

## السكن الإيجاري العمومي: ترقية عقارية لمدن تنموية مستدامة

*Public Rental Housing: Real Estate Promotion for Sustainable Developmental Cities*

نعيمي إيمان، جامعة لونييسي علي-البليدة 2

عضو مخبر القانون والعقار

i. naimi@univ-blida2.dz

تحت إشراف أ.د. خالد رامول، جامعة لونييسي علي-البليدة 2

تاريخ الإرسال: 2019/10/02 تاريخ القبول: 2019/10/27 تاريخ النشر: 2019/11/30

**ملخص:**

تشهد المدن الكبرى حركة تعمير سريعة عبر المجالات المخصصة للبناء، وهذا راجع إلى التمرکز الزائد للسكان في المناطق الشمالية واتساع نطاق النسيج العمراني وتضخمه، الأمر الذي أدى إلى زيادة في الكثافة السكانية أمام الحاجة الماسة إلى تشييد بنايات جديدة لاحتواء ظاهرة انتشار البناء الفوضوي والتشوه الحضري على حساب الأراضي غير المخصصة للبناء، وجودة التخطيط العمراني للمدن، حيث حاولت الدولة التحكم في كبح الأزمة الاجتماعية والبيئية، واتخاذ تدابير عقلانية تؤثر على ديمقراطية السكن الاجتماعي وتنظيمه، جاهدة في سياستها العمرانية إلى تقليص الفجوة بين الإنتاج الحقيقي للسكن والطلب المتزايد عليه بإعادة ضبط نشاط الترقية العقارية وتنميتها، من خلال تبني سياسة السكن العمومي الإيجاري الترقوي كصيغة بديلة في تأجير السكنات الموجهة نحو فئة معينة من

المجتمع المحلي، في إطار تطوير أداء الترقية العقارية وتفعيل التهيئة العمرانية، وإنتاج مدن تنمية اقتصادية مستدامة.  
**الكلمات المفتاحية:** النطاق العمراني، السكن العمومي الإيجاري، أزمة السكن، تهيئة المدن، الترقية العقارية.

**Abstract:**

*All over the world, cities have become larger. This is due to the overload positioning of inhabitants, and the expansion of urbanization in the Northern areas. All this led to an increase of the population density before the urgent need to build new buildings in order to contain the spread of chaotic constructions and the urban deformation; at the expense of lands not allocated for constructions, besides the quality of urban planning.*

*Thus, the state has tried to control the social and environmental crisis, in addition to take rational measures that affect and organize the social housing democracy. Striving in its urban policy so as to reduce the gap between the real production of housing and the increasing demand of it. And this is by re-adjusting the activity of real estate promotion and its development, by adopting the policy of public rental housing promotion as an alternative formula in the rental housing directed towards a specific category of the community. Within the framework of developing the performance of real estate promotion and the activation of urbanization, and to produce sustainable economic developmental cities.*

**Key Words:** *the range of urbanism, public rental housing, housing crisis, preparing cities, real estate promotion.*

- نعيمي إيمان، الإيميل: i. naimi@univ-blida2.dz

## مقدمة :

يعتبر قطاع السكن من الأعمدة الأساسية التي تركز عليها مختلف قطاعات الدولة، ومن أهم العوامل المساهمة في الاستقرار الاجتماعي والأمني للبلاد، بما في ذلك النمو الاقتصادي السليم، فالتحكم في المجال العمراني يعكس مدى تطور الدول في تنظيم فضاءها وتقدير تخطيطها الحضري، حسب مؤهلاتها الابتكارية وسياستها التنموية الرامية إلى عصنة المدن واثمين جودتها وأداءها، وأي اختلال في تسيير قطاع السكن يتسبب في تعريض البلاد إلى مشكلات وأزمات اجتماعية وبيئية يصعب تداركها، وإيجاد حلول ناجعة لمواجهةها، هذا ما قد يستغرق سنوات طويلة الأمد، خاصة مع تزايد النمو الديموغرافي والتباين الواضح في توزيعه على مستوى المجال الوطني، بالإضافة إلى انهيار المباني بسبب عدم احترام معايير الجودة المعمارية، وسوء التخطيط في حماية المناطق الحضرية من الكوارث الطبيعية، تأهيلها وترقيتها.

الأمر الذي فرض على الدولة الجزائرية النظر في المنظومة القانونية بجدية، من أجل تخفيف هذا العبء المتنامي، وإيجاد حلول قانونية جديدة للترقية العقارية، موجهة نحو ضمان حق السكن والرفاهية لكل مواطن جزائري بأكثر مرونة ودقة في تعدد صيغ الإسكان، التي أدت إلى ظهور أصناف متعلقة بالسكنات الاجتماعية، ذلك في سبيل تحقيق العدالة الاجتماعية المنصفة، خاصة بالنسبة إلى الفئة ضعيفة الدخل، التي تمثل الشريحة الغالبة في المجتمع، حيث يتسنى لهم إبرام عقود إيجار تتيح لهم إمكانية الانتفاع من هذه السكنات العمومية الإيجارية، بتقديم تسهيلات مالية من قبل الدولة في تخفيض ثمن الإيجار، مقارنة بسعر إيجار السكنات في السوق العقارية بالإضافة إلى عدة امتيازات يستفيد منها المستأجر بصفة

أنها ممولّة من طرف الخزينة العمومية، والتي تعتبر من أهم الركائز التي يعتمد عليها هذا النمط السكني، لإعادة إنعاش قطاع السكن والتقليص من فجوة هذا العجز المتزايد داخل المدن.

إن الغاية من دراسة هذا الموضوع تكمن في البحث عن أهمية وقيمة هذه الصيغة الجديدة على مستوى النشاط العقاري الترقوي، في دفع وتيرة إيجار السكنات العمومية ذات الطابع الاجتماعي البحث، والحد من تضخم أزمة السكن، وخلق نسيج حضري مؤهل منظرًا وبيئيًا، ودمج فضائيًا على مستوى الإقليم أو المنطقة أو الموقع.

انطلاقًا مما سبق نحاول في هذا البحث الإجابة عن الإشكالية التالية: إلى أي مدى ستساهم الصيغة العمومية الإيجارية الجديدة لترقية السكن الاجتماعي في إطار اقتصادي تنموي وسط تطلعات سياسة الترقية العقارية في الجزائر عامة والمدن خاصة؟ وذلك وفق خطة منهجية إتبعنا من خلالها المنهج الوصفي والتحليلي للإجابة على الإشكالية أعلاه في محورين، المحور الأول مخصص للأطر القانونية لصيغة السكن العمومي الإيجاري الترقوي، أما المحور الثاني نخصه للسكن الإيجاري العمومي آلية لترقية البناءات والتنمية الاقتصادية.

