

إستراتيجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائر ومدى نجاعتها في التخفيف من أزمة السكن
 The strategy of housing policy adopted in Algeria and its effectiveness
 in alleviating the housing crisis

كريم زينب

جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس / الجزائر

krim.univ.sba@gmail.com

♦ باجو جمال الدين

جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس / الجزائر،

مخبر النشاط العقاري

djamel.babou@univ-sba.dz

تاريخ النشر: 2021/06/29

تاريخ القبول: 2021/05/31

تاريخ الإرسال: 2021/05/02

الملخص:

تأتي أهمية السكن في كونه احد أهم العوامل المؤثرة في المستوى المعيشي الذي هو حق مشروع لكل مواطن وضرورة أساسية لأمنه واستقرار كل أسرة، وهو ما ينعكس بالإيجاب على النظام العام للدولة، وعلى هذا الأساس فان الدولة الجزائرية تسعى لضمان وتهيئة الشروط السياسية والاقتصادية وترقية المجتمع وظروف حياة أفرادها اتجاه أزمة السكن في الجزائر، وفي ضوء ذلك شرعت الجزائر في إصلاحات السياسة السكنية، وهذا بخلق عدة صيغ سكنية ذات طابع اجتماعي تمس الفئات المحرومة والمتوسطة الدخل، وكذا تشجيع نشاط الترقية العقارية والعمل على دعم التوازن بين الترقية العقارية العمومية والخاصة كحل يدعم مساعي الجمهورية للقضاء على أزمة السكن بالجزائر.

الكلمات الدالة: السياسة السكنية، الصيغ السكنية، البيع بالإيجار، الترقية العقارية، أزمة السكن.

Abstract:

The importance of housing is one of the most important factors affecting the standard of living, which is a legitimate right of every citizen and a basic necessity for its security and the stability of each family, which is reflected positively on the public order of the state, and on this basis, the Algerian state seeks to ensure and create political and economic conditions and the promotion of society and conditions In the light of this, Algeria has embarked on the reforms of housing policy, by creating several social forms of housing affecting the disadvantaged and middle-income groups, as well as encouraging the real estate promotion activity and working to support the

♦ المؤلف المرسل

إستراتيجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائر ومدى نجاعتها في التخفيف من أزمة السكن
balance between real estate promotion in general. And its own solution
supports the efforts of the Republic to eliminate the housing crisis in
Algeria.

Keywords: Housing policy, housing formulas, rental sales, real estate
promotion, housing crisis.

المقدمة:

يشكل السكن احد الحاجيات الأساسية للإنسان والأسرة والمجتمع والدولة ككل، ويعتبر احد أهم رموز الحضارات المتعاقبة التي شاهدها الإنسانية فيجسد بذلك نمطا من الحياة والعلاقات الاجتماعية⁽¹⁾، فإذا توفر السكن ومتطلبات الصحة والراحة انصرف الإنسان إلى الإنتاج والإبداع ومنه الدفع بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية، وبذلك يمثل قطاع السكن في الجزائر رهانا كبيرا للبلاد باعتباره أهم القطاعات التي تحضي بالأولوية ضمن السياسة العامة للدولة والتي ترصد لها أموال كبيرة في الميزانية، خاصة مع استفحال أزمة السكن التي أصبحت تهدد ضمان واستقرار الحياة العائلية وصيانة الأسرة وانعكاسها علي استقرار الدولة وأمنها بشكل عام.

ولتخفيف آثار أزمة السكن وضعت الدولة سياسة سكنية تهدف إلى انجاز أكبر قدر من الوحدات السكنية مع احترام المعايير البناء المطلوبة، وبالتالي زيادة عرض المحلات السكنية عبر مختلف الصيغ منها القائم علي الاعتبار الاجتماعي للمواطن المستهدف، وفتح سوق العقار للترقية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة لتلبية الطلب المتزايد، وذلك من اجل خلق أنماط سكنية جديدة خاصة في ظل التحولات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تعيشها بلادنا.

وتأسيسا على ذلك ستحاول هذه المقالة الإجابة عن إشكالية التالية :

ما مدي نجاعة السياسة السكنية التي انتهجتها الدولة عبر تنويعها لمختلف الصيغ السكنية الاجتماعية وفتحها لسوق العقار أمام الترقية العقارية سواء العامة أو الخاصة في سعيا إلى التخفيف من أزمة السكن بالجزائر؟
ولالإجابة على هذه الإشكالية وضعنا الفرضيات التالية:

- تعدد الصيغ السكنية المعتمد عليها في السياسة السكنية بالجزائر التي ترمس مختلف شرائح المجتمع سياسة ناجحة بإعتبارها تمكنت من تخفيف من أزمة السكن ببلادنا.
- فتح سوق العقار أمام الترقية العقارية خاصة كانت أو عامة عاد بالإيجاب في سعي الدولة الجزائرية في معالجة أزمة السكن.

إن الإجابة عن الإشكالية المطروحة يؤدي بنا إلى الاعتماد علي المنهج التحليلي والوصفي من خلال التطرق إلى مختلف الصيغ السكنية المطروحة في سوق العقار، وكذا النصوص القانونية المنظمة لها وضبط المفاهيم الأساسية المتعلقة بموضوع الدراسة.

وكذلك إبراز الأهداف التي تسعى إليها الدراسة وهي كالتالي:

¹ - محمد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، سنة 2008، ص 15.

