

## تفعيل دور السكن العمومي الإيجاري في حل أزمة السكن في الجزائر Public Rental Housing Role's Activation in Solving Housing Crisis in Algeria.

بختي سيهام

كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01.  
s.bakhti@univ-alger.dz

تاريخ الإرسال: 2022/01/03، تاريخ القبول: 2022/09/17، تاريخ النشر: سبتمبر 2022

### الملخص:

يعتبر السكن العمومي الإيجاري أهم صيغة من الصيغ السكنية التي تتدخل بهم الدولة في قطاع السكن، كونه يهتم بترقية معيشة الطبقات المحرومة والأسر القاطنين في المساكن الهشة. وأمام الشريحة الاجتماعية الكبيرة التي أصبحت تطالب به، شدد المشرع من إجراءات الاستفادة منه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 142/08 ومن خلال البطاقة الوطنية للسكن.

إلا أن هذا النوع من السكن ونظرا للطابع المؤقت للإيجار، لم يؤثر كثيرا في سوق السكن بتخفيض نسبة الطلب وذلك بسبب رغبة المستفيدين في الملكية بدلا من الإيجار، هذا ما جعل الدولة تضطر إلى التنازل على أغلب المساكن العمومية الإيجارية لفائدة الشاغلين الشرعيين قبل 01/04/2004 كمحاولة منها لزيادة العرض في السوق العقاري.

**الكلمات المفتاحية:** السكن العمومي الإيجاري، سوق السكن، السكن الاجتماعي، التنازل على أملاك الدولة.

### Abstract :

Public Rental Housing is considered the most important housing form, by which the government intervenes in the housing sector, since the former interests in promoting the deprived classes and the families living in fragile houses. In front of the huge social segment that became requesting for public rental housing, the legislator stressed the procedures of benefiting from it under the Executive Decree n°: 08/142 and through the National Housing Card.

But, this kind of housing, due to the temporary rental nature, did not have a significant effect in decreasing the demand ratio, because of the beneficiaries' want for possession instead of rent. Thus, the government was obliged to relinquish on most of the rent-based public houses, for the benefit of the legitimate occupants before 01/04/2004, as an attempt to increase real estate supply.

**Keywords :** Public Rental Housing, Housing Market, Social Housing, The State's Properties Relinquish.

## مقدمة

رغم فتح المجال على مصراعيه أمام الاستثمار الخاص في قطاع السكن من خلال الترقية العقارية الخاصة، لم تتخلى الدولة الجزائرية عن دورها في الإعانة الاجتماعية لمساعدة الطبقات الهشة والمحرومة في المجتمع لاقتناء مسكن خاصة أن المادة 63 من الدستور الجزائري لسنة 2020<sup>1</sup> يكلف الدولة بالسهر على تمكين المواطنين من الحصول السكن لاسيما الفئات المحرومة..

ومن أجل ضمان حقوق هذه الطبقة في الحصول على مسكن لائق يضمن لها كرامتها، كان لابد على الدولة أن لا تترك مصير هذه الطبقة في يد المستثمرين الخواص الذين هدفهم الأول هو تحقيق أكبر قدر من الربح، خاصة مع عدم توازن سوق السكن وغلاء وندرة قطع الأراضي الصالحة للبناء في المدن الكبرى.

حيث تتدخل الدولة في إنجاز السكن العمومي الإيجاري عن طريق برامج سكن مخصصة للطبقة الفقيرة وذوي الدخل البسيط في إطار عمليات الإسكان والقضاء على السكن الهش.

وتؤثر هذه العملية بشكل مباشر في مستويات العرض والطلب اللذين يحكمان سوق السكن في الجزائر، هذا الموضوع ومن أجل به يطرح الإشكالية التالية: ما هي الإضافة التي قدمها السكن العمومي الإيجاري في إطار إيجاد حلول لأزمة السكن في الجزائر؟

لذلك يقسم هذا البحث إلى مبحثين، حيث كان لابد من التعرف على السكن العمومي الإيجاري من خلال التعرض إلى ماهيته (المبحث الأول) ثم التطرق إلى كيفية شغل السكنات العمومية الإيجارية والتنازل عليها ومدى تأثيرها على سوق السكن (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: ماهية السكن العمومي الإيجاري وكيفية الاستفادة منه

أمام الأزمة الحادة التي يعرفها قطاع السكن في الجزائر، لم تتخلى الدولة عن التدخل في مجال بناء سكنات جديدة من أجل محاولة زيادة العرض في سوق السكن وإكمال البرامج التي تعهدت بهم. ويعتبر السكن العمومي الإيجاري أهم أنواع الصيغ السكنية التي تحظى بدعم الدولة، والأبرز مكانة من بينها والتي تطلقها الدولة في إطار تنفيذ سياستها الاجتماعية الرامية إلى ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن الموجه إلى الفئات الاجتماعية المحرومة، لتمكينها من الحصول على سكن لائق<sup>2</sup>. لذلك يقسم

<sup>1</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 2020/12/30، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء 2020/11/01، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 2020/12/30.

<sup>2</sup> - محمد القطبي، دواوين الترقية والتسيير العقاري في الجزائر، ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار نموذجا، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، عدد 04، مارس 2017، ص 217 .

