

دور المؤسسات العمومية في مساعدة المواطنين على اقتناء السكن

*The role of public economic institutions in helping citizens acquire housing*

الباحثة: سهام بختي

**Siham BAKHTI**

أستاذة مساعدة (أ) وطالبة دكتوراه، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1

Assistant Professor "A", Faculty of law, University of Said HAMDIN, Algiers 1

s.bakhti@univ-alger.dz

أ.د. محمد أحمدياتو

**Mohamed AHMIDATOU**

أستاذ، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1.

Professeur, Faculty of law, University of Said HAMDIN, Algiers 1

تاريخ النشر: 2020/12/27

تاريخ القبول: 2020/12/14

تاريخ إرسال المقال: 2020/11/18

ملخص:

يمثل قطاع السكن حاجة حيوية للمواطنين، لذلك لم تتخلى الدولة الجزائرية على هذا القطاع من خلال وضع آليات قانونية اقتصادية تساعد على توفير العرض السكني وتسهيل اقتناؤه، وقد وضعت مجموعة من المؤسسات العمومية تتكفل بإنجاز السكن بمختلف صيغه وأيضا مؤسسات عمومية تتكفل بتمويل السكن، بحيث تتمثل المؤسسات العمومية المنتجة للسكن في ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)، والمؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI). أما المؤسسات العمومية المكلفة بالتمويل وضمان القروض فتتنوع بين صناديق دعم الأسر كالصندوق الوطني للسكن (CNL) والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) وأيضا شركات ضمان القروض سواء لمؤسسات الترقية العقارية الخاصة كصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية (FGCMPI) أو مؤسسات مالية داعمة للبنوك المالية المقدمة للقروض الخاصة بالسكن.

كلمات مفتاحية:

مؤسسات عمومية، قطاع السكن، إنجاز السكنات العمومية، الترقية العقارية، الدعم المالي للأسر.

**Abstract:**

The housing sector represents a vital need for citizens, so the Algerian state has not abandoned this sector by setting up legal and economic mechanisms that help provide housing supply and facilitate its acquisition. It has set up a group of public institutions that ensure the completion of housing in its various forms, as well as public institutions that sponsor housing financing, so that institutions are represented Public producing housing in the Office of Real Estate Promotion and Management (OPGI), the National Agency for Housing Improvement and Development (AADL), and the National Corporation for Real Estate Promotion (ENPI). As for the public institutions in charge of financing and guaranteeing loans, they vary between family support funds such as the National Housing Fund (CNL) and the National Fund for Social Services Equalization (FNPOS) as well as loan guarantee companies, whether for private real estate promotion institutions such as the Mutual Guarantee and Guarantee Fund for Real Estate Promotion (FGCMPI) or financial institutions that support financial banks Provided for housing loans.

**Keywords:**

Public institutions, Housing sector, Public housing construction, Real estate promotion, Financial support for families.

**مقدمة:**

يعد السكن حاجة حيوية للإنسان يلجأ إليه الفرد من أجل راحته وأمنه وشعوره بالاطمئنان، لذلك فإن الهدف الأساسي لكل شخص هو الحصول على هذا المسكن. إلا أنه نظرا لغلاء أسعاره وصعوبة الوصول إليه يجد الفرد نفسه غالبا بحاجة إلى الدعم المالي والمادي.

لذلك تتدخل أغلب الدول لمساعدة مواطنيها في الحصول على السكن نظرا لضرورته التي تشبه المأكل والمشرب، وتقوم هذه الأخيرة بتكليف هيئاتها العمومية سواء كانت مركزية أو لامركزية بقطاع السكن العمومي، إما بإنجاز سكنات أو تقديم دعم مالي وتسهيلات، خاصة بالنسبة لمساعدة الفئات المحرومة التي لا يمكنها الحصول على السكن من القطاع الخاص.

وعلى غرار ذلك نظم التشريع الجزائري كيفية تدخل الدولة في قطاع السكن، وذلك بوضع منظومة قانونية متكاملة خاصة بالمؤسسات العمومية المختصة في إنجاز أو تمويل المشاريع السكنية، والتي تتكفل بالسكن العمومي سواء كان سكن إيجاري أو سكن منجز للبيع بالإيجار أو سكن ترفوي عمومي، وكذا مؤسسات الدعم المالي التي تتدخل حتى لمساعدة الأفراد للحصول على السكن في القطاع الخاص حسب شروط محددة مسبقا.

ومن أجل التعرف على أهم هذه المؤسسات العمومية في الجزائر ودورها، نطرح الإشكالية القانونية التالية: كيف

**تتدخل المؤسسات العمومية في قطاع السكن في إطار تطبيق السياسة الاجتماعية للدولة؟**

ومن أجل الجواب على هذه الإشكالية، فإنه سيتم تقسيم هذه الدراسة إلى بحثين، حيث يختص كل بحث بنوع من أنواع المؤسسات العمومية المتدخلة في قطاع السكن، الأول سيتم التطرق فيه المؤسسات العمومية المكلفة بإنجاز

وتسيير السكن العمومي، أما الثاني فيتطرق إلى المؤسسات العمومية الخاصة بتمويل ودعم الأسر وكذا ضمان القروض المخصصة لاقتناء السكن أو إنجازها، وذلك بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بكل نوع من هذه المؤسسات.

### المبحث الأول: المؤسسات العمومية المنتجة للسكن

تختص المؤسسات العمومية المنتجة للسكن، بإنجاز السكنات عن طريق البناء المباشر أو الغير مباشر الذي تستعين فيه بالمقاولين المتخصصين بالبناء. بحيث تساهم هذه المؤسسات في تعزيز العرض السكني العمومي في سوق السكن، خاصة من خلال إنجاز السكنات الجماعية الموجهة لمختلف الطبقات الاجتماعية مع مراعاة القدرة المالية للأفراد، وذلك بطرح سكنات عمومية جماعية جديدة في شكل شقق الإيجار العمومي أو البيع بالإيجار أو البيع.

