطت السلطات الجزائرية أولوية لها في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية كبيرة بسبب ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي من جهة والارتفاع المستمر في مستوى المعيشة من جهة أخرى، إن مثل هذه الأسباب ساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تعقيد المشكلة.

المطلب الأول: قطاع السكن أثناء الحقبة الاستعمارية

بعد خروج الاستعمار الفرنسي واستقلال الجزائر، كان على السلطات الجزائرية أن تأخذ بزمام أمورها و تعيد بناء كيانها و النهوض باقتصادها من جديد، فأخذت على عاتقها القطاعات الحساسة و الإستراتيجية كقطاع الصناعة و الزراعة حتى تتمكن من تلبية حاجيات مواطنيها، أما قطاع السكن فلم يحض بالاهتمام الكبير نظرا لبقاء عدد من السكنات الشاغرة التي تركها المعمرون للجزائريين و اكتفت السلطات فيما بعد بإتمام المشاريع قيد التنفيذ التي تركتها السلطات الفرنسية.

الفرع الأول: أنواع و نوعي السكنات في الفترة الاستعمارية

إن الوضعية المزرية التي آل إليها قطاع السكن غداة الاستقلال و التي جعلت معظم الجزائريين يعانون منها، تعد قديمة و متشابكة في آن واحد، حيث يرجع خيوطها إلى عهد الاستعمار الفرنسي الذي لم يعالج موضوع السكن بجدية باعتبار أن هذا الأخير يتعلق بجزائريين كانوا يخضعون لسياسة حد الكفاف، و الحدود الدنيا للمعيشة.

فلقد كان أكثر من 30% من سكان كبريات المدن الجزائرية، يسكنون الأكواخ و البيوت القصدية حسب بيانات سنة 1954.¹¹⁸

¹¹⁷ - سهام وناسي، مرجع سابق، ص 84

¹¹⁸ - صالح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص 28 .

أما المساكن التي كان يشغلها المعمرون فقد تميزت بمواصفات عالية الجودة و العصرية و لازالت شاهجة حتى اليوم بالأحياء الراقية لمدننا الكبيرة بالخصوص حيث تتوفر على كافة الشروط الصحية و الاجتماعية.

إذ أن أغلبية البيوت التي يقيم فيها الجزائريين من المساكن غير صلبة أي أنها لا تتميز بمواصفات البناء المطلوبة فهي إما بيوت قصديرية، أكواخ أو مباني قديمة... الخ، بينما المساكن التي كان يقيم فيها الفرنسيين فكلها تخضع للمواصفات العالية الجودة لتلك الفترة، من أعمدة و سقف حديدي لأن الإسمنت المسلح لم يكن شائعا في تلك المرحلة باعتباره حديث العهد.

بالإضافة إلى هجرة كم هائل من الأفراد من الأرياف إلى المدن في تلك الفترة هروبا من اعتداءات العسكر و قمعه في الأرياف ، من أمثلة ذلك وهران الذي توجه إليها 50000 شخص ، و الجزائر العاصمة 200000، وقسنطينة قرابة 100000 شخص وهذا بالطبع يؤدي إلى صعوبة للحصول على سكن في المدن.¹¹⁹

الفرع الثاني: إنجازات هذه الفترة

بالإضافة إلى ما ذكرناه سابقا، فلقد وصل عدد السكان الجزائريين سنة 1954 إلى 9450.000 شخص و بالمقابل كان عدد الوحدات السكنية ذات البناء العادي يقدر بـ 1.220.000 وحدة سكنية و هو ما يمثل (معدل شغل السكن) بـ 7.76 أي $TOL = 7.76$ ، حيث بقي بعيدا كل البعد عن المعدل المقبول به دوليا و المقدر بـ $TOL = 6$.

لقد كان من المفروض بناء 70.000 وحدة سكنية سنويا، حسب تقديرات تلك الفترة، حيث أنجز منها حوالي 40.000 وحدة سكنية ذات البناء العادي بتكاليف منخفضة جدا، و لقد أصبح واضحاً للعيان خاصة مع تطبيق مشروع قسنطينة سنة 1958 أن هذه التقديرات بقيت بعيدة عن الواقع العملي، حيث أنجزت في مراحل المشروع نفسه قرابة 50.000 وحدة سكنية سنويا أي بمعدل 5 وحدات سكنية لكل 1000 شخص بتكلفة نسبتها 48% من مجمل التكلفة الإجمالية.¹²⁰

¹¹⁹ - محمد صالح بالحاج، تاريخ الثورة الجزائرية، دار الكتاب ، بدون طبعة ،ص251

¹²⁰ - مركز مقديشو للبحوث و الدراسات ، واقع أزمة السكن الأسباب و النتائج .
www.mogadishucenter.com . يوم 2017/05/30 الساعة 20 سا .

بينما ما يقارب 20 % من إجمالي السكنات و هي السكنات من النوع الفاخر و التي تقاسمها المعمرين, فإن تكلفتها قد فاقت 52 % و الجدير بالذكر، أن قيام السلطات الفرنسية بمثل هذه المحاولات من أجل تلبية الاحتياجات السكنية للمواطنين و بأقل التكاليف و لو ببناء الأكواخ و البيوت القصدية في بعض الأحيان لم تجد نفعاً، ذلك أن وضعية الإسكان ازدادت سوءاً بسبب انخفاض في معدل الإنجاز من جهة، و الدمار الذي أصاب القرى و المداشر من جهة أخرى، بسبب فرض المستعمر سياسة الأرض المحروقة.¹²¹

حيث أن رغبة المستعمر في القضاء على السكنات الريفية و المنعزلة منها كان واضحاً من خلال ارتفاع نسبة العجز في كلتا المرحلتين أي مرحلة 1945 و 1963 و ذلك مقارنة بالنسب المحققة لإنجاز السكنات الحضرية، و يرجع السبب في ذلك إلى الخلفية الاستعمارية التي اعتبرت المناطق الريفية تشكل خطراً، لأنها كانت تعتبر بمثابة الملجأ و القاعدة الخلفية للمجاهدين.

و من كل ما سبق ذكره، حتى بصورة مختصرة نظراً لصعوبة الإلمام بجميع التفاصيل عن المرحلة التي سبقت استقلال الجزائر، نلاحظ أن السياسة السكنية التي تبنتها السلطات الفرنسية كانت تخدم بالدرجة الأولى مصالح الفرنسيين المعمرين كما أنها لاتراع احتياجات الجزائريين لا من حيث عدد السكنات و لا من حيث نوعيتها، و سكان الريف كانوا أكثر ضرراً.

المطلب الثاني: قطاع السكن غداة الاستقلال

بعد الاستقلال ورثت الجزائر وضعا صعبا في هذا القطاع الذي سجل عدم استكمال 42000 سكن من بينها 38000 متواجدة في المدن، فضلا عن رحيل معظم مؤسسات الانجاز والمهندسين و التقنيين الأجانب الذين كانوا يشرفون على القطاع ، مع توقف إنتاج مواد البناء و نفاذ مصادر التمويل و تدمير عدد كبير من القرى ، وعودة أكثر من مليون شخص كانوا في الملاجئ.¹²²

الفرع الأول: لحة على قطاع السكن في تلك الفترة

غداة الاستقلال عرف الاقتصاد الجزائري نوعاً من التذبذب وعدم الاستقرار ، و هذا الأخير مس كل القطاعات و من هنا كان لا بد على السلطات الجزائرية أن تتدارك الأمر و أن تتخذ الإجراءات اللازمة لخلق

www.mhuv.gov.dz.