هذا المبحث إلى مطلبين، من حيث تعريف السكن العمومي الإجباري (المطلب الأول) ومن حيث شروط الاستفادة منه (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: التعريف بالسكن العمومي الإجباري وبالهئية المكلفة بإنجازه

للتعرف على السكنات العمومية الإجبارية، لابد من التطرق إلى تعريفه والتنظيم الذي يحكمه (الفرع الأول) وأيضا التعريف بالهئية المكلفة بإنجازه ومتابعة أشغاله (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف السكن العمومي الإجباري

جاء السكن العمومي الإجباري كبديل عن السكنات الاجتماعية التي كانت تخصصهم الدولة للطبقة الاجتماعية الهشة في البلاد<sup>1</sup>، بحيث أنه مخصص للفئات المعوزة التي اضطرت إلى السكن في أماكن غير لائقة بالسكن ومبنية بصفائح القصدير أو ببقايا البناء والقش ولا تتوفر على أدنى شروط العيش وغير صحية.

لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 142/08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإجباري<sup>2</sup>، والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المتعلق بتحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملك الإجبارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة قيد لاستغلال ابتداء من 01 يناير 1998 والمرسوم التنفيذي رقم 42/98 المتعلق بشروط الحصول على المساكن العمومية الإجبارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك.

وقد عرف السكن العمومي الإجباري في المادة 02 من المرسوم التنفيذي المذكور، على أن 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 وغير صحية.

ويمكن أن يستعمل السكن العمومي الإجباري خاصة، لتلبية الحاجات المحلية الناتجة عن ظروف استثنائية (كالزلازل والفيضانات)<sup>3</sup> أو ذات منفعة عامة مؤكدة. حيث تتحمل الخزينة العمومية للدولة تكلفة

---

<sup>1</sup> - بوعتبة فوزية، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، دكتوراه ل م د، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدينة، 2018، ص 34.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 142/08 مؤرخ في 2008/05/11 المحدد قواعد منح السكن العمومي الإجباري، جريدة رسمية لسنة 2008 عدد 24 الصادرة بتاريخ 2008/05/11.

<sup>3</sup> - خلف الله بوجمعة، السكن في الجزائر والأزمة مستمرة، الطبعة الأولى، دار ابن الشاطئ للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 73.

تمويل السكن العمومي الإيجاري<sup>1</sup>، وذلك عن طريق تكليف هيئة عمومية مختصة بإنجاز مشاريع السكنات العمومية الإيجارية من أموال الخزينة العمومية.

### الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بالسكن العمومي الإيجاري

تتمثل الهيئة المكلفة بإنجاز السكن العمومي الإيجاري في ديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>2</sup> بصفتها صاحبة المشروع، بحيث ينحصر دورها في مراقبة وتسيير انجاز المشاريع السكنية، والتي تعهد بها هي بدورها إلى مقاولات خاصة أو عمومية تقوم بالانجاز بصفتها المكلفة بالانجاز عن طريق إبرام عقود الصفقات العمومية<sup>3</sup>، وذلك نظرا لارتباط تمويل عمليات انجاز هذا النوع من السكنات بخزينة الدولة<sup>4</sup>.

مع العلم أن ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، بحيث يتولى تجسيد سياسة الدولة في مجال السكن، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>5</sup>.

ويقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري أيضا، بعد حصوله على رخصة البرنامج السكني من قبل وزارة المالية، بإبرام اتفاقيات في إطار التمويل مع مصالح الصندوق الوطني للسكن (CNL)<sup>6</sup> الذي يتولى مهمة البحث عن مصادر تمويل السكنات العمومية الإيجارية، بالإضافة إلى التخصيصات المالية التي تمنحها له الخزينة العمومية، ومهمة تسوية فواتير الأشغال المنجزة في المشاريع بعد المصادقة عليها من طرف مصالح الديوان.

غير أن ديوان الترقية والتسيير العقاري لا يختص بعد إتمام انجاز المشاريع السكنية بتحديد المستفيدين من هذه الصيغة أو توزيع هذه السكنات، بل تختص بذلك لجنة الدائرة الإدارية بعد عملية الانتقاء بين

<sup>1</sup> - دوة آسيا، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 13، 2019، ص 324.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، جريدة رسمية لسنة 1991 عدد 25 الصادرة بتاريخ 29/05/1991.

<sup>3</sup> - المرسوم الرئاسي 247/15 المؤرخ في 16/12/2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، جريدة رسمية لسنة 2015 عدد 50 الصادرة بتاريخ 20/09/2015.

<sup>4</sup> - القطبي محمد، إنجاز السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، 2017، ص 148.

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991، والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ 02/01/1993، الجريدة الرسمية عدد 02 الصادرة بتاريخ 27/04/1993.

<sup>6</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية لسنة 1991 عدد 25، الصادرة بتاريخ 29/05/1991.

الطالبين الذين تتوفر فيهم الشروط المذكورة في المواد من 03 إلى 05 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المذكور أعلاه<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

حدد المرسوم التنفيذي رقم 142/08 في مواده من 03 إلى 07 شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري. إلا أنه ميزها من حيث شروط الاستفادة من السكن العمومي وتنظيمه (الفرع الأول) وإجراءات الاستفادة منه (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: شروط الاستفادة من السكن العمومية الإيجاري وتنظيمه

هناك عدة شروط من أجل الاستفادة من هذا النوع من السكنات تخص الراغبين في الاكتتاب والتي سوف نفضلها من حيث شروط قابلية الاستفادة (أولا) وموانع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري (ثانيا) ومن جهة أخرى كيفية تنظيم برامج السكن العمومي الإيجاري (ثالثا).