وتتنوع هذه المؤسسات العمومية حسب الصيغ السكنية التي وضعتهم الدولة لمواجهة العجز الكبير في قطاع السكن، والمتمثلة في السكن العمومي الإيجاري الذي ينجز من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل مباشر من الدولة (المطلب الأول)، السكن العمومي المنجز للبيع بالإيجار والمنجز من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بتمويل المكتتبين مع الدعم المالي للدولة (المطلب الثاني)، والسكن الترقوي العمومي المدعم المنجز من طرف الجماعات العمومية المحلية، وكذا السكن الترقوي العمومي الغير مدعم والمنجز من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)

أنشأ ديوان الترقية والتسيير العقاري سنة 1985 وذلك تعويضاً لمؤسسة السكن الإيجاري المعدل (HLM) التي كانت تشغل منذ فترة الاستعمار.

ومن أجل تحديد دور ديوان الترقية والتسيير العقاري في قطاع السكن، يتم التعرض أولاً إلى تعريفه بالرجوع إلى المراسيم التنفيذية المتعلقة به (الفرع الأول) ثم تحديد المهام الموكلة له (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف ديوان الترقية والتسيير العقاري

لم يعرف الفقه ديوان الترقية والتسيير العقاري، إلا أنه يمكن تقديم تعريفه له طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحدد كيفية تنظيمها وعملها<sup>1</sup>.

ويعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، مكلف بالترقية العقارية والتسيير، كما يخضع في معاملاته للقانون التجاري، حيث يمارس نشاطه في كافة التراب الوطني<sup>2</sup> في شكل دواوين محلية.

ويتمتع ديوان الترقية والتسيير العقاري بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، مما يعطيه الحق في التصرف والتمثيل أمام الجهات القضائية من طرف ممثله المتمثل في مدير الديوان.

ويختص ديوان الترقية والتسيير العقاري بتجسيد سياسة الدولة الاجتماعية في مجال السكن للقيام بمهمة إنجاز السكن العمومي الإيجاري الذي يدخل في إطار السكن العمومي الاجتماعي الممول كلياً من خزينة الدولة.

ويشترط على الديوان أن يستعين بمؤسسات الإنجاز مع ضرورة مطابقة العقود لنظام قانون الصفقات العمومية، ويبقى على الديوان مهمة متابعة والإشراف على الإنجاز.

ويعتبر السكن العمومي الإيجاري (LPL)، أهم أنواع الصيغ السكنية التي تحضي بدعم الدولة، والأبرز مكانة من بينها والتي تطلقها الدولة في إطار تنفيذ سياستها الاجتماعية الرامية إلى ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن الموجه إلى الفئات الاجتماعية المحرومة، لتمكينها من الحصول على سكن لائق<sup>3</sup>، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري

يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري، بنشاط الترقية العقارية على الأراضي الموجهة للبناء وتسيير المشاريع من خلال توكيل إنجازها إلى متعاملين عقاريين آخرين. ويكلف بضمان خدمة صيانة الأملاك العقارية التابعة للدولة المسيرة من طرفه وإعادة تهيئة وتجديد هذه الأخيرة.

كما يقول أيضا ديوان الترقية والتسيير العقاري بالقيام بكل الأعمال التي تدخل في إطار قيام هذا الأخير بوظيفته الأساسية المتمثلة في الترقية العقارية وإنجاز السكنات العمومية الإيجارية.

وفي مجال التسيير العقاري<sup>5</sup>، توكل لديوان الترقية والتسيير العقاري مهام كراء وتمليك المنتجات العقارية السكنية أو المحلات ذات الطابع التجاري أو المهني أو التراثي.

ويحصل أيضا ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار اختصاصه بالتسيير العقاري، على دفعات الإيجار وتكاليف التأجير للمساكن التابعة لأملاك الدولة، إضافة إلى ناتج التنازل على الأملاك العقارية.

كما يضبط وجود المنتجات العقارية التي تقوم دواوين الترقية بتسييرها عبر الوطن، مع مراقبة الوضعية القانونية لمستغلي هذه الأملاك السكنية.

### المطلب الثاني: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)

أحدثت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91، والمتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره<sup>6</sup>، والمعدل والمتمم. ومن أجل تحديد دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في زيادة العروض السكنية العمومية في سوق السكن، يتم التعرض في هذا المطلب إلى تعريف هذه الوكالة (الفرع الأول) ثم تحديد مهامها (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 148/91، والمتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 298/14<sup>7</sup>، فإن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمعروفة باسم (وكالة عدل)، تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (E.P.I.C)، حيث تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة.

وتساهم وكالة عدل في تنفيذ سياسة الدولة السكنية من خلال إنجاز وتسيير السكنات العمومية المنجزة للبيع بالإيجار وترقية السوق العقاري، وتعمل هذه الأخيرة تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

مع الإشارة أنه تم تنظيم صيغة السكنات العمومية المنجزة للبيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك<sup>8</sup>، بحيث عرفته المادة 02 منه على أنه صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.

وتقوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بفتح مجال الترشح والاكنتاب للمواطنين الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة حسب قيمة الدخل الشهري للفرد الذي يجب أن يتراوح بين مبلغ 24.000 دج وبين مبلغ يساوي على الأكثر ستة (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون مع شرط عدم الاستفادة المسبقة من ملكية سكنية أو إعانة مالية من الدولة لأجل الحصول على سكن.

### الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

تقوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، بعدة وظائف أساسية تتمثل خاصة في إنجاز وتسيير السكنات العمومية المخصصة للبيع بالإيجار من أجل ترقية وتطوير السوق العقاري استجابة لطلبات المكتتبين في هذه الصيغة، كما تقوم أيضا بالإشراف على تهيئة الأراضي الموجهة لإنجاز البرامج السكنية الجماعية والفردية والاجتماعية والترقوية، وكذا امتصاص السكن العشوائي والغير اللائق مع تجديد وترميم المناطق السكنية القديمة.