. 1962

¹²¹ - وزارة السكن ، وثيقة رسمية حول تطور حظيرة السكن قبل

يوم 30 /03/ 2017 الساعة 22سا

¹²² - نوال سماحة ، جريدة المساء الجزائرية ، يوم 03-07-2013

نوع من الاستقرار الذي افتقد في هذه الفترة و في هذا الصدد قامت السلطات الجزائرية بالمبادرة لإنجاز الأشغال العمومية الكبرى خاصة عندما يتعلق الأمر بوتيرة البناء و الإنجاز السريعة التي تتطلبها ظروف البلاد لتدارك النقص الملحوظ ، خاصة مع الزيادة الطبيعية للسكان فقد عرفت الجزائر انفجارا ديموغرافيا مباشرة بعد خروج الاستعمار الفرنسي حيث بلغت نسبة الولادات الإجمالية و4,85٪.¹²³

بهذا الصدد فإن التغيرات العميقة و الجوهريّة لمختلف الهياكل الأساسية ما كانت أن تنجز لولا تدخل الدولة في القطاع المالي بمجموعة من الإجراءات منها :

- إنشاء البنك المركزي الجزائري بموجب القانون الصادر يوم 13 ديسمبر 1962 و الذي أتبعه إصدار للعملة الوطنية (الدينار الجزائري) بموجب القانون الصادر يوم 10 أبريل 1964، مما جعل السلطات الجزائرية تستعيد سلطتها النقدية الداخلية.

- إنشاء الصندوق الوطني للتنمية بموجب القانون الصادر يوم 7 ماي 1963.

- إنشاء الصندوق الجزائري للتأمين و إعادة التأمين.

- إنشاء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بموجب القانون الصادر يوم 10 أوت 1964.¹²⁴

الفرع الثاني: أهم الصيغ السكنية لفترة 1962-1966

لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة و المتمثل في استقلالها و استقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، و عليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن عكس القطاعات الأخرى ضانة أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أنه و من خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964، لوحظ أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء و استيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، و كان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكن¹²⁵ في الأرياف

¹²³ - عبد الطيف بن اشنهو، التجربة الجزائرية في التنمية و التخطيط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982، ص373

¹²⁴ - محمد عمرون ، مرجع سابق ، ص36.

¹²⁵ - نوال سماحة ، جريدة المساء ، مرجع سابق

حتى تخلق بذلك توازن بين الريف و المدينة، و من هنا أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فالتجته الدولة في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز، و لعل أهم هذه البرامج تمثلت في:

الفقرة الأولى : برامج سكنات من نوع (هياكل)

بعد الاستقلال، من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، مثلت في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها إسم (هياكل) و حدد تاريخ إتمامها سنة 1977.

الفقرة الثانية : برامج سكنات (نظام الرهن العقاري)

تمثلت هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف نظام (الرهن العقاري) و في هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية و حدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

الفقرة الثالثة : برامج سكنات (ذات الإيجار المتوسط)

بعد الاستقلال تدخل الدولة في مجال السكن مس كذلك برامج السكنات (ذات الإيجار المتوسط) التي لم يتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، و الملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك، و نظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية و مدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري و يتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.¹²⁶

الفرع الثالث : أهم إنجازات فترة 1962-1966

لوحظ أن فترة 1962-1966 أو بعبارة أخرى الفترة التي سبقت المخططات التنموية بعد الاستقلال

أسفرت عن إنجازات التالية :

- 16000 سكن ريفي و القضاء على 1200 بيت قصديري.
- إنجاز 2000 مسكن من نوع (سكنات نظام الرهن)
- إنجاز 1400 سكن من نوع (سكنات ذات الإيجار المتوسط)

و عليه وجدت الجزائر نفسها عاجزة عن إكمال البرامج السكنية السابقة الذكر و بالتالي وصلت في الأخير إلى تحقيق إنجازات خلال فترة (1962-1966) غير التي سطرت.

للإشارة فقط فلقد أوكلت مهمة تمويل السكنات في هذه الفترة على كاهل الخزينة العمومية، أما بالنسبة لصندوق التوفير و الاحتياط (CNEP) فلقد أقتصرت نشاطه على منح القروض الفردية و ذلك ابتداء من سنة 1966 حيث توجه هذه الأخيرة لإنجاز السكنات الجديدة أو إتمام السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها، و ذلك وفق شروط يتعين توفرها في المستقبل و بالموازاة مع القروض الفردية، يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بمنح الجماعات المحلية و ذلك في إطار عملية تمويل السكنات أموال في شكل إعانات أو قروض.¹²⁷

المطلب الثالث: قطاع السكن من خلال مخططات التنمية الجزائرية

بعد الاستقلال مشكل السكن لم يكن بنفس الحدة بين المدن و الأرياف، فحالة الريف كانت أكثر تضررا و هذا راجع للخراب الذي خلفته الحرب بينما بالنسبة للمدن الجزائرية، فبمغادرة المعمرين أو الفرنسيين جعلت العديد من السكنات خاصة في المدن فارغة، مما جعل السلطات الجزائرية آنذاك تعتقد أن المدن لن تعرف أزمة السكن، و عليه فكل الإجراءات المتخذة أعطت الأولوية لإنجاز السكنات الريفية و ذلك ابتداء من 1963، كما قامت بإتمام البرامج السكنية التي تركها الفرنسيين قيد الإنجاز، إلا أن النمو الديموغرافي الذي عرفته البلاد استلزم الحاجة إلى السكن و من هنا و بعد تبني الجزائر لنظام الاقتصاد الموجه من خلال مخططات التنمية، حاولت أن تلم بهذا المشكل (أي مشكل السكن)، و تبني كل مخطط سياسة سكنية خاصة به.

الفرع الأول: مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، و ذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير أنه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيث خصص ما يقارب 45 % من الاستثمارات للنشاط الصناعي، أما فيما يخص مجال السكن، فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له و عالج سياسته من خلال.

¹²⁷ - وزارة السكن ، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 - 1988 ، ص 2

- إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، و هي إما سكنات من نوع سكنات (ذات الكراء المتوسط) ، أو (هياكل السكنات) و قدرت السكنات بـ 38000 سكن .

- تسطير برنامج سكاني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط) و يخص إنجاز 10500 سكن.

- كما تم تخصيص برنامج سكاني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين و ذوي الحقوق.¹²⁸

و مما تجدر الإشارة إليه، أن الانطلاقة في إنجاز السكنات، أو بعبارة أدق تبني سياسة سكنية جديدة من خلال المخطط الثلاثي على أساس تحقيق متطلبات الريف و المدن وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولية، و يرجع ذلك إلى عدة أسباب، فمن الناحية المالية، انعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة و توقفها، وقفت كعائق أمام السلطات لإتمام برامج إنجاز السكنات بالإضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع.

و عليه و أمام هذه الوضعية الحرجة، تم تأسيس لجنة وزارية يترأسها وزير مكلف بالإنجاز و البناء إلى جانب جماعة من رؤساء مختلف الوزارات (كالمالية، الداخلية، الأشغال العمومية)، أسست عن طريق المرسوم الصادر بيوم 1965 /12/30 و كان على عاتق هذه اللجنة دراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد خاصة قطاع البناء و دراسة مختلف الحلول و الإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال.