#### أولا/ فيما يخص شروط قابلية الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

- هناك عدة شروط يجب توفرها في طالبي السكن من أجل تصنيفهم والنظر في قابلية استفادتهم من السكن العمومي الإيجاري منها ما يتعلق بالسن والإقامة ومنها ما يخص المدخول الشهري للفرد.
- بلوغ السن القانوني : يجب أن يكون سن صاحب طلب السكن العمومي الإيجاري يبلغ 21 سنة على الأقل، عند إيداع ملف الاستفادة.
  - الإقامة المعتادة : يجب أن يكون الطالب قد أقام مدة خمس (5) سنوات على الأقل في بلدية إقامته المعتادة.
  - مستوى الدخل : يجب أن لا يتجاوز دخل الطالب الشهري العائلي 24.000 دج.

#### ثانيا/ فيما يخص موانع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

- بالإضافة إلى الشروط التي يجب توفرها في طالبي السكن لقابلية استفادتهم من السكن العمومي الإيجاري، هناك أيضا بعض موانع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري، تتعلق خاصة بسبق الاستفادة من أحد صور مساعدة الدولة.
- عدم ملكية الطالب لعقار ذو استعمال سكني ملكية تامة أو قطعة أرض موجهة للبناء.
  - عدم استفادة الطالب المسبقة من سكن عمومي إيجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.

<sup>1</sup> - بوعتبة فوزية، مرجع سابق، ص 35.

- عدم استفاضة الطالب من قبل من إعانة مالية من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

وتطبق هذه الشروط أيضا على زوجة أو زوج طالب السكن العمومي الإيجاري.

### ثالثا/ كيفية تنظيم السكن العمومي الإيجاري

بالرجوع إلى المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري يقوم بإعداد كشف يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها، ثم يرسله إلى كل من الوالي المختص إقليميا، وإلى المدير الولائي للسكن، وذلك ثلاثة أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برامج السكن<sup>1</sup>.

ويصدر الوالي خلال مدة خمسة عشر يوما التي تلي استلام الكشف المذكور، قرار يحدد تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها وذلك عن طريق إصدار قرار إداري يتضمن ذلك، ويتم تبليغ هذا القرار إلى كل من رئيس الدائرة المعني والمدير الولائي للسكن.

### الفرع الثاني: إجراءات الاستفاضة من السكن العمومي الإيجاري

يُمر طالب الاستفاضة من السكن العمومي الإيجاري بمجموعة من الإجراءات والمراحل من أجل الحصول على هذا النوع من المساكن، تبدأ من إيداع طلبات الاستفاضة وفرزها الطلبات (أولا)، ثم معالجة الطلبات وترتيبها في قوائم مؤقتة (ثانيا) وفي حالة اعتراض الطالبين على القوائم المؤقتة يمكنه تقديم طعون والتي يتم معالجتها من طرف الجهات المتخصصة (ثالثا).

### أولا/ مرحلة إيداع طلب الاستفاضة وفرزها

يودع طالب السكن العمومي الإيجاري طلب الاستفاضة عن طريق ملأ استمارة طلب التي يتم تحديد نموذجها في قرار من الوزير المكلف بالسكن، وذلك أمام لجنة الدائرة المعنية، ويكون ذلك مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل، ويقيد الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا<sup>2</sup>. مع ضرورة إرفاق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق المحددة في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08.

<sup>1</sup> - القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، 2018، ص 51.

<sup>2</sup> - القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مقال سابق، ص 52.

ثم تتم معالجة الطلبات المقدمة من طرف لجنة الدائرة المشكلة لهذا السبب عن طريق قرار من الوالي المختص إقليميا والذي يعين أيضا رئيسا لها، ويقوم أعضائها بتأدية اليمين المنصوص عليه في المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

تعقد هذه اللجنة جلساتها بمقر الدائرة المعنية، وتدون مداولاتها في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا، وتتولى مصالح الدائرة أمانة هذه اللجنة.

وعند استلام رئيس اللجنة قرار الوالي المشار إليه في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، يقوم باستدعاء أعضاء اللجنة من أجل إعلامهم بتاريخ انطلاق تنفيذ عمليات توزيع السكنات المستلمة واختتامها وكذا تحديد عدد فرق التحقيق الميدانية المكلفة بالتحقيق لدى طالبي السكنات، ثم يضبط رزنامة أشغال لجنة الدائرة وفرق التحقيق حسب الآجال المحدد في قرار الوالي.

وتقوم هذه اللجنة بالمهام التالية<sup>1</sup>:

- دراسة وفحص كل الطلبات المقدمة، من أجل التأكد من تطابقها مع الشروط المذكورة.
- تقرير مدى صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس الملفات المقدمة من طرف الطالبين الخاصة بمدخلهم وحالتهم الاجتماعية، أما الطلبات التي يتبين عدم قبولها، فيتم تحرير في هذا الشأن رفض كتابي ويبلغ لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض<sup>2</sup>.
- ترتيب الطلبات حسب الأولوية في كشافين مؤشرين ومرقمين من طرف المحكمة المختصة، ويتم التمييز بين الطالبين الذين تتجاوز أعمارهم 35 سنة والذين تقل أعمارهم عن 35 سنة، بحيث تخصص نسبة 60% من البرنامج المقرر توزيعه للفئة الأكثر من 35 سنة والباقي للفئة الأخرى، مع الأخذ بعين الاعتبار أحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 التي تحدد سلم التتقيط المتضمن أربعة معايير تتعلق بمستوى مداخل طالب السكن وزوجه وظروف سكنه والوضعية العائلية والشخصية وكذا أقدمية الطلب.
- الإطلاع على البطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن<sup>3</sup>، والتأكد من عدم استفادة الطالبين من الصيغ الأخرى الخاصة بالسكن أو أي عملية تمويل سكني من طرف الدولة.

