



المركز الجامعي العلامة أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت

معهد العلوم القانونية والإدارية

قسم القانون الخاص



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون عقاري

الموسومة بـ:

آليات توفير السكن في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

الدكتور/ علاق عبد القادر

إعداد الطالبين:

- بويمان كريمة

- يبة ديلة

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا

..... أستاذ

..... -

مشرفا

..... أستاذ محاضر قسم (أ)

..... د. علاق عبد القادر -

مناقشا

..... أستاذ

..... -

السنة الجامعية: 2016 - 2017

شكر وتقدير

إن الحمد والشكر لله العلي القدير الذي أعاننا على إنجاز هذا العمل.
كما نتوجه بالشكر الجزيل والامتنان إلى الأستاذ المشرف الدكتور/ علاق عبد القادر الذي بذل كل ما في وسعه لمساعدتنا في إنجاز هذا البحث، ولم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة.
كما نتوجه بالشكر إلى كافة أساتذة معهد العلوم القانونية والإدارية خاصة الأستاذ/ بوغانم أحمد،
والأستاذة/ بويكر سعيدة على إرشاداتهما القيّمة.
ونأمل أن نكون قد وفقنا في إنجاز هذه المذكرة.

إهداء

الحمد لله الذي منّ علينا بعونه وفضله في إنجاز هذا العمل.
إلى من كلّله الله بالهيبة والوقار، إلى من أحمل اسمه بكل افتخار والدي العزيز.
إليك أُمي الحنون أهدي لكما هذا العمل.
زوجي الحبيب الذي كان لي نعم السند في إتمام هذا العمل.
إلى إخوتي وأخواتي.
إلى كل الأصدقاء دون استثناء. إلى كل أساتذة معهد العلوم القانونية والإدارية.
وأرجو أن يكون عملنا هذا ثمارا نافعا وخيرا جامعا لكل طالب علم، فالخير أينما وقع نفع.

كرامة.

إهداء

إن الحمد لله أولاً الذي وفقنا في إنجاز هذا العمل،
الذي نرجو أن يكون مصدر نفع لكل طالب علم،

أهدي هذا العمل إلى والدي الغالي رحمه الله،
إلى والدتي الحبيبة سندي في الحياة أطال الله في عمرها،
إلى كل إخوتي وأخواتي،
إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد في إنجاز هذه المذكرة،
إلى كل أساتذتنا الكرام بالمعهد،
أرجو أن ينال هذا العمل قبولاً ورضاً عند كل ذي طالب علم.

دليلة

المقدمة

مقدمة:

يعتبر السكن أحد الحقوق الأساسية التي استأثرت باهتمام واسع على الصعيد الوطني والدولي من خلال إعماله كحق، والسعي لتجسيده على أرض الواقع، فقد عمدت العديد من الحكومات جاهدة ومن بينها الجزائر إلى تكييف نصوصها بما يخدم هذه الغاية.

وتعود بوادر الاهتمام بقطاع السكن في الجزائر إلى فترة ما بعد الاستقلال، حيث أنه بعد شغور الحظيرة السكنية للمعمرين الفرنسيين، ظهرت موجة نزوح كبيرة نحو المدن وعودة آلاف اللاجئين والمجاهدين والمعتقلين الذين أرادوا الاستفادة من ثمار الاستقلال، من توفير للسكن ومختلف التجهيزات، واستمرت موجة النزوح نحو المدن لعدة سنوات نتيجة لما خلفه الاستعمار.

إضافة إلى سياسة المخططات الاقتصادية التي اعتمدت أساسا على التصنيع وتوفير الشغل وبالتالي جلب اليد العاملة، كما انصبت اهتمامات الدولة في هذه المرحلة على التنمية الاقتصادية، وبناء الاقتصاد الوطني بالاهتمام بقطاع المحروقات وتأميم البنوك، مما أدى إلى تسارع الزيادة السكانية، وموجات الهجرة نحو المدن، وهنا بدأت تظهر أزمة السكن نظرا لعدم كفاية الحظيرة السكنية وعدم قدرة الدولة على إرجاع وتثبيت الفلاحين في الريف¹.

ومن أجل الحد من هذه الأزمة كان لزاما على الدولة الجزائرية أن تصنف السكن ضمن أولويات اهتماماتها في إطار مخططات تنموية لإنعاش القطاع السكني، وذلك بداية من سنة 1967، لكن وبالرغم من الجهود التي بذلتها الدولة بقي الفارق واضحا بين العرض والطلب على السكنات، وذلك لاستفحال وتعدد أوجهها بسبب التأخر في معالجتها، وكذا الأزمة المالية التي عرفتها البلاد أين شهدت توجهات جديدة فيما يخص قطاع السكن والقطاعات الأخرى².

¹ عبد اللطيف بن شهنو، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص 19.

² الجيلالي بن عمران، أزمة السكن و آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، تر. عبد الغاني بن منصور، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص

وبعد انتقال الجزائر من نظام الاقتصاد الموجه إلى نظام الاقتصاد الحر، اتخذت السياسة السكنية بعدا آخرًا اختلف عن سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات، وبالأخص قطاع السكن الذي ظهرت فيه أنماط سكنية جديدة بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط؛ أولهما السكن الاجتماعي (الحضري) والسكن الريفي. هذا من جهة ومن جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني، لتعطي طابعا آخرًا اختلف عن سابقه، بعدما كان تمويل السكنات، يقع على عاتق الخزينة العمومية للدولة محاولة منها أن تكبح زمام أزمة السكن الخانقة.

والجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن الجزائري، حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه والمتمثل في سكن يؤويه وعائلته، ومن هذا المنطلق فإن أهمية هذا البحث تكمن في أن السكن باعتباره حق من حقوق الإنسان لازال يشغل بال العديد من المفكرين والباحثين، وكذا تحديد ضمانات الدولة ووسائلها في توفير السكن لمواطنيها، وكذا تبيان التعاون الحاصل بين القطاع العمومي والقطاع الخاص في توفير السكن¹.

أما أسباب دراستنا لهذا الموضوع فإنها تكمن في تلك الأهمية الكبيرة التي يحظى بها قطاع السكن على المستوى الدولي والوطني، باعتباره أصعب الأبعاد من حيث قدرة الدولة على الالتزام بتوفيره بشكل جدي، وتجسيده على أرض الواقع، كما أنه يعتبر آلية لإعمال حق من حقوق الإنسان التي تضمنتها الصكوك الدولية والإقليمية وكذا التشريعات الوطنية وهو الحق في السكن الملائم، كما أن مشكل السكن، يعتبر ثاني أزمة بعد البطالة في الجزائر².

وبغية الخوض في تفاصيل هذا الموضوع نطرح الإشكال التالي:

¹ الجيلالي بن عمران، مرجع سابق، ص 45.

² ميرتا اسويرت، مقالة حول السياسة السكنية، خيرة في البلدان، مجلة التموين و التهيئة، رقم 3، سبتمبر 1984، ص 12.

ما هي الصيغ السكنية الجديدة التي استحدثها المشرع الجزائري للتجاوب مع سوق العرض والطلب؟ وهل تمكّن فعلا من مراعاة احتياجات المواطن فيما يخص السكن؟.

وأما المنهج المتبع في الدراسة هو المنهج التحليلي الوصفي، إذ أنه يعتمد على دراسة وتحليل السياسة السكنية المتبعة من الدولة للقضاء على أزمة السكن، واستحداث صيغ سكنية جديدة تتلاءم ومتطلبات المواطن واحتياجاته.

وقد اتبعنا خطة ثنائية تتكون من فصلين؛ الأول المعنون بـ ماهية السكن والذي يتفرع عنه مبحثين، المبحث الأول بعنوان مفهوم السكن، أما المبحث الثاني فيتناول واقع السكن في الجزائر قبل 1990 والإطار التشريعي المنظم له. أما الفصل الثاني معنون بصيغ السكن المتاح في التشريع الجزائري، وهو بدوره ينقسم إلى مبحثين، الأول بعنوان أصناف البرامج السكنية، أما المبحث الثاني فيتناول إستراتيجية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر.

الفصل الأول: ماهية السكن

يعتبر السكن الحاجة الاجتماعية الأكثر حساسية في كافة المجتمعات، يقتضي تضافر الجهود و المساعي من أجل ضمانه مع كافة شروطه للأفراد.

و إيجاد مجموعة من التدابير و الآليات المناسبة التي تضمنه كحق من حقوق المواطنين نظرا للأهمية الكبيرة التي يحظى بها قطاع السكن.

و عليه سنتناول في هذا الفصل مفهوم السكن من كلا الجوانب الضيقة و الواسعة إضافة إلى تبيان الأهمية التي يحظى بها و كذا واقعه في الجزائر قبل الإصلاحات الجديدة و السياسة التمويلية المعتمدة آنذاك، إضافة إلى تبيان بعض التشريعات التي نصت على السكن كحق من حقوق الإنسان الأساسية.

المبحث الأول: مفهوم السكن

لقد حظي موضوع السكن باهتمام واسع من قبل الدولة و المجتمع الدولي كافة، إذ انه يعتبر من الحقوق المضمونة و التي تكفلها الدولة للأفراد، حيث سعت جاهدة لإعمال هذا المفهوم على أرض الواقع، و ذلك عبر التحسيس بأهمية هذا المسعى عبر تأسيس منظومة تشريعية وطنية تكرر هذا الحق¹، و تكفله ساعية إلى تكييف نصوصها القانونية بما يخدم هذه الغاية. و قبل الولوج إلى تجسيد هذه السياسة كان لزاما علينا في هذا الفصل التطرق إلى إعطاء تعريف واضح للسكن و بيان الأهمية التي يحظى بها هذا الأخير و كذا مساعي الدولة و التزاماتها في توفير السكن بالإضافة للتطرق إلى الواقع السكني في الجزائر قبل 1990.²

1 عمر صدوق، دراسة مصادر حقوق الإنسان، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، الجزائر، 2005، ص 105.

2 تقرير الأمم المتحدة حول السكن في الجزائر، 26 ديسمبر 2011.

المطلب الأول: تعريف السكن

يعتبر السكن الحاجة الضرورية التي تأوي الإنسان على اختلاف مفاهيمه منذ القدم، ثم تولت بعد ذلك مفاهيم المسكن الذي كان يتغير و يتطور من المغارة إلى الخيمة ثم إلى المبنى، و الأهم في هذا التطور ليس الجانب المادي أو اللغوي منه بل المفهوم الاجتماعي و الأثر السيكولوجي الذي يتركه المسكن عند الإنسان، هذا المسكن الذي هو عند البعض (البيت) و (الدار)، و عند البعض الآخر (المأوى) الذي يرتبط بشكل مباشر بالكائن البشري و الكرامة الإنسانية.¹ و هو ما يعني ضرورة استيفاء حد أدنى من المعايير قبل أن يكون بالإمكان اعتبار أشكال معينة من المأوى سكناً لائقاً.

فالمسكن هو ضرورة أساسية من ضرورات المعيشة الصحية السوية إذ أنه يلبي حاجة أو حاجات نفسية عميقة للتمتع بالخصوصية و بمكان مقصور على الشخص وحده، و حاجات مادية للتمتع بالأمن و الاحتماء من تغيرات الطقس.

و من هذا المنطلق يمكن التوصل إلى معنيين للسكن، المعنى الضيق الذي عرف المسكن على أنه المبنى أما التعريف الواسع الذي اعتبر المسكن ضرورة معيشية للفرد، و هو ما سنتطرق إليه في الفرعين المواليين.

الفرع الأول: التعريف الضيق للسكن

هذا التعريف ينصرف إلى اعتبار المسكن المأوى الذي يقيم فيه الأفراد او البناء المادي الذي يتألف من الحيطان، و السقف الذي تقع عليه عين الإنسان و يستظل به.²

¹ مجلس النواب، لجنة حقوق الإنسان النيابية، الخطة الوطنية لحقوق الإنسان (الحق في السكن)، بيروت، 2008، ص7.
² بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجيو، ميله و القرارم، (الإطار القانوني كلفة التعمير و الانعكاسات المالية و الاجتماعية)، رسالة ماجستير، جامعة منتوري، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة، قسنطينة، ص7.

كما تم تعريف المسكن من قبل فقهاء القانون الدولي على أنه: "المسكن هو المأوى الذي يقيم فيه الإنسان و المكان الذي يعده سكناه حتى و لو لم يكن فيه، و هو مستودع أسراره و مكان راحته".¹

و السكن هو : "المكان الذي يخلو فيه الإنسان إلى نفسه فيعيش مناجاة مع ذاته، بعيدا عن أعين الرقباء، بعيدا عن عيون و أسماع الآخرين، فيودع فيه خصوصياته و أسراره و ينفرد بذاته و بأسرته و بالمقربين إليه".

المسكن هو: " كل مكان مسكون أو معد للسكنى، مؤهلا كان أم غير ذلك، و هو كل مكان يخص شخصا من الأشخاص، ليس مباحا للجمهور، بل معد بطبيعته للإقامة ليلا و نهارا لمدة طويلة أو مؤقتة".²

كما يعرف المسكن أيضا على أنه المبنى و هذا الأخير هو كل مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء، بصفة دائمة او مؤقتة، مكون من أي مادة بناء كانت، يتكون من طابق أو أكثر و له سقف يستخدم للسكن له مدخل أو عدة مداخل ، يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته، و هو أنواع نستعرض أهمها على النحو الآتي:

أولا: سكن فردي

هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له عموديا، له مدخل خاص و يمكن ان نجده بنوعين، منزل: مفتوح على جميع واجهاته، مستقل عموديا و أفقيا. مجتمع: له واجهات محدودة، مستقل عموديا فقط.

¹ عمر صدوق، دراسة في مصادر حقوق الإنسان، مرجع سابق، ص47.

² حسن الجوخدار، شرح قانون أصول المحاكمات الجزائية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 1997، ص370.

ثانيا: السكن نصف جماعي

هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي، و هو عبارة عن خلايا سكنية مركبة و متصلة ببعضها عن طريق الجدران أو السقف، تشترك في الهيكلة و بعض المجالات الخارجية: مواقف السيارات، الساحات العامة، و لكنها مستقلة في المدخل.

ثالثا: السكن الجماعي

عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن لها مدخل مشترك و مجالات خارجية مشتركة و هو يعتبر أقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي و النصف جماعي و هو عبارة عن مجموعة عمارات.¹

من خلال التعاريف السابقة، يتضح بأن المسكن باعتباره المبنى الذي يحتله الإنسان على اختلاف أنماطه يأتي في الدرجة الثانية من أولويات الحياة بعد الغذاء و يعتبر من القضايا الحساسة التي تستدعي الاهتمام و العناية، فالإنسان الذي لا يملك سقف سكن يعيش تحته بهدوء، يعتبر نفسه و كأنه بدون وطن، و تكون علاقته بوطنه ضعيفة طالما ليس له فيه ما يأويه بشكل إنساني.

الفرع الثاني: التعريف الواسع للسكن

و هذا التعريف يتعدى المفهوم الضيق للسكن فهو لا يقتصر على الجدران الأربعة و ما يعلوها من سقف، و إنما يتعدى ذلك إلى مجموعة الخدمات و المساعدات و التسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة و استقرار.

إذا فالسكن يعتبر المكان الذي يعيش فيه الإنسان بسلام و أمان و كرامة، و يعتبر حق من حقوقه، فهو يمثل بالنسبة لكثير من الأشخاص مجالا للاستثمار و مصدرا للدخل و رمزا

¹ المؤلف مجهول، مقال: السياسة السكنية في الجزائر، لوحظ يوم 18 ماي 2017 من الموقع الالكتروني: <http://www.mouazaf-dz.com>

للديمومة و الأمان، و يعتبر السكن من الحاجات الأساسية غير الغذائية للإنسان، فهو ضرورة حياتية ملحة و له دور كبير و مستمر في حياة الفرد و تكوين صحته و أخلاقه و علاقاته الاجتماعية¹.

و لقد عرفت اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية التابعة للأمم المتحدة الحق في السكن المناسب بأنه مؤلف من الاهتمامات المحددة و تشكل العناصر المكونة هذه في مجموعها الضمانات الأساسية الممنوحة قانوناً لجميع الأشخاص بموجب القانون الدولي و هي:

- الحماية القانونية ضد الإخلاء أو المضايقة أو التهديدات.
- إتاحة الخدمات و الموارد و البنية التحتية بشكل مستدام.
- القدرة على تحمل تكلفة السكن و ضرورة تأمين إعانات للسكن لغير القادرين.
- أن يكون السكن سهل الوصول خاصة بالنسبة للأطفال و المرضى و المعاقين و الشيوخ.
- أن يعبر السكن عن هوية المكان المتواجد فيه.²

المطلب الثاني: أهمية السكن

لقد عرف السكن أهمية بالغة بصفة نسبية من قبل الباحثين لمختلف مفردات هيكل النظام السكني و هم في ذلك لم يذهبوا بعيداً في طبيعة العمليات الفنية البحتة للتصاميم الهندسية و المعمارية للمنازل أو المواد البنائية أو الإنشائية المستخدمة في البناء نفسه حتى لا يختلط الأمر عليهم و لا خلاف في أن تتوفر لديهم من الخصائص المادية و المالية لهذا النظام ما يجعلهم يولون

¹ سعدي محمد الخطيب، أسس حقوق الإنسان في التشريع الديني و الدولي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، 2010، ص103-104.