حيث أن السلطات الجزائرية لم تستطع أن تنجز ما سطر من خلال المخطط الثلاثي، و تبقى نسبة إنجاز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة.

مع العلم أن الدولة كانت تتحمل عبئ تمويل هذه السكنات من الخزينة العمومية و لوحدها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة بـ 100 % من طرف الدول

الفرع الثاني : مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970 - 1973

تعتبر الخطة الرباعية (1970 - 1973)، الخطوة الأولى و الفعلية للتنمية في الجزائر، و يتجلى ذلك من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية و الثقافية الذي سطر من خلال هذا المخطط، و الذي كان يرمي

أساسا الى إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن و إرضاء طلباته و تلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين خاصة ميدان السكن.¹²⁹

إن المرحلة التي مرت بها البلاد، تطلبت إعادة بناء صرح الاقتصاد الوطني و ذلك عن طريق تخصيص جميع الإمكانيات المالية و المادية المتاحة لديها لتطوير و زيادة الإنجاز، و من أجل ذلك جندت الدولة الجزائرية جميع الوسائل اللازمة لذلك للوصول إلى تحقيق سياسة استثمارية تتجاوب مع أهمية هذا البرنامج. و عليه فقد خصصت قيمة مالية مرخصة لهذا البرنامج قدرت في البداية بـ : 27,5 مليار دج لتتجاوز فيما بعد ذلك مبلغ 36 مليار دج و هذا كله من أجل تحقيق البرامج الطموحة و التي أعطت الأولوية إلى :

- تلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا من أجل الرفع من مستواه المعيشي.

- القيام بإنجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (إنجاز قنوات مياه الصالحة للشرب).

حيث أنه في إطار برنامج الاستثمارات للمخطط الرباعي الأول، حضي قطاع السكن بنسبة 5,5 % مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى ، و على الرغم من أن الرقم يوحي بضآلة الاهتمام بهذا القطاع الحساس أو الاستثمار في هذا المجال غير أنه لو قورنت هذه النسبة إلى باقي النسب الأخرى الخاصة بالتجهيزات الاجتماعية للاحظنا أنها مرتفعة نسبيا و هذا دليل على الأهمية التي أعطيت لمجال الاستثمار في مجال إنجاز السكنات من خلال هذا المخطط لقد شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج متوازي حضري وريفى.¹³⁰

أمّا فيما يخص جانب توزيع السكنات فلقد حققت النتائج لهذه الفترة وتيرة توزيع السكنات قدرت ب 21000 سكن ريفى و حضري في المتوسط أي ما يعادل زيادة تقدر ب 3,2 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المرحل السابقة, غير أنه رغم الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة ، إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى.

¹²⁹ - عبد اللطيف بن اشنهو ، التجربة الجزائرية في التنمية و التخطيط ، مرجع سابق، ص42

¹³⁰ - محمد عمران ، مرجع سابق ، ص75

كما لوحظ أنه مع نهاية مرحلة المخطط الرباعي الأول صدرت تعليمة وزارية أخرى مع نهاية سنة 1973، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط و أصبح تحت اسم السكن الاجتماعي المخطط وهذه السكنات تنجز من طرف (ديوان الترقية و التسيير العقاري) و ذلك ابتداء من سنة 1974.¹³¹

الفرع الثالث: مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974 – 1977)

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها مما خلق مجال واسع للتصدير و ذلك لضمان الاستقلالية المالية للبلاد. و الجدير بالذكر أن حجم الأموال المستثمرة في هذه المرحلة أعطى نتائج جد معتبرة حيث عرف حجم الاستثمارات في جميع المجالات (بما فيها مجال السكن) قفزة قدرت بثلاثة مرات عن التي سبقتها¹³². فيما يخص قطاع السكن فنلاحظ أن حجم الاستثمار في هذا المجال عرف بدوره ارتفاع من خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني، حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب نظرا للنمو الديموغرافي الذي عرفته البلاد و زيادة الطلب على السكنات.

و من الملاحظ أنه خلال السنوات التي سبقت المخطط الرباعي الثاني ، تدهور معدل شغل السكنات الحضرية، و هذا راجع لعدة أسباب من أهمها النمو الديموغرافي السريع الذي عرفته المدن الناتج عن التزوح الريفي و من هنا أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات و كذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها و تأطيرها.¹³³

الفرع الرابع: مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989)

لقد تزامنت مرحلة 1980 و 1989 مع المخططين الخماسيين الأول و الثاني (1980/1984) و (1985/1989) فأمام النتائج المحققة خلال الفترات السابقة والتي سبق الإشارة إليها، و أمام البرامج السكنية التي برجت ضمن المخططات و لم تكمل و لم تحقق نظرا لظروف معينة، جاء المخطط الخماسي الأول و الثاني ليعطي دفعا قويا و يرسم سياسة سكنية اختلفت عن الطريقة السابقة. و يتجلى ذلك من خلال اعتبار

¹³¹ - بن يحي محمد ، مرجع سابق ، ص 64

¹³² - عمراوي صلاح الدين ، مرجع سابق ، ص 39

¹³³ - عمار تو ، بحث القي في ندوة نقاش حول التنمية الاقتصادية و السياسية الاجتماعية التي نظمت في قصر الامم بالجزائر يوم 29-09-

قطاع السكن قطاع أولي و ذلك ابتداء من المخطط الخماسي الأول (84/80) حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية و هي:

- تنظيم المدن القديمة و توسيعها

- تطوير الحياة السكنية في الريف و تحديث مراكزه الحضرية في الولايات و الدوائر و البلديات.

- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء.¹³⁴

نلاحظ أنه خلال مرحلة المخطط الخماسي الأول، كانت نسبة الإنجاز معتبرة على حسب ما برمج، إذ قدرت بـ 78 %، أما فيما يخص مرحلة المخطط الخماسي الثاني، فلاحظنا تراجع في نسبة الإنجاز إلى 68 %، على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن، يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفتها الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة.

غير أنه ما يمكن ملاحظته في هذه الفترة أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية، و يتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانينات على إثر صدور قانون 86-07¹³⁵ في 04 مارس 1986، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن.