وتساهم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في إطار سياسة الدولة الهادفة إلى إيجاد حلول لأزمة السكن، على تقديم الاقتراحات والدراسات الميدانية حول كيفية حل أزمة السكن في البلاد.

وقد قامت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في هذا الإطار في سنة 1996، بإنشاء المرصد الوطني للسكن (ONL) من أجل جمع ودراسة ومعالجة المعلومات ذات الطابع الرسمي المتعلقة بالسكن، والتي تساهم في تسهيل ودعم عمليات اتخاذ القرارات الخاصة بالسياسة السكنية للدولة بهدف تفعيل كل الأطراف المتدخلة في قطاع السكن سواء من القطاع العام أو القطاع الخاص.

### المطلب الثالث: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI)

أنشأت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في سنة 2009 وذلك بموجب قرار مجلس إدارة المؤسسة رقم 92/05 المؤرخ في 2009/01/22، الذي يتضمن إعادة تنظيم مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF)<sup>9</sup> من خلال الامتصاص والاندماج. ومن أجل تحديد دور هذه المؤسسة في قطاع السكن، وجب التعرض إلى تعريف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في (الفرع الأول) ثم تحديد مهامها في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

تعد المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، مؤسسة عمومية تابعة للدولة ذات طابع تجاري، كونها شركة مساهمة (SPA)، تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، مما يعطيها الحق في التصرف والتمثيل أمام الجهات القضائية من طرف ممثلها القانوني المتمثل في شخص مديرها العام.

ويبلغ رأسمالها مليار دينار جزائري، بحيث أنها مملوكة بنسبة 100% لشركة تسيير مساهمات الدولة. ويتمثل دور هذه المؤسسة العمومية في المساهمة في تحقيق السياسة السكنية للدولة لمحاولة حل أزمة السكن، وذلك بإنجاز وتسيير مشاريع سكنية ذات طابع ممتاز وفخم عن طريق الترقية العقارية العمومية بناء على قانون الترقية العقارية 04/11<sup>10</sup>، وذلك بإنجاز السكنات الترقية العمومية غير مدعمة (L.P.P) عن طريق الاستعانة بمقاولين متخصصين في مجال البناء.

وتعتبر صيغة الترقية العقارية العمومية حديثة، حيث عرفها المرسوم التنفيذي رقم 203/14، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي<sup>11</sup>، بأنها مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة، ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم ب (06) ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ويقل أو يساوي (12) اثني عشر مرة هذا الأجر<sup>12</sup> على أن يكون المستفيد لم يستفيد سابقا من إعانة الدولة للحصول على ملكية عقارية وغير مالك للملكية سكنية.

كما نظمت الدولة طريقة الاكتتاب أيضا بالنسبة للمواطنين الجزائريين المقيمين في الخارج بموجب قرار وزاري.

### الفرع الثاني: مهام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

تقوم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بالتكفل بطلبات السكن المقدمة من طرف الفئات من المواطنين الذين لم يسبق لهم اقتناء مسكن خاص أو استفادوا من الدعم المالي للدولة، والذين يتراوح دخلهم الشهري بين 108.000 دج و 216.000 دج في إطار إنجاز المشاريع السكنية الترقية الغير مدعمة<sup>13</sup>، سواء كانت ذات طابع جماعي أو شبه جماعي أو سكنات ترقية فردية.

ومن أجل تحقيق مهامها تقوم هذه المؤسسة العمومية، بشراء الأراضي الصالحة للبناء لبعث كل العمليات العقارية التي تساهم في إنجاز المجمعات العقارية وإنجاز برامج التخصيص التي توجه للبيع. وكذلك اقتناء عقارات مبنية من أجل ترميمها، وتجديدها، وإعادة هيكلتها بشرط أن تكون مخصصة للبيع، مع تقديم الاستثمارات والمساعدة فيما يخص تسيير الممتلكات العقارية.

### المبحث الثاني: المؤسسات العمومية الممولة للسكن

تختص المؤسسات الممولة للسكن، بتقديم الدعم المالي في مجال السكن، سواء للأفراد من أجل اقتناء سكنات خاصة من القطاع الخاص أو القطاع العمومي، أو للمؤسسات المختصة في إنجاز السكن العمومي أو السكن الخاص من خلال الترقية العقارية الخاصة.

ويكون هذا الدعم المالي إما على سبيل التمويل وضمان تمويل البنوك المالية، أو على سبيل المساعدة المالية في إطار سياسة دعم الأسر التي تقدمها الدولة للطبقة الفقيرة أو ذوي الدخل المتوسط.

هذه المؤسسات المالية التي برز دورها حديثا بداية من سنة 1997 مساهمة للنظام الاقتصادي الجديد، يمكن ذكر أهمها، حيث يتطلب التعرض في هذا المبحث خاصة إلى المؤسسات العمومية الخاصة بالدعم المالي في (المطلب الأول)، ثم المؤسسات العمومية الخاصة بضمان القروض السكنية وضمان إنجاز المشاريع السكنية من طرف المرقين العقاريين الخواص في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: المؤسسات العمومية للدعم المالي

وضعت الدولة مجموعة من المؤسسات العمومية مكلفة بالدعم المالي للأسر، وذلك من أجل مساعدة فئات المجتمع المتوسطة الدخل والفقيرة من الحصول على السكن، وأيضا من أجل دعم مؤسسات الترقية العقارية الخاصة التي تقوم بإنجاز مشاريع الترقية العقارية.

وتتمثل هذه المؤسسات العمومية التي تقدم الدعم المالي للأسر خاصة في الصندوق الوطني للسكن الذي يستفيد منه كل الراغبين في اقتناء سكن والذين تتوفر فيهم الشروط المحددة مسبقا (الفرع الأول)، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية والذي يستفيد منه فئة العمال المنخرطين (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن (C.N.L)

أنشأ الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن<sup>14</sup>.