² نخبة من أساتذة القانون، حقوق الإنسان أنواعها و طرق حمايتها في القوانين المحلية و الدولية، المكتب العربي الحديث، جامعة الاسكندرية، ص152-153.

التنمية الإسكانية أهمية كبرى لما لها من آثار عميقة في حياة الأمم و الأفراد على جميع المستويات و لقد بدأ يتجلى دور الإسكان في الوقت الذي قلت فيه الموارد المالية لإقامة المشاريع السكنية الضخمة، و تزايد النفقات الإنشائية عاما بعد عام.

و فيما لي عرض لأهمية السكن .

الفرع الأول: الأهمية الاجتماعية للسكن

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الأفراد، فقد يؤدي فقدانه إلى الإحباط النفسي و الاجتماعي، و يجعل الفرد يسلك سلوكا غير سوي، قد لا ترضاه الأخلاق الاجتماعية و لا الدينية، و غيابه يشكل أزمة، و هذه الأزمة التي نعاني منها لا تشكل أزمة سكنية بالمعنى الحرفي لها بمقدار ما تشير إلى حركة تمخض اجتماعية واسعة الآفاق، تتم الآن في الدول النامية عموما، و خاصة في الدول العربية. و عدم توفر المسكن لكل الأفراد، مهما اختلفت الأسباب لا تعني كل أفراد المجتمع و إنما تعني الطبقة الفقيرة و المتوسطة، بمعنى أصحاب الدخل المحدود، و ذلك نتيجة عدم التوازن بين ارتفاع الأجر و ارتفاع أسعار المساكن، فالأجر ثابتة تقريبا و أسعار المساكن في ارتفاع سريع و مستمر.¹

فهناك من يقول أن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته و عاملا مؤثرا على صحته النفسية و الجسدية و الاجتماعية و لقد كشفت الدراسات أن الخمول و هبوط الحيوية و اعتلال المزاج و الإدمان نتيجة لظروف الإسكان الرديء كما يعتبر هذا الأخير من أهم الأسباب المؤدية لهذه الأمراض الاجتماعية.

¹ عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوه، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، ص5.

فلا يمكن لإنسان بدون سكن مريح أن يكون مستقرا فيزيولوجيا أو نفسيا أو اجتماعيا، و لا أن يكون مبدعا أو مفكرا أو منتجا بالشكل الذي يكون عليه فيما لو تأمن له السكن المريح، و انعدام المسكن لأفراد المجتمع يولد إشكاليات سكنية تهدد مستقبل جميع القطاعات.

إذ أننا نجد أن الأحياء المتخلفة باعتبارها أسوأ مناطق الإسكان و التي تطبع السلوك العام في المدينة بالطابع الريفي، و تظهر في صورة تجمعات سكنية تتموضع حول المدن و خاصة العواصم، كالأحياء القصدية المحيطة بالمدن الكبرى في الجزائر يعيش قاطنوها ظروفًا مزرية و فقرا مدقعا، فهي تفتقر للأمن و النظافة و تختفي فيها كل المرافق و الخدمات الضرورية.

الفرع الثاني: الأهمية الاقتصادية للسكن

لقد أثبتت الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي، من خلال مناقشته موضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي ، بينت أن العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، و القطاعات الأخرى من جهة ثانية، فالمسكن يعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني، و يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى و لو بطريقة غير مباشرة، فلذلك يعد النظر إليه على أنه المحرك للتنمية الاقتصادية و ذلك عن طريق خلق فرص عمل بصفة دورية، و كذلك دافع لرفع إنتاجيات العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء، و عليه فإن له هدف آخر و هو تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة، بنوعها المتخصصة و البسيطة، و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية و المتقدمة.¹

¹ عبد الرزاق سلام و نذير بوسهوة، مرجع سابق، ص 6.

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية، و يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالا لخلق الاستثمارات المتنوعة، و فتح مناصب شغل جديدة.

و نظرا لأهمية السكن كسلعة أساسية في المجتمع، فإن المؤسسات العامة في الدولة تشارك الوحدات الاقتصادية الخاصة في إنتاجه و تقوم الحكومات أيضا في غالب الأحيان بدعم هذه السلعة.

المطلب الثالث: التزامات الدولة لضمان الحق في السكن الملائم

ليس بالضرورة أن يقصد بالتزامات الدولة ضرورة بناء مساكن لجميع المواطنين أو توفير المساكن مجاناً للأفراد أو حتى تلبية هذا الحق بنفس الأسلوب في كل مكان وفي جميع الأوقات ولكن التزامات الدولة بمقتضى هذا الحق في السكن تتمثل في ما يلي:

- العمل بجميع الوسائل المناسبة على ضمان إتاحة المسكن المقبول وبثمن معقول لكل فرد.
- اتخاذ سلسلة من التدابير بحيث تعكس سياستها وتشريعاتها كافة عناصر الحق في السكن.
- حماية المنازل والأحياء السكنية ورفع مستواها لا القيام بتدميرها أو إحداث الضرر بها.
- وأما الإطار العام لالتزام الدولة بأعمال جميع الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بما فيها الحق في السكن الملائم، قيد توضيحه العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

إضافة إلى انه يلزم الأطراف جعل ممارسة الحقوق المنصوص عليها في العهد بريئة من أي تمييز بسبب العرق أو اللون أو الجنس أو اللغة أو الدين أو غير ذلك من الأسباب ويمكن بل

ويجب الارتكان إلى هذا النص واستخدامه أساساً لقهر العديد من الحواجز القانونية والثقافية التي تحول دون حصول الفرد على مسكن ملائم.

والتطورات الأخيرة في القانون الدولي لحقوق الإنسان تؤكد من جديد ضمان الحق في السكن الملائم لأفراد المجتمع الذين حرّموا بصورة تقليدية من حقوقهم.¹

¹ مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، حق الإنسان في السكن الملائم، صحيفة الوقائع، العدد 20، ص 7.

المبحث الثاني: واقع في الجزائر قبل 1990 والإطار التشريعي المنظم له

-لقد عرف قطاع السكن في الجزائر تطورا ملحوظا منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا وذلك من خلال المساعي والجهود المتواصلة من الدولة من اجل ضمان السكن اللائق للمواطنين خاصة غداة الاستقلال بسبب الوضع المتردي آنذاك من خلال تبني سياسة معينة فيما يخص السكن و طرق تمويله قبل الإصلاحات و عليه نتطرق في هذا المبحث إلى واقع السكن قبل فترة الإصلاحات إضافة إلى الإطار التشريعي الذي ينص على هذا الأخير كحق من حقوق الإنسان وكذا طرق التمويل التي اعتمدها الجزائر قبل سنة 1990.

المطلب الأول: أهم المخططات السكنية المنتهجة في الجزائر

إن اللإستقرار الأمني والاقتصادي الذي عرفته الجزائر بعد الاستقلال مباشرة أدى إلى عجز واضح في الخزينة العمومية وانتشار ظاهرة النزوح الريفي والفقر والتشرد ما استدعى من الدولة في هذه الفترة إيجاد حلول ولو بصفة مؤقتة من اجل القضاء على هذه المشكلة خاصة مشكل السكن والبطالة ومن اجل ذلك فقد عمدت إلى إعداد مخططات سكنية في هذا المجال والتي ستعرضها على النحو التالي:

الفرع الأول: المخطط السكني الثلاثي: 1967-1969

يعتبر مخطط تنمية اقتصادية ظهر كنتيجة حتمية للوضع الذي تركه الاستعمار في الجزائر أين بلغت نسبة البطالة 70% سنة 1964 و انخفاض المستوى المعيشي و الصحي للجزائريين لذلك فقد كان هدف هذا المخطط هو إعطاء انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، و ذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير أنه أعطى الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة أما فيما يخص قطاع السكن، فقد أعطى المخطط الثلاثي أهمية له و عالج سياسته من خلال:

- إنهاء انجاز السكنات في طور الانجاز.
- تسطير برنامج سكني ينجز على مدى ثلاث سنوات أي طيلة عمر المخطط.
- تسطير برنامج سكني خاص للمجاهدين و ذوي الحقوق¹.

إلا أن الانطلاق في انجاز هذه السكنات، و تبني سياسة سكنية جديدة على أساس تحقيق متطلبات الريف و المدن في إطار هذا المخطط وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولية و ذلك راجع لعدة أسباب نذكر منها:

¹ ملخص الحصيلة الاقتصادية و الاجتماعية للسنوات 1967-1978، وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية، الجزائر، 1980.

- انعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة و توقفها، ما جعلها تقف كعائق أمام السلطات لإتمام انجاز برامجها السكنية. إضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها، و التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع.

و من أجل الخروج من هذه الوضعية الحرجة تم تأسيس لجنة وزارية يترأسها وزير مكلف بالانجاز و البناء، إلى جانب جماعة من رؤساء مختلف الوزارات، كالمالية، الداخلية و الأشغال العمومية تقوم بدراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد خاصة قطاع البناء و كذا إيجاد مختلف الحلول و الإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال¹.

ففيما يخص برنامج السكن الحضري، فقد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة انجاز العديد من السكنات الحضرية طيلة سنوات المخطط إلا أنه و رغم الجهود المبذولة من قبل السلطات إلا أنها عجزت عن انجاز ما سطر لهذا المخطط.

أما فيما يخص السكن الريفي فعلى الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكنات إلا أن النتائج المحققة بقيت بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبات على هذا النوع من السكن، و الملاحظ أن شروط السكن أو مواصفات السكن لم تتوفر في هذا النوع من السكنات مما جعل العديد منها بقي شاغرا.

و مما سبق نستخلص أن ظروف انجاز السكنات في إطار المخطط الثلاثي عرفت تحسنا ملحوظا مقارنة بالفترات السابقة إلا أنه و على الرغم من هذا التحسن بقي قطاع انجاز السكنات يعاني من مشاكل حتى بعد سنة 1967.²

¹ وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية، مرجع سابق.

² المرجع السابق.

الفرع الثاني: المخطط السكني الرباعي الأول: 1970-1973

يعتبر المخطط الرباعي 1970-1973 الخطوة الأولى و الفعلية للتنمية في الجزائر، و يتجلى ذلك من خلال البرامج الاستثمارية التي سطرت من خلال هذا المخطط، و الذي كان يرمي أساسا إلى إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن و إرضاء طلباته، و تلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع، في جميع الميادين، سواء ميدان السكن، الخدمات الاجتماعية، الصحة العمومية و غيرها من القطاعات. و بالنظر إلى المرحلة التي مرت بها البلاد كان لزاما على الدولة إعادة بناء صرح الاقتصاد الوطني، عن طريق تخصيص جميع الإمكانيات المالية و المادية المتاحة لديها لتطوير و زيادة عملية الانجاز و كذا من أجل الوصول إلى تحقيق سياسة استثمارية، تتجاوب مع أهمية هذا البرنامج، حيث جعلت من تلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا ضمن أولوياتها و ذلك من أجل الرفع من مستواهم المعيشي.

و أيضا إعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق و تطوير مجالات التنمية المحلية، لانجاز الأسلاك الكهربائية الريفية.

و قد حظي قطاع السكن في إطار المخطط الرباعي الأول، بنسبة 5.5% من إجمالي الاستثمارات الأخرى، و هو ما يوحي بضالة الاهتمام بهذا القطاع الحساس، و لقد شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج سكني متوازي بين الحضري و اليفي.

فبالنسبة للسكنات الحضرية فقد سجلت زيادة في الطلب على السكن خاصة في المدن و ذلك بسبب أن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركزا صناعيا مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها و بالتالي خلقت ظاهرة النزوح اليفي.

و فيما يخص جانب توزيع السكنات في إطار هذا المخطط، فقد شهد زيادة تقدر بـ 3.2 % مقارنة بوتيرة التوزيع ضمن المخطط الثلاثي، غير أنه و رغم الجهود المبذولة من قبل الدولة، في هذه المرحلة إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية الحاجيات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى.¹

و مع ذلك فإنه يمكن اعتبار هذه الخطوة، و هذا البرنامج بمثابة انطلاقة حقيقية لبرامج مستقبلية و طموحة في مجال البناء و التعمير.

الفرع الثالث: المخطط السكني الرباعي الثاني 1974-1977

لقد أعطى هذا المخطط دفعا قويا للاقتصاد الوطني، حيث فتح المجال واسعا للاستثمارات و خاصة الثقيلة منها.

و فيما يخص قطاع السكن فقد عرف بدوره ارتفاع في مجال الاستثمار خلال هذا المخطط، حيث أولت السلطات الجزائرية الاهتمام أكثر بهذا الجانب نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد، و زيادة الطلب على السكنات و يظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7.5% بعدما كانت 5.5% في المخطط الرباعي الأول من إجمالي الاستثمارات بعد التدهور الحاصل في معدل شغل السكنات الحضرية خلال المخططات السابقة و هذا راجع لعدة أسباب منها:

النمو الديمغرافي السريع الذي عرفته المدن و الناتج عن النزوح الريفي.

و من هنا أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية، حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات، و تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم انجاز هذه السكنات من

¹ وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40.

خلال تمويلها، و تأطيرها، و لقد خصص البرنامج السكني للمخطط الرباعي الثاني لكل من السكن الحضري و السكن الريفي.¹

فعلى الرغم من النقائص الموجودة في قطاع انجاز السكنات الريفية، إلا أن الريف الجزائري من خلال هذا المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي، و إنشاء القرى الفلاحية، و التي ساهمت بصفة سريعة في تنشيط الريف، في جميع النشاطات الاقتصادية منها و الاجتماعية، و ذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن، باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية.

و بهذا تكون الأهداف المسطرة لكل من السكن الاجتماعي و السكن الريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة، مقارنة بالانجازات المحققة في إطار المخطط الرباعي الأول. و هذا ما يظهر جليا الاهتمام الواسع الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف، و ذلك من أجل الحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن و بالتالي خلق التوازن بين الريف و المدينة.²

الفرع الرابع: المخطط السكني الخماسي الأول: 1980-1984

لقد أعطى هذا المخطط دفعا قويا لسياسة سكنية اختلفت عن الطريقة السابقة.

و ذلك في إطار تطوير و تشجيع انجاز السكنات العائلية، حيث تمحورت تصورا المخطط السكني الخماسي الأول حول ثلاث عناصر أساسية و هي:

- تنظيم المدن القديمة و توسيعها.
- تطوير الحياة السكنية في الريف و تحديث المراكز الحضرية.

¹ وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية، مرجع سابق، ص41.

² وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية، مرجع سابق، ص41.

- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء.

و كذا اعتبار قطاع السكن قطاعا أوليا، حيث احتل مكانة متقدمة ضمن اهتمامات الدولة، أين عرف هذا المخطط نسبة انجاز معتبرة فيما يخص برامج السكنات الريفية و الاجتماعية على السواء.¹

الفرع الخامس: المخطط السكني الخماسي الثاني: 1985-1989

عرفت نسبة انجاز السكنات ضمن هذا المخطط تراجعا ملحوظا على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لهذا القطاع، و ذلك بسبب الأزمة المالية التي عرفت الجزائر سنة 1986 اثر انخفاض الإيرادات البترولية، حيث كانت 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 أن الجدير بالذكر في إطار هذا المخطط هو أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية من خلال تحرير المبادرة الفردية في الثمانينات، إثر صدور قانون 07/86 في 04 مارس 1986 الذي فتح المجال أمام القطاع الخاص، لمواجهة الطلب المتزايد على السكنات، مما أسفر عن ازدهار عقاري. فبعدها عرفت السياسة السكنية في الجزائر في المراحل السابقة نوعا واحدا من السكنات الحضرية، إلى جانب السكنات الريفية و المتمثل 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 انجاز السكنات.²

¹ محمد بلقاسم حسن بلموم، سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 60.

² محمد بلقاسم حسن بلموم، مرجع سابق، ص 61.