### 1. الإطار القانوني لصيغة السكن العمومي الإيجاري الترقوي

إن الحق في السكن من الحقوق المعترف بها على الصعيد المحلي والدولي، حيث تتجسد أهميته في كونه أداة فعالة لتحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، حيث حاولت الجزائر على غرار ترقية الخدمة العمومية والنشاط العقاري لسد النقص الذي يعانيه قطاع السكن وتوفير سكن ملائم لمختلف الشرائح الاجتماعية، خاصة الافراد ذوي الدخل الضعيف والمتوسط عن طريق تمويل صيغ سكنية مختلفة لتغطية

احتياجات سوق السكن، مرتبط بشروط نصت عليها مختلف القوانين والتنظيمات في إعادة هيكلة قطاع السكن الاجتماعي.

### 1.1. السكن العمومي الإيجاري نشاط ترقوي مدعم

يهدف التخفيف من أزمة السكن وصعوبة إدراك تحقيق الاشباع الكامل والعدل اتبعت الدولة سياسة التنوع في الاستفادة من السكنات بحسب مستوي دخل الفرد، لزيادة فرص الحصول على السكن، ومن بين صيغ هذه السكنات منها الموجهة للفئات الاجتماعية القادرة على اقتناء سكن دون الحاجة إلى مساعدة الدولة، أما غير المعنية بدعمها فهي تعتمد على التمويل الشخصي أو عن طريق اللجوء للقروض البنكية عبر عقود بيع في صيغة السكن الترقوي الحر (LP).

بالإضافة إلى صيغة أخرى والمتمثلة في السكن الترقوي العمومي (LPP)<sup>1</sup> المدرج ضمن برنامج الدولة لسنة 2014 في إطار المرسوم التنفيذي رقم 14-203 تشرف مؤسسات الترقية العقارية العمومية على إنجازه دون فتح المجال للمبادرة الخاصة في تشييد هذا النوع من السكنات، كذلك بالنسبة للفئات الاجتماعية المتوسطة الدخل والمحدود فإن تدخل الدولة يقتصر على تقديم الدعم لها سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، وتكتسب السكنات المنجزة طابعا اجتماعيا<sup>2</sup> من خلال عقد الإيجار العمومي، وعقد البيع بالإيجار<sup>3</sup> (أو ما يسمى بسكنات عدل) المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 01-105، حيث نجد أن المشرع الجزائري منح للمستفيد حق الانتفاع المسبق بالمسكن قبل إتمام عملية البيع عن طريق تسديد الثمن في شكل أقساط، عبر دفعات خلال الفترة المحددة للإيجار المنصوص عليها في العقد، والتي تتكفل بتسييرها وإنجازها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (ADDL) المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 في

شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم (LPA)<sup>4</sup> الذي كان يسمى بالسكن التساهمي سابقا يحظى الطالبين المؤهلين للحصول على سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ذو الدخل المتوسط من مساعدة مباشرة من طرف الدولة، عن طريق الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 المحدد لكيفيات منح هذا الدعم المالي، لتبقى الدولة تمارس حق رقابة على الأشخاص المستفيدين من السكنات ذات الطابع الاجتماعي.

وفي سبيل تحقيق أهداف البرامج السكنية للدولة لامتناس أظمة السكن وتوفير سكن لائق للطبقة الاجتماعية المعوزة (المحرومة)، التي تعيش ظروف عسيرة لا تسمح لها عوائدها المالية من امتلاك مسكن أو دفع إيجار لدى القطاع الخاص، أصبحت الدولة تتولى إنجاز وتمويل السكن العمومي الإيجاري كليا، الذي يعتبر من أهم صيغ السكنات الموجهة للفئات الاجتماعية<sup>5</sup> المسند مهام تسييرها إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري، لعل ما يختلف به هذا النوع أنه لا يخرج عن ملك الدولة وغير قابل للتنازل، عكس الصيغ السكنية المذكورة سابقا، وفي نفس هذا السياق من سكنات الإعانة والموجهة تحديدا للفئة المعوزة في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية، نجد أن السكن الريفي<sup>6</sup> هو نمط آخر حاولت الدولة من خلاله تقديم الدعم لهذه الطبقة بإنجاز سكنات لائقة في الأرياف وتشجيع النازحين من العودة إلى الريف لفك الضغط عن المدن في الشمال وتحقيق الانصاف والتوازن الاقليمي.

ذلك قصد اشباع المناطق العمرانية بمحافظة عقارية ثرية، والتكفل الكامل بمشاريع البناءات الجديدة بموجب عقود مستحدثة تعطي مرونة

للمقتني والبائع، وبدعم من الدولة بالتحفيزات الجبائية، وكذا توفير تسهيلات ممكنة في شراء عقارات موجهة للبناء ضمن مشتريات الأملاك الوطنية الخاصة وبأثمان معقولة، كفيلة بالتسيير العقلاني والرشيد للمجالات الحضرية بصورة مستدامة، مع تكوين بنك عقاري متكامل ومندمج بالمشاريع الجديدة للبنىات.

## 2.1. تعريف السكن الإيجاري العمومي

تعتمد السكنات الإيجارية العمومية على تمويل الدولة أو الجماعات المحلية بشكل كلي، في إطار سياسة الخدمة الاجتماعية وتلبية المطالب السكنية للمواطنين، فالطابع الإيجاري لهذه السكنات يختلف نمطها، لأن ثمن بدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر ضئيل لا يعادل القيمة الحقيقية المعمول بها في السوق العقارية، وذلك وفق شروط وإجراءات معينة نص عليها القانون.

حيث أن السكن العمومي الإيجاري يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة، وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة و/أو غير صحية<sup>7</sup>.

### 1.2.1. في ظل المرسوم رقم 142-08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري:

حسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في أول فبراير 1998 والمحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي<sup>8</sup> "يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، كل السكن الممول من أموال الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة"، كما عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 142-08

المؤرخ في 2008/05/11 على أنه" يقصد بالسكن العمومي الإيجاري السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة".

كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة<sup>9</sup>.

يتضح أن السكن الإيجاري العمومي يتم تمييزه من خلال ثلاثة معايير تتمثل أساسا في فئة المستفيدين منه وطريقة التمويل خصوصا حيث تتولى الدولة تمويل انجاز هذا النوع من الصيغ السكنية سواء من أموال ميزانيتها أو خزينتها، ولا يقف دعمها على التشييد فقط وإنما يتعداه إلى التخفيض في قيمة بدل الإيجار الذي لا يطابق في الواقع التكلفة الحقيقية، ثم هو درجة أقل المواصفات التقنية والاقتصادية له، كون أن مواصفات السكنات الاجتماعية في العادة ضعيفة مقارنة مع الصيغ السكنية الأخرى المنجزة بمبادرات خاصة، كما تعتمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات الاجتماعية في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية<sup>10</sup>.