ومن أجل تسليط الضوء على هذه المؤسسة المالية الهامة في قطاع السكن، يتعرض هذا الفرع إلى تعريف الصندوق الوطني للسكن (أولا) ثم تحديد مهامه في تمويل السكن (ثانيا).

### أولا/ تعريف الصندوق الوطني للسكن

يعتبر الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ويتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، مما يعطيه الحق في التصرف والتقاضى من طرف مسيره المتمثل في شخص مديره العام.

كما تخضع هذه المؤسسة المالية للقوانين والتنظيمات المعمول بها في القانون التجاري، بحيث يتصرف الصندوق بصفة تاجر في علاقاته مع الغير، ويعمل تحت وصاية وزارة السكن والعمران ابتداء من سنة 1994.

وتتكون موارد الصندوق الوطني للسكن حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 144/91 المعدلة والمتممة بالمادة 08 من المرسوم التنفيذي 111/94، من مساهمات الميزانية العامة، الأموال المرتبطة بأعمال الإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق، عائدات أعماله، عائدات الأموال المستعملة، الهبات والوصايا.

ويتمثل الدور الأساسي للصندوق الوطني للسكن، في تسيير المساهمات والمساعدات المقدمة من قبل الدولة لصالح السكن بما في ذلك الإيجار والقضاء على السكن العشوائي، للنهوض بالسكن الاجتماعي وتدعيمه<sup>15</sup>، كما أنه يساهم في تمويل الترقية العقارية العمومية أو الخاصة.

ويتم ذلك إما بتقديم مساعدات مالية لطالبي السكن الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة مسبقا، أو تخفيض في نسب الفوائد عن القروض البنكية أو التدخل أمام المؤسسات المالية من أجل تمديد مدة تسديد القرض السكني<sup>16</sup>.

## ثانيا/ مهام الصندوق الوطني للسكن

فيما يخص صلاحيات الصندوق، فقد عدتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المذكور أعلاه، والمتمثلة خاصة في تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الإيجار السكني وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانتها وترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي.

ويقوم أيضا الصندوق الوطني للسكن بترقية كل أشكال تمويل الإسكان، خاصة منه السكن الاجتماعي، وذلك عن طريق البحث عن موارد تمويل أخرى إضافية لموارد الميزانية العامة وتعبئتها.

وفي هذا السياق يكلف الصندوق الوطني للسكن بمهام المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذو الطابع الاجتماعي، مع اقتراح جميع الدراسات التي تهدف إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان ولاسيما السكن الاجتماعي.

وينجز الصندوق الوطني للسكن كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المتعلقة بالسكن وتقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية، مع تشجيع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.

كما يستلم الصندوق الموارد المخصصة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما وتسييرها، وكذا إنشاء الفروع وجمع المساهمات وتسييرها، خاصة منها المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بنشاطه.

### الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (F.N.POS)

أنشأ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون رقم 16/83<sup>17</sup>. وتم تحديد تنظيمه وسييره في سنة 1996، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 75/96، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسييره<sup>18</sup>، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 80/98 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسييره<sup>19</sup>، والمعدل أيضا بالمرسوم التنفيذي رقم 264/15 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسييره<sup>20</sup>.

ومن أجل التعرض إلى هذه المؤسسة المالية الهامة بالنسبة لشريعة العمال والتي تساعدهم على اقتناء سكن خاص، يتعرض هذا الفرع إلى تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (أولا) ثم يحدد مهام هذا الأخير (ثانيا).

### أولا/ تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 80/98، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة.

ويتصرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بصفة تاجر في علاقاته مع الغير، كما يخضع هذا الأخير للقوانين والتنظيمات المعمول بها في القانون التجاري، ويعمل الصندوق تحت وصاية وزارة العمل والضمان الاجتماعي.

وتتكون موارد الصندوق، حسب المادة 04 من القانون رقم 16/83، من كل من اشتراكات الهيئات المستخدمة في الصندوق ومساهمة العمال الأجراء، وأيضا من المساهمة المخصصة للصندوق من المؤسسات وما بين الهيئات. وكذا الموارد الخاصة المحصل عليها عن طريق نشاطات الخدمات الاجتماعية، وإعانات الدولة وأي إعانات أخرى محتملة من الصناديق والهيئات الاجتماعية في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، إضافة إلى الهبات والوصايا وذلك طبقا المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المذكور أعلاه.

ويتمثل الدور الأساسي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، في تسيير الموارد المالية لمساعدة العمال الأجراء في اقتناء مسكن خاص، إضافة إلى إنجاز مشاريع سكنية لفائدة العمال الأجراء في إطار الترقية العقارية<sup>21</sup>.

### ثانيا/ مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

فيما يخص صلاحيات الصندوق، فقد عدتها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96، والمتتمثلة في العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء حسب التوزيع المنصف والتضامن بين العمال الأجراء في جميع القطاعات.

ويقوم الصندوق بالمساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار. كما يقوم الصندوق أيضا، بتعبئة كل موارد التمويل المالي من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، لاسيما فيما يخص جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من اشتراكات، والقيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف سكن العمال الأجراء، وأيضا إجراء جميع الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء<sup>22</sup>.

ويكلف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية أيضا حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 264/15، بالقيام بكل الأعمال وجمع كل موارد التمويل من أجل إنشاء وتسيير هياكل الراحة والاستجمام لصالح العمال الأجراء.

### المطلب الثاني: المؤسسات المالية المكلفة بضمان القروض السكنية

وضعت الدولة مجموعة من المؤسسات المالية العمومية التي تتدخل في مجال السكن سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة، حيث تقدم هذه المؤسسات الضمانات المالية للقروض المالية الممنوحة من طرف البنوك للأفراد أو للمؤسسات التي ترغب في إنجاز أو اقتناء سكنات فردية أو جماعية، وأيضا حماية وكفالة للأفراد الراغبين في اقتناء مساكن من طرف مؤسسات الترقية العقارية التي تعمل في إطار القانون 11/04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية.