بابو جمال الدين ، كريم زينب

إبراز دور السياسة العامة السكنية في الجزائر والدور الذي تلعبه في تخطي أزمة السكن. دراسة تحليلية لمختلف الصيغ السكنية المعتمدة، خاصة بعد إصلاحات سياسة السكن. محاولة معرفة الأسباب الحقيقية التي تعيق القطاع السكني في الجزائر. اقتراح الحلول المناسبة لتحقيق سياسة سكنية ناجحة في توفير سكن لائق للمواطن. ولإبراز مدى فعالية السياسة السكنية المعتمدة من قبل الدولة الجزائرية في حل أزمة السكن بالجزائر تم تقسيم موضوع الدراسة إلى محورين هما:

المحور الأول: سياسة السكن الاجتماعي.

المحور الثاني: سياسة الترقية العقارية.

المحور الأول: سياسة السكن الاجتماعي

يرتبط السكن الاجتماعي أساسا بالحالة الاجتماعية لطالب السكن، إذ تبين نتيجة ظروف سوسيوولوجية-اقتصادية، أنها تتمثل غايته في إعادة تطوير التجمعات الحضرية وحتى الريفية لتشجيع ذوي الدخل الضعيف أو المتوسط للخروج من غياهب السكن الغير اللائق، وكذلك تهدف مثل هذه المشاريع إلى محاربة السكن الفوضوي والسكن الهش والتقليل من أزمة السكن ببلادنا، وما يجب الإشارة إليه أن السكن الاجتماعي في الجزائر ليس هو نفسه "السكن الشعبي أو الحكومي" كما يسمى في بعض الدول العربية، وليس هو "الإسكان الاجتماعي" المعروف في مملكة بريطانيا كمنظوم من موارد حكومية تراعي فيه المعايير الاجتماعية في التوزيع⁽¹⁾، وله تعريف بسيط علي انه "كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية يعتبر سكنا اجتماعيا"⁽²⁾.

إن إصلاحات السياسة السكنية التي شاهدها الجزائر كانت وراء ظهور عدة أنواع من الصيغ السكنية ذات طابع اجتماعي (1.1) ونحاول التركيز أكثر علي صيغة البيع بالإيجار كعينة من هذه السكنات التي لاقت تجاوبا كبيرا من فئة متوسطي الدخل (2.1).

1/ الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي المعتمدة في الجزائر :

يهدف هذا الفرع إلي التعرف علي أهم الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي التي تعتمد علي الإعانة من خزينة الدولة، التي سعت جهود الدولة من خلالها إلي تلبية الطلب المتزايد علي السكن، فقد تبنت الدولة من خلال سياستها السكنية عدة صيغ في هذا الإطار ومنها:

أ - السكن العمومي الايجاري logements publics locatifs

(المعروف سابقا بتسمية السكن الاجتماعي) يتم انجاز السكن العمومي الايجاري من ميزانية الدولة، وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الهشة وضعيفة الدخل.

¹ Rachid Hamidou ,LE LOGEMENT UN DEFI , 2eme Semestre, CO- Edition , Alger , 1989 , P 47 et 48 .

² المجلس الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، الجزائر، مارس 1995، ص 13.

إستراتيجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائر ومدى نجاعتها في التخفيف من أزمة السكن وينظم المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 مايو 2008⁽¹⁾ ويحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، حيث تم بموجبه إنشاء لجنتين⁽²⁾ :
لجنة الدائرة: يترأسها رئيس الدائرة وتتشكل من عدة أعضاء من بينهم رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتكلف هذه اللجنة بالبت في ملفات طلب الاستفادة من هذه الصيغة من السكن.
لجنة الطعن: يترأسها الوالي ومن بين أعضائها رئيس المجلس الشعبي الولائي، ومهمة هذه اللجنة الفصل في الطعون التي يتقدم بها طالبو السكن الذين يعتبرون أن لجنة الدائرة أجمعت في حقهم.
و عن الشروط التي ينبغي توفرها في المستفيد هي⁽³⁾ :
يجب علي المستفيد أن يقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى خمس سنوات وان لا يتعدى الدخل الشهري للزوجين 24 ألف دينار.

يجب أن يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الاستفادة.
ولا يمكن التقدم للحصول على السكن العمومي الإيجاري الشخص الذي⁽⁴⁾ :
يجوز على ملكية عقار مخصص للسكن.
يجوز على ملكية ارض مخصصة للبناء.

ولا يستفيد أيضا من صيغة العمومي الإيجاري كل من استفاد من سكن عمومي إيجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي أو سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار، أو كل مستفيد من إعانة من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو توسيع سكن ريفي وتخص هذه الشروط أيضا زوج أو زوجة صاحب الطلب.

كما حددت أحكام المرسوم التنفيذي المشار إليه آجال فحص ومعالجة طلبات الاستفادة من السكن العمومي لإيجاري وذلك عبر:

اعتماد لجنة الدائرة في أشغالها على نتائج أشغال لجان التحقيق.

اختتام أشغال لجنة الدائرة بعد تحديد ونشر القائمة المؤقتة للمستفيدين من السكن العمومي الإيجاري.
نشر القائمة المؤقتة لمدة 08 أيام على مستوى مقر البلدية المعنية في أجل 48 ساعة يلي اختتام مداوات اللجنة.

يمكن لطالب السكن الذي يرى أن لجنة الدائرة قد أجمعت في حقه أن يتقدم بطعن أمام لجنة الولاية المنشأة لهذا الغرض كما سلف ذكره أعلاه.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 142/08 مؤرخ في 11 مايو 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية العدد 24 الصادرة بتاريخ 11 مايو 2008.

² انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، المرجع السابق.

³ انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08/142 مرجع سابق.

⁴ انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08 /142 نفس المرجع.