#### ثانيا/ مرحلة معالجة الطلبات وترتيبها

بعد الانتهاء من عملية فرز الطلبات المكتوبة وتصنيفها، يقوم رئيس لجنة الدائرة بتسليم قوائم طالبي السكنات لفرق التحقيق وهذا للقيام بالمراقبة والتحقيق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم.

يتم هذا التحقيق ضمن الآجال المحدد في رزنامة لجنة الدائرة المعنية حسب أهمية البلديات وعدد طلبات السكنات المقدمة، ولا يتجاوز هذا الأجل مدة 03 أشهر ابتداء من تاريخ تسلمها للقوائم، حيث تقوم

<sup>1</sup> - القطبي محمد، دواوين الترقية والتسيير العقاري في الجزائر، مقال سابق، ص 242.

<sup>2</sup> - المادة 22 و 23 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08.

<sup>3</sup> - القطبي محمد، دواوين الترقية والتسيير العقاري في الجزائر، مقال سابق، ص 242 .

بتسجيل ملاحظاتها على الوثيقة التقنية للتحقيق التي يحدد نموذجها بموجب قرار من طرف الوزير المكلف بالسكن.

وعند الانتهاء من هذه الإجراءات تقوم لجنة الدائرة بتنقيط ملفات طالبي السكن وتسجيلها في بطاقة التلخيص المرفقة، حسب المعايير وسلم التنقيط المحدد في المواد من 34 إلى 38 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، مع الأخذ بعين الاعتبار الملاحظات المسجلة على محضر التحقق الميداني وأيضاً الوثائق المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات<sup>1</sup>.

وبعد إكمال عملية التنقيط، تجتمع لجنة الدائرة في مقر المجلس الشعبي البلدي من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المتحصل عليها، ويتم تعليق قائمتين مؤقتتين خلال 48 ساعة من مداوات اللجنة في مقر البلدية وعند الضرورة في أماكن عمومية. القائمة الأولى خاصة بفئة طالبي السكنات الذين تفوق أعمارهم 35 سنة، أما القائمة الثانية فتخص طالبي السكنات التي تقل أعمارهم عن 35 سنة حسب البيانات المحددة في المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08.

#### ثالثاً/ مرحلة فتح الطعون في القوائم المؤقتة المنشورة

بعد نشر القوائم المؤقتة الخاصة بالترتيب لطالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عمليات التنقيط المذكورة أعلاه، يسمح لكل طالب غير راضي على كيفية التنقيط أو لاحظ إجحاف في حقه أن يقدم طعناً كتابياً ضد هذه القوائم<sup>2</sup>، على أن يدعم طعنه بالوثائق التي يراها ضرورية، وذلك في أجل 8 أيام من يوم نشر القوائم المؤقتة، ويقدم له وصل استلام من طرف لجنة الطعن التي تنشأ لهذا الغرض برئاسة الوالي، وحسب التشكيلة المحددة في المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المذكور أعلاه. وبعد انقضاء مدة استقبال الطعون، تقوم لجنة الطعون بالتداول للفصل في الطعون المقدمة إليها وذلك في أجل 30 يوم.

بعد الانتهاء من عملية دراسة الطعون والتداول فيها، ترسل لجنة الطعن القرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة التي تقوم بدورها في حالة قبول الطعون بالتصحيح على قوائم الاحتياط المعدة مسبقاً. ومن ثمة تقوم لجنة الدائرة بتحديد القائمة النهائية للمستفيدين وتبلغها للوالي الذي يرسلها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد نشرها في أجل 48 ساعة بمقر البلدية، وكذلك إلى الهيئة المؤجرة المتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري من أجل تنفيذها. ويسجل المستفيدين في البطاقة الوطنية للسكن. بعد استكمال إجراءات الطعن تقوم الهيئة المؤجرة بتسليم السكنات للمستفيدين حسب القائمة المعلن عنها، وذلك عن طريق إبرام عقود إيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيد ويكون ذلك بمقابل

<sup>1</sup> - بوعتبة فوزية، مرجع سابق، ص 37.

<sup>2</sup> - شوقي قاسمي، صباح سليمان، إشكالية توزيع السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلد الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد 04، 2019، ص 163.

دفع مبلغ إيجار رمزي يقدر حسب دخل المستفيد في مدة 30 يوم من تسلمه وصل الإشعار طبقا للمادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08.

ويقع على المستفيد التزام شغل المسكن الممنوح له عن طريق هذه الصيغة وذلك باستعماله فعليا طبقا للغرض المعد له، مع ضرورة المحافظة عليه وعلى الأجزاء المشتركة وملحقات السكن، والالتزام بالهدوء والمبادرة في إخطار المؤجر بكل ما يهدد سلامة السكن، كما يلتزم أيضا برد السكن المؤجر عند انتهاء مدة عقد الإيجار المحددة بـ 3 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية حسب المادة 44 من نفس المرسوم.

وتجدر الإشارة أن هناك طرق أخرى تسمح بالاستفادة من السكن العمومي الإيجاري دون المرور على كل هذه الإجراءات، وتتمثل هذه الطرق في الحالات الاستثنائية، بحيث يمكن الاستفادة استثنائيا من السكن العمومي الإيجاري في حالتين خاصتين هما<sup>1</sup>:

- حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، فإنه إذا تعلق الأمر بضرورة التكفل بطلب محلي ذو منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية أو في حالة القضاء على المساكن الهشة، يقوم الوالي أو السلطة المركزية بتقديم طلب تخصيص السكن على سبيل الترخيص، وذلك عن طريق إرسال تقرير بهذا الشأن إلى السلطة المركزية للفصل في الطلب دون الحاجة إلى إتباع كل الإجراءات المذكورة أعلاه. وفي حالة موافقة الهيئات المركزية على طلب الوالي، يرخّص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة.

