

## التنظيم القانوني لصيغة السكن الريفي في الجزائر

## Legal Organization Of Algeria's Rural Housing Formula

نادية بوخرص<sup>1</sup><sup>1</sup> كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة يحي فارس المدية (الجزائر)، boukhors.nadia@univ-medea.dz

تاريخ النشر: جوان/2023

تاريخ الإرسال: 2023/05/01

## الملخص:

يهدف هذا المقال إلى بيان أهم الأحكام القانونية الناظمة لصيغة السكن الريفي بنوعيه في التشريع الجزائري: السكن الريفي المفروق (الذاتي) والسكن الريفي المجمع، من خلال التطرق إلى مفهوم كل نمط وشروط انجازه، وكذا آليات تمويله في إطار دراسة تحليلية تسعى لتقييم مدى فاعلية هذه الأحكام القانونية للمساهمة في التنمية الريفية.

وتوصلت الدراسة إلى عدة نتائج أهمها: ضعف التنظيم القانوني لصيغة السكن الريفي، حيث ركز المشرع الجزائري على تنظيم صيغة السكن الريفي الذاتي من خلال نصوص قانونية مفردة، ولم يول الأهمية اللازمة لصيغة السكن الريفي المجمع، إذ اقتصر تنظيمه على تعليمات وزارية مشتركة لا أكثر، الأمر الذي يستدعي إعادة النظر في التأطير القانوني لهذه الصيغة.

**الكلمات المفتاحية:** الصيغ السكنية؛ السكن الريفي؛ النظام القانوني؛ التنمية الريفية

**Abstract:**

The objective of this article is to describe the most important legal provisions governing the form of rural housing in Algerian legislation: dispersed rural housing and combined rural housing, by addressing the concept of each type and the conditions for its completion, as well as its financing mechanisms as part of an analytical study that seeks to assess the effectiveness of these legal provisions in order to contribute to rural development.

The study found several conclusions, the most important of which being the weak legal regulation of the rural housing formula. Algerian legislation focused on regulating the form of self-housing through separate legal texts. It did not attach the necessary importance to the form of accumulated rural housing, since it was organized solely on joint ministerial instructions, which called for a review of the legal framework of that formula.

**Key words:** Housing formats, rural housing, legal system, rural development

**مقدمة:**

بهدف معالجة أزمة السكن سعت الدولة إلى إيجاد عدة صيغ وبرامج سكنية على غرار برنامج السكن الريفي، حيث يعد هذا الأخير محورا أساسيا في عملية التنمية الريفية التي تهدف من خلالها الدولة إلى تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي وكبح النزوح نحو المدن، بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي وجعل المستفيد يتحمل مسؤولية إنجاز مسكنه بنفسه.

وقد عرفت السياسة السكنية الجزائرية في مجال إنجاز السكن الريفي عدة اتجاهات، غير أن الانطلاقة الفعالة لبرنامج السكن الريفي تجسدت سنة 2002 في إطار التنمية الريفية الشاملة، والتي من أبرز أهدافها بعث آلية السكن الريفي، حيث تهدف هذه الإستراتيجية إلى تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي وكبح النزوح نحو المدن بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي.

من هنا نطرح الإشكالية التالية: ما مدى فاعلية الأحكام القانونية النازمة لصيغة السكن الريفي في تحقيق التنمية الريفية في الجزائر؟

وتكمن أهداف هذه المساهمة العلمية في التطرق إلى مختلف النصوص القانونية التي نظمت برنامج السكن الريفي والإصلاحات الجديدة في ميدان تمويله، تجسيدا لسعي الدولة لإعانة هذه الفئة الفقيرة وذات الدخل المتوسط لتملك سكن لائق في محيطهم الريفي. من خلال رصدها وتحليلها، ومن ثم التوصل إلى مدى نجاعتها في تحقيق التنمية الريفية.

وقد اعتمدنا في دراسة هذا الموضوع المنهج الوصفي التحليلي الذي يتناسب مع الدراسات القانونية لرصد النصوص القانونية المتعلقة بصيغة السكن الريفي وشرحها وتحليلها للوصول إلى نتائج وتقديم توصيات.

وعلى ضوء ذلك جاء هذا المقال في محورين هما:

1. أنماط السكن الريفي.
2. آليات تمويل السكن الريفي.

**1- أنماط السكن الريفي**

يعرف السكن الريفي هو الوحدة العمرانية الأولى التي يقوم عليها المركز العمراني الريفي والمتأثر بعوامل الوسط الجغرافي المختلفة المحيطة به، وهو مركز الإنسان الريفي وأسرته ولتخزين محاصيله الزراعية وأدواته المستخدمة وحيواناته المستأنسة، وقد حظي السكن الريفي باهتمام الجغرافيين، حيث يعد الجغرافي الفرنسي "ألبرت ديمانجون" أول من تناول مفهوم السكن الريفي ومنهجه وقد عرفه: ((هو ذلك المبنى أو مجموعة المباني التي تقام في القرية كماوى، ومكمن الإمكانيات ومستلزمات الاستقلال الزراعي والحياة الزراعية))<sup>1</sup>.

كما يعرف بأنه: ((منتج ثقافي تتداخل عناصر كثيرة في تشكيله منها: العادات والتقاليد الاجتماعية، والمستوى الاقتصادي، والخصائص الاجتماعية لأصحابه، فهو ليس مجرد مأوى للعيش والتكاثر فقط، ولكنه عنصر ثقافي يؤثر في تشكيل ثقافة أخرى))<sup>2</sup>.