و عليه فبعدهما عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي و المتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات.¹³⁶

الفرع الخامس: حالة قطاع السكن ما بعد المخططات التنموية

تميزت فترة المخططات التنموية بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية، باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال، حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد من الناحية العملية في بناء المساكن، و قد خصصت 10 ملايين دج لقطاع السكن فيما بين 1962 و 1979 و أكثر من (71 مليار) دج ما بين 1980 و

¹³⁴ - سهام وناسي مرجع سابق ، ص 159

¹³⁵ - القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 ، المتعلق بالترقية العقارية، (ج ر ع 10 ، الصادر في 05-03-1986)

¹³⁶ - محمد عمران ، مرجع سابق ، ص 76

1989 كما منع قانونيا للقطاع الخاص من الدخول إلى السوق العقارية حتى سنة 1987 حيث كانت الوسيلة الوحيدة لاقتناء مسكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية، وبالرغم من وجود ميزات خاصة لتمويل المشاريع السكنية إلا أن كل العوامل السابقة الذكر أدت إلى تقليص العرض، فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال، حيث حضي قطاع السكن بالاهتمام والازدهار في فترة المخططات ما بين 1973 و 1986، غير أن مجهود الدولة لم يسفر عن النتائج المرجوة، بل على العكس من ذلك، أصبح العجز في مجال السكن مع تراجع النمو الذي أعقب أزمة الإيرادات البترولية سنة 1986 علامة على إخفاق نسبي للسلطات العمومية في قطاع السكن على الرغم من تحرير المبادرة الفردية و ما أعقبه من ازدهار عقاري.¹³⁷

المطلب الرابع: عوامل تفاقم أزمة السكن

بعد تعرضنا لأهم المراحل التي مر بها قطاع السكن بالجزائر سواء خلال الاستعمار الفرنسي أو بعد الاستقلال حيث ترك الاستعمار حملا ثقيلًا فيما يخص السكن نظرا للسياسة التي اتبعتها فرنسا في هذا القطاع من خلال الاهتمام بالمعمرين على حساب الجزائريين الذين طبقت عليهم سياسة الأرض المحروقة و الزج بهم في المحتشدات و حرمانهم من الحصول على سكنات لائقة وأما غداة الاستقلال فان الدولة اهتمت بمسائل أخرى معتقدة أن السكنات التي تركها المعمرين تكفي لتغطية الحاجة إلى السكن غير أن هذا لم يكن رأي صائب بالإضافة إلى عدم توفيق الدولة في تحقيق أهداف سياستها السكنية من خلال المخططات التنموية لحل مشكلة هذا ما أدى إلى ظهور أزمة سكن في الجزائر ساعد في تفاقمها أسباب أخرى سنأتي على ذكرها.

الفرع الأول: الثقل الديموغرافي

لقد عرفت الجزائر خاصة بعد استقلالها ارتفاع في عدد السكان من سنة لأخرى و يرجع سبب ذلك إلى تحسين ظروف المعيشة للمواطن الجزائري خاصة بعد انتهاء الحرب التي عان منها لعدة سنوات غير أن ظاهرة زيادة عدد السكان عرفت وتيرة سريعة خاصة مع نهاية السبعينات و بداية الثمانيات، مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع هي كذلك إلا أن الدولة الجزائرية آنذاك لم تستطع أن تمتص هذا الطلب بتوفير العرض اللازم لذلك نظرا لظروف تم الإشارة إليها سابقا أين تجسدت أزمة سكن خانقة عرفت بها الجزائر.¹³⁸

¹³⁷ - صلاح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص 47

¹³⁸ - محمد بن يحيى، مرجع سابق، ص 51

حيث أن عدد السكان عرف فعلا تطورا ملحوظا سواء أكان من السكان الحضريين أو الريفيين لقد قدرت نسبة الزيادة في المتوسط بـ 2,5% سنويا، و هذا دليل على أن الجزائر عرفت منذ استقلالها ثقلا ديموغرافيا أثقل كاهل السلطات الجزائرية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية للمواطن و لعل من أهم هذه الحاجيات هو توفير المسكن الملائم للعيش به.¹³⁹

الفرع الثاني: الفساد

نظرا لتفشي الفساد بجميع أشكاله، و بالرغم من كل هذه الصيغ والبرامج والتي تعبّر عن جهد محترم لاحتواء أزمة السكن في الجزائر، إلا أنه بات واضحا أن الفشل والإخفاق مرتبط بالسياسة العامة من خلال حجم الفساد الكبير الذي يشوب عملية التوزيع واختيار مستحقي هذه السكنات فباعترافات كبار مسؤولي القطاع، فإن هناك من يستفيد لمرات عديدة من السكن ليعيد بيعه بأسعار خيالية، ما جعل شقة في حي راق بأي ولاية من ولايات الوطن تفوق نظيرتها في إسبانيا، خصوصا وأن مشروع البطاقة الوطنية للسكن والذي يمهّد لمراقبة حقيقية للحاصلين على السكن مازال لم يجسد بعد .

فالمضاربة والفساد وضعف المراقبة يعتبر ثالث يضر كل البرامج السكنية بمختلف صيغها المطروحة خصوصا وأن الإرادة السياسية لمكافحة هذا الثالث شبه غائبة¹⁴⁰، وهو ما يشجع أطرافا عديدة على استغلال هذا الوضع، من خلال الرشاوى والمحسوبية وعدم المحاسبة، والتي بلغت حدودا خطيرة جدا، كما أن إعطاء مسؤولية توزيع السكنات للسلطات الإدارية المعنية من قبل السلطة المركزية عوض المنتخبين، وعدم إشراك المجتمع المدني في آليات التوزيع والمراقبة زاد من تقوية هذا الثالث، الذي يعتبر المعول الأول لكل مجهود وطني، أو سياسة سكنية، ولقد بات واضحا أن سوء توزيع السكن هو الوقود الأساسي لمختلف الحركات الاحتجاجية العنيفة والسلمية التي تشهدها الجزائر دوريا كلما تم الإعلان عن قائمة المستفيدين من السكنات بصيغته المختلفة، ما يؤكد بأن هذه الظاهرة تهدد الأمن الوطني والاستقرار الاجتماعي، ما يستوجب وقفة حازمة وصادقة لتجاوزها، فالأرقام المقدمة والمبالغ الضخمة المرصودة للقطاع لا تعكس الواقع المعاش، فالمنازل الآيلة للسقوط وانتشار البيوت القصديرية الفوضوية دليل على إعادة النظر في سياسة الإسكان

¹³⁹ - عن اليونان الوطني للإحصاء، تقرير 2005-2007، رقم 25

¹⁴⁰ - سرحان الشيخ، جريدة الشروق، يوم 10 فيفري 2017.

والتوزيع وأحقية الفئة المستفيدة، باعتبار أن السكن بالجزائر معضلة اجتماعية حقيقة وموضوع سياسي محوري في مختلف الحملات الانتخابية.¹⁴¹

الفرع الثالث: عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية

لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها في البناء والتكفل به وحدها لتلبية الطلب الاجتماعي المتزايد على المساكن، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية من جهة، و القيد الذي تفرضه العودة إلى التوازن المالي لميزانية الدولة حسب ما يتطلب التصحيح الهيكلي من جهة أخرى. كما أن إعادة الهيكلة المالية للمؤسسات العمومية للبناء يفرضان كلفة باهظة للقيام بالتصحيح الفعلي في الأمد القصير، و لن يكون التطهير المالي لهذه المؤسسات بالذي يكفي وحده لإعادتها إلى وضع يسمح لها بالإنتاج المثمر.

كما أن عدم استقرار طريقة لتمويل السكنات العمومية بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص كان من شأنه أن يخلق عراقيل في عملية إنجاز المشاريع السكنية مما جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في عملية إنجازها.

الفرع الرابع: ضعف السوق العقارية الإيجارية

حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافا على ما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى و يرجع ذلك إلى عدة أسباب منها:

- أن الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل أتمليكي للمستفيد و بأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية ، و حتى المساكن الوظيفية كانت موضوع مثل هذه العملية مما جعل معظم الإدارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها على ما هو معمول به في معظم البلدان ، و كان نتيجة هذه الآليات أن جزءا كبيرا من المساكن العمومية ضاع في (فخ) المضاربة دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف الحصول على سكن.