- وحسب المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي، فإنه إذا تعلق الأمر بتخصيص سكن أو عمارة أو مجموعة عمارات حسب الحالة، تحدد مواصفاته بقرار من الوزير المكلف بالسكن، موجه للاستعمال الحصري للبوابة، والمقصود هنا المساكن التي تخصص للبوابين والقائمين على نظافة العمارة يمكن لديوان الترقية والتسيير العقاري أن تخصصهم للعمال في هذا المجال.

**المبحث الثاني: كيفية شغل السكنات العمومية الإيجارية والتنازل عليها ومدى تأثيرها على سوق السكن**  
عند إتمام مشروع بناء السكنات العمومية الإيجارية تحت إشراف ديوان الترقية والتسيير العقاري، يتم إسناد عملية توزيع هذه السكنات كما تم توضيحه إلى لجنة الدائرة الإدارية المكلفة بذلك التي تعد قائمة المستفيدين من السكنات العمومية الإيجارية حسب الشروط المذكورة أعلاه، ثم يقوم الوالي المعني بإرسال هذه القائمة النهائية للمستفيدين من أجل التنفيذ إلى الهيئة المؤجرة المتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث تقوم هذه الأخيرة باستدعاء المعنيين للتقرب من مصالحها من أجل إبرام عقود الإيجار. وبالنظر إلى تأثير السكنات العمومية الإيجارية على سوق السكن، فيبقى شغل هذه السكنات ذو طبيعة مؤقتة نظرا لطبيعة عقود الإيجار (المطلب الأول)، الشيء الذي دفع الدولة بعد إلحاح كبير من

<sup>1</sup> - القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مقال سابق، ص 55.

شاغلي هذه المساكن إلى التنازل عليها بصفة نهائية لفائدتهم لإشباع رغبتهم في الملكية النهائية وتلبية طلبهم للسكن في سوق السكن (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: شغل السكن العمومي الإيجاري من طرف المستفيدين كحل مؤقت لأزمة السكن.

إن الهدف من السكنات العمومية الإيجارية هي منح سكنات للطبقات الهشة مقابل دفعهم لإيجارات بسيطة تتناسب مع وضعيتهم الاجتماعية، حيث يتم شغل هذه السكنات بصفة رسمية عن طريق إبرام عقود إيجار بين المستفيدين وديوان الترقية والتسيير العقاري (الفرع الأول). إلا أن هذه العلاقة الإيجارية قد يطرأ عليها بعض الحالات الخاصة أثناء سير العقد (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تنظيم العلاقة الإيجارية بين المستفيدين وديوان الترقية والتسيير العقاري

ترتبط المستفيدين من السكنات العمومية الإيجارية مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، عقود إيجار تختلف عن عقود إيجار السكنات العادية المنظمة في القانون المدني، بحيث أنها تتميز بقواعد خاصة تتماشى مع سياسة الدولة الخاصة بضمان المساعدة الاجتماعية للطبقة الاجتماعية المحرومة من جهة والمحافطة على أملاك الدولة من جهة أخرى كون أن هذه السكنات ممولة من طرف الدولة.

لذلك فإن تنظيم العلاقة الإيجارية بين المستفيد وديوان الترقية والتسيير العقاري، تتم مع مراعاة أحكام المادة 90 من القانون رقم 30/90 الخاص بالأملاك الوطنية المعدل والمتم<sup>1</sup>، التي تبين كيفية تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة، وأيضاً نص المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة<sup>2</sup>، والتي بينت بأن عملية تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال السكني أساساً، تتم من طرف الهيئات المعنية والمسيرة بتقويض في إطار تعاقد من طرف الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة طبقاً للمادة 90 المذكورة.

وعليه فإن عقود الإيجار الخاصة بالسكنات العمومية الإيجارية يطبق عليها كل من قواعد القانون العام وقواعد القانون الخاص<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990. المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة في 03/08/2008.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية لسنة 2012 عدد 69، الصادرة بتاريخ 19/12/2012.

<sup>3</sup> القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مقال سابق، ص 60.

في هذا الإطار يتم إبرام عقود إيجار السكنات العمومية الإيجارية وفقا لدفتر الشروط بين الهيئة المؤجرة (ديوان الترقية والتسيير العقاري) والمستفيد لمدة ثلاثة سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، حسب نموذج عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به. كما يتضمن عقد الإيجار الشروط التالية:

- أن يتطابق تاريخ سريان العقد مع تاريخ الاستعادة من السكن الإيجاري العمومي.
- أن ينص عقد الإيجار صراحة على منع الإيجار من الباطن أو أي نقل لحق الإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 143/98.
- أن يحدد ثمن الإيجار حسب أحكام المواد 48 إلى 58 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
- أن يلتزم المستأجر بدفع مبلغ كفالة تقدر ب 10.000 دج عن كل غرفة طبقا للمادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08.

#### الفرع الثاني: شغل السكن العمومي الإيجاري من طرف المستفيدين.

خلال سريان مدة الإيجار يلزم المستأجر (المستفيد من السكن العمومي الإيجاري)، بشغل السكن العمومي المؤجر له بصفة دائمة. إلا أن هذه القاعدة قد تطرأ عليها حالات خاصة، منها ما تتعلق بالتبادل السكنات بين المستفيدين (أولا)، وأخرى تتعلق بنقل حق الإيجار (ثانيا).