أما المشرع الجزائري فقد عرف السكن الريفي حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفيات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم<sup>3</sup> بأنه: (( هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، ويجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي))، وقد صنف المشرع السكن الريفي إلى نوعين هما:

**1.1- السكن الريفي المفرق:** يقصد به وفق نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 2013/09/26 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة<sup>4</sup> بأنه: (( هو سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي)).

**2.1- السكن الريفي المجمع:** يقصد به حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 السالف الذكر بأنه: (( سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5.000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي)).

**1.2.1- متطلبات انجاز السكن الريفي المجمع:** بالرجوع إلى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 03 المؤرخة في 06 جانفي 2016 التي تعدل وتتم التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 26 جانفي 2012 التي تتعلق بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي، فإنه تم تحديد شروط وكفيات إنشاء الأراضي المجزأة في الوسط الريفي، قصد تمكين المواطنين من الحصول على سكن ريفي في التجمعات السكنية الصغيرة تطبيقاً لقرار مجلس الوزراء المنعقد يوم 22 فيفري 2011 وكذا تعليمات السيد الوزير الأول رقم 183 المؤرخة في 06 مارس 2011، كما يلي:

**1.1.2.1 شروط إنشاء الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي:** يتم انجاز السكن الريفي المجمع على أراضي مجزأة أو كما تعرف بالتجزئة العقارية وهي: (( نمط للسكن الفردي المجمع على شكل قطع أرضية متلاصقة أو متجاورة وبالأخص مترابطة بانتظام، وهي تترجم الاختيارات العمرانية المنصوص والمعبر عنها في مخططات التعمير إلى واقع ملموس على مستوى الحيز المكاني))<sup>5</sup>، وقد عرف المشرع الجزائري التجزئة العقارية في نص المادة 24 من القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ( الملغى) كما يلي: (( بمقتضى هذا القانون تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصه))<sup>6</sup>.

كما عرف التجزئة بموجب المادة 02 فقرة 9 من القانون رقم 08-15 الذي يحدّد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>7</sup> بأنها: ((هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير))، حيث يتبين من هذا التعريف أن المشرع أخضع عملية تحضير مشروع تجزئة الأراضي إلى أحكام مخططات التعمير كقيد تقني إضافي للعملية وهذا بغرض تسهيل إدماج البناءات المقامة في التجزئة ضمن الوسط المحيط بها، بالإضافة إلى تفعيل العمل بمخرجات وثائق التعمير<sup>8</sup>، ورخصة التجزئة في القانون الجزائري من القرارات الفردية للتعمير وعمل انفرادي للإدارة والذي أصبح المشرع يطلق عليها اسم عقود التعمير وهذا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدّد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>9</sup>.

**1.1.2.1. تحديد الأراضي المجزأة في الوسط الريفي:** تشير التعليمات الوزارية المشتركة رقم 03 المؤرخة في 06 جانفي 2016 إلى أن صيغة "السكن الريفي المجمع" يجب أن تبرمج حصريا على مستوى بعض المناطق التي يمكن أن تستفيد من إمكانية الاستثمار في مجال السكن الريفي المجمع باعتبارها مناطق مهمشة وهي تحتاج إلى تنمية حقيقية، غير أنّ هناك توجه حالي لتعميم صيغة السكن الريفي المجمع عبر كامل التراب الوطني على اعتبار هذه الصيغة بالتحديد أضحت من أولويات الدولة، والمناطق المعنية هي: ولايات الجنوب وقد تم تحديد الجماعات الإقليمية المعنية بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-485 الذي يحدّد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 089-302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب"، وكذلك الولايات والبلديات الخاضعة لصندوق الهضاب العليا المحدّدة قائمتها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-486 يحدّد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا"، كما حدّدت هذه التعليمات المعايير التي يجب أن تخضع لها الأراضي المجزأة المتوقعة في هذا الإطار والمتمثلة فيما يلي:

- ينبغي إنشاؤها في التجمعات السكنية التي تشمل أقل من 5000 نسمة والمدمجة مع الإطار المبنى والبنية التحتية المتواجدة.
- لا ينبغي أن يفوق حجمها 50 قطعة أرضية.
- يمكن أن تتراوح مساحة القطع من 200 م<sup>2</sup> إلى 250 م<sup>2</sup>، غير أنه بإمكان الوالي منح مساحات أقل نظرا لاعتبارات تخص العقار.

**1.1.2.1.2. اختيار الأوعية العقارية في الوسط الريفي:** اقتضت التعليمات الوزارية المؤرخة في 06/1/2016 ألا يكون التوسع العمراني أو بناء السكنات الريفية المجمعة على حساب الأراضي الفلاحية، حيث نظمت شروط اختيار الأوعية العقارية في الوسط الريفي بغرض إنجاز سكنات ريفية مجمعة كما يلي:

- عدم تأثير العرض العقاري المتوقع من خلال تهيئة الأراضي المجزأة في الوسط الريفي على استغلال الأراضي الفلاحية، ولا يمكن برمجته إلا في حدود المطابقة واحترام أدوات التعمير.

- يتم تحديد الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمصادقة عليها من طرف لجنة مكونة من ممثلين عن مصالح التعمير، الفلاحة، حماية الغابات، أملاك الدولة والجماعات المحلية المعنية.

- أحالت التعليمات الوزارية المشتركة إلى تعليمات الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية التي تنص على أن: (( الأراضي ذات القدرات الزراعية العالية، ولا سيما المسقية والقابلة للسقي و/ أو تتضمن مزروعات، يتعين أن تستثنى تماما من اختيار الأرض.