كما يجب التذكير بأن تسمية السكن العمومي الإيجاري لم تكن معروفة من قبل وإنما كانت تأخذ تسمية السكن المعتدل الكراء أو السكن الاجتماعي، وما يلاحظ أن جميع ما أطلق من تسميات على هذه السكنات يدل أن هذه السكنات ذات إيجار مدعم نظرا لكونه في متناول أو في مقدور أي مستأجر الوفاء به<sup>11</sup>، واتباعا لنص المادة المذكورة أعلاه قام المشرع بإجراء تعديل على التسمية التي كانت تطلق على هذا النوع من السكنات ذات الطابع الاجتماعي، حيث أسقط منها هذا الأخير وأصبحت تسمى السكن الإيجاري العمومي.



وذلك كدلالة على المرجعية العمومية لهذه المساكن وعدم قابليتها للبيع أول التنازل المجاني عليها لصالح المستفيدين من ناحية، بعدما بات الكثير من المستفيدين يقومون بعمليات بيع لها من الباطن، ولا أدل على ذلك من كثرة القضايا من هذا النوع التي باتت تعج بها أروقة المحاكم الجزائية اليوم، ومن ناحية أخرى التأكيد على الصيغة الإيجارية المستوجبة لإمكانية الإقامة فيها، بعدما باتت دواوين الترقية والتسيير العقاري بصفتها المشرفة على تسيير وصيانة هذه الحظيرة من السكن، تسجل عجزا في موازنها المالية جراء امتناع آلاف المستفيدين عبر التراب الوطني عن سداد أقساطهم الشهرية تحت مبرر الطابع الاجتماعي لها<sup>12</sup>.

### 2.2.1. في الظل المرسوم رقم 16-310 المحدد لشروط لنقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري:

لم يعرف المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 السكن العمومي الإيجاري بل اكتفى بتبيان شروط نقل حق الإيجار المتعلق بهذه الصيغة السكنية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري كهيئة مؤجرة مكلفة بتأجير المساكن وغيرها من المهام<sup>13</sup> الموكلة إليها للمستأجر الذي تتوفر فيه الشروط القانونية وفقا لعقد إيجار نصت عليه المادة 44 من المرسوم 08-142 مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة (03) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية.

حيث نجد أن المشرع الجزائري لم يتناول تعريف عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري ومميزاته في أحكام المرسوم التنفيذي المذكور سلفا، بل اكتفى بقوله أنه يخضع لعقد إيجار والتي يفهم منها أنه من أجل تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد نستند على القانون المدني في تعريف عقد الإيجار السكن العمومي لضبط قواعد هذه العلاقة المستمرة بين المؤجر والمستأجر وتبيان حقوق كل من الطرفين وواجباته.

### 1.2.2.1. تعريف عقد إيجار السكن العمومي ومميزاته

يعد عقد الإيجار من أقدم العقود التي عرفها القانون، والتي طرأت عليها عدة تعديلات في جل نصوص القانون المدني، الراجع سببها إلى تطور العلاقات الاجتماعية والمعاملات الاقتصادية بين أفراد المجتمع، فقد وضع المشرع عقد إيجار السكن العمومي كأداة قانونية يستطيع من خلالها الأشخاص المصنفين حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة الحصول على مسكن وفق شروط تجعل هذا النمط السكني يختلف عما يشابهه من السكنات الاجتماعية.

### 1.1.2.2.1. تعريف عقد إيجار السكن العمومي:

بموجب القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007، عرف عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني<sup>14</sup> الجزائري على أنه "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم..."، وباعتماد على نص المادة 02 والمادة 44 من المرسوم التنفيذي 142-08 يمكن أن نستخلص أن هذا العقد من العقود التي تولد التزامات لكلا الطرفين، الدولة كهيئة مؤجرة ممثلة في دواوين الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين، مقيد بدفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر، ينفرد بها هذا العقد و تميزه عن باقي عقود إيجار السكنات الأخرى، سواء من ناحية المستأجر الذي يستوجب انتماؤه للفئة الأكثر حرمانا والذي ليس في مقدوره أن يمتلك مسكنه أو يقطن في سكنات غير لائقة ولا تتوفر لأدنى شروط النظافة، أو من ناحية ثمن بدل الإيجار الذي لا يتوافق مع السوق العقارية بمراعاة الدولة بذلك الدخل المحدود لهذا الطبقة الاجتماعية، بالإضافة إلى مدة الإيجار المحددة

بثلاث سنوات قابلة للتجديد، كما يترتب عن عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي مدة ستة أشهر مثبتة قانونا حسب المادة 47 من نفس المرسوم فسخ عقد الإيجار.

أما بالنسبة للتمويل فيمول هذا النوع من السكنات كليا أو جزئيا من ميزانية الدولة، وينجز على أرضيات عمومية تخصص لمصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية، وتسد إدارة هذه المشاريع لديوان الترقية والتسيير العقاري، وينجز بمواصفات تقنية واقتصادية تميزه عن غيره من السكنات المنجزة بمبادرة خاصة، كون أن مواصفات السكنات الاجتماعية في العادة ضعيفة، كما تعتمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات الاجتماعية<sup>15</sup> في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية بين الأفراد وتمكين كل شخص مؤهل قانونا الاستفادة من دعم الدولة.

### 2.1.2.2.1. مميزات عقد إيجار السكن العمومي:

يتميز عقد إيجار العمومي بعدة خصائص نذكر منها الأكثر ميزةً به:

- عقد إيجار السكن العمومي ملزم لجانبين وعقد معاوضة: معناه يمثل الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري الهيئة مؤجرة (دائن) التي تلتزم بتمكين المستأجر (المدين) من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل دفع أجرة استعمال السكن شرط المحافظة عليه وإعادة تسليمه للمؤجر عند انتهاء مدة الإيجار، فكل طرف يأخذ مقابل لما يلتزم به وأي اخلال من أحد الطرفين يؤدي إلى فسخ العقد.