#### أولا/ في حالة رغبة المستفيد من تبادل السكن مع مستفيد آخر

في حالة ما إذا رغب المستأجر تبادل السكن مع مستأجر آخر مستفيد من السكن العمومي الإيجاري، فيجب على هذا الأخير إعلام الجهة المؤجرة طبقا للمادة 15 من المرسوم 147/76 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري<sup>2</sup>. وفي حالة عدم احترام هذا الشرط يمكن للجهة المؤجرة طلب إبطال هذه العملية أمام القضاء<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 43/98 المؤرخ في 1998/02/01 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، الجريدة الرسمية عدد 05 الصادرة بتاريخ 1998/02/04. الملغى بالمرسوم التنفيذي 310/16 المؤرخ في 2016/11/30 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، الجريدة الرسمية عدد 70 الصادرة بتاريخ 2016/12/08.

<sup>2</sup>- المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 والمنظم للعلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، جريدة رسمية لسنة 1976 عدد 12 الصادرة بتاريخ 1977/02/09.

<sup>3</sup>- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، 2002، ص 26. أنظر في هذا الإطار قرار المحكمة العليا رقم 54853 المؤرخ في 1989/12/04، حيث منعت التبادل بدون الحصول على الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، 2010، الجزائر، ص 407.

## ثانيا/ في حالة رغبة المستفيد من نقل حق الإيجار لشخص آخر

في حالة رغبة المستأجر، بنقل حق الإيجار لمستأجر آخر، فكانت تتم هذه العملية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 43/98 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، وكانت تعطي حق الاستقادة من نقل حق الإيجار فقط للأشخاص الذين لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى.

إلا أنه بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 310/16 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته<sup>1</sup>، والذي ألغى المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المذكور أعلاه، أصبحت عملية نقل حق الإيجار تتم حسب الشروط التالية<sup>2</sup>:  
1/ أن تكون هناك علاقة قرابة بين المستأجر الأصلي والمنقول له حق الإيجار، على أن تتوفر في هذا الأخير شروط الاستقادة من السكن العمومي الإيجاري.

2/ استثناء يمكن نقل حق الإيجار للشاغلين الذين لا تربطهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر الأصلي في السكنات العمومية الإيجارية الموضوعية حيز الاستغلال قبل 2004/01/01 مقابل دفع غرامة مالية للخرينة العمومية على أن تتوفر فيهم أيضا شروط الاستقادة من السكن العمومي الإيجاري.

إلا أن عقد الإيجار بصفته عقد مؤقت المدة، وحتى إن كان المؤجر هو هيئة عمومية، يبقى دائما المستفيد الشاغل يحس بعدم الاكتفاء من السكن كونه غير مالك ولا يمكنه التصرف فيه خاصة مع الطابع البسيط لبناء السكنات العمومية الإيجارية وإمكانية توسع الأسرة وكبرها، الشيء الذي يولد عند المستأجر رغبة في البحث عن مسكن ملك أوسع من حيث المساحة وعدد الغرف، مما يجعل مؤشر الطلب في سوق السكن دائم الارتفاع.

### المطلب الثاني: التنازل على السكنات العمومية الإيجارية كمحاولة لتقليص الطلب في سوق السكن.

إن الأصل في الأملاك العمومية الإيجارية أنها غير قابلة للتنازل<sup>3</sup>، نظرا لطبيعتها الإيجارية والمؤقتة، وتخصيصها للطبقة الفقيرة في المجتمع. إلا أن الدولة من جهة رأت ضرورة التنازل لسبب كثرة الأعباء عليها في تسيير هذا النوع من السكنات التي لا تدر على الخزينة العمومية أي نفع، كون أن مبالغ الإيجار

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 310/16 المؤرخ في 2016/11/30 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، جريدة رسمية لسنة 2016 عدد 70 الصادرة بتاريخ 2018/01/07.

<sup>2</sup> القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مقال سابق، ص 62.

<sup>3</sup> طوبال ابتسام، دراسة وتحليل سوق السكن على ضوء السياسات العمومية، دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة 2، 2017، ص 257.

زهيدة جدا لا توفي حتى تكلفة البناء، ومن جهة أخرى، لاحظت الدولة بأن عملية الإيجار لم تقلص من نسبة الطلب على السكن خاصة مع توسع الأسر وضيق المساكن.

فقامت الدولة بتنظيم التنازل على السكنات العمومية الإيجارية من طرف الشاغلين الشرعيين من خلال تقديم كيفية تقييم السكنات والامتيازات التي يستفيد منها الأفراد لتشجيعهم على الاقتناء (الفرع الأول) وحددت إجراءات الاستفادة من السكنات العمومية الإيجارية والآجال المتعلقة بإيداع الطلبات (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الاستفادة من التنازل على السكنات العمومية الإيجارية

جاءت المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002<sup>1</sup>، اللتان تسمحان بالتنازل على السكنات العمومية الإيجارية، وتنفيذا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل الأول جانفي 2004<sup>2</sup>، والذي يسمح بالتنازل على المساكن العمومية الإيجارية التي تم توزيعها للمستفيدين قبل تاريخ 2004/01/01.

ويستفيد من عملية التنازل كل الأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، والذين يشغلون المساكن العمومية الإيجارية بشكل مستأجرين شرعيين، بشرط عدم استفادتهم من قبل من ملك عقاري أو إعانة مالية من طرف الدولة مؤكدة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL).

وبالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03، يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، امتلاك سكنهم الإيجاري مقابل دفع الثمن الكامل للمسكن بصفة فورية أو بالتقسيم<sup>3</sup> في أجل أقصاه عشرون (20) سنة.