هذه المؤسسات العمومية يتمثل دورها الأساسي في تقديم الضمانات والتمويل عن طريق التوريق أو التمويل المالي الغير مباشر للمؤسسات المكلفة بالترقية العقارية أو للبنوك المالية التي تقدم قروض من أجل بناء أو اقتناء مسكن خاص. وتمثل هذه المؤسسات المالية العمومية خاصة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية (الفرع الأول)، شركة إعادة التمويل الرهني (الفرع الثاني)، وشركة ضمان القروض العقارية (الفرع الثالث).

## الفرع الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية (FGCMPI)

أنشأ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية في سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي 97/406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>23</sup>.

ومن أجل البحث في موضوع دور هذا الصندوق في السوق السكني، يتم التعرض في هذا الفرع إلى تعريف الصندوق (أولا) ثم تحديد مهامه (ثانيا).

### أولا/ تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية

تم استحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لهدف ضمان التسديدات التي يدفعها المكتتبون لشراء المساكن المنجزة من طرف مؤسسات الترقية العقارية في القطاع الخاص والعمومي، والتي يقدمونها في شكل تسبيق مالي أو أقساط مخصصة من الثمن التقديري للمسكن في إطار عقود البيع بناء على التصاميم<sup>24</sup>.

ويأخذ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية صفة كفيل قانوني للمرقي العقاري المقيد، وذلك في شكل تعاوني مدني، حيث لا يهدف الصندوق إلى تحقيق الربح<sup>25</sup>.

ويلزم المرقي العقاري عند شروعه في إنجاز مشاريع سكنية بالانخراط في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية واكتتاب تأمين لديه على المشروع السكني المزمع إنجازه.

ويتمتع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، مما يجعل له الحق في التصرف والتقاضي من طرف مسيره المتمثل في شخص مديره العام.

كما يخضع الصندوق لوصاية الوزير المكلف بالسكن، غير أنه لم يتم تحديد طبيعته ما إذا كان هيئة عمومية أو خاصة، الشيء الذي يطرح إشكالات في الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات التي يكون طرفا فيها<sup>26</sup>، ونظرا لعمله ذو الطابع المدني فإنه غالبا ما يتم الاعتماد على المعيار الموضوعي في تحديد الاختصاص القضائي.

وقد تم تنصيب صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية فعليا في بداية سنة 2000، بحيث كانت تتولى شركات التأمين المصرفية مهمته قبل تنصيبه<sup>27</sup>.

وتم تمويل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، عند إنشائه من طرف الخزينة العمومية من خلال منحه قروض مالية، ثم قام هذا الأخير بتسديدها للخزينة العمومية بواسطة موارده الخاصة المتمثلة خاصة في اشتراكات المرقي العقاريين المنخرطين فيه والهبات والوصايا وغيرها<sup>28</sup>.

### ثانيا/ مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية

فيما يخص صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، فإن هذا الأخير مكلف أساسا بضمان حقوق طالبي السكن المكتتبين لدى المرقي العقاريين في القطاع الخاص، وذلك من خلال إلزام المرقي العقاريين باكتتاب تأمين لديه مقابل شهادة ضمان<sup>29</sup>.

حيث تلحق هذه الشهادة بعقود البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق المبرمة بين المكتتبين والمرقين العقاريين، وذلك لضمان حقوق المستفيدين في حالة وفاة أو إفلاس المرقى العقاري أو مؤسسته قبل إتمام إنجاز المشروع، أو إثبات اختلاسه لأموالهم وعدم وفائه بالتزاماته اتجاه المستفيدين أو اختفائه<sup>30</sup>.

وفي حالة وقوع أي مشكلة من المشكلات المذكورة، يتدخل الصندوق لتعويض الدفعات المالية أو التسبيقات النقدية التي قدمها المكتتبون للمرقلين العقاريين.

وفي حالة تسجيل الصندوق أن تقدم أشغال مشروع الترقية العقارية قد اقترب اكتماله، يمكن لهذا الأخير أن يقوم بتكليف مقاول آخر لإتمام أشغال البناء في حالة توقفها في مراحلها الأخيرة. مع تقديم تغطية مالية أكبر للالتزامات المهنية والتقنية من طرف الصندوق.

### الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 1997/11/29، تم إنشاء عدة مؤسسات مالية من بينها شركة إعادة التمويل الرهني وذلك بموجب القانون التأسيسي المنشأ لها.

ومن أجل التعرف على دور هذه الشركة الفعّال في سوق السكن، يتم التعرض في هذا الفرع إلى تعريف شركة إعادة التمويل الرهني (أولا) ثم تحديد مهامها (ثانيا).

#### أولا/ تعريف شركة إعادة التمويل الرهني

أنشأت الشركة إعادة التمويل الرهني بموجب القانون التأسيسي المخر من طرف موثق عمومي بتاريخ 1997/10/14، حيث تم اعتمادها كمؤسسة مالية من طرف مجلس النقد والقرض بموجب المقرر رقم 01/98 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية<sup>31</sup>.

ونظرا لكون هذه الشركة مؤسسة اقتصادية عمومية، فإنها تشتمل على مجلس إدارة أو مجلس المراقبة يحتوي على مقعدين لصالح العمال الأجراء حسب قواعد قانون علاقات العمل. كما أنها تخضع لرقابة مجلس مساهمات الدولة لكونها مؤسسة عمومية.