- عقد الإيجار من عقود المدة: إن المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري، فإن عقد الإيجار من العقود المدة أي مستمرة في الزمان، ويلعب الوقت فيه دورا مهما فنقاس الالتزامات فيه بالوحدات الزمنية (اليوم، الشهر، السنة) ومدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقا

للأجرة، وأهمية الزمن فيه تتجلى أيضا في حالة الفسخ إذ لا يكون له أثر رجعي ولا يمكن إرجاع المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد<sup>16</sup>

- عقد الإيجار عقد نموذجي: لقد نص المشرع في الملحقين الأول والثاني من المرسوم التنفيذي 08-142 على الشروط الشكلية للعقد الإيجاري التي يجب أن تحرر في شكل مكتوب وفق النموذج المنصوص عليه في القانون.

- عقد إيجار السكن العمومي مخصص للفئة المحرومة المحددة الأجر: قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>17</sup> واجهت الدولة إشكالية عدم العدالة الاجتماعية الناتجة عن ظهور التفاوت وعدم المساواة في الحصول على مسكن أو قطعة أرض للبناء، وكان ذلك نتيجة للمعالجة الموحدة لطلبات السكن دون تفريق بين المداخل المختلفة لشرائح المجتمع، إلى جانب المضاربة التي كان ينتهجها بعض أعوان الدولة مما أدى إلى شعور شرائح المجتمع المعوزة بإقصاء المتعمد<sup>18</sup> وبناءا عليه حاولت الدولة معالجة هذه الإشكالية بأحكام أكثر دقة في شروط الاستفادة من الإيجار على أنه يتراوح دخل أصحابها بين اثني عشر ألف دينار (12.000 دج) وأربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج) والتي تم إيداعها قبل صدور الأحكام الجديدة.

- عقد الإيجار العمومي ممول من طرف الدولة: يمول هذا النوع من السكنات الاجتماعية من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، بالإضافة إلى تخفيضات في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التي ركز فيها المشرع في هذا المجال على الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي<sup>19</sup> حيث يتحدد التخفيض في سعرها حسب كل صيغة.

**2.2.2.1. المؤسسات المالية المختصة في تمويل هذا النمط من السكنات:**

من خلال صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، لجأت الجزائر إلى تبني سياسية جديدة في مجال الدعم المالي لتمويل الترقية العقارية، بعدما كانت الممول الوحيد للسكن، حتى أنها فتحت المجال أمام الخواص أيضاً، مع استحداث مؤسسات مالية إلى جانب البنوك تقدم الدولة من خلالها مساعدات للأشخاص المحتاجين لإعانة الحصول على مسكن وذلك عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

### 1.2.2.2.1. الصندوق الوطني للسكن (CNL) :

لقد أنشأ الصندوق الوطني للسكن ليحل محل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في حقوقه والتزاماته بموجب المرسوم رقم 91-144 حيث تنص المادة الأولى منه على أنه<sup>20</sup> "ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار (س.و.ص) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقاً للتشريع المعمول به...." كما أن المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن نص على أنه الصندوق الوطني للسكن يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>21</sup>، يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران والمدينة.

### 1.2.2.2.2.2.2.1. صلاحيات ومهام الصندوق الوطني للسكن:

اعتماداً على الصلاحيات والمهام التي منحها القانون للصندوق الوطني للسكن يقوم هذا الأخير بتسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق مع إعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني بما في ذلك صيانة وترقية كل أشكال تمويل الإسكان، بما فيه السكن ذي الطابع الاجتماعي<sup>22</sup> نجد أيضاً أن الرسوم التنفيذية رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994

قد حدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر التي تتوفر فيها شروط الاستفادة.

كما يقوم الصندوق الوطني للسكن بالتمويل لحساب الدولة بدفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز المتعاقدة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>23</sup>.

## 2.1. شروط وأحكام منح السكنات الإيجارية العمومية في إطار التنمية الاجتماعية

تتكفل الدولة بإنجاز وتمويل هذه السكنات عن طريق دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، من أجل تحقيق منفعة عامة حتمية للطبقة الاجتماعية المخصصة لها هذه الصيغة، لتتولى الدائرة بعدها تسليم السكنات المقرر توزيعها للمستفيدين المتوفرة فيهم الشروط المحددة في القانون.

### 1.2.1. شروط تقديم الطلب والاستفادة من صيغة السكن الإيجاري العمومي:

بناءً على نص المادة الثالثة إلى غاية المادة السادسة من المرسوم 142-08 حدد المشرع الشروط الواجب توفرها في طالب السكن ذي الصيغة العمومية الإيجارية، بما في ذلك أحكام الملف الإداري المطلوب إيداعه لدى لجنة الدائرة المعنية.

#### 1.1.2.1. شروط تقديم الطلب:

لا يمكن للشخص أن يتقدم بطلب للحصول على السكن العمومي الإيجاري إلا وفق شروط أشارت إليها المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 235-10 المؤرخ في 05/10/2010 المعدل والمتمم، كما نصت عليها المادة 03 من المرسوم 142-08 المذكور سابقاً تتمثل في:

- يحوز على عقار أو مسكن موجه للاستعمال السكني؛

- يمتلك قطعة أرض موجهة للبناء؛

- قد استفاد سابقا من سكن عمومي إيجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي أو سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار؛  
- 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.

### 2.1.2.1. شروط الاستفادة:

جاء المرسوم بمجموعة من الشروط والمعايير التي يجب أن تتوفر في الشخص الطبيعي الذي يريد الاستفادة من مسكن يمكن تلخيصها فيما يلي:  
- الإقامة: يحدد العامل الزمني للطالبي الاستفادة من سكن اجتماعي إيجاري ما إذا كان لهم الحق في الحصول على سكن، حيث قام المشرع بتمديد مدة الإقامة من سنة على الأقل إلى خمس 05 سنوات على الأقل إقامة اعتيادية أخذا بمبدأ الأقدمية والأسبقية للسكان المقيمين فوق إقليم البلدية دون الوافدين الجدد لتفادي حرمان السكان الأصليين.  
- تحديد دخل وسن طالب السكن: أشار المرسوم أنه ليس هناك أي مناع من أن يستفيد شخص من هذا النمط السكني إذا ثبت أن دخله الشهري العائلي لا يتجاوز (24000 دج)<sup>24</sup> بصفته ينتمي إلى الفئة المحدودة الدخل، وأن يكون سن طالب السكن واحد وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب.

- عامل أقدمية طلب السكن: فبعد أن ظلت لسنوات طويلة شروط استفادة المترشح تقتصر على ثلاث (03) معايير فقط، تم إضافة معيار آخر تمثل في أقدمية طلب السكن وهو أمر له وجاهته كونه يأخذ بعين الاعتبار عاملا مهما يتعلق بطول مدة ترقب الكثير من السكان للاستفادة من سكن، خاصة بعد أن باتت الحصة الاجمالية للمساكن المخصصة

للتوزيع يقطع منها حوالي 40 لفائدة من هم 35 سنة، وهو ما يتسبب في نقص الرصيد الوجه للفئة السنية التي تجاوزت حد 35 سنة، والتي تمثل الشريحة الأعظم في طلب السكن<sup>25</sup>.