ويستفيد المتنازل له من مجموعة من الامتيازات تتمثل في تطبيق نسبة تخفيض تقدر بـ 10% من ثمن التنازل في حالة الدفع الفوري. وإحتساب مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن حسب شهادة الاستيفاء التي تقدم له من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، كما يتم تعويض مبلغ الضمان المقدر

1 - القانون 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية لسنة 2000 عدد 80 بتاريخ 24/12/2000، والقانون 21/01 المؤرخ في 22/12/2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، جريدة رسمية لسنة 2001 عدد 79 الصادرة بتاريخ 23/12/2001.

2- المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01، جريدة رسمية لسنة 2003 عدد 48، الصادرة بتاريخ 03/08/2003، والملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 04/06/2018، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 33 الصادرة بتاريخ 06/06/2018.

3 - دوة آسيا، مرجع سابق، ص 330.

بمبلغ 10.000 دج عن كل غرفة والمقدم من طرف المستفيد عند شغل المسكن في حالة الدفع بصفة فورية.

أما إذا كان الدفع بالتقسيط، فيستفيد المتنازل له أيضا حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي المذكور، من عدة امتيازات بحيث يحتسب مبلغ الضمان المدفوع من قبل في أول دفعة المقدرة بنسبة 5% من ثمن التنازل، ثم يخفض مبلغ التنازل كما يلي:

- تخفيض نسبة 7% عندما تكون مدة الدفع بالتقسيط أقل من ثلاث سنوات أو تساويها.

- تخفيض بنسبة 5% عندما تكون مدة الدفع بالتقسيط تزيد عن ثلاث سنوات وتقل عن خمس سنوات أو تساويها.

ويخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد ب 1% في السنة.

وحسب المرسوم التنفيذي رقم 10/07 المؤرخ في 2007/01/11، يستفيد المترشح المجاهد أو ذوي الحقوق في الحالتين من تخفيض قدره 40% من ثمن التنازل إذا لم يكن قد استفاد من سكن عمومي إيجاري آخر، أو قطعة أرض مخصصة للبناء من الدولة أو الجماعات المحلية أو استفاد من إعانة مالية من الدولة خاصة بالسكن.

إلا أنه في حالة عدم تسديد المتنازل له للمستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها يتم تطبيق زيادة بنسبة 0.5%، وفي حالة عدم التسديد لمدة ستة أشهر متتالية، يتم تطبيق عقوبات قد تصل لحد إلغاء التنازل عن السكن العمومي الإيجاري.

#### الفرع الثاني: إجراءات التنازل على السكن العمومي الإيجاري.

من أجل الاستفادة من التنازل على السكن العمومي الإيجاري، كان يتطلب من الشاغل الشرعي أن يوجه طلب الشراء لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 211/15 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 269/03، حيث تتكون هذه الأخيرة من المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري أو ممثله رئيسا، ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة، ممثل عن المدير الولائي للسكن وممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

وكانت تجتمع هذه اللجنة مرتين في الأسبوع، في أجل شهر من تاريخ إيداع طلب التنازل على السكن العمومي الإيجاري، حيث يتعين على طالب التنازل تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلام التبليغ الذي يكون برسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالاستلام، تتضمن قرار اللجنة وثمان التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء التي تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار صادر عن وزير السكن.

وفي حالة رفض طلب التنازل كان يجب أن يكون قرار الرفض معلل. ويحق للطالب الطعن في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري في أجل شهر من تاريخ تبليغه بالرفض أمام لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن بالولاية، والتي بدورها تقصل في الطعن في أجل 15 يوما من تاريخ إيداعه<sup>1</sup>. مع الإشارة بأنه قبل تعديل المرسوم التنفيذي رقم 269/03، كانت طلبات التنازل تقدم للجنة للدائرة التي يؤسسها الوالي، والمتكونة من رئيس الدائرة، ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة، ممثل المدير الولائي للسكن وممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني. وفي حالة رفض اللجنة لطلب التنازل يتم الطعن في قراراتها في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض أمام لجنة الطعن المتكونة من الوالي، المدير الولائي لأملاك الدولة، المدير المكلف بالسكن والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري. والجدير بالذكر أن الدولة حددت أجل لتقديم طلبات التنازل عن هذه السكنات المشغولة قبل 2004/01/01 والذي لا يتجاوز تاريخ 2007/12/31، إلا أن هذا الأجل مدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 296/06 إلى غاية 2010/12/31، ثم مدد من جديد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 153/13<sup>2</sup> إلى غاية 2017/12/31. ثم مدد في سريانه فقط بالنسبة للحالات الاستثنائية للمستفيدين من عملية نقل الإيجار إلى غاية 2019/12/31 وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 01/18 المؤرخ في 2018/01/14<sup>3</sup>.

## خاتمة

تبقى صيغة السكن العمومي الإيجاري أحد الحلول التي وضعتها الدولة لمساعدة الطبقة المحرومة في المجتمع من أجل الحصول على مسكن لائق وبالنتيجة التخفيف من أزمة السكن، لكن يبقى الطابع الإيجاري لهذه السكنات هاجس أمام شاغليها بحيث أنهم رغم استفادتهم من السكن الإيجاري يبقون بالنسبة لمعادلة سوق السكن طالبين للسكن على أمل امتلاك سكن أوسع وأحسن خاص بهم في المستقبل، نظرا للطبيعة المؤقتة للإيجار ونوعيته.