وتعتبر شركة إعادة التمويل الرهني شركة تجارية ذات أسهم، حيث يقدر رأسمالها ب 3.290 مليار دينار، وحسب المادة 02 من المقرر 01/98 المؤرخ في 1998/04/06 المتضمن اعتمادها، فإن المساهمون في رأسمال هذه الشركة هم الخزينة العمومية، البنوك التجارية (القرض الشعبي الجزائري، البنك الوطني الجزائري، بنك الجزائر الخارجي، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك، البنك الجزائري للتنمية الريفية) وشركات التأمين (الشركة الجزائرية للتأمين، الشركة الوطنية للتأمين الشركة الجزائرية لتأمينات النقل).

وتخضع شركة إعادة التمويل الرهني في معاملاتها لأحكام القانون التجاري، وكذا الأمر 11/03 المتعلق بالنقد والقرض<sup>32</sup> ولقرارات بنك الجزائر. كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، مما يعطيها الحق في التصرف والتقاضي من طرف مسيرها الممثل في شخص مديرها العام.

ويتم تمويل هذه الشركة من خلال إصدار السندات المالية على مستوى السوق المالية الوطنية، وأيضاً بواسطة إعادة التمويل من طرف بنك الجزائر، وتقوم أيضاً بالاقتراض من السوق المالية الدولية المتمثلة خاصة في البنوك العالمية وصندوق النقد الدولي وغيرهم.

وتهدف شركة إعادة التمويل الرهني إلى ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل، بحيث تشجع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية من خلال تمديد آجال الاستحقاقات المتعلقة باسترداد القروض المالية الممنوحة والفوائد المترتبة عليها<sup>33</sup>.

### ثانياً/ مهام شركة إعادة التمويل الرهني

فيما يخص صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني<sup>34</sup>، فتمثل خاصة في تدعيم إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي للأسر من أجل الحصول على السكن الملائم، وذلك عن طريق تدعيم منح قروض سكنية لتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن.

في هذا الإطار تشارك الشركة في تطوير سوق الرهن العقاري وإعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية لتقديم قروض طويلة الأجل للأشخاص الراغبين في اقتناء سكن أو بناء أو توسيعه أو إصلاحه.

وتصدر الشركة في هذا الإطار سندات وقيم عقارية لهدف إعادة تمويلها حسب قدرة الشركة، وذلك قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية والخارجية وجلب رؤوس الأموال من السوق المالية<sup>35</sup> من أجل السماح للبنوك التجارية باستغلال فوائدها المالية وتقديمها في شكل قروض عقارية للأشخاص الراغبين في اقتناء مسكن أو بناءه مقابل ضمانات. كما تسعى شركة إعادة التمويل الرهني إلى تنمية وتشجيع الوسائط المالية المتمثلة في البنوك التجارية من أجل منح القروض السكنية للأفراد ومؤسسات الترقية العقارية في ظل نظام إعادة التمويل الرهني، ويكون ذلك مقابل نسبة فوائد معقولة ومقبولة وفي آجال طويلة المدى.

ويتمثل الهدف الأساسي لشركة إعادة التمويل الرهني في تمويل القروض الممنوحة للأفراد، والذين يرغبون في شراء مسكن قديم أو حديث، أو بناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو توسيعه أو ترميم السكنات الخاصة<sup>36</sup>.

### الفرع الثاني: شركة ضمان القروض العقارية (SGCI)

تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمين والمرسوم التنفيذي رقم 267/96، المحدد لشروط منح شركات التأمين وإعادة التأمين الاعتماد وكيفية منحه، أنشأت شركة ضمان القرض العقاري وتم اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب القرار الوزاري الصادر في 18/05/1999 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري<sup>37</sup>.

ومن أجل إلقاء الضوء على هذه الشركة، يتم تقسيم هذا الفرع إلى تعريف شركة ضمان القرض العقاري (أولاً) ثم تحديد مهامها في مجال السكن (ثانياً).

### أولاً/ تعريف شركة ضمان القرض العقاري

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري، مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي، في شكل شركة مساهمة وشركة تأمين في نفس الوقت، حيث أن المساهمين في هذه الشركة يتمثلون في مجموعة من البنوك التجارية وشركات التأمين العمومية.

وتتمتع شركة ضمان القرض العقاري بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، مما يعطيها الحق في التصرف والتقاضي من طرف مسيرها المتمثل في شخص مديرها العام.

ويتم تمويل شركة ضمان القرض العقاري بالإضافة إلى رأسمالها التأسيسي المقدم من طرف المساهمين المذكورين أعلاه، من خلال الأقساط المالية الناتجة عن عملية تأمين القروض المالية، وكذا من خلال استثمار الشركة لأموالها في مجالات تدر عليها الفائدة خاصة منها في المجال العقاري<sup>38</sup>.

وتهدف شركة ضمان القرض العقاري، إلى ضمان القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية لفائدة الأفراد والعائلات في إطار شراء أو ترميم أو بناء الأملاك العقارية وخاصة منها الأملاك السكنية.

كما تضمن أيضا هذه الشركة القروض الممنوحة للمرفقين العقاريين في مجال السكن، وذلك في إطار تمويل إنجاز سكنات الترقية العقارية أين تؤمن خطر حالة عجز المقرض عن سداد الدين المقرض من طرف البنوك. وفي هذا الإطار تتعامل الشركة في علاقاتها مع البنوك المالية فقط وليس مع الأفراد<sup>39</sup>.

### ثانيا/ مهام شركة ضمان القرض العقاري

فيما يخص صلاحيات الشركة فتمثل خاصة في حماية المؤسسات المقرضة المتمثلة في البنوك المالية التجارية سواء كانت عمومية أو غير عمومية والتي تساهم بصفة مباشرة في التمويل العقاري وبالأخص تمويل اقتناء السكن، وذلك ضد الأخطار المحتملة والمتمثلة خاصة في خطر عدم تسديد الدين المقرض من طرف المستفيد أو في حالة إعسار المقرض وعدم قدرته على التسديد.