ب - السكن الترقوي المدعم (lpa) logement promotionnel aide :

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي المعروف تحت تسمية الـ LSP ، وعرف المرسوم التنفيذي رقم 203/14⁽¹⁾ هذه الصيغة بأنها "سكن جديد ينجزه مرق عقاري معتمد في شكل مجمع موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم".

وعليه نجد أن التعريف كان مختصرا وتم الاكتفاء بالإشارة إلى عناصر هذه الصيغة المستحدثة فقط وإلى موضوع وأهمية الصيغة السكنية الجديدة التي ساهبا بالمشروع العقاري ذي الصالح العام ، ذلك أن مسألة التعريف ليست من اختصاص التشريع وإنما هي عمل من أعمال الفقه والا ابتعد التشريع عن غايته وهي النص على الأحكام القانونية الواجبة التطبيق .

ويتم بناء السكن الترقوي المدعم LPA من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة، وهي عبارة عن سكنات جماعية من نوع 3 غ و 4 غ، وحدد المنشور الوزاري المشترك⁽²⁾ شروط البناء من حيث مدة ونوعية الإنجاز، حيث ألزهم المرقيين العقاريين باحترام مدة الإنجاز التي تتراوح بين 16 و 24 شهرا، وفي حال عدم إحترامها يتم إقتطاع غرمات التأخير من سعر البيع على أن لا يتجاوز المبلغ المقتطع 10% من السعر الإجمالي للشقة، وعند سحب المشروع من المرق العقاري يتم تحويله إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الذي يكلف بإنهاء الأشغال بعد فسخ العقد مع المرق في حال تقصيره، في حين تتم متابعة نوعية الأشغال من طرف المصالح المعنية رفقة مصالح CTC⁽³⁾ ، من خلال تسليم سكن نموذجي من المشروع قبل إنهاء الأشغال.

وحدد المنشور الوزاري قيمة مساهمات المستفيدين وقيمة القسط الذي يتم دفعه عبر مراحل، حيث يتم دفع 20% من قيمة السكن عند إمضاء عقد البيع على التصاميم⁽⁴⁾ ، ثم 15% عند الانتهاء من إنجاز الأساسات، ثم دفع 35% عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، و 25% عند إنهاء الأشغال الثانوية، في حين يتم دفع 5%

¹ المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 يوليو 2014، المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 27 يوليو سنة 2014.

² - التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018 والمتعلقة بكيفيات تنفيذ برامج السكنات الترقوية المدعمة، الجريدة الرسمية العدد 09 الصادرة في تاريخ 10 فيفري 2018.

³ - contrôle technique de construction هيئة المراقبة التقنية للبناء تراقب مختلف أنواع العمارات لتتأكد من ثبات بنائها وديمومتها وأسسها وصلاحيه كل ماله من تأثير في ثباته وهيكله وجدران محيطه وسقفه بغية تقليل أخطار الفوضى في هذا المجال والمساهمة في الوقاية من النقص التقنية التي قد تظهر أثناء الانجاز.

⁴ - لم يتطرق المشرع إلى تعريف عقد البيع البناء على التصميم تاركا ذلك لاجتهاد الفقه، إلى انه نظم أحكام هذا العقد وشروطه في المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07/03/1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على تصاميم في مجال الترقية العقارية، وعرف على انه: (عقد رسمي يقع على عقار في طور الانجاز، مع تقديم الضمانات التقنية والمالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته بائع، الذي يلتزم بتشييد البناية في الأجل المتفق عليه، وتسليمها للمستفيد المشتري بالموصفات المتفق عليها، مع دفع المشتري المستفيد التسبيقات والدفعات الجزئية على مراحل تقدم الانجاز مضمومة من ثمن البيع)، انظر بوسة إيمان، النظام القانوني للمتعامل العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 66.

إستراتيجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائر ومدى نجاعتها في التخفيف من أزمة السكن

عند إعداد محضر الحيازة وهي آخر مرحلة قبل الحصول على السكن، على أن تدفع مساهمات المستفيد للصندوق الوطني للسكن CNL⁽¹⁾ على أساس أوامر للدفع معدة من طرف المرقي ضامنا لأموال المواطن.

ويتوجب على مقدي الطلبات الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة المحددة السقف لطالبي هذا السكن والمنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 06/ 18⁽²⁾ والمقدرة بـ 70 مليون سنتيم بأن يكون للمستفيد دخلا أقل من أربع (4) مرات من الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها وهو ما يعني أن الراتب الشهري يجب أن يكون أقل من 80 ألف دينار⁽³⁾.

وتمنح مساعدة قدرها 40 مليون سنتيم لمن يفوق دخله 4 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون واقل من 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه⁽⁴⁾.

وحدد القرار الوزاري المشترك شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم من خلال التحقيق المسبق مع كل مسجل، ويتم ذلك قبل إعداد قرار منح إعانة الدولة لطالبي السكن وأزواجهم.

على أن لا يتجاوز الدخل الشهري 120000 دج (أما بالنسبة للمتزوجين راتب الزوجين معا)، ويكون المسجل غير مستفيد من إعانة الدولة في مجال سياسة دعم السكن.

إضافة إلى عدم امتلاكه لعقار ذي استعمال سكني أو لأرض صالحة للبناء، وهي شروط الاستفادة من إعانة الدولة لهذه الصيغة.

2/ صيغة البيع بالإيجار كهيئة من السكنات الاجتماعية التي لاقت تجاوبا كبيرا من فئة متوسطي الدخل.