كما تستثنى نهائيا من هذه الترتيبات، الأراضي الغابية التي تظل مسيرة بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة المعمول بها)).

ومن جهة أخرى في حالة عدم توفر أراضي تابعة لأمالك الدولة فإنه من الممكن استعمال الأوعية العقارية ذات طبيعة قانونية بلدية وهذا في ظل الاحترام الصارم لأدوات التعمير.

**2.1.2.1 كفاءات التنازل عن الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي المجمع:** تنجز صيغة السكن الريفي المجمع على أراضي تابعة للدولة، حيث يستفيد منها الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل المتعلقة بصيغة السكن الريفي وهم لا يمتلكون قطع أرضية للبناء، وهذا عكس السكن الريفي الذاتي الذي يشترط القانون على المستفيد منه أن يكون مالكا لقطعة أرضية، أو حائزا لها أو حائزا لتصريح بالحيازة، حسب التعليمات الوزارية الأخيرة رقم 122 المؤرخة في 2023/01/23، ويتم التنازل عن الأراضي المجزأة لصالح السكن الريفي المجمع من خلال الخطوات التالية:

**1. 2.1.2.1 تهيئة الأراضي المجزأة:** تتم تجزأة الأراضي المختارة لحساب الدولة، ويتم التنازل عنها على شكل قطع مهيأة موجهة للبناء الذاتي، بحيث توكل دراسات وانجاز أشغال تهيئة الأراضي المجزأة الممولة من موارد ميزانية الدولة إلى المدير الولائي المكلف بالتعمير والذي يمكنه القيام بها مباشرة أو منحها تحت مسؤوليته لمركبي عقاري عمومي ( وكالة عقارية ولائية، أو أي مركبي عقاري أو مهيين ذو قانون أساسي عمومي) في إطار اتفاقية إدارة المشروع بالنيابة.

في هذه الحالة يجب أن يأخذ في عين الاعتبار في اتفاقية إدارة المشروع بالنيابة أجر قدره اثنان (02%) من تكلفة عملية التهيئة.

وبالنسبة لانتقاء المستفيدين، فإن هذا التجهيز يخص مواطني البلديات المعنية، الذين يستوفون الشروط القانونية للاستفادة من إعانة الدولة للسكن الريفي، ولا يتم إعداد قائمة طالبي الاستفادة من هذه الأراضي المجزأة إلا بعد تجنيد العقار بمعنى الوضع الفعلي للأراضي المجزأة على أرض الميدان، وتضبط القائمة من طرف السلطات المحلية ويصادق عليها الوالي بعد التحقق منها على مستوى البطاقة الوطنية للسكن.

**2.1.2.1. 2. التنازل عن القطع الأرضية القابلة لبناء سكن ريفي مجمع:** يتم إنشاء الأراضي المجزأة، والتنازل عن الأراضي التي تم اختيارها للمستفيدين الحاملين لقرار منح إعانة السكن الريفي بقرار من الوالي، وبغرض إتمام إجراءات نقل ملكية الأراضي يرسل المدير الولائي المكلف بالسكن إلى مدير أملاك الدولة الملف المتضمن: مقرر منح الإعانة، مخطط رخصة التجزئة.

ثم يشرع مدير أملاك الدولة في تسليم عقد الملكية للمستفيد من القطعة الموجهة للبناء، مرفقة بدفتر الشروط المتعلقة بشروط التنازل، المعد طبقاً لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدّد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعومة من طرف الدولة<sup>10</sup>، وتشدّد التعليمات على ضرورة احترام الآجال حيث أن المستفيدين الذين لم يشرعوا في تسديد سعر التنازل عن القطع الموجهة للبناء في الآجال المطلوبة يتم استبدالهم بمستفيدين جدد في نفس الشكل.

هذا، وبعد حصول المستفيد على رخصة البناء واكتتابه في دفتر الشروط يتم تحرير الإعانة المباشرة من طرف الصندوق الوطني للسكن.

## 2- آليات تمويل السكن الريفي:

ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الجزائر منذ سنة 1998 برزت عدة طرق جديدة لتمويل السكن قصد تحقيق الأهداف المنشودة، حيث تمثلت هذه الحلول في إنشاء مؤسسات مالية تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف البرامج السكنية الاجتماعية المدعومة، والتي من بينها برنامج السكن الريفي الذي استفاد من التمويل العمومي المباشر عن طريق الخزينة العمومية، والذي يتم على شكل التكفل الكامل بعملية التمويل لإنجاز المشاريع السكنية أو على شكل إعانات مالية غير مستحقة التسديد، بالإضافة إلى التمويل غير المباشر للسكن الريفي من خلال آلية القرض العقاري الذي تقدمه البنوك والمؤسسات المالية المؤهلة إما للإفراد أو للمركبي العقاري حسب نوعية السكن.

**1.2 إعانة الدولة كآلية لتمويل السكن الريفي:** اصدر المشرع الجزائري التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 2006/07/01 المتعلقة بكيفيات انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية، وصدرت بعدها عدة تعليمات ومذكرات إدارية نظمت نفس الموضوع إلى غاية إلغائها ضمناً بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي المعدل والمتمم، حيث صدر هذا الأخير تطبيقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم السالف الذكر، ولتوضيح هذه الآلية نتطرق إلى كيفية الاستفادة من إعانة الدولة، والمؤسسات المالية المعنية بتقديم هذه الإعانة.