وتتمتع تغطية الضمان المقدم من طرف شركة ضمان القرض العقاري فيما يخص القروض السكنية لعدة سنوات نظرا لأسعار السكن المرتفعة التي تحتاج لمبالغ معتبرة، إلا أن هذه المدة يجب أن لا تتجاوز مدة 20 سنة<sup>40</sup>.

ويتم إبرام اتفاقيات الضمان بين شركة الضمان والبنوك التجارية، بحيث تتضمن هذه الاتفاقية عقد رهن رسمي من الدرجة الأولى، على أن لا تقل المساهمة الشخصية للمقرض المستفيد عن نسبة 20% من المبلغ الإجمالي للقرض المقابل لقيمة السكن. ومن جهة أخرى يجب أن لا تتجاوز قيمة القرض الممنوح للمستفيد نسبة 80% من القيمة الإجمالية للسكن محل الشراء أو البناء أو الترميم أو التوسيع.

ويبقى عقد التأمين المبرم بين شركة ضمان القرض العقاري والبنك التجاري المانح للقرض للمستفيد من السكن، خاضع لمقتضيات قانون التأمين الساري المفعول.

### الخاتمة:

من خلال عرض مهام المؤسسات العمومية المتدخلة في قطاع السكن، يتبين أن الدولة الجزائرية لم تتخلى على قطاع السكن للخواص الخاضعين للقانون الخاص رغم تبنيتها للترقية العقارية الخاصة وتشجيعها على غرار الدول الرأسمالية.

بحيث بقيت الدولة تتدخل في قطاع السكن من خلال مؤسساتها العمومية، سواء كان في إنتاج السكن العمومي بمختلف الصيغ السكنية التي تأخذ بعين الاعتبار مختلف الطبقات الاجتماعية بحسب مداخلكم الشهرية، أو تمويل السكن ودعمه ماليا بموجب صناديق ومؤسسات مالية مكلفة بضمان القرض، وذلك حفاظا على سياستها الاجتماعية

المكرسة دستوريا لهدف مساعدة وتمكين الطبقة الفقيرة والمتوسطة في المجتمع من الحصول على السكن ولو على سبيل الإيجار نظرا للمضاربة الكبيرة التي يعرفها سوق السكن وغلاء أسعاره.

إلا أن تعدد هذه المؤسسات العمومية لم يساعد كثيرا في القضاء على أزمة السكن التي تعرفها البلاد، نظرا لوتيرة الإنجاز البطيئة واختلاف تسيير ونظام كل مؤسسة، مع قلة التنسيق فيما بينهم خاصة بالنسبة لتمويل السكن، دراسة مطابقة شروط المكتتبين والبحث عن عقارات لإقامة المشاريع السكنية مع مطابقتها للمخططات التوجيهية، وأمام هذه الحالة نقترح أن ينشأ شبك موحد بين المؤسسات العمومية المنتجة والممولة للسكن لتسهيل عملية إطلاق المشاريع وتمويلها والاستفادة من الخبرة في مجال البناء الحديث الصناعي للتسريع في وتيرة الإنجاز، وكذا التنسيق من خلال إنجاز أحياء سكنية متقاربة مجهزة بكل المرافق العمومية، وتكوين محفظة عقارية مشتركة للبحث وتوزيع الأراضي العمرانية على المؤسسات المنجزة.

## قائمة المصادر والمراجع:

### أولا/ المراجع القانونية:

#### I/ القوانين:

- 1/ القانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 28 الصادرة بتاريخ 1983/07/05 ص1830.
- 2/ القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 14 الصادرة بتاريخ 2011/03/06 ص04.

#### II/ الأوامر:

- 1/ الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26، المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 52 الصادرة بتاريخ 2003/08/27 ص03، المعدل بالأمر رقم 01/09 المؤرخ في 2009/06/22، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 الصادرة بتاريخ 2009/07/26 ص04، المعدل بالقانون رقم 07/20 المؤرخ في 2020/06/04، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 33 الصادرة بتاريخ 2020/06/04 ص04.

#### III/ المراسيم التنفيذية:

- 1/ المرسوم التنفيذي 144/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 25 الصادرة بتاريخ 1991/05/29 ص878.
- 2/ المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12، والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 25 الصادرة بتاريخ 1991/05/29 ص878.
- 3/ المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 25 الصادرة بتاريخ 1991/05/29 ص878.
- 4/ المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 1994/05/18، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 145/91 المؤرخ في 1991/05/12 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 32 الصادرة بتاريخ 1994/05/25 ص22.
- 5/ المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 1994/10/04، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 16 الصادرة بتاريخ 1994/10/16 ص05.

6/ المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 03/02/1996، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 09 الصادرة بتاريخ 18/02/1996 ص15.

7/ المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/11/1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 73 الصادرة بتاريخ 05/11/1997 ص34، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 05/06/2014، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 37 الصادرة بتاريخ 19/06/2014 ص05.

8/ المرسوم التنفيذي رقم 80/98، المؤرخ في 25/02/1998، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 12 الصادرة بتاريخ 28/02/1998 ص18.

9/ المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 23/04/2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 25 الصادرة بتاريخ 29/04/2001 ص18، المعدل والمتمم.

10/ المرسوم التنفيذي رقم 142/08، المؤرخ في 11/05/2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 24 الصادرة بتاريخ 11/05/2008 ص17.

11/ المرسوم التنفيذي رقم 203/14، المؤرخ في 15/07/2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 الصادرة بتاريخ 27/07/2014 ص06.

12/ المرسوم التنفيذي رقم 298/14 المؤرخ في 21/10/2014، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/05/1991 والمتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويده، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 63 الصادرة بتاريخ 22/10/2014 ص05.

13/ المرسوم التنفيذي رقم 264/15، المؤرخ في 03/02/2015 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 80/98، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 54 الصادرة بتاريخ 05/02/2015 ص11.