## 2.2. محتوى الملف الإداري لطلب السكن الإيجاري العمومي:

أشارت المادة 06 من المرسوم أنه يحزر طلب السكن العمومي الإيجاري حسب النموذج المطبوع مرفوقا بوثائق الثبوتية " نسخة من شهادة الميلاد رقم (12)، شهادة عائلية، شهادة الإقامة، شهادة تثبت الدخل والأجرة أو عدم وجودها، شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن وزوجه مسلمة من المحافظة العقارية، تصريح شرفي بالاطلاع على هذه الشروط وعدم تقديم طلب مماثل لهذا الطلب في دائرة أخرى، حيث كل تصريح كاذب يؤدي إلى إقصاء صاحبه ويتابع قضائيا" ليسلم هذا الملف إلى لجنة الدائرة المعنية مقابل وصل تسليم يحتوي على رقم تسلسلي مسجل في سجل خاص مرقم من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا ويؤشر عليه.

## 2. السكن الإيجاري العمومي آلية لترقية البناء والتنمية الاقتصادية

تعتمد الدولة في بناء أي محيط حضري أو منطقة عمرانية جديدة، سواء كانت تجمعات سكانية متفرقة أو مدن جديدة مطوقة، على نظام قانوني محدد مسبقا، يضمن التحكم والرقابة والتسيير العقلاني للإقليم القابل للتعمير مع الأخذ بخصوصياته وحماية عناصره، بما يتماشى مع خطط التطوير العمراني المجالي، التي تستوجب تبني رؤية جديدة واستراتيجية فعالة ومندمجة، لتفادي الأخطاء والمعوقات التي حالت دون تحقيق التوازن المثالي للبيئة الحضرية في الجزائر سابقا، خاصة أمام عدم فعالية الأطر القانونية والتنظيمية ومخالفة المخططات المصادق عليها، التي أدت إلى تدهور المجال العمراني وتشوه منظره، يشغل



الأراضي بطريقة اعتباطية لا تحقق لدافعية التنمية الاقتصادية، كما لا تبرز الجودة البيئية للمدن في نسيجها الحضري.

## 1.2. دور السكن العمومي الإيجاري في تأهيل وترقية البناءات

إن الحكم على أي سياسة عمرانية بالنجاح أو الفشل، يكفي القيام بالتطلع في العمران القائم بها، للتأكد ما إذا كانت تحقق متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية<sup>26</sup>، فالتوسع العمراني السليم وسياسة الإسكان المضبوطة من شأنها أن تقضي على السكنات الفوضوية وتخلق توازن بين الأقاليم التي تستوجب احترام خصوصية كل منطقة وتطوير أداءها البيئي المجالي، وتكييف التنمية حسب مؤهلات المجال العمراني.

### 1.1.2. القضاء النهائي على الأحياء والسكنات الفوضوية الهشة:

تعد أزمة السكن السبب الرئيسي المباشر في انتشار البناءات الفوضوية ومساسها الخطير بالبيئة العمرانية، إذ أدت البناءات الفوضوية إلى التوسع على حساب الأراضي الفلاحية الإنتاجية، وشوهت المناطق الحضرية والمدن، سواء في السطوح أو الأفنية أو الشرفات أو المحلات التجارية والمآرب، إذ تفتقر هذه البناءات إلى أدنى مسحة جمالية، كما أنها لا تحترم وظيفة الفضاء، وبذلك فهي تشكل مساساً بالبيئة العمرانية في عدم احترام أدوات التعمير ومخططاته<sup>27</sup>، هذا ما يترجم عجز الإدارة في التحكم في هذه الظاهرة والتي استوجبت على الدولة في مطلع التسعينات تبني القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>28</sup> من أجل تنظيم استعمال الأراضي القابلة للتعمير وإيجاد حلول لانتشار ظاهرة البناء الفوضوي من خلال وضع ضوابط وشروط في مجال شغل العقار الحضري والتوسع العمراني في المدن، خاصة في بعض الأجزاء من التراب الوطني (الساحل والأراضي الفلاحية) تتولى مراقبتها أجهزة إدارية

مؤهلة قانونا خاصة على المستوى المحلي لفرض عقوبات جزائية على مرتكب المخالفة.

غير أنه نتيجة للكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر في سنة 2001 و2003 كشفت عن النقائص التي جاء بها القانون 90-29، الذي تم تعديله بموجب القانون 04-05 والمتضمن قواعد وتنظيمات أكثر صرامة تعمل على تدارك النقص، خاصة فيما يتعلق بقبالية الأرض للبناء ومدى تعرضها للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، الخاضعة لإجراءات تحديد أو منع البناء يتم تحديدها عن طريق التنظيم.

أدركت الدولة في هذه الآونة أنه يجب عليها رفع وتيرة إنتاج السكن، نتيجة تزايد الطلب الفعلي لمواجهة أزمة السكن المتفاقمة جراء هذه الكوارث المتسببة في هلاك العديد من الأرواح والممتلكات، خاصة بالنسبة للأسر الأكثر تضررا الفقيرة والمتوسطة الدخل.

واثرى نقص فعالية الإطار القانوني المنظم لمجال التوسع العمراني جاء القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>29</sup> المحددة صلاحيته بخمس سنوات من تاريخ نشره والرامي هدفها الأساسي إلى تحسين صورة المدينة من خلال وضع حد لظاهرة البناءات غير المتكاملة، وتقليص من تشوه البيئة العمرانية التي أصبحت تعاني منه المدن الجزائرية غير أنه مازال هذا القانون يخضع إلى تأجيلات في تطبيقاته إلى حد الآن، نظرا لغياب التخطيط الميداني العمراني وعدم دراية الإدارة المكلفة بكيفية تطبيق بنود هذا القانون على أرض الواقع إلى جانب نقشي ظاهرة البناء الفوضوي في معظم المدن وصعوبة السيطرة عليها.

كما تشير التقديرات إلى أن ثلث السكان الحضر، الذين يشكلون سدس سكان العالم يعيشون في العشوائيات، نتيجة لعدم تمكن الحكومات من تلبية

الطلب من السكن والخدمات<sup>30</sup>، وتوفير المحيط البيئي السليم للسكن المتكامل.