**1.1.2 كيفية الاستفادة من إعانة الدولة:** تتطلب الاستفادة من إعانة الدولة توفر شروط معينة، ويترتب على ذلك عدة آثار قانونية نتناولها على التوالي فيما يلي:

**1.1.1.2 شروط الاستفادة من إعانة الدولة:** حدد المشرع الفئة المؤهلة للاستفادة من إعانة الدولة لبناء

سكن ريفي في المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 19/06/2013 السالف الذكر ويتعلق الأمر بـ:

- الأشخاص الطبيعيين الذين يقيمون منذ أكثر من خمس (5) سنوات في البلدية.

- الأشخاص الطبيعيين الذين يمارسون نشاطا في الوسط الريفي.

ويجب على طالبي الإعانة من اجل البناء الذاتي في الوسط الريفي أن تتوفر فيهم بعض الشروط التي حددتها المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05/10/2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدة وهي:

- عدم ملكية عقار ذو استعمال سكني ملكية تامة.

- عدم ملكية قطعة أرض صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي.

- عدم الاستفادة 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، وفي حالة ما إذا كان الطالب مستأجرا لسكن عمومي إيجاري، فإنه لا يمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة إلا بشرط إرجاع سكنه خاليا إلى الهيئة المؤجرة.

- إثبات أن الدخل الشهري للزوجين اقل من ست (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

- عدم الاستفادة بعد من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.

**2.1.1.2 إجراءات الحصول على إعانة الدولة:** حدد القرار الوزاري المؤرخ في 19/06/2013 المعدل

والمتمم بالقرار المؤرخ في 18/06/2014 كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي من خلال إتباع الإجراءات التالية:

**1. 2.1.1.2 ملف المساعدة:** وفق المادة 04 المعدلة والمتممة بالمادة 02 فإن الملف يحتوي على:

- طلب الإعانة موجه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا؛

- مستخرج من شهادة الميلاد (رقم 12) لطالب المساعدة وزوجه (أزواجه)، فيما يخص الأشخاص المتزوجين؛

- كل وثيقة ادارية تثبت المداخيل (كشوف الراتب، كشف الراتب السنوي، وثائق مسلمة من إدارة الضرائب أو إذا تعذر ذلك، شهادة موقعة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا)؛

- الوثيقة التي تثبت الإقامة؛

- الوثيقة التي تثبت ممارسة النشاط في الوسط الريفي؛

- الوثيقة التي تثبت حيازة قطعة ارض مخصصة للبناء، ويسلم وصل استلام لصاحب الطلب.

**2.1.1.2. 2. دراسة الملف والمصادقة عليه:** لقد بينت المادة 05 المعدلة والمتممة بالمادة 03 كيفية معالجة الملف، فبعد إيداع الطالب ملف الاستفادة لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يقوم هذا الأخير-على أساس عدد المساعدات المبلغ من الولاية - بإعداد قائمة طالبي المساعدة المباشرة المستوفين شروط الحصول عليها، وذلك في اجل لا يتعدى عشرون(20) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ برنامج المساعدة، ثم تودع القائمة الاسمية المقبولة مرفقة بملفات أصحابها لدى مديرية السكن بالولاية في اجل الثمانية (08) أيام الموالية، وتتولى هذه الأخيرة عرضها للمراقبة على مستوى البطاقية لدى مصالح وزارة السكن وال عمران للتأكد من ان هؤلاء الطالبين لم يسبق لهم الاستفادة من أي تنازلات أو إعانات من الدولة في مجال السكن، ويتعين على هذه المصالح الرد في اجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام.

وبعدها يقوم الوالي المختص إقليميا بالمصادقة على القائمة النهائية لطالبي المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، وترسل مرفقة بالملفات الموافقة لها إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة المباشرة، وبعد الانتهاء من إعدادها ترسل إلى مدير السكن بالولاية الذي يقوم بتسليمها لمصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد تبليغها للمستفيدين المعنيين مرفقة بدفاتر الشروط المتعلقة بها والتي يتعين على المستفيدين اكتابها ، كما يتم تسجيل المستفيدين من المساعدة المباشرة من الدولة للسكن الريفي في البطاقية الوطنية للسكن، مع القيام بإعلام المجلس الشعبي البلدي المعني بقائمة الطالبين غير المؤهلين للاستفادة.

**3.1.1.2 الآثار القانونية المترتبة على الاستفادة من مساعدة الدولة:** يترتب على الاستفادة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي حقوق والتزامات في ذمة المستفيد، كما تتمتع الإدارة المختصة بسلطات معينة في هذا المجال حددها المشرع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 المعدل والمتمم، نبينها فيما يلي:

**3.1.1.2 1. حقوق والتزامات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة:** تتمثل في:

**3.1.1.2 1. 1. الحق في استلام المساعدة المالية:** حدد المشرع مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي حسب المناطق الجغرافية في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدلة والمتممة بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 كما يأتي:

- 700.000 دج في كل مناطق الوطن، ويرتفع مستوى المساعدة إلى:
- 800.000 دج في ولايات: الاغواط ويسكرة وبيشار وورقلة والوادي وغرداية.
- 1.000.000 دج في ولايات: تندوف وادرار وتمنراست والبيزي.

ويقوم الصندوق الوطني بدفع منحة الدعم للسكن الريفي وفق مرحلتين حسب المادة 04 من القرار المؤرخ في 2014/06/18 المعدلة للمادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19:



- الحصة الأولى: 60 % من المساعدة تحرر في شكل تسبيق، عند تقديم رخصة البناء، بناء على طلب مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن أو المجلس الشعبي البلدي، وتخصص هذه الحصة لإنجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى.