قد اخذ المشرع الجزائري بعقد البيع بالإيجار من خلال المرسوم التنفيذي رقم 35/97⁽⁵⁾ الذي تعرفه المادة 07 الفقرة الأولى منه علي انه: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره

¹ - Caisse nationale du logement الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تم إنشائها بمقتضى المرسوم التنفيذي المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للسكن، ويحدد قانونه الأساسي الخاص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 310/18 المؤرخ في 10/12/2018 المهتم للمرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، وهو الأداة المميزة لتنفيذ سياسية تمويل السكن التي تحددها السلطات العامة في البلاد.

² مرسوم تنفيذي رقم 06/18 مؤرخ في 20 يناير 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في تاريخ 21 يناير 2018.

³ تنص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 06/18 علي انه: "تحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة بالاستناد إلى مداخيل الطالبين بالنسبة للسكن الترقوي المدعم بـ 700.000 دج إذا كان الدخل أقل من أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها."

⁴ المادة 03 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، المحددة لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية العدد 58 الصادرة في تاريخ 07/10/2010.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14/01/1997 المحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة بتاريخ 29/04/2001.

باجمال الدين ، كريم زينب

المالك المؤجر، أن يجوز ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر اثر فترة تحدّد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم".

ولتدعيم هذه الصيغة السكنية حتى تحقق هدفها وتستجيب للطلبات تم ترسيمها بالمرسوم التنفيذي رقم 105/01⁽¹⁾ حين أشارت المادة 02 منه لمفهوم البيع بالإيجار إذ نصت علي أن: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول علي مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"، وقد أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المتوسط من اقتناء سكن عبر آلية البيع بالإيجار النموذج المعتمد في الجزائر، ويمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية تملكه بعد فترة إيجار لا تتجاوز 25 سنة.

أما عن شروط الاستفادة فهي كما يلي وهي:

للاستفادة من سكن "عدل" البيع بالإيجار حاليا يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار و6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 120.000 دينار.

ومن شروط الاستفادة من هذه الصيغة أيضا أن لا يكون المستفيد مالكا أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية تامة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، ولا تعتبر الملكية في الشروع احد أسباب إقصاء المترشح المستفيد من الحصول علي سكن في إطار البيع بالإيجار، لان الملكية في الشروع ليست بملكية تامة وهذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي⁽²⁾.

3/ الشروط المتعلقة بالمستفيدين:

لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليها في الإجراءات القانونية الخاصة بذلك إلا مرة واحدة لنفس الشخص.

يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 بالمائة من ثمن المسكن.

ويتعين عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخل يسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير و التحيين في حدود المدة المتفق عليها بين طرفي العقد.

وفي كل الحالات، يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى خلال مدة لا تتجاوز خمسة وعشرين (25) سنة.

يتم تحديد المبلغ المتفق عليه الواجب دفعه شهريا في أقساط متبقية من ثمن المسكن.

² المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكميات ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 25 في تاريخ 2001/04/29.

³ ملف رقم 0785447 قرار الصادر بتاريخ 2013/06/13 عن الغرفة العقارية بالحكمة العليا، الجزائر، القرار منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2015، ص 367 وما يليها.

إستراتيجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائر ومدى نجاعتها في التخفيف من أزمة السكن

يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن، غير أنه يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار هذا الحد الأقصى للسكن، في حالة إلزام المستفيد بالتسديد المسبق لسعر المسكن بكامله.

يمكن لكل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها، وفي هذه الحالة يجب على المتعهد بالترقية العقارية أن يعدل رزنامة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها. يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى التزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها، وإعداد عقد للبيع بالإيجار بين الهيئة المتعده بالترقية العقارية وبين المستفيد.

يترتب على عدم تسديد المستفيد لثلاثة (3) أقساط متتالية تطبيق زيادة 5 بالمائة من مبلغ القسط الشهري، وفي حالة التأخر عن الدفع لسته (6) أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد، ويحتفظ المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بحق رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني.

يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما. يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه للمسكن موضوع البيع بالإيجار. أما عن كفاءات البيع بالإيجار:

يتقدم المعني بطلب شراء المسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية بعد تحريره لمطبوع يحدد نموذج الوزير المكلف بالسكن⁽¹⁾، ثم يرفع الطلب خلال آجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات اشهارية.

وفي الأخير تعالج الطلبات حسب الشروط والكفاءات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن⁽²⁾. يجر عقد البيع بالإيجار من طرف مكتب موثق⁽³⁾.

يجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد لأحد الشروط التي يتضمنها. أما عن المعايير وسلم التنقيط المعمول به لمنح سكنات " وكالة عدل" البيع بالإيجار في الجزائر هو التسلسل الزمني لتاريخ إيداع الطلب، وهو المعيار الوحيد الذي نص عليه القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار ومعمول به لحد الآن.

¹ القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 52 الصادرة في تاريخ 16 سبتمبر 2001.

¹ القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 52 الصادرة في تاريخ 16 سبتمبر 2001.

² القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، نفس المرجع.

بابو جمال الدين ، كريم زينب

تجدد الإشارة إلى انه يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته (24 شهرا)⁽¹⁾.

وتوجد حالات استثنائية في حالة الطرد والوفاة :

بالنسبة لحالة الطرد، في حالة اتخاذ قرار بالطرد تقوم الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية برد الدفعة الأولى بعد خصم الأقساط التي لم يسدها شاغل المسكن وكذلك مبلغ نفقات إصلاح الاتلافات التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن، وتساعد عملية تقدير مبلغ إصلاح الاتلافات إلى خبير معتمد.

في حالة وفاة المستفيد يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار.