المطلب الثاني: الإطار التشريعي للحق في السكن

على الرغم من إدراك العالم كله لأهمية المسكن في تحقيق رغد الإنسان و بقاءه، فإن التقديرات تشير إلى أن أكثر من مليار شخص يقيمون في مساكن دون المستوى الملائم و إلى أن عدد من لا مأوى لهم يقارب المائة مليون شخص، و نجد أن معظم الحكومات تلجأ إلى الزعم بعدم توفر الإمكانيات و الموارد اللازمة لتنفيذ البرامج و اتخاذ الإصلاحات الرامية إلى إيجاد الظروف اللازمة للتوسع في التمتع بالحق في السكن الملائم، و هكذا فإن الحق في السكن الملائم يزودنا بإطار فريد لرصد الخطوات التي تتخذها كل دولة اتجاه توفير المسكن وفقا لمطالب المواطنين و إصرارهم على تلبية ذلك الحق الإنساني الأساسي و هذا ما سيتم التطرق إليه في الفروع التالية.

الفروع الأول: حق السكن في الصكوك الدولية

إن الإقرار بمفهوم الحق في السكن و السعي لإعماله كممارسة ميدانية، يستوجب من كافة الدول التي صادقت على العهد الدولي للحقوق الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية ضرورة الإسراع في اعتماد مجموعة من التدابير و الآليات المناسبة التي من شأنها أن تمكن هذه الحقوق لمواطنيها أو الأشخاص الذين يقعون تحت ولايتها إقليميا، و ذلك من دون أن تشكل هذه الالتزامات الناشئة إلزاما يقتضي اعتماد استجابة موحدة أو إستراتيجية محددة بعينها من قبل الجميع كوجوب بناءها مساكن لكافة مواطنيها أو أن تعمل على توفير مساكن لكل الأفراد و بشكل مجاني، و في كل مكان، و في كافة الأوقات و بنفس الأسلوب دائما باعتبار أن ذلك

سوف يتناهى مع الفلسفة السياسية للكثير من نظم الحكم و يجعل من المسألة تفوق إمكانيات أعلى الاقتصادات العالمية.¹

و قد خصصت اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية تعليقها العالمين رقمي 4 و 7 لإيضاح محتوى و نطاق الحق في السكن الملائم و توجد نصوص أخرى بشأن الحق في السكن الملائم في الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العرقي (العنصري) و اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة و اتفاقية حقوق الطفل و اتفاقية الأمم المتحدة بشأن اللاجئين.

كما يضيف القانون الدولي إقراره بالحق في السكن الملائم و يعترف به في المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، كما أقرت المعاهدات الدولية الأساسية لحقوق الإنسان بالحق في السكن، فالعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية السابق الذكر ينص في المادة 11 على أنه: "تقر الدول الأطراف في العهد بحق كل شخص بمستوى معيشي كافي له و لأسرته، يوفر ما يفي بحاجاتهم من ... المأوى، و بحقه في التحسين المتواصل لظروفه المعيشية"²

الفرع الثاني: حق السكن في الصكوك الإقليمية

تلعب الصكوك الإقليمية دوراً تكميلياً للمعاهدات الدولية الأخرى في مجال ترقية وتعزيز الحق في السكن لتعكس بذلك مدى نضج الوعي في بعده الإقليمي إزاء هذه الحقوق وكذا قدرة الدول المنتسبة إلى هذه الكيانات السياسية على تحمل أعباء ..، حيث تسعى اليوم العديد منها على تكريس هذا الحق كممارسة حقيقية كما هو الشأن مثلاً بالنسبة لميثاق منظمة الدول

¹ شوقي قاسمي، التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي و واقع الالتزام المحلي، مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة بسكرة، العدد 19، جوان 2015، ص 55.

² مفوضية الأمم المتحدة، مرجع سابق، ص 2.

الأمريكية و الذي ينص في المادة 31 على : "أن توافق الدول الأعضاء على بذل جميع الجهود اللازمة لتوفير السكن الملائم لجميع قطاعات السكان".

في حين تنص المادة 23 من الإعلان الأمريكي الخاص بحقوق و واجبات الإنسان على انه: "لكل شخص الحق في امتلاك أية ممتلكات خاصة تفي باحتياجاته الأساسية في العيش الكريم، و تساعد على الحفاظ على كرامة الفرد و مسكنه".

و الأمر ذاته ينسحب كذلك على القارة الأوروبية، و التي تعرف وجود عشرات النصوص و الإشارات المتعلقة بضمان الحق في السكن كما هو الحال بالنسبة لدستور الحقوق الأساسية للاتحاد الأوربي و الذي نص البند الثالث من الفقرة 34 منه على أنه: "بهدف محاربة التهميش و الإقصاء الاجتماعي و الفقر فالاتحاد يعترف و يحترم الحق في الإعانة الاجتماعية و الإعانة في السكن، و الهادفة إلى توفير عيش كريم لكل من ليس لهم دخل كافي".

و إلى جانبه نجد كل من الميثاق الاجتماعي الأوربي و القرار الخاص بتوفير المأوى للمشردين، و الاتفاقية الأوروبية الخاصة بالأوضاع القانونية للعمال المهاجرين، و اتفاقية حقوق الإنسان و الحريات الأساسية و كذا الوثيقة الختامية لمؤتمر هلسنكي، في حين لا يتضمن الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان و الشعوب رغم مأساوية الوضع الذي يزرع تحته قطاع عريض من سكان هذه القارة، إشارات صريحة بخصوص الحق في السكن و أن ما هو متاح لا يتعدى حدود الاجتهاد القانوني، الذي توفره اللجنة المختصة بهذا الشأن و التي تحرص على الاستثمار في بعض الحقوق المشمولة في الميثاق كالحق في الحياة و المكرس في المادة 4، أو الحق في الصحة

البدنية و النفسية و الذي تناولته المادة 16¹، و غيرها من الحقوق الأخرى لتضع الأسس اللازمة لإعمال هذا الحق.²

الفرع الثالث: حق السكن في التشريعات الوطنية

لقد سجلت العقود الأخيرة تزايدا مضطربا في الفقه القانوني الوطني الداعم لمفهوم الحق في السكن الملائم، و ذلك بفعل الالتزام الناشئ عن التوقيع على العهد الدولي و الذي ناهز عدد المصادقين عليه 117 دولة، يفرق بينها أساليب تعاطيها معه، فمنها من نص صراحة على إهمال هذا الحق و منها ما أشارت إلى مسؤولية عامة للدولة في ضمان هذا الحق.

و أما في الجزائر، فعلى الرغم من أن الدستور الجزائري لا يعترف بالحق في السكن اللائق فإن المادة 132 من هذا الدستور تنص على أن الالتزامات الدولية التي تتعهد بها الجزائر و من ثمة العهد الدولي فالمادة 11 منه تسمو على القانون الوطني.³

كما تضمن الدستور أحكاما تتعلق بجوانب معينة من الحق في السكن اللائق فالمادة 40 على وجه التحديد تكفل عدم انتهاك حرمة المسكن حيث تنص على عدم جواز التفتيش إلا بمقتضى القانون و في إطار احترامه و بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة.

كما لا يمكن نزع الملكية إلا في الإطار القانوني كما تتكفل بظروف معيشة المواطنين الذين لم يبلغوا سن العمل، و الذين لا يستطيعون القيام به أو العاجزين تماما. و من هنا يتضح أن مفهوم السكن كحق أساسي، مفهوم راسخ في المجتمع إذ أن الدولة تعتبره من مسؤولياتها الرئيسية اتجاه السكان.

¹ المواد 4 و 16 من الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان و الشعوب.

² مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، مرجع سابق، ص4.

³ الدستور الجزائري، م132، سنة 1996، الطبعة المعدلة، سنة 2008.

إلا أنه بموجب التعديل الدستوري سنة 2016 جعلت الدولة السكن ضمن أولويات اهتمامها و هذا بالرجوع لنص المادة 67 "تشجع الدولة على انجاز المساكن و تعمل على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن" و ما يستشف من نص المادة أن الدولة الجزائرية لم تعترف بالحق في السكن إلا بموجب التعديل الدستوري 2016 حيث سهلت الحصول على سكن لمختلف الفئات الاجتماعية، خاصة الفئات المحرومة.¹

المطلب الثالث: طرق تمويل السكنات في الجزائر قبل 1990

لقد ارتكزت السياسة السكنية في الجزائر في الفترة الممتدة من 1965 إلى غاية 1990 على ثلاثية أن الدولة هي التي تبرمج و تمول و تنجز و كذا تتولى عملية التوزيع و التسيير و من هناك كان تمويل مختلف البرامج السكنية سواء الحضرية منها أو الريفية، و بشكل إداري محض يقع على عاتق خزينة الدولة، فقد التزمت الخزينة العمومية منذ 1965 بتمويل المشاريع السكنية التي كانت في طور الانجاز بعد توقف العمل بالاتفاق الثاني الذي أبرمته الجزائر مع فرنسا.²

الفرع الأول: تمويل السكنات في إطار المخطط السكني الثلاثي 1967-1969:

في إطار المخطط الثلاثي كان تمويل السكنات يقع على عاتق الدولة، أي أن الدولة كانت تتحمل عبئ تمويل السكنات عن طريق الخزينة العمومية و لوحدها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة 100% من طرف الدولة و كانت هي الطريقة الوحيدة في التمويل.

الفرع الثاني: تمويل السكنات في إطار المخطط السكني الرباعي الأول 1970 -

1973:

¹ القانون 01/16 المؤرخ في 06/03/2016 الذي يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ: 07/03/2016، ص 14.

² عمران محمد، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، ص 6.

فيما يخص جانب تمويل السكنات, فانطلاقا من المخطط الرباعي الأول, لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا, و عليه فقد اتخذت إجراءات من بينها:

- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى " ادخار - سكنات".
- صدور تعليمة وزارية، سنة 1971، و بموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على النحو التالي:
- الخزينة العمومية: بنسبة 50 % على مدّة 30 سنة و بمعدل فائدة 1 %.
- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط: بنسبة 50 % على مدّة 20 سنة و بمعدل فائدة 4,75 %.

كما لوحظ أنه، مع نهائية 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 " الديوان الترقية و التسيير العقاري " و ذلك ابتداء من سنة 1974.¹

الفرع الثالث: تمويل السكنات في إطار المخطط السكني الرباعي الثاني 1974-1977:

لقد عرف نمط تمويل السكنات في إطار المخطط الرباعي الثاني تغييرا و هذا بموجب التعليمة الوزارية الصادرة سنة 1973، حيث أصبح تمويل السكنات يتم على النحو التالي:

تمويل من قبل الخزينة العمومية بنسبة 75 % لمدة 40 سنة و بمعدل فائدة 1 %.

¹ وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 - 1998.

تمويل من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنسبة 25 % لمدة 20 سنة و بمعدل فائدة قدر ب 4,75 %.

الفرع الرابع: تمويل السكنات في إطار المخططين الخماسيين 1980 - 1989

لقد عرف نمط تمويل السكنات في هذين المخططين تغييرا، فبعدهما كان عبئ تمويل السكنات يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، صدرت التعليمات الوزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 و أوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي إلى الخزينة العمومية و لوحدها أي بنسبة 100 %، و ذلك بمعدل فائدة 1 % و على مدة 40 سنة، و يرجع السبب في ذلك تمهيدا لتبني سياسة سكنية جديدة ضمن مرحلة الإصلاحات.

خاتمة الفصل الأول:

من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل يمكن التوصل إلى أن السكن باعتباره أحد ضروريات الحياة التي تضمن كرامة الإنسان و استقراره و على الرغم من الأهمية الكبيرة التي يحظى بها السكن عند الإنسان إلا أنه لم يتم تجسيده كحق من حقوق الإنسان على أرض الواقع و بقي هذا الحق مجرد فكرة متداولة.

و بالنظر إلى السياسة السكنية في الجزائر في إطار المخططات التنموية قبل فترة الإصلاحات فنجد أن هذه الفترة تميزت بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال.

كما منع قانونيا القطاع الخاص من الدخول في السوق العقارية حتى سنة 1987 حيث كانت الوسيلة الوحيدة لاقتناء مسكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية، فبالرغم 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 حظي قطاع السكن بالاهتمام 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 في الثابتات و ما أعقبه من ازدهار عقاري، و بإلقاء النظرة خاطفة على مجريات أحداث كيفية تمويل السكن، فإنما تدل على وجود سياسة غير واضحة المعالم في هذا الميدان سواء أكان ذلك يتعلق بالسكن الاجتماعي أو السكن الترقوي، إضافة إلى غياب إستراتيجية على المدى المتوسط و الطويل بالنسبة لحل مشكلة السكن في الجزائر، و عليه، فلقد كانت أغلب السياسات المتبعة من طرف الحكومات التي تعاقبت على الحكم في هذه الفترة فيما يتعلق بتمويل السكنات تتسم أغلبها بالغموض تارة و الجدل تارة

أخرى، فمنذ سنة 1989 لجأت أغلب الحكومات التي تعاقبت على إدارة شؤون البلاد إلى الحلول الانتقالية فيما يخص مشكلة تمويل السكن. فمثلا في سنة 1989، لجأت الحكومة إلى توقيع مرسوم (رقم 98 - 89 المؤرخ في 20 جوان 1989) يقضي بأن يكون مستوى إيجار السكنات الاجتماعية قادرا على تحقيق التوازن في الميزانيات التسيير التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI الخاضعة لوزارة السكن، ثم إنشاء نظام الإيجار يمكن بواسطته مساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادرة على تحمل مستوى الإيجار المطلوب، غير أن الواقع أثبت غير ذلك لأن المرسوم بقي حبرا على ورق ولم يتم تطبيقه في الميدان و بقي مرسوم 1983 هو المعمول به و حتى و إن تم التسجيل في هذه الفترة أكثر من مليون سكن كزيادة في الحظيرة السكنية، إلا أن هذا الرقم لم يساهم لو بقليل في تقليص العجز الشامل الذي شهده قطاع السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانيات و الدليل على ذلك ارتفاع معدل شغل السكن عبر سنوات التي تلت الاستقلال، و بإعطائنا لهذه الصورة المبسطة و المختصرة عن أهم ما حقق و ما آل إليه قطاع السكن بعد مرحلة المخططات التنموية التي عرفتها الجزائر، يقودنا الحديث إلى القول أن سياسة السكن في هذه المرحلة (أي مرحلة ما قبل الإصلاحات)، عرفت فشلا ملحوظا، و يتبين ذلك من خلال النتائج المحققة و من خلال أزمة سكن خانقة عرفتها الجزائر في سنوات الثمانيات، فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة من خلال المخططات، فكل واحدة من هذه الأخيرة أعطت لقطاع السكن أهمية و عاجلته من زاوية خاصة بها، غير أنها لم تصل في الأخير إلى ما تصبووا إليه.

- و أهم أسباب فشل المخططات التنموية في حل أزمة السكن تكمن في:

- عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية.
- عدم استقرار نمط تمويل هذه السكنات.
- صعوبة تحصيل مواد البناء.

- ضعف السوق العقارية الايجارية.
- النمو الديمغرافي.
- ارتفاع نسبة التمدين.

الفصل الثاني:

صيغ السكن المتاح في التشريع الجزائري

لقد جسد مشكل توفير السكن للمواطن الجزائري خلال فترة المخططات التنموية أو فترة ما قبل الإصلاحات و الذي دل على وجود سياسة غير واضحة المعالم في هذا الميدان سواء تعلق الأمر بالسكن الحضري أو السكن الريفي إضافة إلى غياب إستراتيجية ناجعة على المتوسط و الطويل بالنسبة لحل مشكلة السكن في الجزائر .

في ظل هذه الأوضاع التي أفرزت تفاقم أزمة السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانينات، كان لزاما على الدولة أن تأخذ بزمام أمورها و تعيد النظر في مسار سياستها السكنية خاصة بعد شروعه في إصلاحات على مختلف قطاعاتها نتيجة التخلي عن النظام الاشتراكي و تبني نظام اقتصاد السوق، و بعد الإصلاحات التي قامت بها الجزائر اتخذت السياسة السكنية بعدا آخر، اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن الذي ظهرت فيه أنماط سكنية جديدة بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط أولاهما السكن الحضري و مخطط السكن الريفي، و من جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر اختلف عن سابقه، محاولة منها أن تكبح زمام أزمة خانقة عرفت الجزائر، عرفت بأزمة السكن و الجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه و المتمثل في سكن يؤويه هو و عائلته و قد حاولنا في هذا الفصل أن ندرج مختلف الأنماط السكنية الجديدة و كذا طرق تمويل المشاريع السكنية ضمن مبحثين.