- الحصة الثانية: 40 % من المساعدة عند الانتهاء من كل الأشغال الكبرى أو جزء منها والتي يتم إقرارها بموجب محضر معاينة مدى تقدم الأشغال من طرف المصالح التقنية المؤهلة بالولاية (مديرية السكن والتجهيزات العمومية) أو بالمجلس الشعبي البلدي.

وفي حالة ما إذا استعان المستفيد بمتعامل أو مؤسسة أشغال لإنجاز مشروع، فإنه يمكن أن يقوم الصندوق الوطني للسكن بدفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة هذا المتعامل، حيث تدفع في هذه الحالة حسب تقدم الأشغال على أساس وكالة استلام المساعدة يعدها المستفيد لفائدة المتعامل وكذا طلبات الدفع لفائدته، ويجب التأشير على هاتين الوثيقتين مسبقا من طرف المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمديرية السكن أو بالمجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

ويجب ألا تتعدى الآجال بين تاريخ إيداع طلب الدفع وتاريخ الدفع، مدة خمسة (05) أيام إلا في حالات القوة القاهرة وفق المادة 07 من دفتر الشروط السالف الذكر.

**3.1.1.2. 2.1. الالتزام باستصدار رخصة البناء:** يجب على المستفيد استصدار رخصة بناء وفق الشروط والإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، ويتعين عليه تقديمها عند تقديم طلبه الأول للدفع، وهو ما جاء في المادة 03 من دفتر الشروط السالف الذكر.

**3.1.1.2. 1. 3. الالتزام باستصدار رخصة هدم السكن غير اللائق:** في حال امتلاك المستفيد سكن غير لائق ينبغي عليه هدمه، وذلك باستصدار رخصة هدم من الجهات الإدارية المختصة والمنظمة بموجب قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له، مع الإشارة إلى أن المشرع قبل صدور القرار المؤرخ في 2013/06/19 كان يجيز طلب الإعانة من أجل ترميم وتوسيع السكن في الوسط الريفي.

**3.1.1.2. 4.1. الالتزام بالآجال القانونية لإنجاز المشروع:** يجب على المستفيد الانطلاق في أشغال الانجاز في أجل أقصاه ستون ( 60 ) يوما بعد تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة، وفي حالة عدم احترام هذا الأجل يلغى المقرر من قبل مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن ما عدا في حالات القوة القاهرة، وفي هذه الحالة يجب على المستفيد تعويض مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة كله أو جزء منه حسب الحالة، حسب المادة 04 من دفتر الشروط السالف الذكر.

بالإضافة إلى ضرورة التزام المستفيد باحترام كل البنود المتضمنة في دفتر الشروط بعد موافقته عليها من خلال توقيعه المصادق عليه أمام مصالح البلدية المعنية، ويلتزم أيضا بالشفافية واحترام كفاءات مراقبة ومتابعة الهيآت التابعة للدولة، كما يلتزم بتسخير مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة كله لإنجاز السكن تطبيقا لنص المادة 08 من دفتر الشروط السابق الذكر.

**2. 3.1.1.1. 2. السلطات التي تتمتع بها الإدارة المختصة في إطار المساعدة لبناء سكن ريفي: منح**  
المشرع للإدارة المختصة سلطات معينة في هذا المجال وتتعلق أساسا بما يلي:

**2. 3.1.1.1. 1. مراقبة مدى تقدم الأشغال:** تتولى المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن أو المجلس الشعبي البلدي بمبادرة منها أو من المستفيد مراقبة مدى تقدم أشغال انجاز المشروع، وتتوج هذه المراقبة -التي تشمل في آن واحد واقع الأشغال المباشر فيها ومدى مطابقتها لتعليمات رخصة البناء - بإعداد محضر معاينة تقدم الأشغال وفقا لنموذج محدد من قبل الصندوق الوطني للسكن، ثم يرسل المحضر الموقع من الموظف أو الموظفين المؤهلين بمديرية السكن أو بالمجلس الشعبي البلدي والذي يتم العمل به لتحرير الحصة الثانية من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة إلى المستفيد صاحب الطلب في نسختين في غضون الأيام الخمسة (5) التي تلي تاريخ زيارة الموقع، مقابل وصل استلام موقع من طرفه تطبيقا للمادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالقرار السابق الذكر.

**2. 3.1.1.1. 2. التسجيل في البطاقة الوطنية للسكن:** يتم تسجيل المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي في البطاقة الوطنية للسكن لدى وزارة السكن والعمران، ولا يمكنه بذلك الاستفادة هو أو زوجه من أي شكل من أشكال الإعانة الممنوحة من الدولة للسكن، وتبرز أهمية هذا الإجراء في تفادي كل الأخطاء والتجاوزات التي عرفها هذا النوع من المساعدات كالحصول على سكن عمومي إجباري أو الحصول على مساعدة مالية أخرى وفق المادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19.

وفي حالة إخلال المستفيد بالتزاماته السالفة الذكر يجوز للسلطة المختصة سحب المساعدة الممنوحة له، ويعرضه ذلك لتعويض مبلغ المساعدة بكل الطرق القانونية حسب المادة 08 / 3 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19، كمتابعته مدنيا على الضرر المادي اللاحق بها وفقا للقواعد العامة.