غير أن الملاحظ ما تزال أزمة السكن تلقي بظلالها على حياة الجزائريين، على الرغم من المخصصات المالية الضخمة التي رصدتها السلطات و المشاريع والشقق التي أنجزتها الدولة عبر مختلف الصيغ سكنية الإجتماعية مثل ما تقدم سابقاً، إلا أن مئات الآلاف من المواطنين يواجهون رحلة البحث عن مأوى وأن الطلب ما زال كبيراً على السكن في الجزائر، مما يحتم على الدولة فتح سوق العقار أمام لترقية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة لتلبية الطلب المتزايد، وخلق أنماط سكنية جديدة خاصة في ظل التحولات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تعيشها بلادنا.

المحور الثاني: سياسة الترقية العقارية.

للتخفيف من أزمة السكن ورفع احتكار الدولة عن السوق العقارية، خاصة وأن الدولة كانت المتدخل الوحيد في قطاع السكن من حيث التمويل والانجاز والتوزيع وحتى التسيير في فترة لم تكن فيها تملك الإمكانيات التقنية والمادية والتنظيمية التي تؤهلها للقيام بانجاز مشاريع السكن، كما تزامن ذلك مع تفاقم العديد من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية، فمن جهة عرفت الجزائر تزايداً في عدد السكان إلى جانب النزوح الداخلي واختلال في توزيع السكان ومن جهة أخرى كان لتأثير الأزمة الاقتصادية التي عصفت بالجزائر في منتصف الثمانينات الأثر البارز، كل ذلك جعل وتيرة الانجاز ضعيفة مما زاد في أزمة السكن، وأمام هذه الأوضاع بات من الضروري إيجاد سياسة سكنية فعالة للنهوض بقطاع السكن وإشراك الخواص فيه وذلك باللجوء إلى الترقية العقارية الخاصة كحل لازمة السكن بالجزائر.

وبالفعل صدر أول قانون ينظم الترقية العقارية سنة 1986 تحت رقم 07/86⁽²⁾ متأثراً بمبادئ النظام الاشتراكي الذي لا يتماشى مع التحولات الجديدة للدولة لذلك كان من الضروري وضع إطار قانوني جديد ينظم

³ المادة 36 من قانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 المعدلة والمتممة أحكام المادة 57 من قانون رقم 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 المعدلة والمتممة لاسمياً بالمادة 91 من قانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

¹ القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتضمن الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 70 الصادرة في تاريخ 05 مارس 1986.

إستراتيجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائر ومدى نجاعتها في التخفيف من أزمة السكن الترقية العقارية، فتم إلغاء القانون رقم 07/86 بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93⁽¹⁾ رغم انه احدث قفزة نوعية في نشاط الترقية العقارية ورغم النتائج الايجابية التي حققها، إلا انه تم تسجيل العديد من النقائص مردها إلي حادثة هذا النشاط بالجزائر وغياب سياسة واضحة عند إعداده، ليمت إلغاءه بموجب القانون رقم 04/11⁽²⁾ المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الذي صدر أساسا من اجل تطهير وتطوير نشاط الترقية العقارية الخاصة، وتبرز الترقية العقارية بشكل خاص في صورتى الترقية العقارية العامة، والترقية العقارية الخاصة.

1/ الترقية العقارية العمومية.

هي التي يتولى فيها زمام الترقية العقارية أشخاص معنوية عامة تتمثل في المرقيين العقارين العموميين⁽³⁾، وتمنح لهم صفة المرقي العقاري المعتمد بعد التسجيل في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقيين العقارين، ويتم ذلك في شكل مؤسسات وهيئات عمومية، ومنه الولوج إلي السوق العقاري من خلال مجموعة من العمليات بداية من تعبئة الموارد العقارية والمالية وإدارة المشاريع العقارية، وهذا النوع من الترقية العقارية كان هو الأصل في الجزائر، لان الدولة كما سبق ذكره كانت تحتكر زمام المبادرة والتنفيذ والتوزيع والتسيير ومن هذه الهيئات العمومية نجد:

أ - دواوين الترقية والتسيير العقاري Office de Promotion et de Gestion Immobilière

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي⁽⁴⁾ تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتتميز بطابع تجاري في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري⁽⁵⁾، وقد كانت هذه الدواوين تخضع لنظام قانوني منصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 270/85⁽⁶⁾ الذي تم تحويلها من الطابع الإداري إلي الطابع الاقتصادي ثم إلي الطابع التجاري والصناعي بمناسبة صدور القانون رقم 01/88⁽⁷⁾، وتماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية تم تنظيمها من جديد عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 147/91⁽⁸⁾ الذي تم تعديل بعض مواد المرسوم التنفيذي رقم 08/93⁽¹⁾، وفي إطار تجسيد

² المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في تاريخ 03 مارس 1993، المادة 30 منه التي تلغي قانون رقم 07/86.

³ القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة في تاريخ 06 مارس 2011.

⁴ بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، الموسم الجامعي 2016/2017، ص 25.

⁵ انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغير الطبيعة القانونية للقانون الأساسي لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري وتحديد كميات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة في تاريخ 14 ماي 1991.

⁶ انظر المادة 02 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

¹ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 207/85 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 المتضمن تحويل تنظيم وتسيير الدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة في تاريخ 07 نوفمبر 1985.

² انظر المادة 03 من القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في تاريخ 15 جانفي 1988.

³ المرسوم التنفيذي رقم 147/91، مرجع سابق.