¹⁴¹- واقع أزمة السكن "الاسباب و النتائج" ، مركز مقديشو للبحوث و الدراسات ، مرجع سابق.

- أن العرض من جانب القطاع الخاص في مجال السكن الإيجاري لا وجود له عمليا و ينبغي أن نتساءل عن الأسباب التي تجعل الملاكين الخواص للمساكن يعزفون عن خوض غمار السوق العقارية الإيجازية و يفضلون الاحتفاظ في غالب الأحيان (بأملكهم فارغة) إلا ما قل و ندر بدلا من تأجيرها و يرجع التفسير ذلك إلى:

1- وجود عامل سوسيولوجي أو حتى مؤسسي مفاده أن ملاك المساكن الممكن إيجارها يشعرون بارتياح و حذر إزاء شروط الإيجار و السلطة التأسيسية المكلفة بضمان احترامه ، و قد قدم التنظيم المعمول به ضمانات جديدة بصدد حفظ حقوق الملاك، غير أن هذا لم يؤثر على ما يبدو في موقف المالكين.

2- وجود عامل اقتصادي يعوق في الواقع توسيع السوق العقارية الإيجازية إذا ما اعتبرنا أن هذه السوق يجب أن تبقى مفتوحة لاستثمار العقاري المربح من جانب حائزي رؤوس الأموال الخواص.

الفرع الخامس : ارتفاع نسبة التمدين:

بالموازاة مع ظاهرة ارتفاع عدد السكان التي تم الإشارة إليها سابقا، لقد عرفت الجزائر كذلك اختلالا في توزيع سكانها بين المدن و الأرياف، و هذا الاختلال عرف بدوره تطورا ملحوظا خاصة مع بداية السبعينات مما خلق ظاهرة عرفت (بظاهرة التروح الريفي نحو المدن)، و يرجع السبب في ذلك إلى تحسن الظروف المعيشية في المدن خاصة مع توفر فرص العمل و المرافق الضرورية للعيش باعتبار أن جل المصانع الكبرى تركزت في المدن آنذاك.¹⁴²

هذا العامل أدى إلى خلق طلب متزايد على السكنات في المدن مما جعل الدولة الجزائرية تقف عاجزة على تلبية هذه الحاجيات المتزايدة.

حيث أن نسبة التمدين عرفت تطورا ملحوظا بعد السنوات التي تلت الاستقلال إذ أن نسبة السكان الحضريين عرفت تطورا من 1962 إلى غاية 1989، بينما عرفت نسبة عدد السكان الريفيين انخفاضا لنفس الفترة الزمنية .

إذ تعتبر الجزائر من بين الدول الأكثر تمدنا بالمعنى الديموغرافي حيث بلغت نسبة النمو الحضري 54%.

سنة 1995 مقارنة بمعدل النمو الحضري في تونس 52% أما دول شرق آسيا فبلغت نسبة النمو الحضري (التحضر) بها 36% و بدول جنوب اسيا 28%.¹⁴³

¹⁴² - جريدة الخبر اليومية، بتاريخ 20010/12/11، ص20

¹⁴³ - مؤتمر البنك العالمي للسكن والإسكان كندا 1992.

الفرع السادس: اعتماد الدولة على سياسات ظرفية

للقوف على تداعيات هذه الأزمة التي سخرت لها الدولة الجزائرية كل الإمكانيات المادية والبشرية وانتهاج سياسة جديدة للقضاء عليها، فقد أجمع الكل على أن مشكلة السكن في الجزائر عامة، ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية، حيث لم تراعى القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط ولا حتى للإمكانيات المعيشية التي تتناقض مع المدخول الشهري للأسرة القادرة على استيعاب توزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة، مما جعل في الأخير مشكل السكن لا يزال قائما، فسياسة السكن في الجزائر التي كانت وما تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع، بل تعدى دور الدولة في بعض الأحيان، إلى التدخل حتى في البناء الذاتي والترقية العقارية، قد زاد — حسب — تحليلاتهم من أزمة السكن تعقيدا، مما برهنت هذه السياسة، مع مرور الوقت، على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة وذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع بعد أن تحولت كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف (بأزمة السكن في الجزائر)، وازدادت هذه الأزمة تعقيدا يوما بعد يوم، سنة بعد سنة، وقد يفسر ذلك منذ الوهلة الأولى بتزايد معدل نمو السكان بدون تزايد مماثل في عدد السكنات، إضافة إلى تزايد التزوح الريفي اتجاه المدن التي عرفت العشرية الأخيرة (التسعينات) ظف إلى ذلك عدم قدرة الدولة على التحكم في زمام الأمور (اللامبالاة، غياب التسيير، الرشوة، البيروقراطية والإهمال الإداري على مستوى الإدارة المركزية فيما يخص المضاربة بالعقار... الخ)، هذا بالإضافة إلى مشكلة العقار التي تعتبر إلى حد ما من بين المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكافية من أجل حل مشكلة السكن، بالإضافة إلى مشكلة أخرى رئيسية لا تقل أهمية عن الأولى تتمثل في صعوبة تقديم القروض العقارية من طرف الجهاز المصرفي بعيدا عن كل المزايدات والبيروقراطية في التعامل سواء كان ذلك مع المقاولين أو مع الراغبين في امتلاك سكن، واعتبر هؤلاء المحللين واقع السكن في الجزائر 144 .

الفرع السابع: صعوبة تحصيل مواد البناء

إن توفير ماد البناء بالنسبة لقطاع السكن يعتبر من أهم العوامل الأساسية لانجاز السكنات ، و الكميات المطلوبة من هذه المواد في السوق و بالأسعار المناسبة تعتبر من الأساسيات لأي إستراتيجية حكومية في عملية إنجاز البرامج السكنية .

و لقد أجمعت الدراسات الاقتصادية على أن توفير هذه المواد و بأسعار ثابت يتطلب وجود سوق كبيرة نسبيا ، تعمل على تفعيل النشاط الاقتصادي لانجاز السكنات و تقوم بإزالة مظاهر النقص في الكميات و تضيق المضاربات ، كما تعد أسعار البناء من التكاليف المباشرة التي تضاف إلى تكاليف البناء ، و في حالة عدم توفرها فان تكلفتها ستتضاعف و تؤثر سلبا على مدة الانجاز و عدم تحقق السياسة السكنية المبرمجة و بالتالي زيادة تعقد أزمة السكن أكثر فأكثر¹⁴⁵.

خاتمة

إن السياسة السكنية في الجزائر التي كانت و ما تزال تعتمد في مجملها على الدور الاساسي للدولة في الانجاز و التسيير بما في ذلك التمويل و التوزيع قد زاد من ازمة السكن تعقيدا ،ه ذه السياسة التي برهنت و مع مرور الوقت على فشلها في تحقيق الاهداف المنشودة و ذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع فلقد تحولت كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان منذ امد بعيد الى ما اصبح يعرف "بأزمة السكن في الجزائر"، و ازدادت هذه الازمة تعقيدا يوما بعد يوم و سنة بعد سنة و قد يفسر ذلك لأول وهلة بتزايد معدل نمو السكان بدون تزايد مماثل في عدد السكنات , اضافة الى تزايد التروح الريفي اتجاه المدن اضافة الى ذلك عدم قدرة الدولة على التحكم في زمام الامور (اللامبالاة ، غياب التسيير ، الرشوة ، البيروقراطية ، و الإهمال الإداري على مستوى الادارة المركزية الخ .