**2.1.2. المؤسسات المالية المعنية بالدعم المباشر للسكن الريفي:** استحدثت الجزائر عدة هيئات مالية لتمويل مختلف البرامج السكنية الاجتماعية على غرار السكن الريفي من أجل مساعدة الأفراد ذوي الدخل البسيط والمتوسط، ومن هذه الهيئات نذكر:

**1.2.1.2. الصندوق الوطني للسكن (CNL):** يعتبر الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أنشأ من طرف وزارة السكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 / 05 / 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن<sup>12</sup>، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 / 05 / 1994<sup>13</sup>.

**1.1.2.1.2. مهام الصندوق الوطني للسكن وصلاحياته:** لقد اسند للصندوق الوطني للسكن بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المهام الرئيسية التالية:

- تسير المساهمات والإعانات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما فيما يخص الإيجار وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانتها وترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي.
- ترقية كل أشكال تمويل السكن خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد تمويل غير تلك المتأتية من الميزانية وتجنيدها.
- المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما السكن ذو الطابع الاجتماعي منه.
- استلام الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما وتسييرها.
- اقتراح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح السكن لاسيما ذو الطابع الاجتماعي منه.
- إنجاز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن وتقديم خبرته الفنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية وتشجيع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.

**1.2.1.2. دور الصندوق الوطني للسكن في تمويل السكن الريفي:** صدر أول نص ينظم كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال السكن بتاريخ 12/05/1991 من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المتضمن كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان دعم الحصول على ملكية السكن. وقد الغي هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر<sup>14</sup>، وهو الساري المفعول حاليا حيث تنص المادة 02 منه على: (( يكون التدخل المالي للصندوق الوطني للسكن في حدود موارده حسب الأشكال التالية:

- مساعدات مالية، - تخفيض في نسب الفوائد، - تمديد مدة تسديد القرض)).
- وتنفذا للمرسوم التنفيذي رقم 94-308 صدرت العديد من القرارات الوزارية المشتركة آخرها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 الذي يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر<sup>15</sup>.
- ويتمثل الدعم المالي للأسر لأجل الحصول على الملكية- في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي - في مساعدة مالية تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة مالية للقرض، حيث تمنح هذه المساعدة لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية، وفي حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والالتزام بإنجاز الأشغال.
- ولا يمكن أن تمنح هذه المساعدة عندما تتجاوز تكلفة انجاز السكن الريفي أربع (4) مرات مبلغ المساعدة المالية المحددة ب 700.000 دج حسب المواد 02، 04، 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008.

مع الإشارة إلى أن برامج السكنات الريفية التي تم الانطلاق فيها قبل أول افريل سنة 2008 تخضع لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 المعدل والمتمم الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر (ملغى) تطبيقا للمادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008.

**2.2.1.2 الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ( FNPOS ):** إن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو هيئة أسست بموجب القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02/07/1983<sup>16</sup>، وهو مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 11/10/2015<sup>17</sup>، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03/02/1996 والمتعلق بكفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره<sup>18</sup>، ويوضع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي.

**2.2.1.2.1 مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:** لقد حدد المشرع مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75 التي جاء فيها: تتمثل مهام الصندوق في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها، لاسيما أحكام المادة 3 من القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02/07/1983 المذكور أعلاه فيما يأتي:

- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.

- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء والتأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.

- تعبئة كل موارد التمويل من اجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو مقرر في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 06/07/1994 والمذكورة أعلاه.

- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

**2.2.1.2.2 دور الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في تمويل السكن الريفي:** تتجلى صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في مجال التمويل السكني لصالح العمال الأجراء المنتمين إليه من خلال انجاز مشاريع ذات طابع سكني دون أن يكون في حاجة للعب دور المرقي العقاري في عملية الانجاز، وإنما ينحصر دوره في التمويل باعتباره مؤسسة مالية، ويبرز دور

الصندوق كمول من خلال المنح والمساعدات وكذا القروض التي يمنحها للعمال الأجراء الذين يسعون للحصول على مسكن لائق، وسوف نوضح ذلك كما يلي:

**2.1.2. 2. 1.2. خدمات الصندوق:** وتتمثل هذه الخدمات في منح مساعدة مالية غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، وهذا من أجل تكملة التركيبة المالية المتبقية لبناء مسكن في إطار البناء الريفي، ويتم جمعها مع إعانة الصندوق الوطني للسكن (CNL)، تبلغ قيمتها خمس مائة ألف دينار جزائري (500.000 دج) .

**2.1.2. 2. 2. شروط الاستفادة من الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق:** للاستفادة من

- الإعانة المالية التي يقدمها الصندوق لدعم البناء الريفي يجب أن تتوفر في المستفيد الشروط الآتية:
- الاستفادة من مساعدة من قبل الدولة من أجل بناء سكن ريفي في إطار البناء الذاتي، حيث يجب الاستفادة على الأقل من الشطر الأول من إعانة الدولة وأن تكون نسبة الأثغال المنتهية لا تتجاوز 100% .
  - عدم الاستفادة من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء (ذات ملكية كاملة).
  - أن يكون الدخل الأسري لا يتجاوز السقف المحدد وهو ستة (06) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.
  - عدم الاستفادة المسبقة من أي خدمة من خدمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (سكن، إعانة، قرض).

- أن يكون طالب الإعانة عاملاً أجيراً في وضعية نشاط أو تقاعد، ومساهماً في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية (CNAS).

- أن يكون طالب الإعانة في حالة نشاط ومساهماً في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات متتالية قبل إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق.