بابو جمال الدين ، كريم زينب

سياسة الدولة في مجال الإسكان تمارس هذه الدواوين نشاطها عبر كامل التراب الوطني متكفلة بتقديم خدمات عمومية في مجال الإسكان لفائدة الطبقات الضعيفة الدخل، والمساهمة في دعم نشاط الترقية العقارية عبر إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع والإيجار وتلبية الحاجات العامة منه وتجديد وصيانة الأملاك العقارية المنجزة من طرفها وإعادة الاعتبار إليها، ويمكن لها أيضا تأجير المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، وتسيير الحظيرة السكنية ومراقبة مدى احترام النظام القانوني لشاغلي المحلات السكنية والمحلات المهنية والتجارية بهذه العمارات المنجزة من طرفها، ومتابعة مدى تنفيذ باقي الأعمال من تنظيم وتنسيق ومراقبة تقدم الأشغال.

ولكن ما يلاحظ أن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 جعلت تولى هذه الدواوين لعملية الترقية العقارية على سبيل التبعية أي القيام بها استثناء فقط، الأمر الذي يتطلب إعادة مراجعة النصوص القانونية المنظمة لهذه الدواوين وهذا بإدراج نشاط الترقية العقارية بكافة عناصرها كعمل أصلي لها بحكم تطابق مفهوم الترقية العقارية مع الأهداف المنوطة بهذه الدواوين .

ب - المؤسسة الوطنية لترقية العقارية ENPI

Entreprise Nationale de Promotion Immobilière

هي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة. تأخذ على عاتقها طلبات السكن من الفئات متوسطي الدخل وأصحاب الدخل العالي.

وتم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على أقاض حل مؤسسات ترقية السكن العائلي **Entreprise de Promotion du Logement Familial E P L F** والتي تعتبر هي الأخرى مؤسسة عمومية أنشئت بموجب كل من المرسومين الأول رقم 200/83⁽²⁾ المحدد لشروط إنشاء مؤسسات عمومية محلية، والثاني المرسوم رقم 177/84⁽³⁾ المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي، حيث كانت تتمتع المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وقد لعبت المؤسسة دورا مهما في الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07/86 إلى جانب دواوين الترقية والتسيير العقاري في إنجاز عمليات البناء آنذاك.

وتختص المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في ما يلي:

اقتناء الأراضي القابلة للتعمير قصد إنجاز مشاريع ومجموعات عقارية من محلات سكنية جماعية أو نصف جماعية وحتى الفردية، أو محلات ذات استعمال مهني أو تجاري.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02 جانفي 1993 المعدل والمتم للرسوم التنفيذية رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقانون الأساسي لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية رقم 02 الصادرة في تاريخ 03 / 01 / 1993.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتعلق بتحديد شروط إنشاء مؤسسات عمومية محلية وكفاءات تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 12 الصادرة في تاريخ 23 مارس 1983.

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 177/84 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية العدد 30 الصادرة في تاريخ 23 جويلية 1984.

إستراتيجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائر ومدى نجاعتها في التخفيف من أزمة السكن
اقتناء الأوعية العقارية العمرانية أو القابلة للتعمير قصد انجاز برامج تخصيص للصالح العام، وتخصيص
قطع عمرانية للبيع، إضافة إلى اقتناء عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها أو إعادة هيكلتها علي أن تخصص
لبيع.
تسيير مجموعات عقارية وتقديم خدمات في المجال العقاري وتقديم الاستشارة في ميدان تسيير الأملاك
العقارية وهذا بصفة مباشرة أو غير مباشرة⁽¹⁾.
2/ الترقية العقارية الخاصة.

الترقية العقارية الخاصة هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والتنفيذ أشخاص طبيعيون أو أشخاص معنوية
خاصة، وأن المرقيين العقاريين الخواص يعملون لحسابهم الخاص سواء فرادى أو في شكل شركات خاصة⁽²⁾.
ويعود ظهور المتدخلين الخواص أول مرة بالجزائر بصور الأمر رقم 92/76⁽³⁾ المتعلق بتنظيم التعاون العقاري،
وهي عبارة عن شركة أشخاص مدنية الهدف منها هو الحصول علي ملكية السكن العائلي، وهكذا كان يكتب
في التعاونيات العقارية الأشخاص الطبيعيين والراغبون في الحصول علي ملكية السكن في إطار تنظيم تعاوني
مخصص للاشتراك وكان الهدف منه هو مشاركة الرأس المال الخاص في انجاز السكنات للتخفيف من أعباء
الحزينة العمومية في مجال تشييد السكنات.

غير أن واقع نظام التعاونيات العقارية كان يستعمل للحصول علي الأراضي التي كانت تحتكرها البلديات،
وبصور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الذي فتح المجال للمبادرات الخاصة، تم استدراك الوضع
باستغلال رؤوس الأموال الخاصة للمستفيدين من اجل تمويل مشاريع السكن.

غير أن الإجراءات التي أتى بها القانون رقم 07/86 شكلت فيما بعد عقبات حالت دون تطوير الترقية العقارية
الخاصة، مما أدى إلي محدودية النتائج المحصل عليها للتقليل من أزمة السكن، ونتيجة لقصور النتائج المرجوة تم
إصدار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فتم تغيير طبيعة الشركات المدنية التي تقوم
بانجاز عمليات الترقية العقارية إلي شركات تجارية بقوة القانون ومن ذلك فتح مجال الترقية العقارية للمنافسة الحرة
بين القطاع العام والخاص لإبراز مهنين خواص في نشاط الترقية العقارية، ولم يحل المرسوم التشريعي رقم
03/93 من النقائص والغموض والتعارض كما نتجت عن تطبيقه بعض السلبيات التي أثرت علي المرقيين
الخواص، حيث نظم المشرع مهنة المتعامل في الترقية العقارية إلا أن هذا التنظيم لم يتم بواسطة تنظيم أساسي
خاص بها وكان التسجيل في السجل التجاري وحده يكفي لمزاولة المهنة مما أدى إلي اعتبار كل متدخل في
عملية البناء مرقي عقاري والتركيز علي كل من له القدرة المالية الكافية للقيام بمزاولة النشاط العقاري مما أدى إلي

¹ الموقع الرسمي المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

<http://www.enpi.dz/index.php?page=presentation>

اطلع عليه يوم 2019/08/09 علي الساعة 02.01

² بوسسته إيمان، مرجع سابق، ص 26.

³ الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن تنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية العدد 43 الصادرة في تاريخ 25 أكتوبر 1976.

بابو جمال الدين ، كريم زينب

انحراف بعض المتدخلين في الترقية العقارية عن التزاماتهم ، فضلا عن الغموض الذي لف حقوق والتزامات المتدخلين في الترقية العقارية ومجالات وكيفية تدخلهم ومختلف الضمانات التي تحميه من مخاطر المهنة. وأمام هذه النقائص ألغى المرسوم التشريعي السالف الذكر بموجب القانون رقم 04/11⁽¹⁾ المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ويهدف هذا القانون في مجال الترقية العقارية الخاصة إلى:

تحديد القانون الأساسي للمرقي العقاري، والملاحظ أن المشرع تعمد استعمال تسمية "المرقي العقاري" بدلا من "المتعامل في الترقية العقارية" المعتمدة سابقا في المرسوم التشريعي رقم 03/93 الملغي، واشترط ضرورة الحصول على اعتماد لممارسة المهنة وإحداث هيئة "المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري" لتسهر على ضبط ممارسة المهنة بشكل احترافي .

ضبط مضمون العلاقة بين المرقي العقاري والمقتني، والتشديد على مسؤولياته في حالة الإخلال بأحد التزاماته التي قد تصل إلى السحب النهائي لاعتماده كمرقي عقاري خلافا لما كان عليه من قبل مما أدى إلى تفتيش النصب والاحتيال على المقتنين.

تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية الخاصة قصد تشجيع المؤسسات الخاصة في مجال الترقية العقارية ودعمها ومشاركة القطاع الخاص في السياسة السكنية الهادفة إلى التخفيف من أزمة السكن.

الخاتمة:

إن سياسة السكن هي الصورة التي تعكس السياسة العامة للدولة وذلك بتحديد الأهداف وترتيب أولوياتها وتحليل الترابط المتبادل فيما بين هذه الأهداف، واختيار الوسائل البشرية والقانونية والمادية الملائمة الكفيلة بتحقيقها، وعلى الرغم من التحولات والإجراءات المرافقة لذلك والأغلفة المالية المرصودة والإصلاحات التي عرفها قطاع السكن والتي سبق الإلمام بها، إلا أن الواقع حال دون وصول السياسة السكنية عبر كل هذه المراحل إلى أهدافها المسطرة نتيجة للأسباب التي تمت الإشارة إليها، وفي غياب استراتيجية واضحة المعالم للدولة فإن المشاكل المتعلقة بالسكن لن تحل رغم الأموال الضخمة وتعدد الصيغ السكنية.

فمشكل السكن مازال الهاجس الذي طالما عانى ومازال يعاني منه المواطن الجزائري ولم يتخط عقبتة، ومن هذا المنطلق حاولنا أن نشخص الوضعية الحالية لقطاع السكن في الجزائر معرجين على أهم الأسباب التي وقفت كعائق أمام مسار السياسة السكنية وطرح بعض الاقتراحات و الحلول لتخطي ثقل هذه الأزمة.

نتائج الدراسة:

عدم مقدرة الدولة على تلبية الطلبات المتزايدة على السكنات ذات الطابع الاجتماعي واقتصار تمويل هذه الصيغ من الخزينة العمومية دون اللجوء إلى مصادر تمويل أخرى.

¹ قانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في تاريخ 06 مارس 2011.

إستراتيجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائر ومدى نجاعتها في التخفيف من أزمة السكن
تعد السياسة السكنية المنتجة القائمة على الدور الحاسم للدولة والمشاركة المحتشمة للخواص في انجاز
وتسيير السكنات ذات الطابع الاجتماعي بما في ذلك التمويل والتوزيع تسببت في ضعف أداء مختلف
المؤسسات المتدخلة في قطاع السكن، فبالنسبة إلى الترقية العقارية العامة نجد مثلا دواوين الترقية والتسيير
العقاري OPGI التي مازالت تؤدي دورها بشكل إداري في غياب المنافس لها .
أما بالنسبة لمؤسسات الانجاز التابعة للخواص، فقد تعرضت لمشاكل كبيرة جراء التعقيد الإداري في
مختلف أدائها وضغوط جمة أهمها :

تدخل الإدارة في تحديد تكاليف الانجاز والسعر النهائي للسكن .
الترقية العقارية التي تعول الدولة عليها كثيرا في الإنتاج السكني كما ونوعا، تأخرت انطلاقها بسبب
غياب التاطير القانوني والتنظيمي الواضح وضعف التحفيزات المالية والتسهيلات الإدارية خاصة بالنسبة إلى
الترقية العقارية الخاصة .