المبحث الأول: أصناف البرامج السكنية المتاحة في الجزائر

المبحث الثاني: إستراتيجية تمويل المشاريع السكنية

المبحث الأول: أصناف البرامج السكنية المتاحة في الجزائر

لقد عرفت الجزائر بعد الإصلاحات تحولات جذرية في القطاع من حيث التعدد في الأنماط السكنية و فتح المبادرة أمام القطاع الخاص و غيرها من التحولات.

فقد قامت الدولة في بداية هذه المرحلة (التسعينات) على تبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات و بنيت هذه الأخيرة على أسس عدة نذكر منها:

إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لانجاز السكنات حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الانجاز و التحسين الحضاري و كذا خلق سوق عقارية منتظمة أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحياة على ملكية سكن، كل هذا في إطار الشفافية، خاصة في مجال تقديم المساعدات و إضافة لذلك عززت من دور البلديات و ذلك من خلال إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن و على دراية بحالته و كذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحياة على سكن.

كما تخلت الدولة عن دورها في مجال انجاز السكنات عن طريق خوصصة مؤسساتها العمومية للانجاز و ترك المجال أمام مؤسسات القطاع الخاص و القضاء على السكنات القصدية أو الجزرية مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكن و العمل على خلق و تطوير دعم تقني لقطاع السكن و ذلك من أجل التزود بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية انجاز السكنات و حجم الطلب عليها، و في المطالب الثلاث الموالية عرض لأهم الصيغ السكنية التي اعتمدها الجولة الجزائرية.

المطلب الأول: السكنات الاجتماعية و السكنات التساهمية (التطورية)

لقد وجد نمط السكن الاجتماعي في الجزائر سابقا و ذلك في ظل تبنيتها لنظام الاقتصاد الموجه حيث كان يعرف بالسكن الحضري .

و لم يكتسي طابعا خاصا به و لكن فترة الإصلاحات شهدت بعدا مختلفا عن السابق كذلك الحال بالنسبة للسكن التساهمي باعتبارهما نمطين سكنيين حضاريين و سنتناولهما بالدراسة في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: السكن الاجتماعي (LS)

لقد استخدم السكن الاجتماعي على الرغم من التسمية التي أخذها ضمن نظام مشوش عرفته الجزائر سابقا و المتمثل في نظام الاقتصاد الموجه حيث عرف أولا بالسكن الحضري و لم يكتسي طابعا خاصا به في تلك الفترة و لم يلبي الاحتياجات المرصود لها غير أنه مع صدور المرسوم رقم 84/93 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقا من طريقة تمويله و طابعه الايجاري غير القابل للتنازل و بالتالي فالمسكن الاجتماعي الحضري الايجاري هو ذلك المسكن المخصص للأسر التي لا تسمح لها مداخيلها بالحصول على ملكية سكنية و فضلا على ذلك فهو غير قابل للتنازل عنه مما يبين عزيمة السلطات العمومية على تكوين حظيرة عقارية ايجارية مخصصة لكي تستفيد منها الأسر ضعيفة الدخل و من المؤكد أن المرسوم رقم 84/93 المؤرخ في 23 مارس 1993 جاء ليعالج مشكل السكن الاجتماعي.

و يتم انجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية و التسيير العقاري OPGI و يوجه أساسا للفئات الاجتماعية المستضعفة يتم إسناد هذا النوع من السكنات 3 غرف بمساحة

65 م 2 و 4 غرف بمساحة 75 م 2 من قبل هيئة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي إن لم يكن رئيس الدائرة بالتطابق مع الإجراءات المحددة من قبل الوزارة¹.

تحدد برامج السكن الاجتماعي إيجارا سنويا من قبل الدولة في إطار ميزانيتها غير أن تكلفة الإيجار لا تضاهي التكلفة الحقيقية له، و يرجع السبب في ذلك إلى مراعاة الدولة للقدرة الشرائية للمواطن كمساعدة له من جهة و إلى طبيعة السكن الاجتماعي الذي يوجه أساسا للطبقات الفقيرة من جهة أخرى، كما تضمن دواوين الترقية و التسيير العقاري صيانة و ترميم التراث العقاري الإيجاري و هذا بتحقيق أشغال التصليح حيث تتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار و التنازل عن الملكيات².

غير أن الواقع أثبت تقهقر هذا التراث العقاري و تلفه بسبب الكلفة الباهضة لعملية الصيانة و الحفاظ و كذلك إلى صعوبة تلقي دواوين الترقية و التسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخيل المستفيدين بصفة دائمة و منتظمة.

إلا أنه و ابتداء من سنة 2003 عرف هذا النوع من البرامج السكنية تغييرا واضحا و ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 01 جانفي 2004 حيث ابتداء من هذا التاريخ سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها و بالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه و ذلك وفق الشروط التالية³:

¹ سلاي فاطمة، بوركري منى، تقرير حول نظام تمويل السكن في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة الجزائر، 2002-2003، ص 09.

² Ministère de l'habitat, plan d'action (2000-2004) OP.cit, p15.

³ المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 01 جانفي 2004

- يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء أن يتحصلوا على سكنهم بصفة الشراء من قبل الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار أقساط الكراء المدفوعة في تكلفة السكن الاجتماعي، حيث يمكن للمستفيد من هذا النوع من السكنات أن يدفع مبلغ السكن الاجتماعي في دفعة واحدة، أو على شكل أقساط، فإذا قام المستفيد من هذا السكن من دفع مبلغ السكن دفعة واحدة يتحصل على تخفيض بقيمة 10% من مبلغ شراء المسكن، أما إذا قام بالدفع على شكل أقساط فتمنح له مدة 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ، و يجب على المستفيد دفع قيمة أولية تقدر بـ 5% من المبلغ.

الفرع الثاني: برنامج السكن التساهمي (التطوري) LSP

يعتبر صيغة سكنية جديدة، عرفت في بداية الأمر بتسمية السكن التطوري لتعرف فيما بعد تسمية أخرى كالسكنات الترقية ذات الطابع الاجتماعي و السكنات التساهمية و يعتبر استحداث هذه الصيغة السكنية من قبل الدولة خطوة واضحة للقضاء على أزمة السكن.

و قد ظهر هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995 تحت اسم السكنات التطورية و هذا بناء على المرسوم التنفيذي 308/94 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن، و بالفعل نظرا لعدم مقدرة الدولة الجزائرية لامتنصاص الطلب المتزايد على السكنات، فالسكن الاجتماعي لم يلبي طلبات أفراد المجتمع خاصة العائلات ذات الدخل الضعيف أما السكن الترقوي فنظرا لارتفاع تكلفته لم يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن الجزائري و أصبح يخصص لفئة معينة من المجتمع ذات الدخل المرتفع.¹

¹ التعليمات الوزارية رقم 001 المؤرخة في 01 أوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

و عليه فإنه من أجل مساعدة العائلات للحصول على ملكية سكن ثم تخصيص إعانة مالية مقدمة من قبل الدولة بدون تعويض و بمعدل على حسب المداخيل و هذا ما جعله في بداية الأمر يعرف بالسكن التطوري طبقا لأحكام المرسوم 308/94 السابق الذكر، تحدد في هذا النمط قيمة الدخل و الصلاحيات التي يتمتع بها المستفيد.

تقوم الدولة بانجاز سكنات فردية للمستفيد على حسب حجم الإعانة و تعد سكنات غير جاهزة و عليه فإن هذه السكنات تحتوي فقط على غرفة و مرحاض و مطبخ غير تام لأن حجم الإعانة لا يكفي لانجاز سكن تام، و من هنا على المستفيد أن يطور سكنه بنفسه و بموارده الخاصة.

إلا أنه لوحظ من خلال السياسة السكنية الجديدة الطامحة لامتناس حجم الطلب المتزايد على السكنات أنها لم تلقى الراج المتوقوع إلا بنسبة ضعيفة في بعض ولايات الوطن، حيث و نظرا لضعف الموارد المالية للمواطن الجزائري و نتيجة تدهور قدرته الشرائية لم يتمكن هذا الأخير من إتمامها، حتى أن الكثير منها بقي شاغرا و مهجورا و البعض الآخر أصبح يشبه البيوت القصدية نظرا لعدم إتمام عملية الانجاز بالمواصفات المقبولة و من هنا عرفت السياسة السكنية في مجال انجاز السكنات التطورية فشلا في بداية الأمر و لم تصل إلى الأهداف المرجوة¹.

و أمام هذه الوضعية الحرجة التي آل إليها قطاع السكن و لكبح زمام أزمة السكن الخائقة خاصة و أن تبني سياسة سكنية جديدة ابتداء من سنة 1995.

فإنه انطلاقا من سنة 1997 حاولت الدولة الجزائرية تدارك أمورها خاصة فيما يتعلق بالنمط السكني الجديد أي السكن التطوري من خلال:

¹ سلالي فاطمة، بوزكري مني، مرجع سابق، ص 17.

إعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري حيث أصبح يعرف على أنه "السكن الذي يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية و يتمتع هذا الأخير بكل المواصفات الأساسية و الرئيسية للسكن و تقع عملية تمويل هذه السكنات على عاتق الصندوق الوطني للسكن CNL، كما يوجه السكن التطوري لفائدة الأشخاص ذوي الدخل المتوسط كون هؤلاء يساهمون بنسبة معينة في عملية تمويل سكنهم من مواردهم الخاصة.¹

غير أنه يؤخذ بالاعتبارات التالية:

- أن لا يكون الشخص المستفيد من السكن التطوري قد استفاد سابقا من سكن اجتماعي أو أي إعانة من قبل الدولة للحصول على ملكية سكن.
- يقدر حجم الإعانة على أساس مستوى دخل الشخص.
- مقدار مساهمة الشخص في تمويل عملية إنجاز سكنه.
- الحالة العائلية للمستفيد (متزوج - أعزب) لإعطاء الأولوية في ذلك.

و من هنا تقوم الدولة عن طريق لجنة خاصة لإجراء تحقيق حول المستفيد من السكن حتى تتأكد من توفر الشروط و المؤهلات التي تسمح و تعطي له الحق للحيازة على ملكية السكن التطوري.

أما بالنسبة للأشخاص أو العائلات التي ليس لها الإمكانيات اللازمة للحصول على ملكية سكن تطوري بحكم ضعف مواردهم المالية، فما عليهم إلا اللجوء إلى دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI و ذلك من اجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي بتكلفة أقل.

و يأخذ السكن التطوري شكلين هما: سكن تطوري فردي و سكن تطوري جماعي.

¹ Ministère de l'habitat, recueil de textes législatifs, OP.cit, p16.

1- السكن التطوري الجماعي:¹

توكل مهمة إنجاز السكنات التطورية الجماعية إلى مرقي عقاري حيث يتكفل هذا الأخير بتجهيز هذه السكنات و ذلك بعد تحديد المساحة المخصصة لذلك، كما يقوم بالإجراءات اللازمة لمشروع إنجاز هذه السكنات بإتباعه الخطوات التالية:

- تحديد قائمة للأشخاص الطالبين لهذا النوع من السكنات.
- القيام بالإجراءات اللازمة مع الصندوق الوطني للسكن لاستلام الإعانة المالية اللازمة بدلا من المستفيدين (أي نيابة عنهم) و هذا بعد دراسة الصندوق الوطني للسكن ملفات الأشخاص إذا ما توفرت شروط الإعانة وفق ما نص عليه المرسوم 308/94.
- اتفاق المفاوض العقاري مع المستفيد على نسبة المساهمة الأولية في عملية إنجاز السكن أما باقي المبلغ فيدفع على شكل أقساط أو على شكل كراء، و هذا حسب طبيعة نشاط المرقي العقاري.
- كما يمكن أن يكون المرقي العقاري وكالة عقارية محلية، أو ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI أو مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF و كذلك كل هيئة لها صلاحية ممارسة عمل مرقي عقاري.

2- السكن التطوري الفردي:

يتم إنجاز السكنات الفردية التطورية من طرف الأشخاص الذين يملكون قطعة أرض صالحة لإنجاز سكن فتسمح لهم مواردهم المالية بإتمام إنجاز السكن بعد تحصلهم على إعانة مالية من قبل الصندوق الوطني للسكن و ذلك حسب مستوى دخلهم.

¹ Ministère de l'habitat, recueil de textes législatifs, octobre 1999, p17.

و قد أعيد النظر في تسمية السكن التطوري حيث أصبح يطلق عليه السكن التساهمي و ذلك راجع إلى أن المستفيد من السكن لم يصبح يطور سكنه بنفسه كما كان سابقا بل المرقي العقاري هو الذي يقوم بذلك.¹

و من هنا فقد أصبحت صيغة السكن التساهمي ابتداء من سنة 1998 أكثر إيضاحا من حيث تعريفها و شروط حيازتها و التي يمكن عرضها فيما يلي:

فالسكن التساهمي هو السكن الموجه للأشخاص ذوي الدخل المتوسط من أجل الحصول على ملكية سكن و بموجبها يتحصل على إعانة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن (غير ملزم بإرجاعها) و تحدد قيمة الإعانة على حسب مستوى دخله.²

تحدد شروط منح الإعانة للمستفيد كما يلي:

- إذا لم يتحصل على أي ملكية سكن من السلطات العمومية.
- إذا لم يتحصل المستفيد على أي إعانة مالية من طرف الدولة.
- أن يكون مستوى دخله لا يتعدى 4 مرات الحد الأدنى للأجور.
- أن يدفع المستفيد قيمة أولية ابتدائية حددت قيمتها بـ 250.000 دج للمرقي العقاري المكلف بانجاز هذا النوع من السكنات.
- إمكانية حصول المستفيد على قرض من البنوك لدفع باقي قيمة السكن.

و بداية من سنة 2000 قامت الدولة بإعادة النظر مرة أخرى في مقدار الإعانة المقدمة للفرد المستفيد من السكن التساهمي بموجب التعليمات الوزارية الصادرة في 15 نوفمبر 2000

¹ قرار وزاري مشترك المؤرخ في 15 مارس 1998 يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية رقم 41، المؤرخة في 10 جوان 1998، ص 22.

² CNL الصندوق الوطني للسكن المنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 114/91 المؤرخ في 7 شوال 1411 الموافق لـ 12 ماي 1991 على شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت وصاية وزارة السكن و العمران و ذلك من أجل الحصول على ملكية سكن.

الخاصة بمراجعة و تعديل المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن و المتعلقة بالحصول على ملكية سكن حيث تم رفع حجم الإعانة مقارنة بما كان عليه سابقا و هذا دليل على تشجيع الدولة الجزائرية لسياستها السكنية عن طريق تشجيع صيغة السكن التساهمي، من خلال رفع قيمة الدعم المالي المقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن و ذلك بما يتماشى مع القدرة الشرائية للمواطن.¹

المطلب الثاني: السكنات الترقية و سكنات البيع عن طريق الإيجار

يعتبر نمط السكن الترقوي من بين الأنماط السكنية التي ظهرت قبل فترة من الإصلاحات غير أن الظروف التي كانت سائدة آنذاك حالت دون تطبيقه إلى غاية 1993 حيث أعيد الاعتبار لهذا الأخير بما يتماشى و التحولات الاقتصادية الجديدة إضافة إلى ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بالبيع عن طريق الإيجار.

و فيما يلي عرض لأهم ما جاء في هاتين الصيغتين.

الفرع الأول: السكن الترقوي (LPP)

لقد حدده المرسوم رقم 07/86 الصادر في 4 مارس 1986، إلا أن حصة هذه الصيغة قليلة جدا لأنها مكلفة و موجهة لذوي الدخل المحترم، إلا أن الظروف التي سادت في فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتها الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة و ظهور بوادر التخلي عن النظام الاشتراكي و الدخول إلى نظام اقتصاد السوق، أوجدت صعوبة في تطبيق هذا المرسوم و لم تحظى صيغة السكن الترقوي بالاهتمام المطلوب.

¹ Ministère de l'habitat, plan d'action (2000-2004) OP.cit, p15.

و من هنا أخذت الدولة على عاتقها هذا المشكل و أعادت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/93 الصادر في 1 مارس 1993 بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع بداية النظام الجديد الذي شرعت الجزائر في تبنيه أي نظام اقتصاد السوق¹.

إن الهدف الأساسي الذي جاء به هذا المرسوم هو تصحيح النقائص التي جاء بها قانون 07/86 بالإضافة إلى اهتمامه بمشكلة السكنات الشاغرة (السكنات المنجزة غير المسكونة من قبل ملاكها) الموجهة للكراء حيث تم وضع قواعد صارمة تسمح للمالكين لمثل هذه السكنات بمجازتها بدون أي خوف أو خطر يهدد ملكيتهم و قد أوكلت مهمة إنجاز السكنات الترقوية لعدة مرقين عقاريين و يتكفل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة (ادخار العائدات) و يمكن أن يكون المرقين العقاريين تابعين للقطاع العام و بالتالي يدخلون في إطار إنجاز السكنات الترقوية الخاصة، و هي كالتالي:

(1) الترقية العقارية العمومية: و يتكفل بإنجاز هذا النوع من السكنات كل من:

أ- مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF: فمنذ 1980 تم خلق 23 مؤسسة ترقية السكن العائلي بالمساهمة بصورة بسيطة و ضعيفة في عرض السكنات على المستوى الوطني حيث يقدر المعدل المتوسط لتوزيع السكنات سنويا منذ سنة 1986 بـ 4000 سكن سنويا و في بعض الأحيان لا يتجاوز هذا الرقم، و أحسن معدل سجل كان سنة 1995 بـ 9377 سكن ترقوي.