#### IV/ القرارات والمقررات

1/ المقرر 01/98 تنص على: "عملا بأحكام المادتين 115 و 137 من القانون 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 والمذكور أعلاه يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية"، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 27، الصادرة بتاريخ 03/05/1998 ص27.

2/ القرار المؤرخ في 18/05/1999، يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 41 الصادرة بتاريخ 27/06/1999 ص10.

ثانيا/ المراجع الفقهية:

## I/ الكتب

- 1/ بلطاس عبد القادر، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، دار ليجوند، الجزائر، 2007.
- 2/ زروقي ليلي وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 3/ بناسي شوقي، عقد الترقية العقارية في ضوء القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

## II/ الرسائل والمذكرات

- 1/ بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، دكتوراه في قانون الأعمال، جامعة بسكرة، 2017.
- 2/ بوعتة فوزية، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، دكتوراه ل.م.د، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مديّة، 2018.
- 3/ دوة آسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، ماجستير، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012.
- 4/ طوبال ابتسام، دراسة وتحليل سوق السكن على ضوء السياسات العمومية دراسة حالة الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة 2، 2017.
- 5/ لباد ناصر، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، دكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005.
- 6/ مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، دكتوراه، قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، 2016.

## III/ المقالات

- 1/ بوحفص جلاب نعاة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 129.
- 2/ بوحفص جلاب نعاة، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 05، ص 358.
- 3/ يوسف محمد، دور الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في دعم السكن بالجزائر، مجلة القانون والأعمال، جامعة الحسن الأول، المغرب، عدد 09، سبتمبر 2016، ص 41.

1- المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991، والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 25 الصادرة بتاريخ 1991/05/29 ص 878.

2- طوبال ابتسام، دراسة وتحليل سوق السكن على ضوء السياسات العمومية دراسة حالة الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة 2، 2017، ص 153.

- 3- القطبي محمد، إنجاز السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، الجزائر، 2017، ص148.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 142/08، المؤرخ في 2008/05/11، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 24 الصادرة بتاريخ 2008/05/11 ص17.
- 5- وزارة السكن والعمران والمدينة، دواوين الترقية والتسيير العقاري، تم الإطلاع على الموقع في 202/11/09: <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=78>.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 25 الصادرة بتاريخ 1991/05/29.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 298/14 المؤرخ في 2014/10/21، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 والمتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 63 الصادرة بتاريخ 2014/10/22 ص05.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 2001/04/23، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 25 الصادرة بتاريخ 2001/04/29 ص18، المعدل والمتمم.
- 9- الموقع الإلكتروني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، تم الإطلاع على الموقع في 202/11/30: [www.enpi.dz](http://www.enpi.dz).
- 10- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 14 الصادرة بتاريخ 2011/03/06.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 203/14، المؤرخ في 2014/07/15، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 الصادرة بتاريخ 2014/07/27 ص06.
- 12- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المذكور أعلاه.
- 13- بوعتة فوزية، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، دكتوراه ل.م.د، كلية الحقوق والعلوم السياسية مدية، 2018، ص40.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 25 الصادرة بتاريخ 1991/05/29. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 1994/05/18، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 32 الصادرة بتاريخ 1994/05/25 ص22.
- 15- بوحفص جلاب نعناعة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، ص129.
- 16- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 16 الصادرة بتاريخ 1994/10/16 ص05.
- 17- القانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 28 الصادرة بتاريخ 1983/07/12.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 1996/02/03، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 09 الصادرة بتاريخ 1996/02/18.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 80/98، المؤرخ في 1998/02/25، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 12 الصادرة بتاريخ 1998/02/28.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 264/15، المؤرخ في 2015/02/03 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 80/98، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 54 الصادرة بتاريخ 2015/02/05.
- 21- يوسف محمد، دور الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في دعم السكن بالجزائر، مجلة القانون والأعمال، جامعة الحسن الأول، المغرب، عدد 09، سبتمبر 2016، ص41.
- 22- بوعتة فوزية، بوعتة فوزية، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، مرجع سابق، ص109.

- 23- المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 73 الصادرة بتاريخ 1997/11/05 ص34، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 2014/06/05، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 37 الصادرة بتاريخ 2014/06/19 ص05.
- 24- دوة آسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، ماجستير، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص20.
- 25- مسكر سهام، التزامات المربي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، دكتوراه، قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، 2016، ص90.
- 26- بوعتة فوزية، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، مرجع سابق، ص72.
- 27- زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص271.
- 28- مسكر سهام، إلتزامات المربي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص89.
- 29- بناسي شوقي، عقد الترقية العقارية في ضوء القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص63.
- 30- دوة آسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق، ص20.
- 31- المادة 01 من المقرر 01/98 تنص على: "عملا بأحكام المادتين 115 و137 من القانون 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 والمذكور أعلاه يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية"، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 27 الصادرة بتاريخ 1998/05/03، والمعدل في 2002/01/17.
- 32- الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26، المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 52 الصادرة بتاريخ 2003/08/27، المعدل بالأمر رقم 01/09 المؤرخ في 2009/06/22، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 الصادرة بتاريخ 2009/07/26، المعدل بالقانون رقم 07/20 المؤرخ في 2020/06/04، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 33 الصادرة بتاريخ 2020/06/04.
- 33- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، دكتوراه في قانون الأعمال، جامعة بسكرة، 2017، ص202 .
- 34- بوعتة فوزية، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، مرجع سابق، ص76.
- 35 - بلطاس عبد القادر، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، دار ليجوند، الجزائر، 2007، ص135.
- 36- بوحفص جلاب نعناع، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 05، ص358.
- 37- القرار المؤرخ في 1999/05/18، يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 41 عدد 41 الصادرة بتاريخ 1999/06/27.
- 38- لباد ناصر، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، دكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005، ص329.
- 39- بوعتة فوزية، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، مرجع سابق، ص79.
- 40- بوعتة فوزية، نفس المرجع، ص80.