ولقد أدى انتهاج الدولة الجزائرية لنظام اقتصاد السوق إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص للاستثمار في النشاط العقاري الذي لم يعد النشاط فيه محصورا فقط في السكن بل يشمل مجموعة من العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، كما يمكن أن تكون هذه المشاريع عبارة عن محلات ذات استعمال سكني أو مهني وبصفة عرضية يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري.

وبذلك تكون الدولة الجزائرية قد أخضعت عملية البناء والتشييد في مجال العقار لمبدأ المنافسة الحرة الذي يعتبر من أساسيات نجاح نظام اقتصاد السوق، ذلك أن مبدأ المنافسة يؤدي إلى توفير الانتاج وتحسين الخدمة وحفظ الأسعار مما يؤدي بالتالي إلى زيادة العرض على الطلب على السكن، غير أن ما يلاحظ في الواقع العملي هو:

1- أن هذا المبدأ تولدت عنه رداءة الانتاج وغلاء العقار بطريقة لا تخدم الحظيرة السكنية الوطنية.

2- رغم ما تمنحه الدولة من امتيازات و إعانات خاصة في مجال الترقية العقارية لغرض القضاء على أزمة السكن لكن ذلك لم يحصل بل ما زالت أزمة السكن قائمة.

3- رغم تقرير القانون رقم 04/11 لعقوبة تأخير تسليم السكن المنجز من قبل المرقى العقاري فإن هذا النص لم ير التطبيق في الواقع العملي، بل ما لحظناه هو مطالبة المستفيد من السكن التساهمي أو الترقوي بزيادة عن الثمن المحدد سابقا.

4- عندما ألزمت الدولة بموجب قانون الترقية العقارية المكتتب (المستفيد) في عقد بيع العقار بمساهمة شخصية تقدر بحوالي 20% من السعر الإجمالي للسكن تولد عنه الاحساس بالانتماء وبالتالي متابعة المستفيد وتفقدته لسكنه ورغم ذلك لا يحصل على سكنه في الوقت المحدد.

وفي الأخير نعتقد أن الترقية العقارية لم تساهم في حل أزمة السكن في الجزائر، بالقدر الذي كان منتظرا منها . يبقى على الدولة من اجل تعزيز نتائج سوق السكن القيام بعدة اجراءات نوجزها فيما يلي :

- حصر العمليات العقارية في احجام متحكم فيها على مستوى مخطط التمويل و التسيير .
- الابقاء على التعامل مع المتعهدين العقاريين الذين يثبتون كفاءة في مجال الالتزام بالآج — ال و إعطاء ميزة نوعية للبرامج السكنية .
- تفعيل اجراءات الرقابة و التسيير الخاصة بالمشاريع السكنية .
- تطوير الدراسات في المجال العقاري لاسيما المرتبطة بالجانب النوعي للسكن و التهيئة العمرانية .
- تحديث وسائل و طرق الانجاز و تشجيع الاعتماد على تقنية التصنيع في مجال البناء
- ازاحة الصعوبات المرتبطة بالعراقيل الادارية سواء تعلق الامر بالبنوك التجارية او غيرها من المؤسسات الفاعلة في سوق السكن .
- يرتبط تفعيل نتائج سوق السكن ، بتضافر الجهود و تنسيق العمل ، و تحديد الادوار بدقة لكل الفاعلين في القطاع ، مع التزام كل طرف بتأدية دوره كلى اكمل وجه .

قائمة المراجع

اولا - باللغة العربية:

-الكتب

-الكتب العامة:

1-صالح بلحاج ، تاريخ الثورة الجزائرية ، دار الكتاب الجديد ، بدون طبعة ، بدون سنة النشر .

- الكتب المتخصصة:

1- جيلالي بن عمران ، أزمة السكن في الجزائر ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، ترجمة عبد الغاني بن منصور ، الجزائر ، بدون سنة النشر .

2- عبد اللطيف بن أشنهو ، الهجرة الريفية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1986 .

3- عبد القادر بلطاس ، الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسة الحديثة في تحويل السكن) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ماي 2001 .

4- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام ، طبعة 2013 .

5- نبيل صقر ، النشاط العقاري ، سلسلة نصوص التنظيمية و التشريعية ، دار الهدى ، بدون سنة نشر .

- الرسائل العلمية:

1- بن يحيى محمد ، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله ، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة تلمسان ، 2011 .

2- بوخاري جمال الدين ، إصلاح السياسة العامة للسكن ، دراسة حالة (بلدية متليلي شعابنة) ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر اكاديمي بجامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2014 .

3- سهام وناسي ، النمو الحضري و مشكلة السكن و الإسكان ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري ، جامعة باتنة ، 2008 .

4-عراوي صلاح الدين،السياسة السكنية في الجزائر،مذكرة متممة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا،،جامعة باتنة،2008 .

5-عرار ، التمويل العقاري مذكرة من اجل الحصول على شهادة ماجيستر ، جامعة الجزائر ، 2008 .

6-فالق ليماء،السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال وعلى الانتاج السكني ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمراني،جامعة قسنطينة ،2006.

7- نوي عقيلة ، النظام القانوني لعقد بيع على التصاميم في القانون الجزائري ،مذكرة ماجيستر ،جامعة الجزائر،2011 .

8- نورة عمارة ، النمو السكاني و التنمية المستدامة ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجيستر ، جامعة باجي مختار،2012 .

-المقالات:

1-إبتسام طوبال ، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990 - 2014) ، مجلة دراسات إقتصادية ، العدد 03 ، 2016.

2-بلجراف سامية ، ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم ، مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة.

3-بوسماحة الشيخ ، مجلات الترقية العقارية و حماية البيئة ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، العدد الاول ، 2003.

4-د/رضا دغبار ،النظام القانوني للبيع بالايجار ، مجلة العلوم الانسانية ،العدد.

5-زرارة عواطف ، " التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 04-11 " مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

-الملتقيات العلمية:-

- 1-دوة آسيا ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، يومي 28/27 فيفري 2012 ،جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة .
- 2-عبد الرزاق سلام ، قدير سهرة آفاق التنمية السكنية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية ، واقع و آفاق يومي ، 24/23 ماي 2014 ، جامعة المدية .
- 3-نادية ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر ،بسكرة.

-الندوات و التقارير:-

- 1 كلمة معالي وزير السكن عبد المجيد تبون ، حوار الساعة ، موقع الاذاعة الجزائرية .

- النصوص القانونية:-

أ - الدستور

- دستور 1976 الجريدة الرسمية ، العدد96 ، المؤرخة في 24 نوفمبر 1976 .
- دستور 1989 المؤرخ في 23 فيفري 1989 ، الجريدة الرسمية ، العدد 02 ، المؤرخة في 01 / 03 / 1989 .