ب- دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI

¹ المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

فبالإضافة إلى تكفل دواوين الترقية و التسيير العقاري بإنجاز السكنات الاجتماعية الموجهة للطبقات الفقيرة، فإنها تقوم في بعض الأحيان بالتكفل بإنجاز السكنات الترقية العمومية.¹

ج- مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين SPIF

تعد ك فرع من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و قد تم انشاؤها سنة 1993 من أجل ضمان السير الحسن و الفعلي لعملية إنجاز السكنات الترقية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

د- المجلس الشعبي البلدي:

انطلاقا لما جاء في القانون الصادر سنة 1993 و المتعلق بالترقية العقارية ، فلقد سمح لبعض المجالس الشعبية البلدية للتكفل بإنجاز برامج سكنات ترقية موجهة للمواطنين المقيمين في حيزها ، ويتم تمويل هذه الأخيرة بطبيعة الحال من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . و بمساهمة ابتدائية من طرف المستفيد .

غير أن طبيعة عمل البلديات و المشاكل التي تواجهها ، جعلت عمل هذه الأخيرة في ميدان التكفل بإنجاز السكنات الترقية يعرف صعوبات و تأخرات ، وعليه تبقى نسبة

¹ نبيل صقر، النشاط العقاري، البناء و السكن و التعمير، مرجع سابق، ص332

الإنجاز منخفضة مقارنة بباقي الأطراف الأخرى المسؤولة عن إنجاز هذا النوع من السكنات
1.

هـ- المؤسسات العمومية :

تتكفل بعض المؤسسات العمومية بإنجاز سكنات ترقية في إطار نشاطها .

(2) الترقية العقارية الخاصة :

على الرغم من فتح المجال أمام المرقين العقاريين الخواص لممارسة النشاط العقاري خاصة بعد صدور القانون رقم 03/93 في 04 مارس 1993 المتعلق بالترقية العقارية ، إلا أن هذا النوع من الترقية (الترقية الخاصة) لم يعرف نشاطا و تطورا في مجال القطاع الخاص .

تجدر الإشارة في الأخير أن السكنات الترقية هي سكنات موجهة للطبقات ذات التدخل المرتفع نوعا ما ، نظرا لارتفاع تكلفتها من جهة بسبب ارتفاع تكاليف الإنجاز بالإضافة إلى كون المتعاملين أو المرقين العقاريين سواء كانوا خواصا أو عموميين يتعهدون بعملية إنجاز السكنات الترقية كنشاط تجاري لهم و عليه لهم هامش ربح يعود إليهم ، و من جهة أخرى عدم تدخل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحياة على سكن ، و عليه فحجم الطلب على السكنات الترقية مقارنة بباقي الأنماط منخفض نوعا ما².

الفرع الثاني: سكنات البيع عن طريق الإيجار (AADL)

هو صيغة جديدة أصبح المستفيد يلعب دورا فيها من خلال مساهمته في تمويل عملية البيع بالإيجار و بالتالي الحصول على سكن في آجال محددة و بمبالغ معقولة، حيث نص المرسوم

¹ نبيل صقر، مرجع سابق، ص 333.

² المادة 16 من قانون 11/04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق لـ 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك فيما يلي:

أولاً: تعريف عقد البيع بالإيجار

لم ينظم المشرع الجزائري هذا العقد في المرسوم التشريعي 03/93 المنظم للنشاط العقاري و إنما استحدثه بالمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك و الذي عدل و تم ثلاث مرات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 يناير 2003 و صدرت عدة قرارات وزارية تطبيقاً للمرسوم التنفيذي 105/01 المعدل و المتمم.¹

و قد عرفته المادة الثانية من المرسوم 105/01 الذي حدد الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شراؤه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب. كما عرفه محمد حسين بأنه العقد الذي يريد فيه المتعاقدان الإيجار و البيع معا و هو إيجار إلى أن يتم الوفاء.²

و من خلال هذا التعريف يتضح أن هذا العقد عقد إيجار و بيع في نفس الوقت و الغرض منه ضمان عدم التصرف في العقار قبل الوفاء بكافة الأقساط باعتباره من عقود الأمانة حيث أنه لا يمكن للمشتري التصرف في المبيع قبل أداء الأقساط جميعها إلا بإذن مكتوب من البائع.³

¹ المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 يناير 2003 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 4، المؤرخة في 2003.

² محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2005، ط4، ص 15.

³ محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007، ط1، ص 23.

أما في إطار الترقية العقارية فإن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى عقد البيع بالإيجار حتى سنة 1997 و هذا بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 الذي يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بالتمويل المضمون منها و المسلمة بعد شهر البيع بالإيجار.

و هذا النوع من السكنات موجه للفئات المتوسطة الدخل و يقدم طلب الاستفادة على مستوى وكالة تطوير و ترقية السكن (AADL).¹

ثانيا: شروط عقد البيع بالإيجار

يسمح عقد البيع بالإيجار بالحصول على مسكن بعد إقرار شراؤه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب وفقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 105/01 المنظم لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار فيجب:

- أن لا يكون مسبقا بعقد إيجار بل يحرق عقد بيع بالإيجار مباشرة.²
- يتاح لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن ملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة و لم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شراؤه و لا يتجاوز مستوى مداخيله 5 مرات الأجر الوطني الأول مضمون المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105/01 .

¹ المرسوم التنفيذي 35/97، المؤرخ في 14 جانفي 1997، الذي يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار، الجريدة الرسمية، رقم 4، ص 97.

² مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر، 1433هـ الموافق لـ 2012، ص 76.

- دفع تسبيق من المستفيد لا يقل عن 25% من ثمن المسكن المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105/01.
- يجب على طالب الشراء إثبات مداخيله حتى تحدد الأقساط الشهرية الثابتة في أجلها.
- يتم خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى لا يتجاوز 20 عاما المادة 08 من المرسوم التنفيذي 105/01، و عدلت بالمرسوم التنفيذي 135/04 و أصبحت 25 عاما.
- دفع القسط الأخير قبل أن يبلغ المستفيد 65 سنة من عمره طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 105/01 و عدلت و أصبحت 70 سنة بالمرسوم التنفيذي 137/04¹.
- يتم إعداد عقد البيع بالإيجار من طرف المتعهددة بالترقية العقارية في حالة قيام المستفيد بتسديد نسبة 5% من ثمن المسكن عند استلامه له طبقا لأحكام نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 105/01.
- إخضاع المستفيدين من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة وفقا لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 105/01.

ثالثا: آثار عقد البيع بالإيجار

عقد البيع بالإيجار شأنه شأن عقود البيوع الأخرى لما يشأه من التزامات متقابلة بين البائع و المشتري و هي كالتالي:

- 1- التزامات المتعامل في الترقية العقارية: يلتزم المرقى العقاري بالتسليم و ينقل الملكية، فتسليم المسكن يتم في المكان و الزمان المتفق عليه و يثبت التسليم بمحضر تسليم يوقعه الأطراف أما مكان التسليم فيخضع لاتفاق الطرفين أو في مكان وجود

¹ المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 21 أبريل 2004، الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية و مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 27، 2004.

السكن أو في مقر الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره أو إحدى الوكالات التابعة لها، و الهدف من محضر التسليم يعتبر دليلا كتابيا على تنفيذ التزامه بالتسليم، و بالنسبة للمستفيد فإن المحضر يثبت أوصاف المسكن المستلم.

أما فيما يخص التزام المرقي العقاري بنقل الملكية في عقد البيع بالإيجار موقوف على دفع كامل الأقساط المحددة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 "تنتقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله". بمعنى ألا يجوز له التنازل عن المسكن قبل أن تنتقل إليه الملكية بصفة شرعية.¹

2- التزامات المستفيد المقتني:

إن التزامات المستفيد المقتني تتمثل في تسديد أقساط الثمن، و كذا شغل المساكن و عدم التعامل فيها، و أخيرا الالتزام بأحكام الملكية المشتركة وفقا للعقد النموذجي لحفظ الحق و البيع على التصاميم.

ففيما يخص الالتزام بدفع أقساط الثمن فإنه يتوجب على المقتني المستفيد أن يدفع ثمن المسكن كاملا خلال المدة المتفق عليها، بحيث يتم دفع دفعة أولية تقدر بـ 25% من ثمن المسكن، عملا بأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي 137/04 و يمكن تقسيط 25% (10%، 5%، 10%) إلى دفعات بشرط أن لا تتجاوز سنتين 2 طبقا للمادة 2 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 137/04 و دفع الثمن الباقي خلال 25 سنة قبل أن يبلغ من العمر 70 سنة و كذا المادتين 8 و 9 من المرسوم التنفيذي 137/04 و المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 340/04، و في حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه.²

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك.
² المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 2 نوفمبر 2004، يعدل المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 69، المؤرخة في 3 نوفمبر 2004.

و يباشر المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرده المقيم من المسكن المعني طبقا للتشريع المعمول به.

أما الالتزام بأحكام الملكية المشتركة فعلى المستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار الالتزام بقواعد الملكية المشتركة و عدم الانفراد بها، في الاستغلال أو الاستعمال، حيث نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 105/01 و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة.

رابعا: حالات فسخ عقد البيع بالإيجار:

يترتب على الفسخ طرد المستفيد و استرجاع المسكن محل عقد البيع بالإيجار و احتفاظ المرقى العقاري بالأقساط الشهرية المدفوعة.¹

1- حالات الفسخ المنصوص عليها في القانون: كطرد المستفيد و استرجاع السكن بموجب نص المادة 12 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 و بموجب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 و نص المادة 09 من القانون المدني الجزائري

2- الحالات الأخرى للفسخ: و تتمثل في حالتين هما:

- عدم احترام أحكام الملكية المشتركة.
- حالة عدم إعادة السكن العمومي الايجاري إلى الهيئة المؤجرة بعد استلام السكن في إطار البيع بالإيجار.²

المطلب الثالث: السكنات الريفية و سكنات عقود البيع على التصاميم

¹ طالبي لطيفة، القرض العقاري، رسالة ماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2004، ص 62.

² المرجع السابق، ص 62.

السكن الريفي هو من الأنماط السكنية التي وجدت في فترة ما قبل الإصلاحات إلى جانب السكنات الاجتماعية، إلا أنه تم إضافة مجموعة من التغييرات على هذا النمط من السكنات المتمثلة أساسا في رفع قيمة الإعانة المقدمة للمستفيد من برنامج السكن الريفي، أما عقد البيع على التصاميم فيعتبر من العقود الجديدة التي استحدثتها المشرع الجزائري، و هو يعتبر أهم آلية في الترقية العقارية، و في الفرعين الموالين سنتطرق دراسة لهذين النمطين.

الفرع الأول: السكنات الريفية

ابتداء من سنوات التسعينيات عرفت السياسة السكنية في مجال انجاز السكنات الريفية اتجاه آخر اختلف عن سابقه (أي مرحلة المخططات التنموية) فبعدها حضي الريف الجزائري بالاهتمام و العناية و بتكفل السلطات الجزائرية بعملية انجاز السكنات، غير أن ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن التي عرفت الجزائر منذ السبعينات و ما خلفته من إهمال للريف الجزائري، بالإضافة إلى تفاقم أزمة السكن في المدن خاصة مع سنوات الثمانينات، جعل السلطات الجزائرية تصب اهتمامها خاصة بعد الإصلاحات على انجاز السكنات الحضرية، أما السكن الريفي فقد عمدت السلطات الجزائرية على تقديم إعانة مالية للمواطن الريفي كمساعدة من أجل انجاز سكنه بنفسه، و لقد حددت حجم الإعانة المقدمة من طرف الدولة 120 ألف دينار لانجاز مسكن واحد.

إذن فالسكن الريفي هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي¹.

يجب أن ينجز السكن الريفي في إطار فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي.

¹ المرسوم التنفيذي 235/10 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق ل 5 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدة.

يكمن الهدف من تبنى إستراتيجية مماثلة في مجال انجاز السكنات الريفية إلى تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي و كبح النزوح نحو المدن بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي و جعل المستفيد يتحمل مسؤولية انجاز مسكنه بنفسه، و يشترط في المستفيد من الإعانة الشروط التالية:

- 1- أن يكون مقيما بالريف الجزائري.
- 2- أن يكون المستفيد مالكا لقطعة أرض بالريف صالحة لانجاز سكن.
- 3- تمنح الإعانة حسب مستوى دخل المستفيد.

و بعد الموافقة على هذه الشروط تقدم الإعانة من قبل هيئة مختصة على ثلاث دفعات (الدفعة الأولى 40%، الدفعة الثانية 40%، الدفعة الثالثة 20%) و هذا بحسب درجة تقدمه لانجاز المسكن¹.

الفرع الثاني: السكنات الخاصة بعقود البيع على التصاميم

على غرار عقد البيع العادي يعتبر عقد البيع على التصاميم من المواضيع الخاصة بالترقية العقارية التي نظمها المشرع من خلال المرسوم التشريعي 03/93 المنظم للنشاط العقاري ، و قانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية، و يشترك مع عقد البيع في عدة جوانب المنصوص عليها في قواعد النظام العام و لتبيان مفهوم عقد البيع على التصاميم²، سنتطرق لتعريف عقد البيع على التصاميم، ثم الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم، و بعد ذلك خصائص عقد البيع على التصاميم.

أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم:

¹ وزارة السكن، تقرير حول حصيلة السكن الريفي للثلاثي الثالث لعام 2002، سبتمبر 2002، ص 10.
² بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 71.

عقد البيع عموما هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية الشيء أو حق مالي آخر للمشتري مقابل ثمن نقدي، يمكن للمرقي العقاري في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزءا من البناية قبل إتمام الانجاز شريطة تقديم ضمانات تقنية و مالية كافية، و يعرف كذلك بأنه بيع لعقار لم يشيد بعد، فيلتزم البائع بتشييده و نقل ملكيته إلى المشتري بأشكال مختلفة حسب نوع البيع فهو عقد استصناع وارد على عمل و ذمة مالية، يجوز تأجيل الثمن و تقسيطه و هذا بالرجوع إلى نص المادة 28 من قانون 104/11¹.

ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم

من خلال النصوص القانونية يتضح أن الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم عمل مركب يجمع بين العمل المدني و التجاري في نفس الوقت، يعتبر عمل تجاري بالنسبة للبائع و يطبق عليه أحكام و قواعد القانون التجاري، و عمل مدني بالنسبة للمشتري و يطبق عليه أحكام و قواعد القانون المدني، إذا ما كان نزاع بين البائع و المشتري، للمشتري حرية الاختيار بين اللجوء إلى القضاء المدني أو القضاء التجاري و له إمكانية الإثبات بكافة الطرق طالما خصمه تاجر، و المحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار المباع طبقا لأحكام المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2009².

و عليه فإن عقد البيع على التصاميم هو عقد بيع شأنه في ذلك شأن باقي عقود البيع الأخرى، إلا أنه يتميز عنها بنظام خاص لكونه يطبق في مجال الترقية العقارية و ما تتطلبه هذه الأخيرة، من الإجراءات الخاصة بها، كما أن انعقاده يتم وفق نموذج خاص يخضع في تطبيقه إلى

¹ نصت المادة 28 على أنه "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال و في المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز و يجدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم."

² بوجنان نسيمه دادن، عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة ماجستير في قانون العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009، ص 15.

أحكام قانون 04/11 و المرسوم التنفيذي 84/12 يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

ثالثا: خصائص عقد البيع على التصاميم

هو من العقود المسماة لأن المشرع الجزائري وضع له تنظيما خاصا، المرسوم التشريعي 03/93 المنظم للنشاط العقاري و الملغى بالقانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية و المرسوم التنفيذي 431/13 المؤرخ في 15 صفر 1435 الموافق لـ 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجال و كيفيات دفعها.

تنقل الملكية بمجرد التوقيع على العقد وفقا لما تضمنته المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 58/94 مخالفة في ذلك القواعد العامة في نقل ملكية عقار، الملغى بنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 431/13 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجال و كيفيات دفعها¹.