**2.2.1.2. 3 إجراءات الاستفادة من الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق:** تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

- **إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق:** لإيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق يلتزم المعني بـ:
  - التوجه إلى مديريات الفروع الجهوية- القريبة من مقر سكن المستفيد من دعم الصندوق- أو ممثلات الصندوق الموجودة على مستوى ولايات الوطن.
  - سحب استمارة المعلومات خاصة بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وملئها والمصادقة عليها.
  - إيداع الملف كاملاً مع استلام وصل الإيداع.
- **عملية صرف الإعانة:** تصرف الإعانة المالية المقدمة من الصندوق على الشكل التالي:
  - إعداد الاتفاقية وقرار منح الإعانة.
  - تحديد قيمة الإعانة المالية حسب المبلغ الإجمالي المتبقي من التركيبة المالية للسكن.
  - تحويل مبلغ الإعانة إلى المستفيدين من إعانة الصندوق الوطني للسكن للدعم الريفي.

**2.2 القرض العقاري كآلية لتمويل السكن الريفي:** إن الدعم المالي المباشر لتمويل السكن الريفي قد لا يستفيد منه البعض، كما قد يكون غير كاف لتغطية كل تكاليف الانجاز، لذلك عمدت الدولة إلى إنشاء نظام خاص لدعم هذه المساعدة يدعى القرض العقاري، الذي يهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية سكن، ويبرم القرض العقاري وفق شروط ومراحل معينة.

**1.2.2 مفهوم القرض العقاري:** يعرف القرض العقاري بأنه: " عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض (الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية) ليستعمله في تمويل انجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل ان يلتزم المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالكيفيات المحددة في العقد"<sup>19</sup>.

وبذلك فهو قرض طويل المدى، موجه لتمويل شراء أو بناء سكن أو تمويل أعمال تهيئة أو توسيع مسكن، بنسبة فائدة تحدد منذ البداية، بحيث أن المقرض يسدد شهريا الرأسمال المقرض والفوائد المترتبة على ذلك في مدة القرض المتفق عليها.

وتسمى القروض العقارية أيضا بالقروض الرهنية لكونها ترتبط ارتباطا وثيقا بعقد رهن يتم اكتتابه من طرف المقرض لصالح الهيئة المقرضة ضمانا لسداد الدين في حالة العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقرض عند انتهاء مدة القرض، مع الإشارة إلى أن إبرام عقد القرض العقاري عمليا يمر بثلاث مراحل أساسية وهي: مرحلة ما قبل التعاقد، مرحلة إبرام عقد القرض العقاري، مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري<sup>21</sup>.

**2.2.2 أحكام القرض العقاري المدعم الموجه لتمويل السكن الريفي:** مع بداية سنة 2009 اعتمدت الجزائر آلية جديدة لتفعيل صيغة السكن الريفي، ويتعلق الأمر بمنح قروض عقارية مخفضة الفائدة، وهو ما أقرته المادة 109 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/07/22 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المتممة بالمادة 75 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 2009/12/30 والمتضمن قانون المالية لسنة 2010<sup>21</sup>، حيث نصت على انه: (( يرخص للخزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويمكن أن يجمع هذا التخفيض مع الإعانة المباشرة المقدمة .

تحدد مستويات التخفيض والدخل وكذا كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم)).

كما نصت المادة 74 من الأمر رقم 09-01 على انه: (( يرخص للخزينة العمومية بمنح تخفيضات في معدلات الفوائد بعنوان القروض الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية إلى المرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن.

يحدد معدل هذا التخفيض و كيفيات منحه عن طريق التنظيم)).

يختلف مستوى تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي على أساس نمط السكن والجهة المنجزة له على النحو التالي:

**2.2.2.1 السكن الريفي في شكل مفرق (ينجزه المستفيد):** تنفيذا للمادة 109 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/07/22 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المتممة بالمادة 75 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 2009/12/30 والمتضمن قانون المالية لسنة 2010 صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10/03/2010 المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين<sup>22</sup>.

حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-87 على انه: (( تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي كما يأتي:  
- عندما تكون مداخيل المستفيد أقل بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها ، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة .

- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل باثنتي عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون ، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 3% في السنة )) .  
يلاحظ أن المشرع حدد نسبة الفائدة المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين حسب مستوى دخل طالبي القرض، ويمثل حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد معدل التخفيض؛ أي قيمة نسبة الفائدة التي تتحملها الخزينة العمومية حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-87 .  
مع الإشارة إلى انه يمكن للمستفيد من الإعانة المباشرة المقدمة من الدولة الاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي شرط أن يستوفي المستفيد شروط وحدود السن السارية لدى الهيئة المقرضة، وان يكون دخله أقل بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها وفقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 هذا ونشير إلى انه من بين المؤسسات المالية المعنية بتقديم قروض عقارية مخفضة الفوائد لغرض بناء سكن ريفي نذكر الصندوق الوطني للسكن، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، و هو ما يفيد ازدواجية التمويل لدى هاتين المؤسستين.

**2.2.2.2 السكن الريفي في شكل مجمع (ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد):** تنفيذا لنص المادة 74 من الأمر رقم 09-01 السالفة الذكر صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30/07/2010 المحدد لمعدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه<sup>23</sup> .

ويقصد بالبرامج العمومية للسكن: كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة على غرار برنامج السكن الريفي وفق المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167 .

ويحتسب معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن حسب نسبة الفائدة المدينة المطبقة من طرف البنوك العمومية والمؤسسات المالية العمومية على هذه القروض، وتحدد نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن ب 4 %، وبالتالي فإن معدل التخفيض يتمثل في الفارق بين نسبة الفائدة المدينة ونسبة 4% حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167 .