ب النصوص التشريعية

- القانون رقم 11 / 04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ، (ج ر ع 14 ، الصادرة في 16 / 03 / 2011).
- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 ، المتعلق باستقلالية المؤسسات ، (ج ر ع 02 ، الصادرة في 13-01-1988).
- القانون رقم 88 / 04 المؤرخ في 12 جانفي 1988 ، يحدد القواعد المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية (ج ر ع 1 ، الصادرة في 13 / 01 / 1988).
- القنون رقم 86 / 07 المؤرخ في 04 مارس 1986 ، المتعلق بالترقية العقارية، (ج ر ع 10 ، الصادرة في 05 / 03 / 1986).
- المرسوم التشريعي رقم 93 / 03 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، (ج ر ع 14 ، الصادرة في 02 / 03 / 1993).

- القانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، (ج ر ع 52 ، الصادرة في 02 / 12 / 1990).
- القانون رقم 04 – 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 ، و المتعلق بالتهيئة و التعمير ، (ج ر ع 51 ، الصادرة في 15-08-2004).
- القانون رقم 98 / 94 المؤرخ في 15 جويلية 1988 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي
- القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري، (ج ر ع 49 ، الصادرة في 16 / 11 / 1990).
- القانون رقم 06 / 06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 ، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، (ج ر ع 15 ، الصادرة في 12 / 03 / 2006).
- القانون رقم 75-59 المؤرخ في 26 جويلية 1975 ، يتضمن القانون التجاري و معدل و متمم ، (ج ر ع 1 ، الصادرة في 19 / 12 / 1975).
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطالبة البناءات و اتمام انجازها ، ج ر ع 44 ، الصادرة في 03/ 08/ 2008 .
- القانون رقم 09-09 ، المؤرخ في 30 ديسمبر 2008 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2010 ، (ج ر ع 78 ، الصادرة في 31 / 12 / 2009).
- المرسوم التنفيذي رقم 55-16 المؤرخ في 01 فيفري 2016 ، يحدد شروط و كفاءات التدخل في الانسجة العمرانية القديمة (ج ر ع 7 ، الصادرة في 07 / 02 / 2016).
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، (ج ر ع 7 ، الصادرة في 12 / 02 / 2015) .
- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 ، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين (ج ر ع 11 ، الصادرة في 26 / 02 / 2012).
- المرسوم التنفيذي رقم 13 - 96 المؤرخ في 26 فيفري 2013 ، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين (ج ر ع 13 ، الصادرة في 06 / 03 / 2013).

-الامر رقم 58-75 المؤرخ في 26 / 09 / 1975 ، المتضمن القانون المدني

-المرسوم رقم 502-82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 ، المتضمن تحديد شروط احداث و تنظيم و تسيير مكاتب الترقية و التسيير العقاري .

-المرسوم التنفيذي رقم 408-97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 ، المتضمن احداث صندوق ضمان الكفالة المتبادلة ، (ج ر ع 73 ، الصادرة في 09 / 11 / 1997).

-المرسوم التنفيذي رقم 235-10 المؤرخ في 15 اكتوبر 2010 ، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفيات منح هذه المساعدة ،(ج ر ع 58 ، الصادرة في 07 / 10 / 2010).

-المرسوم التنفيذي رقم 321-14 المؤرخ في 20 نوفمبر ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 235-10 المؤرخ في 05 / 10 / 2010 ، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ، (ج ر ع 59 ، الصادرة في 23 / 11 / 2014).

-الامر رقم 01-09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، (ح ر ع 44 ، الصادرة في 26 / 07 / 2009).

-المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 ، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار،(ج ر ع 25 ، الصادرة في 29 / 04 / 2001).

-المرسوم التنفيذي رقم 87-10 المؤرخ في 10 مارس ق 2010 ، يحدد مستويات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بنك جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين ، (ج ر ع 17 ، الصادرة في 14 / 03 / 2010).

-امر رقم 01-09 مؤرخ في 22 جويلية 2009 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، (ج ر ع 44 ، الصادرة في 26 / 07 / 2009).

-المرسوم التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في 4 اكتوبر 1994 ، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للاسر .

-المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المؤرخ في 12 مارس 1991 ، الذي يحدد كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن .

-المرسوم التنفيذي رقم 91 - 148 المؤرخ في 12 - 05 - 1991 ، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطوره.

-المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مارس 2008 ، يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري ، (ج ر ع 24 ، الصادرة في 11-05-2008).

-المرسوم التنفيذي رقم 91 - 145 المؤرخ في 12 ماي 1981 ، المحدد للقانون الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، (ج ر ع 25 ، الصادرة في 18 / 05 / 1991)، الذي عدل بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994، (ج ر ع 32 ، الصادرة في 25 / 04 / 1994).

-المرسوم التنفيذي رقم 19-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره ، (ج ر ع 25 ، الصادرة في 29 / 05 / 1991).

د - القرارات

- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ، يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ، (ج ر ع 51 ، الصادرة في 04 / 09 / 2011).

- القرار المؤرخ في 26 سبتمبر 2015 ، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي و كفيات ذلك ، (ج ر ع 63 ، الصادرة في 29 / 11 / 2015).

- القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 23 جويلية 2001 ، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك .

- القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 ، المحدد للحصول على الاعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي .

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 سبتمبر 2015 ، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي و كفيات ذلك ، (ج ر ع 63 ، الصادرة في 29 / 11 / 2015).

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ، يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم،(ج ر ع 51 ، الصادرة في 14 / 05 / 2011).
- القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 ،المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار،(ج ر ع 52 ، الصادرة في 23 / 07 / 2001).
- القرار الوزاري المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 ، الخاص بالمساحة و الرفاهية المطبقة بالمساكن المخصصة للبيع بالإيجار ، (ج ر ع 6 ، الصادرة في 27 / 01 / 2013).
- القرار الوزاري المؤرخ في 24 جويلية 2001 ، المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار ، (ج ر ع 52 ، الصادرة في 16- 09- 2001).
- القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 ، الذي يعدل القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 ، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، (ج ر ع 52 ، الصادرة في 23 - 07 - 2001).

هـ - المواقع الالكترونية

- موقع وزارة السكن : www.mhu.gov
- موقع الموسوعة العربية : www.arabe-ency.com
- مركز مقديشو للبحوث و الدراسات : www.mogadishucentre.com
- الديوان الوطني للإحصاء : www.ONS.dz

الفهرس

الشكر

الإهداء

مقدمة..... أ

الفصل الأول : دور الترقية العقارية في الحد من أزمة السكن

تمهيد 7

المبحث الأول : تطور الترقية العقارية في الجزائر و دعمها من خلال مخطط إنعاش الاسكان..... 8

المطلب الأول : مفهوم الترقية العقارية..... 8

الفرع الاول: تعريف الترقية العقارية..... 9

الفرع الثاني: مجالات الترقية العقارية..... 13

الفقرة الاولى: البناء..... 14

الفقرة الثاني: التهيئة..... 14

1. مفهوم الترقية..... 15

2. التهيئة العمرانية..... 15

1. الاصلاح..... 16

2. الاصلاح العقاري..... 16

3. التجديد العمراني..... 16

4. إعادة تأهيل..... 16

16	5.إعادة هيكلة.....
16	6. التدعيم.....
17	7. التدخل.....
18	المطلب الثاني :المركز القانوني للمرقي العقاري.....
19	الفرع الاول : تعريف المرقي العقاري.....
20	الفرع الثاني : الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري.....
20	الفقرة الاولى : إكتساب صفة التاجر.....
21	الفقرة الثانية : التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و الحصول على الإعتماد.....
21	الفقرة الثالثة : يجب أن يكون المرقي العقاري من المحترفين و أن تكون له قدرات مالية.....
22	الفرع الثالث : مهام المرقي العقاري.....
23	الفرع الرابع : الطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري.....
23	الفقرة الاولى : الطابع المدني لعمل المرقي العقاري.....
24	الفقرة الثانية : الطابع التجاري لعملية الترقية العقارية.....
24	الفرع الخامس : حقوق و التزامات المرقي العقاري.....
25	الفقرة الأولى : التزامات المرقي العقاري.....
25	1.الحصول على ترخيص اداري.....
25	2.احترام مخططات التهيئة و العمران.....
26	3.الإستعانة بخدمات مقاول.....