## 2.1.2. النهوض بالأنسجة العمرانية وتطوير أداءها البيئي المجالي والمستدام:

بحكم ارتباط البيئة العمرانية شمولاً بالنشاط الإنساني المكثف على مجالها، وتأثيراته المباشرة أو غير المباشرة بالبيئة البيولوجية سلبا وإيجابا، بالنظر للتحويلات الطارئة على فضاءه المبني و/أو غير المبني وجعل البيئة متوازنة الأداء والجودة، حيث اعتمد المشرع الجزائري في جل نصوصه التشريعية والتنظيمية منها على تكريس مبدأ التنمية المستدامة والأبعاد البيئية، وجعلها متلازمة الرؤية في تنظيم المدن وترقيتها، وتفعيلها في جل تشريعاته المتصلة بالنشاط العمراني المهيأ لاستقبال مشاريع حضرية تنموية تركز على مبدأ تحقيق التوازن الجهوي في إقليم الدولة وحماية البيئة.

بالتالي تم صدور قانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة<sup>31</sup> الذي ألغى قانون 87-03، حيث يتمحور حول تهيئة الإقليم التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة بالاعتماد على اختيارات استراتيجية وسياسات لتحقيقها وإدراج أدواتها لتنفيذها وهذا ما جاء في نص المادة الأولى منه<sup>32</sup>، وقد واكبه لاحقا قانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مدرجا البيئة في إطار تنمية تضمن الحاجات الحاضرة والمستقبلية<sup>33</sup>.

إذ أن للتخطيط العمراني دوره الرائد في إنشاء بيئة عمرانية مستديمة ومشيدة على أسس علمية، وضوابط قانونية تحمي المحيط والأوساط الطبيعية والتاريخية<sup>34</sup>، لذا أصبح من الضروري استخدام تقنيات حديثة تخدم بيئة في ترقية البناءات الجديدة المجهزة للانتفاع السكني أو المرافق

العمومية من أجل تفعيل مخططات التنمية، ذلك عن طريق تفعيل استخدام الطاقات المتجددة في الأنسجة الحضرية الجديدة كمشروع حضري متطور يركز على البعد الاستثماري الرفيق للبيئة ويحقق التنمية العمرانية المستدامة.

باعتماد على الإطار التشريعي الذي يترجم سياسة الدولة الهادفة إلى تهيئة الإقليم وتثمين الإقليم الوطني وتنميته وإعمارته بشكل متوازن، حدد المشروع بموجب القانون رقم 01-20 وكذا القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة<sup>35</sup>، أنه تستطيع الدولة تبني أسلوب عملي جديد من خلال خلق مدن ذكية ونسيج حضري جديد، يستجيب للمخططات العمرانية التي تسعى إلى تحقيق التوازن بين التنمية العمرانية والبيئية مع احترام البعد المكاني، حيث يتم الدمج بين مشاريع البناءات المراد تشييدها من طرف الدولة من أجل امتصاص أزمة السكن في إطار سياسة الخدمة الاجتماعية، خاصة بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا من دون التنازل عن أملاكها (سكنات عمومية إيجارية)، والحرص على إدخال التقنيات البيئية النظيفة واستخدام موارد الطاقات المتجددة مثل الطاقة الشمسية وادراجها في الأنسجة الحضرية الجديدة.

## 2.2. تهيئة السكنات الإيجارية العمومية لتفعيل التنمية الاقتصادية للمدن:

تعكس نوعية البناءات نوعية حياة السكان داخل الفضاء الحضري، وأي سياسة عمرانية مقترحة تهدف لتحقيق متطلبات المعنيين يجب أن تعتمد على دراسة دقيقة لتحديد البعد الاجتماعي والاقتصادي، والانشغالات البيئية لتتجسد ميدانيا إتبعا للمخططات التنموية العمرانية.

## 1.2.2. إبراز التنمية الاقتصادية في مشاريع المدن التنموية:

تمثل المدينة بؤرة لتحقيق التطور الاقتصادي وتشجيع عمليات الإنتاج والتوزيع والمبادلات<sup>36</sup>، حيث خلق تجمعات سكنية في مدن جديدة تستجيب لكل مخططات التنمية الاقتصادية الشاملة، هو المعنى الحديث للسكن على اعتبار أن عملية الاستثمار في إنجازها تؤثر على عملية التنمية الاقتصادية، لم توفره من مناصب شغل وتساهم في تشغيل قطاعات إنتاجية أخرى لها صلة بعملية إنجازها، كما أنه يعد جزءاً كذلك من عملية التنمية الاجتماعية نظراً لكونه حاجة لا غنى عنها لتحقيق السكنية والطمأنينة للفرد<sup>37</sup>، حيث جعلت مختلف بلدان العالم المتطورة والسائرة في طريق النمو من استراتيجيات المدن الجديدة كحل لمواجهة التوسع العمراني السريع وتحقيق تنمية شاملة تستجيب لها مخططات التعمير الحالي.

كما يحتل موضوع المدينة مكانة أساسية في الوقت الحاضر، بالنظر لارتفاع وتيرة التحضر المقترن بالتقدم والتنمية في الدول المصنعة، وباقترانها في بلدان الجنوب عموماً بالفقر وضعف التنمية، الأمر الذي جعل البعض يتحدث عن "تحضر بدون تنمية" لهذا تؤكد التقارير العالمية أن أكثر من نصف ساكنة العالم يعيش بالمدن وأن وتيرة نمو الساكنة الحضرية في تزايد متسارع، وهذا ما يتطلب تدبير فاعل للمدينة والبيئة العمرانية الاجتماعية<sup>38</sup>، حيث أن التحديات الثلاثة الأساسية لسياسة المدينة هي الحفاظ على الأنشطة الاقتصادية المتواجدة، والحرص على إنشاء مؤسسات اقتصادية جديدة، ثم العمل على تنميتها والحرص على تشغيلها لليد العاملة المحلية، وبالتالي فإنه يجب على المشروع الحضري المستدام إدماج هذا البعد الاقتصادي الذي يحتاج وبدون شك إلى دعم الشراكة<sup>39</sup>.

## 2.2.2. إنتاج مدن اقتصادية تنموية بيئية متكاملة:

على اعتبار أن خلق أوساط حضرية جديدة هي إحدى أدوات تنفيذ سياسة الدولة لتحقيق التوازن الجهوي، والمحددة أصلا في تنمية الهضاب العليا والجنوب لفك الخناق عن الشمال لإعادة توزيع السكان وتمكين جميع المواطنين من الحصول على سكن لائق، نص القانون رقم 08-02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها<sup>40</sup>، على أنه يندرج إنشاء مدن جديدة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم، كما أن الصبغة التي أضفاها المشرع هو التأكيد على دور المدينة الجديدة في المساهمة في تحقيق التنمية من جهة، ومن جهة أخرى تحقيق سياسة الدولة في مجال العقار الحضري<sup>41</sup>، وتوجيهه نحو التنمية المجالية المستدامة.