كما يشترط على المرقي العقاري للاستفادة من تخفيض نسبة الفائدة ما يلي:

- استجابة المرقي العقاري لشروط الاستفادة المتضمنة في دفتر شروط نموذجي يتعلق بتخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية العمومية للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن.

- التقديم المسبق لدفتر الشروط موقع قانونا للبنك العمومي أو المؤسسة المالية العمومية المقرضة، وهو ما نصت عليه المادتان 02 و 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/03/2011 المحدد لشروط استفادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية العمومية<sup>24</sup>.

يلاحظ أن المؤسسات المالية العمومية وحدها المنوط بها تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن دون غيرها من المؤسسات المالية الخاصة.

### خاتمة:

من خلال دراسة موضوع التنظيم القانوني لصيغة السكن الريفي اتضح لنا جليا مدى اهتمام المشرع وحرصه على إصدار نصوص قانونية تتلاءم والتحويلات التي عاشها قاطنو الريف منذ الاستقلال مرورا بالعيشية السوداء وما خلفته من نزوح كبير نحو المدن إلى غاية اليوم، حيث يسعى المشرع إلى إنجاح برنامج السكن الريفي من خلال تطوير الآليات والمؤسسات المساهمة في تمويله.

### النتائج:

- المستفيد من السكن الريفي هو شخص طبيعي يقيم منذ أكثر من خمس (5) سنوات في البلدية ويمارس نشاطا في الوسط الريفي، والسكن الريفي محل الاستفادة هو السكن الجديد فقط.

- قسم المشرع السكن الريفي على أساس المعني، والمكلف بإنجازه إلى نوعين هما: السكن الريفي المفروق: والذي ينجزه المستفيد، والسكن الريفي المجمع: وينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية .

- التمويل الأساسي للسكن الريفي هو تمويل مباشر يعتمد على إعانة مالية تقدمها الدولة للمستفيد الذي يستوفي الشروط القانونية المنصوص عليها في مقابل مساهمته الشخصية بوعاء عقاري سواء كمالك أو حائز أو متحصل على تصريح بالحيازة من البلدية التابع لها، والالتزام بإنجاز الأشغال.



- استحدث المشرع آلية جديدة للتمويل السكني خص بها بعض الصيغ السكنية على غرار السكن الريفي، وتتمثل في القرض العقاري المدعم، حيث يستفيد المقترض من تخفيض على نسبة فائدة القرض تحدد حسب المداخيل قد تصل إلى 1%، حيث تتحمل الخزينة العمومية معدل التخفيض الناتج عن الفرق بين الفائدتين.

- يمكن للمستفيد من الإعانة المباشرة المقدمة من الدولة الاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي إذا استوفى الشروط المطلوبة.

#### التوصيات:

- ضرورة التأطير القانوني الشامل لبرنامج السكن الريفي، حيث اقتصر التنظيم الحالي بشكل رئيسي على النصوص التنظيمية السهلة التعديل، وهي غير منظمة ومتداخلة.
- ضرورة التنظيم القانوني المناسب للسكن الريفي المجمع، الذي تناوله المشرع من خلال تعليمات وزارية فقط، الأمر الذي يضعف من استقراره ولا يتناسب وأهميته في الترقية العقارية.
- ضرورة توسيع المناطق المستفيدة من صيغة السكن الريفي المجمع، وعدم حصرها في مناطق محددة كما هو عليه الأمر حاليا.
- إعادة النظر في موضوع تمويل السكن الريفي، من خلال إسناد الآليات التمويلية للهيئات المعنية بدعمها في إطار قانوني دقيق.
- نظرا لأهمية الدور الذي يلعبه الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في تمويل الترقية العقارية فمن الضروري إعادة النظر في النصوص القانونية النازمة له لاتسامها بالعمومية وعدم مواكبتها للتطور الميداني.

## الهوامش:

- 1- فيصل قماش وآخرون، الجغرافية الريفية والتخطيط الريفي، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة دمشق، 2014، ص 197-198.
- 2- خليل إسماعيل محمد، أنماط الاستيطان الريفي في العراق، مطبعة الحوادث، جامعة العراق، 1982، ص 218.
- 3- الجريدة الرسمية عدد 58، 2010.
- 4- الجريدة الرسمية عدد 48، 2013.
- 5- كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، غير منشورة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2017، ص 98.
- 6- الجريدة الرسمية عدد 06، 1982 (ملغى).
- 7- الجريدة الرسمية عدد 44، 2008.
- 8- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 98.
- 9- الجريدة الرسمية عدد 52، 2015.
- 10- الجريدة الرسمية عدد 51، 2011.
- 11- الجريدة الرسمية عدد 52، 2014.
- 12- الجريدة الرسمية عدد 25، 1991.
- 13- الجريدة الرسمية عدد 32، 1994.
- 14- الجريدة الرسمية عدد 66، 1994.
- 15- الجريدة الرسمية عدد 57، 2008.
- 16- الجريدة الرسمية عدد 28، 1983.
- 17- الجريدة الرسمية عدد 54، 2015.
- 18- الجريدة الرسمية عدد 09، 1996.
- 19- لطيفة طالي، القرض في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، الجزائر، 2002، ص 9.
- 20- محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه، غير منشورة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012، ص 180.
- 21- الجريدة الرسمية عدد 78، 2009.
- 22- الجريدة الرسمية عدد 17، 2010.
- 23- الجريدة الرسمية عدد 41، 2010.
- 24- الجريدة الرسمية عدد 31، 2011.