يستفيد المشتري من ضمانات معروفة في القواعد العامة بالإضافة إلى الضمانات الخاصة المنصوص عليها في القواعد الخاصة بالمرسوم التشريعي 03/93 المنظم للنشاط العقاري المتمثلة في الضمان العشري و مبلغ الكفالة مدفوع لدى صندوق الضمان و هذا طبقا للمادة 9 و ²¹¹.

يستفيد المشتري من حق الامتياز من الدرجة الأولى إذا أفلس المتعامل في الترقية العقارية.

¹ المرجع السابق، ص 17.

² بوجنان نسيمه دادن، المرجع السابق، ص 14.

و هذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 03/93.

كما أن الشكلية في عقد البيع بناء على التصاميم شرط للانعقاد و ذلك وفقا لما جاء به المرسوم التنفيذي 431/13 إذ يجب التقيد بالبيانات الإلزامية و الوثائق المرجعية الخاصة بعقد البيع على التصاميم و توفر الشروط القانونية التي جاء بها القانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية و تتمثل هذه البيانات الإلزامية فيما يلي:

أ- العناصر الثبوتية للحصول على رخصة البناء

هي رخصة إدارية تمنح لشخص طبيعي أو معنوي من قبل السلطة صاحبة الاختصاص بغية إنشاء بناء جديد أو إلحاق تغيير ببناء قائم مع مراعاة احترام قواعد التهيئة و التعمير¹.

و لا بد من حصول البائع على رخصة البناء التي اشترطها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 03 من قانون 04/11 و الهدف منها هو حماية المشتري، لأنها تعتبر أكبر ضمانة ملكية البائع للوعاء العقاري الذي سيقام عليه البناء و كذا حماية المشتري من احتمال قيام البائع من بيع العقار غير المرخص ببنائه و بموجب هذه الرخصة يتأكد من استجابة العقار للشروط التقنية و قابلية السكن و تهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

ب- آجال البيع و سعر الدفع:

نصت المادة 37 من قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، على أنه "يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، شكلية، سعر البيع و آجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال كما يجب في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كفيات ذلك".

ج- مراجعة الثمن و آجال تنفيذ الأشغال:

¹ المادة 66 من القانون 29/90 المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير.

وجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم ثمن المبيع و هو قابل للمراجعة باتفاق الأطراف، و تقدر نسبة مبلغ مراجعة السعر بـ 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه و تركز هذه المراجعة إلى متغيرات سعر التكلفة التي تعتمد بدورها على المؤشرات الرسمية لأسعار البناء و العوامل المحيطة بها، و كذا الظروف الطارئة.¹

كما اشترط المشرع إرفاق عقد البيع على التصاميم بالوثائق المرجعية الملحقة لانعقاده و يختلف إذا ما كانت بناية فردية أو جماعية، ففي حالة البناية الفردية فإن الوثائق المرجعية و الملحقة بعقد البيع على التصاميم تتمثل في²:

1- عقد الملكية: و هو الوثيقة التي تثبت ملكية المرفي العقاري "البائع" القطعة الأرضية الأساس.

2- رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء: و قد حدد هذه الرخصة بموجب قواعد قانون التهيئة و التعمير 29/90 ضمن المواد 27-28-30-57 التي نصت في مجملها على أصل ملكية الأرضية و رقم السند العقاري، و مرجعيات رخصة التجزئة و شهادة التهيئة و الشبكات و كذا تاريخ و رقم الرخصة.³

أما في حالة البناية الجماعية فإن الوثائق المرجعية الملحقة بعقد البيع على التصاميم هي:

1- عقد الملكية: و نعي بذلك ملكية البائع للقطعة الأرضية الأساسية للمشروع.

2- التصاميم الملحقة: و هي تلك التصاميم التي تعتبر عناصر منع الخطأ بحيث تجعل المشتري على علم بالمبيع و تعتبر مرجعية في مدى تنفيذ البائع للالتزامات بالانجاز و المطابقة.

¹ المادة 38 الفقرة 3 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² بوجنان نسيمة دادن، المرجع السابق، ص 20.

³ المادة 27 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، ص 5..

3- مشروع نظام الملكية المشتركة: نظمها القانون المدني و المرسوم التنفيذي 99/14 المتعلق بتنظيم الملكية المشتركة حيث نصت المادة 743 من القانون المدني الجزائري أن الحالة القانونية التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب من الأجزاء المشتركة، بمعنى لا يجوز لأحد الملاك الاستئثار بنصيب معين من أجزاء مشتركة بل يكون الاستعمال و الاستغلال المشترك بين الملاك¹.

و نص المرسوم التنفيذي 99/14 في المادة 06 منه بعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم و يخضع لشكليات التسجيل و التشهير العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقى العقاري و بموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتني، عدم قابلية الأجزاء المشتركة للقسمة المقررة في نص المادة 747 من القانون المدني².

إضافة إلى ذلك فإنه يتم إرفاق جدول وصفي للتقسيم المشهر إضافة للوثائق المرجعية السابقة الذكر و هو وثيقة يعدها الموثق بموجب طلب من المرقى العقاري يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العقار المبني للاشتراك تعيينا دقيقا لا يتناقض مع أصل الملكية و يخضع هذا الجدول للمرسوم التنفيذي 99/14 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية لإجراء الشهر و تحتوي على الجدول الوصفي يتمثل في رقم العمارة و رقم الدرج و الطابق و أرقام الحصص، نوعها و نسبتها في الأجزاء المشتركة.

¹ دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، باتنة، ص 5.

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، ط2، سنة 2012، ص 313، ص 134.

و عقد البيع على التصاميم يخضع للشكليات القانونية بالتسجيل و الإشهار، و يخص في نفس الوقت البناء و الأرضية التي شيد عليها كما نصت عليه المادة 34 فقرة 01 من القانون 04/11 و هذا العقد معفى من رسم الإشهار العقاري طبقا لنص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005.

رابعاً: آثار عقد البيع على التصاميم:

و عقد البيع على التصاميم لا يختلف عن البيوع الأخرى فهو عقد ملزم للجانبين إذ انه يرتب التزامات تقع على عاتق كلا الطرفين فالبايع (المركي العقاري) يلتزم بأن ينقل ملكية المبيع للمشتري بشرط أن يدفع هذا الأخير مقابلاً نقدياً.

و فيما يلي عرض للالتزامات كل من البائع و المشتري:

I-التزامات البائع:

يلتزم المركي العقاري في عقد البيع على التصاميم بنقل الملكية و بالتسليم و بضمان الانجاز و المطابقة.

أ- الالتزام بنقل الملكية:

أكدت المادة 361 من القانون المدني الجزائري أن انتقال الملكية في هذا العقد يكون ابتداء من يوم التوقيع على محضر التسليم و ليس من يوم التسجيل و شهر العقد لأنه بمجرد انعقاد عقد البيع على التصاميم ينشأ التزام بنقل ملكية المبيع إلى المشتري و الامتناع عن كل

عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا¹. كما تضيف المادة 39 من القانون 04/11 أنه في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 08/15 المتعلق بالتهيئة و التعمير².

ب- الالتزام بمواصلة البناء و إنجائه:

و يترتب عن هذا الأخير تنفيذ أشغال البناء و تشييد كل أجزاء البناء و تركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها، و التزام البائع بمواصلة البناء و إتمامه ليصبح البناء صالحا للغرض الذي أنجز من أجله، و خلال مدة الانجاز يتقرر التزام المرقي العقاري بإنهاء البناء. و يعتبر قد أوفى بالتزاماته بمواصلة و إنهاء البناء و يبدأ التزامه بتسليم المبيع إلى المشتري.

ج- الالتزام بالمطابقة:

يجب أن يكون البناء المعد من قبل المرقي العقاري خاضعا لقواعد البناء و التعمير و التنظيم المعد من قبل المهندس المعماري و لا يكون إلا بموجب رخصة لأن المحل في هذا العقد غير موجود أثناء التعاقد لذا يستوجب أن يكون مطابقا لما تعهد به المرقي العقاري في العقد، و هذا ما نصت عليه المادة 26 الفقرة 02 من القانون 04/11³.

د- الالتزام بالتسليم:

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 315.
² القانون 08/15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.
³ المادة 26 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.

يلتزم المرقى بتسليم البناية محل العقد و هو ما يستشف من نصوص المواد 39 و 27 من القانون 04/11، حيث نصت المادة 27 على التزام المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، و التسليم في هذه المرحلة هو التزام بتحقيق نتيجة إذا ما تم تسليم البناية المنجزة في الحالة التي تم الاتفاق عليها في العقد¹.

أما عن كيفية التسليم فقد نصت المادة 367 الفقرة 01 من القانون المدني الجزائري "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق، و لو لم يتسلمه تسليمًا ماديًا ما دام البائع قد أخبره أنه مستعد لتسليمه، و يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع".

إلا أن القانون 04/11 اشترط تحديد آجال التسليم و العقوبات المترتبة حيث نصت المادة 43 منه على أنه "يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى العقاري، و لا تنتفي مسؤولية المرقى العقاري إلا بإثبات القوة القاهرة، و يتم التسليم عن طريق محضر يحرر أمام الموثق الذي حرر هذا العقد، و هذا ما جاءت به المادة 34 ف2 من القانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية"².

إضافة إلى التسليم فإن المرقى العقاري يلتزم بالضمان و هذا ما نصت عليه المادة 30 من المرسوم التنفيذي 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى " يتعين على المرقى العقاري الاكتناب في جميع التأمينات و

¹ المادة 27 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² المادة 43 من القانون 04/11.

الضمانات القانونية المطلوبة، التأمين على إتمام الأشغال و التأمين على إدارة الأملاك المنجزة و التأمين على الكوارث الطبيعية"، و من بين هذه الضمانات نذكر:

1- الضمانات الخاصة:

و هي ضمانات قانونية خاصة بهذا العقد وضعها المشرع دون أن تكون لإرادة الأطراف في وجودها أو تعديلها أو إلغائها فقد جاء في فحوى نص المادة 54 من قانون 04/11 أنه "يتعين على المرقي العقاري الذي أنجز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه اكتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان على الخصوص، تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات لإتمام أشغال المشروع و تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية و يتم اكتاب الضمان بواسطة وثيقة تحتوي على الشروط العامة للضمان و التي يضعها الصندوق في نشاط الترقية العقارية و يلتزم المرقي العقاري بالخضوع لها¹.

و شهادة الضمان هي شهادة تثبت أن المشروع العقاري مضمون إلا أن المشرع الجزائري لم ينطرق إليها في القانون 04/11 و المرسوم التنفيذي له، رغم أن المرسوم التشريعي 03/93 يشترط ضرورة إرفاقها مع عقد البيع على التصاميم و يطلبها الموثق قبل تحرير العقد و الشهر في المحافظة العقارية.

2- الالتزام بالضمان العشري:

هو أصل الالتزامات التي يربتها عقد المقاولة في ذمة المقاول و المهندس المعماري².

II- التزامات المشتري:

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على عمل المقاولة، و الوكالة و الوديعة و الحراسة، المجلد الأول، الجزء 7، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2001، ط3، ص 5.

تتمثل التزاماته في دفع الثمن و بالتسليم.

1- الالتزام بدفع الثمن:

يلتزم المقتني بدفع من خلال تحديد الثمن و قابليته للمراجعة و طريقة دفعه.

تحديد الثمن و قابليته للمراجعة:

يحدد الثمن باتفاق الطرفين عملا بالقواعد العامة، لكن خلافا لهذا يعتبر الثمن تقديرا في عقد البيع بناء على التصاميم بمعنى أنه ثمن قابل للمراجعة بالزيادة و هو من البيانات الإلزامية في هذا العقد و تكون المراجعة باتفاق الأطراف، يشترط أن لا تتجاوز النسبة المحددة في القانون و التي تقدر بـ 20% من الثمن المتفق عليه في عقد البيع بناء على التصاميم، و أسباب مراجعة الثمن يعود إلى عدة اعتبارات من أهمها عقد البيع على التصاميم.

و بما أن عملية الانجاز تتطلب وقتا فقد يحدث تفاوت في أسعار المواد المستعملة في البناء و كذا اليد العاملة، مما يجعل الثمن المتفق عليه في البداية لا يتناسب مع التزامات الأطراف.

فطريقة دفع الثمن تكون باتفاق الطرفين لكن المشرع أحاطه بضوابط تتمثل في ضرورة أن يتضمن عقد البيع بناء على التصاميم طريقة الدفع و أن لا يكون دفعة واحدة مسبقة و تدفع هذه الدفعات لدى الصندوق و الكفالة المتبادلة و يتم تقديم هذه الدفعة عبر مراحل الانجاز و في حالة ما أحل المشتري بالامتناع عن هذه التسبيقات الجزأة أثناء التشييد و امتناعه عن دفع القسط الأخير من الثمن فإنه يجوز للمرقي العقاري طلب فسخ العقد مع الاحتفاظ بنسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع¹.

2- الالتزام بالتسليم:

¹ المادة 32 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

و يتم إثبات التسليم بموجب محضر يحرر حضوريا أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم ما يرتب استحقاق المرقي العقاري للجزء المتبقي من الثمن و بالتسليم يبدأ سريان مدة الضمان.

المبحث الثاني: إستراتيجية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر

إن قطاع السكن كغيره من القطاعات الاجتماعية و الاقتصادية الأخرى، يحتاج إلى رؤوس الأموال التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات و هذا راجع للطبيعة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن، حيث تعتبر المشاريع السكنية من أكثر المشاريع صعوبة و تعقيدا و التي تواجهها التنمية الاقتصادية لأي بلد و هذا لما تتميز به من استهلاكات ضخمة للأموال و التعقيدات الكبيرة في مواضيعها، كما أن حل مشكل السكن يعتبر الأساس الذي تنشأ حوله العوامل الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الاقتصادية الأخرى و تطور المجتمع في جميع المستويات و نظرا لأهمية و مكانة قطاع السكن في الجزائر، فقد لجأت الحكومة الجزائرية إلى تبني استراتيجيات و صيف تمويلية شاملة للإسكان، تهدف إلى تلبية الحاجات السكنية المتزايدة لمواطنيها و تجنيد الوسائل البشرية و المادية الضرورية، حيث رخصت لكل البنوك بتمويل قطاع السكن و أنشأت شركات تأمينية لضمان القروض العقارية بهدف تسيير و معالجة الضمانات و هيئات مالية لدعم هذا القطاع، كما قامت بترخيص و تكليف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بكافة الأنشطة المتعلقة بهذا القطاع دون سواه.

و في المطلبين المواليين عرض مفصل عن كيفية تمويل الخزينة العمومية لقطاع السكن، و كذا عملية إشراك القطاع في التمويل السكني عن طريق القروض العقارية.

المطلب الأول: دعم الدولة عن طريق الخزينة العمومية في تمويل المشاريع السكنية

يعرف تمويل السكني بأنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن أو القيام بأعمال البناء لعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد.

فالتمويل السكني عن طريق الخزينة العمومية يتم بواسطة التكفل الكامل بعملية تمويل انجاز المشاريع السكنية أو على شكل إعانات مالية و لقد جاء هذا النوع من التمويل ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة حيث جاءت عدة إجراءات جديدة لتمويل السكن قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP و الذي كان إلى غاية 1997 الوحيد الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن إلى جانب الخزينة العمومية¹.

ثم اتخذت حلولاً أخرى تمثلت في إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف البرامج السكنية الاجتماعية المدعمة.

فبالنسبة للسكن الاجتماعي فقد مرت عمليات تمويل هذا النوع من السكنات بعدة مراحل، فقد كانت خلال السنوات الأولى بعد الاستقلال تمول من طرف الدولة، ثم تولى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط هذه العملية ابتداء من سنة 1990 إلى غاية سنة 1995 حيث شهدت هذه الفترة نقصاً في الموارد المالية للخزينة العامة للدولة ثم تلتها مرحلة التمويل على نفس الطريقة الأولى في الاعتماد على أموال الدولة و هكذا تم إدراج تمويل السكن

¹ CNEP هو مؤسسة مالية أنشأت سنة 1964 تحت وصاية وزارة المالية، لها القدرة على تمويل المشاريع السكنية من خلال مصدر إيداع الموفرين لأموالهم في هذه المؤسسة و أشرف على تمويل السكن الاجتماعي بالتعاون مع الخزينة العمومية قبل الانفتاح على اقتصاد السوق، دوره يقتصر على السكن التطوري في منح قروض للأسر التي تبدي استعداداً لتسديدها من أجل الحصول على ملكية السكن.