كما جاء في المادتين 07 و08 من القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، أن سياسة المدينة تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة في عدة مجالات، ولم تكن منحصرة في علاقتها بالتنمية البيئية فحسب، بل حرصت على الاستغلال العقلاني للثروات الطبيعية، وترقية الوظيفة الاقتصادية للمدينة والخدمات الحضرية، في إطار التنسيق والتكامل بين مختلف القطاعات.

غير أن الترسنة القانونية التي وضعتها الجزائر من أجل تسيير المدينة وقطاع السكن أثبتت قصورها وعدم نجاعتها لصعوبة تجسيدها على أرض الواقع، مما أدى إلى ارتفاع عدد السكان وزيادة ضغط الطلب على السكن، بالتالي ارتفاع قيمته والقيمة الإيجارية في السوق العقارية (العرض والطلب)، والسبب هو أن السلطة لم تعطي الأهمية اللازمة للتصور المعماري والجمالي للمحيط العمراني الجزائري في إطاره الحضري، وبعده الاجتماعي، بقدر ما كانت تهتم بالكم والسرعة في

الإجاز دون متابعة ميدانية تذكر في الواقع<sup>42</sup>، مع غياب تام للتجانس الفضائي والمكاني للبنىات في الموقع الخاص بالبناء. وفي هذا السياق كانت مدن التنمية<sup>43</sup> والمدن الجديدة ضمن أهم الحلول التي سعت إليها الدولة للقضاء على أزمة السكن المتعددة الأبعاد (اقتصادية، اجتماعية، بيئية...)، انطلاقاً من هذا المنهاج لابد من تبني نمط معماري فعال في ميدان الترقية العقارية، يترجم أفكار تطور المدينة لتستجيب للحاجات الاجتماعية للمواطنين، خاصة للفئات ذوي الدخل المحدود، وتوسيع من إمكانية الحصول على سكن عن طريق التركيز على صيغة سكنات عمومية الإيجارية التي سبق تفصيلها في المحور الأول، على اعتبارها الصيغ الأكثر نجاعة في التوزيع العادل للسكن، ونمط بديل في إعادة التوازن بين أقاليم الدولة ومنحها رونقا ترتقي به إلى مصاف الدول المتقدمة، وجاذبية منصفة مندمجة.

### خاتمة:

إن القضايا المرتبطة بالتعمير وقطاع السكن أصبحت من بين أهم الرهانات التي تتخذها الدولة على عاتقها، لضمان سياسة عمرانية ناجعة ومكيفة تنموياً، أمام ما تشهده الجزائر من تحولات اجتماعية متسارعة في ظاهرة النمو العمراني العشوائي و/أو غير المنتظم، بسبب تفاقم وتنامي أزمة السكن وندرة المساحات العقارية الصالحة للبناء في بالمدن الساحلية الكبرى، مما أدى إلى تضخم وارتفاع ثمن السكنات في السوق العقارية، والتي أضحت لا تتناسب والعوائد المالية لنسبة كبيرة من أفراد المجتمع، حيث التصدي لهذا العائق استوجب تبني سياسة التنوع في الأنماط السكنية الحضرية، وإصدار في كل مرة صيغة سكنية جديدة تتوافق مع مختلف فئات المجتمع، خاصة قطاع السكنات الاجتماعية، وتمثل السكنات الإيجارية العمومية أفضل صيغة، يتطلب

تعميم برامجها في مختلف ولايات الوطن، من أجل ترقية قطاع السكن وتوجيه المدن الجزائرية نحو التثمين المنظري الجمالي.

نتيجة لهذه الأسباب، حاولنا من خلال هذه الدراسة توضيح مدى مساهمة هذا النمط العمراني البديل والمتكامل في تقليص مشكل الإسكان الحضري، خاصة ما إذا تم إنشاء هذه السكنات في أنسجة عمرانية جديدة، وجهت في شكل مدن جديدة، كأداة تخطيطية أو برامجية لحل مشاكل تضخم المدن الكبرى، إذا ما ارتبطت دوافع انشاءها باستراتيجية وطنية تنموية ومستدامة، في اختيار الموقع المجالي الأنسب على مستوى الإقليم المهياً لاستقبال المشاريع العمرانية.

من خلال الدراسة أعلاه لموضوع السكن الإيجاري العمومي: ترقية عقارية لمدن تنموية مستدامة، توصلنا إلى النتائج والاقتراحات المهمة نُجْمَلُهَا فِي:

### أولاً: النتائج

- تعدد النصوص القانونية وعدم وضوحها من شأنها أن تخلق تناقضات متضاربة فيما بينها وصعوبة في كيفية تطبيقها و/أو تكييفها من طرف الأجهزة الإدارية المكلفة، بالإضافة إلى تخلي هذه الهيئات عن مهامها ومسؤولياتها بحجة عدم الاختصاص، يعرقل تطور نشاط الترقية العقارية ويزيد من تفاقم أزمة السكن.

- نقص الرقابة والفعالية في تسيير قطاع السكن، مع ظهور الممارسات الانتهازية للمسيرين في عمليات توزيع السكنات الاجتماعية، خاصة بالنسبة للفئة الاجتماعية ذات الدخل المحدود، حيث تمس عملية الاستفادة غالباً موظفين السلطة والوسطاء دون أصحاب الحاجة.

- وجود إشكالات في تطبيق قواعد التهيئة والتعمير والمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، فيما يخص تشييد تجمعات سكنية ومدن جديدة في شمال



البلاد على حساب الأراضي الفلاحية وعلى الشريط الساحلي، وهذا ما يتعارض مع استراتيجية التنمية العمرانية المستدامة المراد تحقيقها مستقبلا.

### ثانيا: الاقتراحات

- نقترح تعديل شروط منح السكن العمومي الإيجاري لتوسيع مجال الاستفادة من هذا النمط السكني للمواطنين، بغية تغيير سياسة الدولة في التنازل الكلي عن السكنات الاجتماعية الممولة من خزينتها، وتوجيهها نحو صيغة الإيجار كأسلوب فعال للقضاء على أزمة السكن بعدما بات الكثير من المستفيدين يقومون بعمليات بيع لها من الباطن.
- الابتعاد عن الحلول الظرفية التي تلجأ إليها السلطة العمومية كحلول سريعة في الاستجابة للاحتجاجات والطلبات السكنية الملحة للمواطنين المتضررين، والتي أدت إلى ظهور مدن اسمنتية أو مرقد تفتقد لأدنى الخدمات الحضرية، وغير صديقة للبيئة العمرانية.
- تنويع وتوسيع من أنماط والصيغ السكنية التي يمكنها أن تنسجم ومداخل مختلف الفئات الاجتماعية بدون استثناء.
- تكوين إطارات مختصة على الصعيدين المركزي واللامركزي، التي تساعد في تسيير المدينة وتنمية العنصر البشري بصفته المسؤول عن تجسيد المشاريع العمرانية الموضوععة تحت تصرفه، مع تفعيل اشراك المجتمع المدني ضمن مبدأ التشاور والشراكة مع الجمعيات المحلية، بهدف تحقيق تنمية محلية المنسجمة.
- الاستفادة من تجارب الدول المتطورة والسباققة في مجال التعمير، والتي استطاعت السيطرة على أزمة السكن أمام النمو الديموغرافي المتصاعد في مجتمعاتها.