اقتراحات وحلول لتطوير فعالية السياسة السكنية بالجزائر:

- وضع إستراتيجية علي المديين القصير والطويل واضحة المعالم قائمة علي إحصائيات مستقبلية
استشرافية والتعاون مع الأطراف المعنية ومؤسسات الدولة وحتى اللجوء إلى شراكة أجنبية.
- إجراء تحقيق دقيق وشامل بإشراك بلديات الوطن ودواوين السكن عبر المحافظات العقارية
للخروج بإحصائيات دقيقة حول حقيقة واقع السكن في الجزائر.
- إنشاء سوق عقاري لاسميا في مجال الإيجار من خلال إعتقاد على صيغة سكنية جديدة متعلقة
بالسكن الإيجاري يتم تحديد إطارها القانوني.
- تحرير مؤسسات الترقية العقارية العمومية من التسيير الإداري المركز وإعطاء المبادرة وفق ما
تتطلبه السوق العقارية الوطنية والعمل علي الشراكة مع مؤسسات علمية ذات مصداقية في مجال
السكن قصد تطوير أداء المؤسسات التي كلفت بتنفيذ البرامج السكنية.
- العمل علي إزالة الحواجز الإدارية وتوفير الأوعية العقارية وإنشاء مدن عصرية ذكية جديدة،
والعمل علي التوزيع الرشيد للحصص السكنية وتحقيق انتشار جغرافي ملائم للسكان ليشمل
مناطق مختلفة من الجمهورية والعمل على تخفيف الضغط عن المدن الكبرى ومنح امتيازات
وتسهيلات لمؤسسات الترقية الخاصة قصد إشراكها بشكل فعال في تحقيق أهداف السياسة
الوطنية في مجال السكن والتقليل من احتكار الدولة وبعث المنافسة في السوق العقارية.

قائمة المراجع:

أولاً: النصوص القانونية

أ - النصوص التشريعية

1 - القانون رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن تنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية العدد 43 الصادرة في
تاريخ 25 أكتوبر 1976.

بأبو جمال الدين ، كريم زينب

- 2 - القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتضمن الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 70 الصادرة في تاريخ 05 مارس 1986.
 - 3 - القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في تاريخ 15 جانفي 1988.
 - 4 - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في تاريخ 03 مارس 1993، المادة 30 منه التي تلغي قانون رقم 07/86.
 - 5 - القانون رقم 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية العدد 82 الصادرة في 31 ديسمبر 2007.
 - 6 - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في تاريخ 06 مارس 2011.
 - 7 - القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 77 الصادرة في 31 ديسمبر 2017.
 - 8 - القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية العدد 79 الصادرة في 30 ديسمبر 2018.
- ب - المراسيم التنفيذية**
- 1 - المرسوم التنفيذي رقم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتعلق بتحديد شروط إنشاء مؤسسات عمومية محلية وكيفية تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 12 الصادرة في تاريخ 23 مارس 1983.
 - 2 - المرسوم التنفيذي رقم 177/84 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية العدد 30 الصادرة في تاريخ 23 جويلية 1984.
 - 3 - المرسوم التنفيذي رقم 207/85 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 المتضمن تحويل تنظيم وتسيير الدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة في تاريخ 07 نوفمبر 1985.
 - 4 - المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغير الطبيعة القانونية للقانون الأساسي لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة في تاريخ 14 ماي 1991.
 - 5 - المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02 جانفي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغير الطبيعة القانونية للقانون الأساسي لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية رقم 02 الصادرة في تاريخ 03 / 01 / 1993.
 - 6 - المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14/01/1997 المحدد لشروط وكيفية بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري تمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة بتاريخ 29/04/1997.
 - 7 - المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 25 في تاريخ 29/04/2001.
 - 8 - مرسوم تنفيذي رقم 142/08 مؤرخ في 11 مايو 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية العدد 24 الصادرة بتاريخ 11 مايو 2008.

إستراتيجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائر ومدى نجاعتها في التخفيف من أزمة السكن

- 9 - المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، المحددة لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية العدد 58 الصادرة في تاريخ 2010/10/07.
- 10 - المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 يوليو 2014، المحدد لشروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 27 يوليو سنة 2014.
- 11 - مرسوم تنفيذي رقم 06/18 مؤرخ في 20 يناير 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في تاريخ 21 يناير 2018.
- 12 - المرسوم التنفيذي رقم 310/18 المؤرخ في 10/12/2018 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية العدد رقم 74 الصادرة في 12 ديسمبر 2018.

ج - القرارات والتعلميات الوزارية

- 1 - القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 52 الصادرة في تاريخ 16 سبتمبر 2001.
- 2 - القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 52 الصادرة في تاريخ 16 سبتمبر 2001.
- 3 - التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018 المتعلقة بكفاءات تنفيذ برامج السكنات الترقية المدعمة، الجريدة الرسمية العدد 09 الصادرة في تاريخ 10 فيفري 2018.

ثانياً: الكتب والمؤلفات

- 1 - محمد خلفوني، شهر النصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، سنة 2008.
 - 2 - بوسة إيمان، النظام القانوني للمتعاقل العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، سنة 2016.
- 3 - Rachid Hamidou, LE LOGEMENT UN DEFI, 2eme Semestre, CO- Edition, Alger, 1989.

ثالثاً: المجلات

- 1 - ملف رقم 0785447 قرار الصادر في تاريخ 2013/06/13 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، الجزائر، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2015.

رابعاً: الرسائل الجامعية

- 1 - بوسسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، الموسم الجامعي 2016/2017.

خامساً: التقارير المختصة

- 1 - المجلس الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، الجزائر، مارس 1995.

سادساً: المواقع الإلكترونية

- 1 - الموقع الرسمي المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

<http://www.enpi.dz/index.php?page=presentation>