هذا ما دفع الدولة إلى التنازل على أغلب السكنات العمومية الإيجارية لفائدة الشاغلين الذين استفادوا من هذه المساكن قبل 2004/01/01، من خلال عدة قوانين ومراسيم أهمها قانون التنازل على أملاك الدولة 01/81 وأيضا المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01، وذلك نظرا للصعوبات التي عرفتتها الدولة فيما يتعلق بتحصيل وتسيير دفعات الإيجار الخاصة بهذه الصيغة من السكن

<sup>1</sup> - دوة آسيا، المرجع السابق، ص 332.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 153/13 المؤرخ في 2013/04/15 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 269/03، جريدة رسمية لسنة 2013 عدد 22 الصادرة بتاريخ 2013/04/25.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 01/18 المؤرخ في 2018/01/04 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 310/16 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري، جريدة رسمية لسنة 2018 عدد 01 الصادرة بتاريخ 2018/01/07.

خاصة أن مبالغ الإيجار زهيدة جدا ولا توفي حتى أعباء الصيانة الدورية أو تكاليف البناء، مع الملاحظة أن هذا الإجراء يتنافى مع الهدف من وراء إنشاء هذا النوع من الصيغ السكنية، والمتمثل في الاستفادة المؤقتة من السكن وبقائه في الحظيرة السكنية العمومية لمواجهة الظروف الاستثنائية، وقد كان مشروع قانون المالية لسنة 2022 يتضمن مادة تمنع التنازل على السكنات العمومية الايجارية إلا أنه تم الغاؤها عند مناقشة قانون المالية من طرف البرلمان.

أما بالنسبة للتوصيات المقدمة، فيمكن حصرها في ضرورة تحسين نوعية السكنات العمومية الايجارية، والمحافظة على طابعها الايجاري لضمان وجهتها وتخصيصها للفئة الاجتماعية الفقيرة فقط دون سواها، مع تشديد رقابة اللجان عند اعداد قوائم المستفيدين ومنحها للاشخاص المحتاجين دون غيرهم تحت الرقابة الجزائية لأي شخص يستعمل اساليب الاحتيال أو التضليل.

### قائمة المصادر والمراجع

#### أولا/ قائمة المصادر

##### أ- الدساتير

1- المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 20/12/2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء 01/11/2020، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 20/12/2020.

##### ب- النصوص القانونية

1- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990. المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة في 03/08/2008.

2- القانون 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية لسنة 2000 عدد 80 بتاريخ 24/12/2000.

3- القانون 21/01 المؤرخ في 22/12/2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، جريدة رسمية لسنة 2001 عدد 79 الصادرة بتاريخ 23/12/2001.

##### ج- المراسيم الرئاسية

1 - المرسوم الرئاسي 247/15 المؤرخ في 16/12/2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، جريدة رسمية لسنة 2015 عدد 50 الصادرة بتاريخ 20/09/2015.

##### د- المراسيم والمراسيم التنفيذية

1- المرسوم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 والمنظم للعلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، جريدة رسمية لسنة 1976 عدد 12 الصادرة بتاريخ 09/02/1977.

- 2- المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية لسنة 1991 عدد 25، الصادرة بتاريخ 1991/05/29.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، جريدة رسمية لسنة 1991 عدد 25 الصادرة بتاريخ 1991/05/29.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 01/02/1998 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية عدد 05 الصادرة بتاريخ 1998/02/04. الملغى بالمرسوم التنفيذي 310/16 المؤرخ في 2016/11/30 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية عدد 70 الصادرة بتاريخ 2016/12/08.
- 5 - المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01/01/2004، جريدة رسمية لسنة 2003 عدد 48، الصادرة بتاريخ 2003/08/03، والملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 04/06/2018، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والأمالك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 33 الصادرة بتاريخ 2018/06/06.
- 6 - المرسوم التنفيذي رقم 142/08 مؤرخ في 11/05/2008 المحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، جريدة رسمية لسنة 2008 عدد 24 الصادرة بتاريخ 2008/05/11
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية لسنة 2012 عدد 69، الصادرة بتاريخ 2012/12/19.
- 8 - المرسوم التنفيذي رقم 153/13 المؤرخ في 15/04/2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 269/03، جريدة رسمية لسنة 2013 عدد 22 الصادرة بتاريخ 2013/04/25.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 310/16 المؤرخ في 30/11/2016 المحدد لشروط نقل حق الايجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، جريدة رسمية لسنة 2016 عدد 70 الصادرة بتاريخ 2018/01/07.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 01/18 المؤرخ في 04/01/2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 310/16 الذي يحدد شروط نقل حق الايجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري، جريدة رسمية لسنة 2018 عدد 01 الصادرة بتاريخ 2018/01/07.

## ثانيا / قائمة المراجع

### أ- الكتب

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2002.

2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2010.

3- خلف الله بوجمعة، السكن في الجزائر والأزمة مستمرة، الطبعة الأولى، دار ابن الشاطئ للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015 .

### ب- الرسائل الجامعية

1- بوعتبة فوزية، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، (دكتوراه ل م د)، حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدية، 2018.

2- طوبال ابتسام، دراسة وتحليل سوق السكن على ضوء السياسات العمومية دراسة حالة الجزائر، (دكتوراه علوم)، اقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة 2، 2017.

### ج- المقالات في المجلات

1- القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، الجزائر، العدد السادس، 2018.

2- القطبي محمد، دواوين الترقية والتسيير العقاري في الجزائر، ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار نموذجاً، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، عدد 04، مارس 2017.

3- القطبي محمد، إنجاز السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، الجزائر، العدد الرابع، 2017.

4- دوة آسيا، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، الجزائر، العدد 13، 2019.

5- شوقي قاسمي، صباح سليمان، إشكالية توزيع السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلد الباحث في العلوم الانسانية والاجتماعية، الجزائر، عدد 04، 2019.