- من أجل إعداد أي خطة تنموية بمختلف أبعادها (الاجتماعية، الاقتصادية...) تتطلب عدم إهمال الجانب البيئي، عن طريق استخدام تقنيات حديثة تخدم بيئة في ترقية البناءات الجديدة المجهزة للانتفاع السكني أو المرافق العمومية، بالإضافة إلى توسيع المساحات الخضراء والحفاظ على المناظر الطبيعية في المدينة وتهيئتها.

- رفع وتيرة انتاج السكنات تخضع لمعايير محددة وفق منطق عمراني، يرتكز أساسا على تثمين الإقليم الوطني وإعمارها بشكل متوازن وجذاب، حتى لا نكون أمام مدن جديدة بمشاكل حضرية جديدة.

### قائمة المراجع:

1. عرف السكن الترقوي العمومي في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، على أنه: "هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 ادناه. وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل".

2. بوستة إيمان، 2016/2017، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون الاعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ص 169.

3. نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار على أنه: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرارا شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في بطار عقد مكتوب".

4. عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 06 في 20 جانفي 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، السكن الترقوي المدعم حيث نصت على انه: " السكن الترقوي المدعم سكن جديد ينجزه مرق عقاري معتمد، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم...".

5. يعتبر سكننا اجتماعيا كل سكن ممول كليا من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة.

6. تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 235/10 الذكور أعلاه أن السكن الريفي: " هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي. يجب أن ينجز في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي".
7. وزارة السكن والعمران والمدينة، 2015 ، [ministere\\_mhuv@mhuv.gov.dz](mailto:ministere_mhuv@mhuv.gov.dz)
8. المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 04 فبراير 1998 والمحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، ج ر العدد 05، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 334/04 مؤرخ في 24 أكتوبر 2004.
9. المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لشروط لقواعد الحصول على السكن العمومي الإيجاري، ج ر العدد 24.
10. حسيبة زغلامي، جوان 2018، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الخمس عشر، ص 134.
11. ناجي يسمينة، 2018/2017، إيجار السكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، ص 07.
12. قاسمي شوقي، مرغاد بشير الدين، جوان 2017، تطور آليات توزيع السكن في التشريع الجزائري مقارنة سوسيو قانونية، مجلة الفكر العدد 15، ص 170.
13. أنظر نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/10/1991 والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها.
14. القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن قانون المدني، ج ر عدد 31، ص 3.
15. بوسنة إيمان، 2001، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دون طبعة، عين مليلة الجزائر، دار الهدى، ص 29.
16. زروقي خديجة، 2013/2012، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، جامعة وهران، الجزائر، ص 7.
17. المرسوم التشريعي المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، الصادر في 03/03/1993.
18. ناجي يسمينه، مرجع سابق، ص 15.
19. بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 206.
20. أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91/145 المؤرخ في 12/05/1991 والمتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 25.

21. أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111، ج ر 32.
22. لمعرفة المزيد من المهام الموكلة ل(س.و.ص): أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111، مرجع سابق.
23. الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن CNL، info@cni.dz، تاريخ الاطلاع 2019/07/12، على الساعة 22:12.
24. أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 08-142، مرجع سابق.
25. قاسمي شوقي، مرغاد بشير الدين، مرجع سابق، ص 171.
26. رضوان العلمي، 2019، التعمير والتنمية المجالية بالمغرب، منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، العدد رقم 11، ص 299.
27. معيفي محمد، 2015، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، د ط، الجزائر، دار المجدد للطباعة والنشر والتوزيع، ص 28.
28. أنظر القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر 25، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 ج ر 51.
29. أنظر القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/04/2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44.
30. فوزي بودقة، مايو 2013، تحديات التنمية العمرانية المستدامة وأثرها على إدارة وتوجيه النمو العمراني بمدينة الجزائر، مؤتمر: تخطيط وإدارة النمو العمراني وضغوط الاستثمار في المدن العربية الكبرى، المعهد العربي لإنماء المدن، القاهرة مصر، ص 09.
31. أنظر القانون 01-20 المؤرخ في 12/12/2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77.
32. عباس راضية، 2014/2015، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام، جامعة الجزائر، ص 26.
33. أنظر قانون 03-10 المؤرخ في 19/06/2003، متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43.
34. معيفي محمد، مرجع سابق، ص 89.
35. قانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر عدد 15.
36. فؤاد بن غضبان، 2014، المدن المستدامة والمشروع الحضري، ط 1، عمان الأردن، دار صفاء للنشر والتوزيع، ص 81.

37. حاوشين إبتسام، 2012/2011، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة دكتوراه تخصص نقود ومالية كلية الاقتصاد، جامعة الجزائر3، ص06.
38. أحمد أجعون، 2019، التعمير والحكامة المجالية وفق آخر المستجدات التشريعية والقضائية، منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، مطبعة الأمنية، العدد 11، المغرب، ص 209.
39. فؤاد بن غضبان، مرجع سابق، ص 272.
40. أنظر المادة 03 من القانون رقم 08-02 المؤرخ في 08/05/2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر عدد 34.
41. جمال الدين شاوي، 2017، النظام القانوني للمدن الجديدة، د ط، الجزائر، دار النعمان للطباعة والنشر، ص 23.
42. بشير ريبوح، 2017، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، دون طبعة، الجزائر، دار بهاء الدين، ص100.
43. من التنمية: تقام على أرض ليس بها مقومات تنمية، بعيدة عن المراكز الحضرية يتم خلق فرص عمل متنوعة، بهدف إعادة توزيع السكن والأنشطة الاجتماعية والاقتصادية، وتكوين نواة لمجتمع جديدة. مصطفى عوفي، روابحي سناء، المدن الجديدة حلم الأمس وأزمة المستقبل، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، جانفي 2019، ص 73.