الاجتماعي من ميزانية الدولة، حيث خصص له غلاف مالي قدر بحوالي 33 مليار دينار جزائري أي ما يعادل 25% من ميزانية التجهيز للدولة من أجل تمويل البرامج السكنية الاجتماعية سنة 1998 و استمرت عملية تخصيص الغلافات المالية التي عرفت ارتفاعا متزايدا حيث قدر بحوالي 55 مليار دينار في سنة 2002 و 1570 مليار دينار في الفترة الممتدة ما بين 2004 و 2009¹.

أما فيما يخص برنامج السكنات التساهمية أو ما يعرف بالسكن التطوري سابقا فإنه يمول من قبل الصندوق الوطني للسكن CNL عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد و ذلك حسب دخله، و قد أعيد النظر فيما بعد فيما يتعلق بعدد الفئات المستفيدة نحو التقليل و رفع قيمة الإعانة المقدمة و لقد أسند لهذا الصندوق CNL المهام التالية:

- تسيير إعانات و مساهمات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكنات ذات الطابع الاجتماعي، و السكن التجاري، و امتصاص السكن القصديري و إعادة الهيكلة العمرانية و ترميم و صيانة البنائات.
- ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة ذات الطابع الاجتماعي منه، بتدبير و تسخير موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.
- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.
- إدارة الأسهم و المساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات أو تخفيض نسبة الفائدة.
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية و تجنيدها.

¹ بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله، رسالة دكتوراة في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2011-2012، ص 62.

- القيام بتدبير تمويلات متوسطة الأجل عن طريق البنوك و المؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية.
- أما فيما يخص صيغة البيع بالإيجار فإنها تشمل المساكن المنجزة من ميزانية الدولة و الجماعات المحلية، كما يمكن أن تمول هذه الصيغة في بعض الحالات من قبل مصادر بنكية أو جهات تمويلية أخرى و تتولى مهمة التكفل و التسيير و الإشراف على عمليات البيع عن طريق الإيجار وكالة تحسين و تطوير السكن AADL التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي اقتصادي تجاري، تحت وصاية وزارة السكن و العمران، و تتمثل مهام هذه الوكالة في:

- 1- التكفل بالبرنامج الوطني لصيغة البيع عن طريق الإيجار.
- 2- ترقية و تطوير سوق العقار.
- 3- تأطير و تنشيط حركية الأعمال التالية:
 - أ- احتواء السكن غير الصحي.
 - ب- تجديد و ترميم النسيج العمراني القديم.
 - ج- الترميم الحضري.
 - د- إنشاء مدن جديدة.
- 4- تحضير و تعميم أساليب البناء التجديدي من خلال برنامج عملها.
- 5- تحرير و نشر الإعلام بأوسع ما يمكن اتجاه نشاطات الأسواق العقارية للمواطنين، مؤسسات مالية، سلطات عمومية، محلات، منتوجات مواد البناء، مكاتب الدراسات، منشآت الانجازات، مسيرو عمارات... إلخ.¹

¹ بن يحي محمد، مرجع سابق، ص 63.

و بالنسبة لكيفية الحصول على هذا النوع من السكنات فإن التعامل مع الطلب يكون كالتالي:

يجب على طالب السكن أن يتصل و بصفة فردية لإيداع ملفه، و ذلك باستعمال وثيقة خاصة بوكالة تحسين و تطوير السكن (AADL) لدى دواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI) أو إلى مديرية العمران و الانجاز (DUC) أو إلى مديرية السكن و التجهيزات العمومية (DLEP) و يتم التعامل مع هذا الطلب عبر المراحل التالية:¹

1- المرحلة التمهيديّة:

طبقا لما جاء به الأمر الوزاري رقم 10 بتاريخ 21 جويلية 2001 فإن الطلب يجب أن يكون على النحو التالي:

- أ- يجب أن يصاغ الطلب على مطبوع موحد، يودع لدى الشبايك المفتوحة لهذا الغرض.
- ب- يكون الطلب موضوع معالجة من طرف لجنة ولائية مؤسسة لهذا الغرض بقرار وزاري.

2- المرحلة الأولى: اختيار نوع السكن

المستفيدون المحددون من طرف اللجنة يعملون قرارها بواسطة مصالح وكالة تحسين السكن و تطويره، برسالة مسجلة تدعو لإجراء دفع 10% من المبلغ الإجمالي للسكنات ثلاث أو أربع غرف تحت عنوان اختيار سقفي للحصول على سكن من ثلاثة غرف (F3) أو أربع غرف (F4) طبقا لأحكام المادة 9 من الأمر الوزاري رقم 10 بتاريخ 21 جويلية 2001، و مدة صلاحية أمر الدفع محددة بشهر، بداية من تاريخ استلام الرسالة.

3- المرحلة الثانية: سحب شهادة الاكتتاب

¹ الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، دليل حول صيغة البيع عن طريق الإيجار (صيغة كل الآمال)، 2003، ص 14-15.

بعد ثلاثة أشهر بداية من تاريخ أمر الدفع يسحب المستفيد شهادة اكتتابه حيث تشتمل هذه الأخيرة على تعيين مواصفات السكن، المساحة و الولاية.

4- المرحلة الثالثة: ملء استمارة تعيين السكن

على اثر سحب شهادة الاككتاب و بعد مهلة ثلاثة أشهر يجب على المستفيد الاتجاه إلى مصلحة تحسين السكن و تطويره ملأاً استمارة مرتبطة بتعيين السكن، الاستمارة التي تحتوي على الخانات المتعلقة باختيار الموقع.

5- المرحلة الرابعة: سحب التعيين النهائي للسكن من قبل المستفيد

بعد مرور ستة أشهر من إيداع الاستمارة الحاملة لتعيين السكن يسحب المستفيد تعيين سكنه النهائي.

6- المرحلة الخامسة: دفع المساهمات الأولية من مبلغ السكن

قبل تسليم مفاتيح السكن يجب أن يتم ترتيب تعاقد شراء بالكراء بين المستفيد و وكالة تحسين السكن و تطويره لدى مكتب دراسة و توثيقه حسب نمط موحد موافق عليه بواسطة أمر وزير السكن و العمران طبقاً لأحكام المادتان 11 و 17 من المرسوم التنفيذي 105-01 بتاريخ 23 أفريل 2001 و المادة 10 من الأمر الوزاري رقم 10 بتاريخ 21 جويلية 2001.¹

حيث يقوم المستفيد بدفع مساهمة أولية مقدرة بـ 25% من مبلغ السكن سواء كان صنف 3 غرف أو صنف 4 غرف، تدفع 10% منها أي (من 25%) عند إعلان العقد، و 5% عند إعطاء المفاتيح، و 5% بعد سنة من ذلك و 5% عند إحالة ملكية السكن، أما 75% الباقية و لكونها مساعدات من الدولة بواسطة الصندوق للسكن CNL و عليه يقوم المستفيد بدفعها بتقسيط جد مريح خلال 20 سنة كحد أقصى و ذلك على شكل دفعات شهرية.

¹ وكالة تحسين السكن و تطويره، مرجع سابق، ص 17.

7- المرحلة السادسة: تسليم المفاتيح

إن تسليم المفاتيح إلى المستفيد يتم بعد 18 شهرا بداية من انطلاق الأعمال¹.

و فيما يخص تمويل السكن الريفي، فإن الدولة أعادت النظر في سياستها السكنية لتنمية الريف الجزائري و هذا ابتداء من سنة 2002 المحددة لكيفية انجاز السكنات في إطار انجاز التنمية الريفية و أهم ما جاءت به التعليم (التعليم الوزارية ل 15 نوفمبر 2000 المتعلقة بتعديل المرسوم رقم 308/94 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994 المحدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات) ما يلي:

- يجب على الدولة في إطار تنمية الريف الجزائري أن تقوم بتحقيق الأهداف التالية:

أ- إعادة تنمية الفضاءات الفلاحية و الريفية.

ب- تثبيت سكان الريف.

ج- عودة السكان الذين فروا من المجمعات المعزولة أو المتضررة من جراء الظروف الأمنية.

و في إطار الدعم المالي لفائدة التنمية الريفية و بهدف خلق شروط استقرار سكان الريف و ضمان ديمومة النشاطات الفلاحية و الغابية و الرعوية، فإنه تقرر إسناد مهمة هذا الدعم إلى الصندوق الوطني للسكن (CNL) بعدما كانت تدعم مباشرة من الخزينة العمومية و لقد تقرر طبقا للنصوص التنظيمية منح إعانة للسكن الريفي محددة كما يلي:

من 400.000 دج إلى 500.000 دج حسب الدخل لبناء مسكن جديد

250.000 دج لتهيئة أو توسيع مسكن موجود².

¹ وكالة تحسين السكن و تطويره، مرجع سابق، ص 17-19.

² وزارة السكن، تقرير حول حصيلة السكن الريفي للثلاثي الثالث لعام 2002، مرجع سابق، ص 5.

- كما يؤهل الدعم الخاص بالبناء الريفي الأشخاص الطبيعيين الذين ينخرطون في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو الذين يمارسون نشاطا في الوسط الريفي حسب الشروط التالية:

أ- لم يستفدوا بعد من تنازل عن سكن تابع للقطاع العمومي، و لم يتحصلوا على إعانة الدولة المخصصة للسكن.

ب- لا يمتلكون أي بناية مخصصة للسكن، عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل بناء مسكن جديد.

ج- يمتلك مسكن في الوسط الريفي عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل تهيئة أو توسيع مسكن.

و من هنا تتضح جهود الدولة الجزائرية التي أخذت على عاتقها مشكل التنمية الريفية و حاولت بفضل هذه التعليلة أن تتدارك مختلف النقائص.¹

المطلب الثاني: تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية

و هذا النوع من التمويل يتم عن طريق البنوك ، يمنح قروض من أجل بناء أو شراء سكنات.

و قد بدأ تدخل البنوك في القطاع العقاري مع أوائل السبعينات بتوكيل مهمة تمويل الترقية العقارية و السكن بصورة عامة إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، لتتسع بعدها قائمة المتدخلين في تمويل السكن لتشمل البنوك التجارية العمومية و الخاصة، كما اتخذ شيئا فشيئا أشكالا متعددة و تقنيات حديثة و ذلك توازيا مع المتطلبات السكنية المتزايدة باستمرار و الأهمية الكبرى التي أولتها البنوك للمنتوج السكني، حتى الاعتمادات المالية عرفت اهتماما كبيرا،

¹ وزارة السكن، مجلة الصندوق الوطني للسكن CNL، 2003، ص6.

فمثلا نجد الاعتمادات التي يمنحها البنك الخارجي الجزائري على المدى الطويل و المتوسط لقطاع السكن.

الفرع الأول: تعريف القروض العقارية

و يعرف القرض على انه المبلغ المالي الموجه لتمويل عملية بناء، شراء مسكن أو عقار أو الصيانة أو لتحسين مسكن، و تصل مدة القرض على المدى المتوسط إلى 25 سنة، يدفع على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، لأن الزبون في هذه الحالة يقدم ضمانات و يرهن المشروع¹.

كما نجد أن القانون المدني قد تناول تعريف القرض من خلال الفصل الرابع المعنون بالقرض الاستهلاكي من الباب السابع: العقود المتعلقة بالملكية، الالتزامات و العقود ضمن المواد من 450 إلى 458 حيث نصت المادة 450 على ان: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره من النوع و القدر و الصفة"².

و من أجل حصول الشخص الجزائري المقيم على القرض العقاري، يجب أن تتوفر الشروط التالية:

- الجنسية الجزائرية و الإقامة المستقرة و انتظام الدخل الشهري للشخص المقترض، إضافة إلى بلوغ سن الرشد القانوني.

و في إطار الاستفادة من القروض البنكية يجب على الشخص المقترض تكوين ملف يتضمن الوثائق التالية:

¹ بن يحي محمد، مرجع سابق، ص 136.

² الأمر رقم 75-58، الصادر في 26 سبتمبر 1975، المتضمن التقنين المدني، المعدل و المتمم.

- استمارة طلب القرض، إضافة إلى شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة للأجراء، شهادة الضريبة تثبت النشاط التجاري تسلم من قبل مصلحة الضرائب.

و هذه الشروط سواء كانت تتعلق بشراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي، نصف جماعي، فردي) أو بناء ذاتي بالإضافة إلى إعادة توسيع سكن أو إعادة الترميم لتهيئة السكن.¹

و تتم معالجة الطلب و اتخاذ القرار.

الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية:

هناك عدة أنواع للقروض العقارية إلا أننا أوجزنا أهمها على النحو التالي:

1- قروض قصيرة الأجل: و هي قروض تلجأ إليها المؤسسات لتمول أنشطة الاستغلال بحيث أن مدة هذه القروض محددة بأشهر أي أقل من سنة واحدة و هي تشمل معظم قروض البنوك التجارية.

2- قروض متوسطة الأجل: تصل مدتها إلى 05 سنوات كأقصى حد و سنتين كأدنى حد و قد تمتد في بعض الحالات إلى سبعة سنوات توجه لتمويل بعض العمليات الرأسمالية للمؤسسات ك شراء آلات جديدة بهدف التوسيع أو إجراء تعديلات لتطوير الإنتاج.

3- قروض طويلة الأجل: هذا النوع من القروض تجاوز النوعين الأولين (القروض القصيرة و المتوسطة) إذ انه يعتبر أطول عمرا من حيث المدة فهذه الأخيرة (القروض طويلة الأجل) أدنى حد لها 7 سنوات أما أقصى حد لها فهو عشرون سنة و هي موجهة لتمويل الاستثمارات طويلة الأجل كالحصول على عقارات بمختلف استعمالاتها المهنية و

¹ أمال زعيم، التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة بنك خلال فترة 2000-2010، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، كلية الاقتصاد، 2010-2011، ص 47-48.

- يلجأ إلى هذا النوع من القروض للتمويل نظرا للمبالغ الكبيرة التي يمكن الحصول عليها و
كذا مدة الاستثمارات الطويلة حيث أنها تمنح من قبل مؤسسات متخصصة.
- 4- القروض التي تخضع للقطاع العمومي: و هي قروض تمنح من قبل مؤسسات
القرض عن طريق الامتياز بمعدل فائدة ثابت.
- 5- قروض توفير سكن: يمكن من خلالها الحصول على مسكن بعد مدة من التوفير و
الاحتياط بمعدل فائدة تقدم في الغالب من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.
- 6- قروض للحصول على سكن اجتماعي: حيث تسهل عملية امتلاك سكن و في
غالب الأحيان تتخذ شكل إعانات من الدولة و هي مقدمة من طرف هيئات القروض
التابعة لقاعدة ضمان الحصول على سكن اجتماعي.
- 7- قروض لشراء سكن ترقوي لدى المرقي العقاري: من أجل شراء مسكن لدى
المرقي العقاري يستوجب قرار منح مسكن من طرف المرقي العقاري يحدد فيه سعر
المسكن و مختلف البيانات الأخرى المتعلقة به (سعة المسكن - عنوانه ...) و يتم شراء
هذه السكنات من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، أما فيما يخص شراء
مسكن لدى المرقين العقاريين الآخرين يلزم توفير قرار استفادة مدونة من طرف الموثق و
الذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن، سعته و عنوانه، و شهادة تسليم المفاتيح
للمسكن بالإشارة لتاريخ التسليم و السعر النهائي للمسكن.¹
- 8- قرض شراء مسكن لدى الأفراد الخواص: يقدم هذا القرض للأشخاص الذين لهم
رغبة في اقتناء سكن من أشخاص خواص بغض النظر عن حالة هذه المساكن سواء
كانت قديمة أو سبق استعمالها أو بناية فردية و لم يكتمل إنجازها بعد.

¹ عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة، الدار الجامعية للنشر، مصر، 2000، ص20.

9- قروض شراء مساكن البيع بناء على التصاميم: يحدد هذا النوع بموجب التمويل الذاتي للزبون المقدم للمقاول في حالة قرض البيع على التصاميم و هو يشمل المساكن التي لا تزال على قيد الانجاز و هو يحقق فائدة لكل من المقاول و الزبون في آن واحد.

10- قروض موجهة لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو التعاونية العقارية: هذا النوع من القروض يقدم للقيام بعملية البناء فقط بنسبة 70% من المبلغ الإجمالي حيث أن مبلغ الأرض لا يعني شيئا للمصرف.

11- قرض موجه لتعليق أو توسيع مسكن: يمنح للأشخاص الراغبين في توسيع مسكنهم سواء عموديا أو أفقيا أو علويا داخل بناية و ما شابه ذلك.

12- القروض الموجهة لتهيئة مسكن: و هو قرض خاص يمنح من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط للأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم و ذلك محاولة منهم لتحسين ظروفهم المعيشية.