4. ضبط علاقة المرقي العقاري بالمقتني بعقد رسمي 26
5. التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار 27
6. الالتزام بالضمان 28
- الفقرة الثانية : حقوق المرقي العقاري 28
1. الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه 28
2. ابطال العقد 29
- المطلب الثالث : التطور التشريعي للترقية العقارية 30
- الفرع الأول : الترقية العقارية من خلال القانون رقم 86-07 30
- الفرع الثاني : الترقية العقارية من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 31
- الفرع الثالث : الترقية العقارية من خلال القانون رقم 04-11 32
- المطلب الرابع : مخطط انعاش السكن و دعمه من قبل الدولة 34
- الفرع الأول : التحفيزات الجبائية 35
- الفقرة الأولى : بالنسبة للمرقي العقاري 35
- الفقرة الثانية : لفائدة الأسر و المستفيدين 37
- الفرع الثاني : القروض العقارية المسيرة 37
- الفقرة الأولى : اذا كان القرض لتمويل سكن ترقوي 38
- الفقرة الثانية : اذا كان القرض لتميل سكن ريفي 38
- الفقرة الثالثة : عدم الاستفادة 38

- 38.....الفقرة الرابعة : القروض المسيرة لاقتناء سكن ترقوي جماعي
- 38.....الفقرة الخامسة : تحديد معدلات الفوائد في القروض المسيرة بالنسبة للسكن الترقوي
- 39.....الفقرة السادسة : بالنسبة للسكن الريفي
- 39.....الفرع الثالث : الاعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن
- 40.....المبحث الثاني : تنوع صيغ نشاطات الترقية العقارية و السكنات المدعمة
- 40.....المطلب الأول : سكنات الإعانة (الايجار العمومي و السكن الريفي)
- 41.....الفرع الأول :الايجار العمومي
- 41.....الفرع الثاني : السكن الريفي
- 42.....الفقرة الأولى : سكن ريفي فردي
- 42.....الفقرة الثانية :سكن ريفي جماعي
- 42.....1.شروط لاستفادة من سكن ريفي
- 42.....2.الإجراءات المتبعة للاستفادة من الدعم المالي
- 43.....المطلب الثاني : السكنات الترقية
- 44.....الفرع الأول : السكن الترقوي العمومي
- 44.....الفقرة الأولى : الثمن
- 44.....الفقرة الثانية : ملف الاككتاب للسكن الترقوي العمومي
- 45.....الفقرة الثالثة : اماكن ايداع الملفات و الطلبات للاككتاب
- 45.....الفقرة الرابعة : المعايير و سلم التنقيط

- 46..... الفرع الثاني : السكن الترقوي المدعم
- 46..... الفقرة الأولى : دعم على شكل تخفيض
- 46..... الفقرة الثانية : دعم مجسد بمساعدة مباشرة
- 46..... المطلب الثالث :البيع بالإيجار
- 47..... الفرع الأول : مفهوم البيع بالإيجار
- 48..... الفرع الثاني : سكنات العدل في الجزائر او سكن البيع بالإيجار

الفصل الثاني: أزمة السكن في الجزائر

- 50 تمهيد
- 51 المبحث الأول :الإطار المفاهيمي السكن
- 51..... المطلب الأول :مفهوم السكن و أزمته
- 52..... الفرع الاول:تعريف السكن
- 52..... الفرع الثاني:أنواع السكن
- 52 الفقرة الأولى : السكن الحضري
- 53..... الفقرة الثانية : السكن الريفي
- 53..... الفقرة الثالث : السكن البدوي
- 53..... الفرع الثالث:تعريف أزمة السكن
- 54..... المطلب الثاني :الاحتياجات السكنية و الحق في السكن
- 55..... الفرع الأول :الاحتياجات الجسمية والحاجة إلى الأمان

- 55.....الفرع الثاني : الاحتياجات الاجتماعية.....
- 56.....الفرع الثالث :الحق في السكن.....
- 57.....الفرع الرابع :الإقرار بالحق في السكن في التشريع الجزائري.....
- 58.....المطلب الثالث :أهمية السكن.....
- 58.....الفرع الأول : الأهمية الاقتصادية للسكن.....
- 60.....الفرع الثاني : الأهمية الاجتماعية للسكن.....
- 61.....الفرع الثالث : الأهمية السياسية للسكن.....
- 62.....المطلب الرابع :عوامل انجاز السكنات.....
- 63.....الفرع الأول :العوامل الأساسية لانجاز السكنات.....
- 66.....الفرع الثاني :العوامل المكتملة لانجاز السكنات.....
- 67.....المبحث الثاني :تطور أزمة السكن في الجزائر.....
- 68.....المطلب الأول :قطاع السكن أثناء الحقبة الاستعمارية.....
- 68.....الفرع الأول :أنواع و نوعيات السكن أثناء تلك الفترة.....
- 69.....الفرع الثاني :إنجازات تلك الفترة.....
- 70.....المطلب الثاني :قطاع السكن غداة الاستقلال.....
- 70.....الفرع الأول : لمحة على قطاع السكن في تلك الفترة.....
- 71.....الفرع الثاني :أهم الصيغ السكنية لفترة 1962-1966.....
72.الفقرة الاولى : برامج سكنات من نوع (هياكل).....
- 72.....الفقرة الثانية :برامج سكنات (نظام الرهن العقاري)

73.....	الفرع الثالث : أهم إنجازات فترة 1962-1966.....
73.....	المطلب الثالث: قطاع السكن من خلال مخططات التنمية الجزائرية.....
74.....	الفرع الأول: مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969.....
75.....	الفرع الثاني : مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970 - 1973.....
76.....	الفرع الثالث: مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977).....
77.....	الفرع الرابع: مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989).....
78.....	الفرع الخامس: حالة قطاع السكن ما بعد المخططات التنموية.....
79.....	المطلب الرابع :عوامل تفاقم أزمة السكن.....
79.....	الفرع الأول :الثقل الديموغرافي:
80.....	الفرع الثاني:المضاربة..الفساد وضعف المراقب.....
81.....	الفرع الثالث:عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية
82.....	الفرع الرابع :ضعف السوق العقارية الاجارية.....
82.....	الفرع الخامس: ارتفاع نسبة التمدين.....
83.....	الفرع الخامس:اعتماد الدولة على سياسات ظرفية.....
84.....	الفرع السابع:صعوبة تحصيل مواد البناء.....
86.....	الخاتمة
89.....	قائمة المراجع.....
97.....	الفهرس