و قد تم انتهاج هذا النوع من التمويل بنوك معينة كالقرض الشعبي الجزائري CPA حيث تأسس في ديسمبر 1966 بموجب الأمر رقم 366/66 الصادر في تاريخ 29 ديسمبر 1966 كنتيجة لتأميم قطاع البنوك في الجزائر حيث ركز على تمويل المشاريع الخاصة بالسكن و الأشغال العمومية، مقره الجزائر العاصمة يضم 18 وكالة موزعة على ثلاث مجموعات، إذ احتل المرتبة الخامسة على المستوى الوطني بحسب عدد الوكالات و المرتبة الثالثة من حيث حصيلة الوكالات.¹

و تتمثل شروط منح الائتمان من طرف المؤسسات فيما يلي:

- وجود دفع مساهمة شخصية، تحسب بالنظر لقيمة السكن.

¹ آسيا قاسيمي، تحليل الضمانات في تقييم جدول تقديم القروض في البنك، حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة بومرداس، 2008-2009، ص 142.

- تحديد مدة القرض الممنوح تصل إلى 15 سنة فأكثر و كذا تحديد مبلغ القرض مقابل فائدة متغيرة و حسب الشروط العامة للبنك و يطلب البنك في غالب الأحيان ضمانات مقابل القروض طويلة الأجل تتمثل في رهن رسمي للعقار نفسه أي رهن المسكن الممول بالقرض.¹

المطلب الثالث: مساعدات الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي

إن مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات الدخل لطالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة.

الفرع الأول: لاقتناء سكن جماعي:

حدد المرسوم التنفيذي 235/10 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق لـ 5 أكتوبر 2010 حيث نصت المادة 3 منه على ما يلي: تقدر قيمة المساعدة 700.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة الدخل الوطني الأدنى المضمون و أقل 4 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون و أقل 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

الفرع الثاني: لبناء سكن ريفي:

كما حدد نفس المرسوم التنفيذي 235/10 قيمة المساعدة الممنوحة لبناء سكن ريفي و التي تقدر بـ 700.000 دج إذا كان الدخل أقل 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها."

¹ المرجع السابق، ص 142.

أما فيما يخص المادة 4 منه فإنها نصت على أنه : "لا يمكن للشخص أن يطلب المساعدة المباشرة إذا كان:

- يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.
 - يملك قطعة أرض صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي.
 - إذا استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن.
- و في حالة ما إذا كان الطالب مستأجر السكن عمومي إيجاري، فإنه لا يمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة إلا بشرط إرجاع سكنه خاليا إلى الهيئة المؤجرة.

كما تخص هذه الشروط زوج الطالب أيضا:

أما المادة 6 من هذا المرسوم فنصت على إمكانية الاستفادة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار أحكام هذا المرسوم، الاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك و المؤسسات القرضية، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10/87 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1731 الموافق لـ 10 مارس سنة 2010 و المذكور أعلاه وفق الشروط الآتية:

- إذا كان يستوفي شروط و حدود السن السارية لدى البنوك و مؤسسات القرض.
- إذا كان دخله محصور ضمن الحدود المقررة في المادة 3 أعلاه.¹

¹ نبيل صقر، مرجع سابق، ص 329-330.

خاتمة الفصل الثاني:

لقد عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشا و مسارا آخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي، و يتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود و الإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي و الترقوي و هذا ابتداء من سنة 1993، التنويع في الأنماط السكنية الحضرية لظهور صيغة السكن التساهمي في سنة 1995، و صيغة البيع عن طريق الإيجار في سنة 2001، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنعاش هذا القطاع الحساس، و للبنوك لتساهم هي بدورها في تمويله عن طريق القروض العقارية و غيرها من الإجراءات، غير أن الواقع العملي أثبت عكس ما سطر له، حيث أن هاجس مشكل السكن ما زال يعاني منه المواطن الجزائري خاصة و أن ظواهر كثيرة في المجتمع أظهرت ذلك كارتفاع عدد الأفراد في المسكن الواحد، انتشار ظاهرة البيوت القصديرية و المزرية، الطلب المتزايد على السكن باختلاف صيغه مقارنة بالعرض السكني المتوفر .

الخاتمة العامة

خاتمة:

- إن قطاع السكن باعتباره من أهم القطاعات في الجزائر والذي يمثل احد الحقوق الأساسية للفرد عرف تطورا مستمرا خلال مراحل زمنية مختلفة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا .

- فالحظيرة السكنية في الجزائر كانت قد عرفت شغورا رهيبا خاصة بعد خروج الاحتلال الفرنسي بحيث لم تتوفر الموارد المالية اللازمة للتكفل بهذا القطاع إلا في إطار مخططات تنموية منذ سنة 1967 إلى غاية 1990.

- وبعد سنة 1990 لجأت الدولة إلى الاهتمام بهذا القطاع الحساس وجعلته ضمن اهتماماتها الخاصة من خلال استحداث صيغ سكنية جديدة بما يتوافق والقدرة الشرائية للمواطن، إضافة إلى تنويع مصادر التمويل الخاصة بالسكن بعدما كانت تقع على عاتق الدولة بنسبة 100 بالمائة حيث فتحت المجال أمام الخواص للمشاركة في تمويل هذا القطاع وذلك من اجل الحد من أزمة عرفت بأزمة السكن .

و من خلال ما تم التطرق إليه في هذه الدراسة، يمكن التوصل إلى النتائج التالية:

- لم تولي الدولة الاهتمام بقطاع السكن قبل فترة الإصلاحات إلا من خلال الخطط الخماسي الأول أين أيقنت الدولة بضرورة رفع قيمة الاستثمارات الموجهة إليه لمعالجة تفاقم أزمة السكن، و تكاثر البيوت القصديرية، و قد تميزت بمعالجته كمشكلة قطاعية منفردة عن القطاعات الأخرى، في ظل قطبية الإنتاج و التمويل و التوزيع، أين وجد ضعف و بطء في الإنتاج من حيث الكم و النوع.

- وبعد الانفتاح على اقتصاد السوق وضعت الدولة عدة تشريعات قانونية لتسهيل التعاملات العقارية وذلك من خلال إشراك المتعهدين العقاريين العموميين والخواص في الدخول للسوق العقاري.

- كما قامت الدولة باستحداث صيغ سكنية جديدة بغية إنعاش قطاع السكن وجعله أكثر ديناميكية حيث أصبح في متناول جميع الفئات من المواطنين. من حيث الدخل الفردي، كما أنها ربطت هذا القطاع بقطاعات أخرى كونه منشط لحركة الأموال وكذا تحويله إلى منتج سهل الاقتناء وذلك من خلال زيادة الدعم للقطاع وتسهيل الإجراءات للمتعاملين العقاريين للحصول على العقار والقروض والبحث عن مصادر مالية أخرى بتنشيط دور البنوك والهيئات المالية لتدعيم التمويل بالإضافة لتغيير نظام القروض عن طريق تكثيفها والتنوع في مصادر وطرق الاستفادة منها، كما تم إدخال متعاملين جدد في إنتاج السكن، عموميين وخواص، وتنوع صيغ السكنات ليجد كل مواطن ما يناسبه وزيادة الكم في الإنتاج السكني، بزيادة وتيرة الإنتاج السنوية.

- وبعد هذه التطورات الحاصلة في هذا القطاع أصبح بالإمكان التمييز بين قناتين لتمويل السكنات في الجزائر، واحدة خاصة موجّهة للفئات المعوزة في المجتمع والأخرى في ظل نظام تنافسي تتوجه لأشكال أخرى من السكن 'ظهرت في مرحلة الإصلاحات، على غرار السكنات التساهمية، وسكنات البيع عن طريق الإيجار أو السكنات الترقية، وقد تمحورت الإصلاحات الجديدة في هذا القطاع كما يلي :

- تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك السكن .
- إشراك البنوك التجارية الموجودة بشكل تدريجي في تمويل السكن.
- التجسيد الفعلي للصندوق الوطني للسكن، مما يسمح بإحياء وتحديد سياسة مساعدة وطنية وتوفير الإمكانيات اللازمة لتجسيدها.

قائمة المصادر و المراجع

I- قائمة المصادر و المراجع باللغة العربية:

1- الكتب:

- بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
- الجيلالي بن عمران، أزمة السكن و آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، تر. عبد الغاني بن منصور، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر.
- حسن الجوخدار، شرح قانون أصول المحاكمات الجزائية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، الاردن، 1997.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، ط2، سنة 2012.
- سعدي محمد الخطيب، أسس حقوق الإنسان في التشريع الديني و الدولي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، 2010.
- عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة، الدار الجامعية للنشر، مصر، 2000.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على عمل المقاول، و الوكالة و الوديعة و الحراسة، المجلد الأول، الجزء 7، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2001، ط3.
- عبد اللطيف بن شنهو، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
- عمر صدوق، دراسة مصادر حقوق الإنسان، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، الجزائر، 2005.
- عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية.
- مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر، 1433هـ الموافق ل 2012.

- محمد بلقاسم حسن بعلوم، سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر، الجزء2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية ، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ط1.
- محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2005، ط4.
- ميرتا اسويرت، مقالة حول السياسة السكنية، خيرة في البلدان، مجلة التموين و التهيئة، رقم 3، سبتمبر 1984
- نخبة من أساتذة القانون، حقوق الإنسان أنواعها و طرق حمايتها في القوانين المحلية و الدولية، المكتب العربي الحديث، جامعة الإسكندرية.
- 2- الرسائل و المذكرات الجامعية:
- آسيا قاسيمي، تحليل الضمانات في تقييم جدول تقديم القروض في البنك، حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة بومرداس، 2008-2009.
- أمال زعيم، التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة بنك خلال فترة 2000-2010، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، كلية الاقتصاد، 2010-2011.
- بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراة في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2011-2012.
- بوجنان نسيمة دادن، عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة ماجستير في قانون العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009.

- بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوة، ميله و القرارم، (الإطار القانوني كلفة التعمير و الانعكاسات المحلية و الاجتماعية)، رسالة ماجستير، جامعة منتوري، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة، قسنطينة.
 - دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، باتنة.
 - طالب لطيفة، القرض العقاري، رسالة ماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2004.
 - عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر.
- 3- المقالات:
- شوقي قاسمي، التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي و واقع الالتزام المحلي، مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة بسكرة، العدد 19، جوان 2015.
 - مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، حق الإنسان في السكن الملائم، صحيفة الوقائع، العدد 20.
 - المؤلف مجهول، مقال: السياسة السكنية في الجزائر، لوحظ يوم 18 ماي 2017 من الموقع الإلكتروني: <http://www.mouazaf-dz.com>
 - وزارة السكن، مجلة الصندوق الوطني للسكن CNL، 2003.
- 4- الوثائق:
- تقرير الأمم المتحدة حول السكن في الجزائر، 26 ديسمبر 2011.
 - سلالي فاطمة، بوزكري منى، تقرير حول نظام تمويل السكن في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة الجزائر، 2002-2003.

- مجلس النواب، لجنة حقوق الإنسان النيابية، الخطة الوطنية لحقوق الإنسان (الحق في السكن)، بيروت، 2008.
 - ملخص الحصيلة الاقتصادية و الاجتماعية للسنوات 1967-1978، وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية، الجزائر ، 1980.
 - الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان و الشعوب.
 - وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 - 1998.
 - وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974.
 - وزارة السكن، تقرير حول حصيلة السكن الريفي للثلاثي الثالث لعام 2002، سبتمبر 2002.
 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، دليل حول صيغة البيع عن طريق الإيجار (صيغة كل الآمال)، 2003.
- 5- التشريعات الوضعية:
- أ- الدستور:
- الدستور الجزائري، م132، سنة 1996، الطبعة المعدلة، سنة 2008.
 - القانون 01/16 المؤرخ في 06/03/2016 الذي يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ: 07/03/2016.
- ب- النصوص التشريعية:
- القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
 - القانون 04/11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.

- القانون 08/15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.

- الأمر رقم 75-58، الصادر في 26 سبتمبر 1975، المتضمن التقنين المدني، المعدل و المتمم.

ج- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 يناير 2003 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 4، المؤرخة في 2003.

- المرسوم التنفيذي 35/97، المؤرخ في 14 جانفي 1997، الذي يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار، الجريدة الرسمية، رقم 4.

- المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 21 أفريل 2004، الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية و مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 27، 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك.

- المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 2 نوفمبر 2004، يعدل المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001، الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 69، المؤرخة في 3 نوفمبر 2004.

- المرسوم التنفيذي 235/10 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق ل 5 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة.
- المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 01 جانفي 2004.

6- القرارات الوزارية:

- التعليمات الوزارية رقم 001 المؤرخة في 01 أوت 1995 المتعلقة بكفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.
- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 15 مارس 1998 يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية رقم 41، المؤرخة في 10 جوان 1998

7- المصادر و المراجع باللغة الفرنسية

- Ministère de l'habitat, plan d'action (2000-2004) OP.cit.
- Ministère de l'habitat, recueil de textes législatifs, OP.cit.

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الشكر

الإهداء

خطة البحث

المقدمة

أ - ج

01

الفصل الأول: ماهية السكن

03

المبحث الأول: مفهوم السكن و أهميته

04

المطلب الأول: تعريف السكن

04

الفرع الأول: التعريف الضيق للسكن

05

أولا: سكن فردي

06

ثانيا: السكن نصف الجماعي

06

ثالثا: السكن الجماعي

06

الفرع الثاني: التعريف الواسع للسكن

07

المطلب الثاني: أهمية السكن

08

الفرع الأول: الأهمية الاجتماعية للسكن

09

الفرع الثاني: الأهمية الاقتصادية للسكن

10

المطلب الثالث: التزامات الدولة لضمان الحق في السكن الملائم

11

المبحث الثاني: واقع السكن في الجزائر قبل 1990 و الإطار التشريعي المنظم له

12

المطلب الأول: المخططات السكنية في الجزائر

12

الفرع الأول: المخطط السكني الثلاثي 1967-1969

14

الفرع الثاني: المخطط السكني الرباعي الأول 1970-1973

15

الفرع الثالث: المخطط السكني الرباعي الثاني: 1974-1977

16	الفرع الرابع: المخطط السكني للخماسي الأول 1984-1980
17	الفرع الخامس: المخطط السكني للخماسي الثاني 1985-1989
18	المطلب الثاني: الإطار التشريعي للحق في السكن
18	الفرع الأول: الصكوك الدولية
19	الفرع الثاني: الصكوك الإقليمية
20	الفرع الثالث: التشريعات الوطنية
21	المطلب الثالث: طرق تمويل السكنات قبل 1990
22	الفرع الأول: التمويل في إطار المخطط الثلاثي 1967-1969
22	الفرع الثاني: التمويل في إطار المخطط الرباعي الأول 1970-1973
23	الفرع الثالث: التمويل في إطار المخطط الرباعي الثاني 1974-1977
23	الفرع الرابع: التمويل في إطار المخططين الخماسيين
24	خاتمة الفصل الأول
26	الفصل الثاني: صيغ السكن المتاح في التشريع الجزائري
28	المبحث الأول: أصناف البرامج السكنية المتاحة في الجزائر
29	المطلب الأول: السكنات الاجتماعية و السكنات التساهمية
29	الفرع الأول: برنامج السكنات الاجتماعية
31	الفرع الثاني: برنامج السكنات التساهمية
33	1- السكن التطوري الجماعي
34	2- السكن التطوري الفردي
36	المطلب الثاني: السكنات الترقية و سكنات البيع عن طريق الإيجار
36	الفرع الأول: برنامج السكنات الترقية
37	1- الترقية العقارية العمومية

38	2- الترقية العقارية الخاصة
39	الفرع الثاني: برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار
39	أولاً: تعريف عقد البيع بالإيجار
40	ثانياً: شروط عقد البيع بالإيجار
41	ثالثاً: آثار عقد البيع بالإيجار
43	رابعاً: حالات فسخ عقد البيع بالإيجار
44	المطلب الثالث: السكنات الريفية و السكنات الخاصة بعقود البيع على التصاميم
44	الفرع الأول: برنامج السكنات الريفية
45	الفرع الثاني: السكنات الخاصة بعقود البيع على التصاميم
56	المبحث الثاني: إستراتيجية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر
57	المطلب الأول: دعم الدولة عن طريق الخزينة العمومية
63	المطلب الثاني: القروض العقارية
63	الفرع الأول: تعريف القروض العقارية
64	الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية
67	المطلب الثالث: مساعدات الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي
67	الفرع الأول: مساعدة الدولة لاقتناء سكن جماعي
68	الفرع الثاني: مساعدة الدولة لبناء سكن ريفي
69	خاتمة الفصل الثاني
70	الخاتمة العامة
73	قائمة المصادر و المراجع
80	فهرس الموضوعات