

القانون

مجلة علمية نصف سنوية محكمة تعنى بالبحوث والدراسات القانونية
تصدر عن معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد زبانة بجليزان
EISSN : 2602-5159 ISSN : 2170 -0036
المجلد 08 / العدد 01- 2019

الحق القانوني للأسرة في السكن (الواقع والآفاق) - دراسة قانونية -

*The Legal Right of the Family to Housing
(Reality and Prospects) - Legal Study -*

الدكتور: مشنف أحمد

أستاذ محاضر قسم "ب"، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي غليزان

Email: mechenef@gmail.com

تاريخ الإرسال: 2019/04/08 تاريخ القبول: 2019/05/23 تاريخ النشر: 2019/11/23

ملخص:

إن حاجة الفرد إلى السكن تبقى من الحاجيات الهامة، غير أنها رغبة تصطدم بالسبل التمويلية لهذا الأخير الذي هو عبارة عن تسهيلات وعمليات ائتمانية يقوم بها البنك، والتي تركز على ثقته مع زبونه، وذلك بأخذ الضمانات اللازمة منه. فالسكن عنصر أساسي ووسيلة أساسية من وسائل التنمية الاقتصادية، حيث أن كل إنجاز سكني يعطي للاقتصاد انتعاشا وتطورا وأمام هذا حاولت الدولة النهوض وتنمية هذا القطاع وتحسينه حيث أخذت على عاتقها مهمة إنجاز وتمويل الوحدات السكنية، وهذا ما هو ملموس في المخططات التنموية التي تميزت بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال، حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد في بناء المساكن وتمويلها. وبتوفير السكن الملائم يمكن من خلاله التأثير على سلوك الفرد، والذي بدوره له انعكاسات مهمة على حياة كل أسرة داخل المجتمع ومنه على الدولة ككل، وهذا ما سنحاول التطرق له من خلال هذه الورقة البحثية.

الكلمات المفتاحية: الحق في السكن - الوحدات السكنية - حق الأسرة - السوق العقارية.

Abstract:

The individual's need for housing remains an important necessity, But it is a desire to collide with the financing means of the latter which is the facilities and credit operations carried out by the bank, Which is based on his trust with his client, By taking the necessary guarantees.

Housing is an essential means of economic development, Every residential achievement gives the economy a rebound, In view of this, the State has tried to promote and develop this sector, and it has taken upon itself the task of completing and financing housing units.

This is what is evident in the development plans that characterized the control of public bodies on the residential market as the sole bidder in this field, Where the state was the sole contractor in housing construction and financing.

And by providing adequate housing through which to influence human behavior, Which in turn has important implications for the lives of each family within the society and the state as a whole, This is what we will try to address through this paper.

Keywords: *Housing right - housing units - the right of the family - the real estate market.*

مقدمة:

إن من أبرز المشكلات التي تعيشها أغلب دول العالم هي أزمة الإسكان والعقارات، نظراً لما تشكله من عائق هام أمام التنمية الاجتماعية والاقتصادية على حد سواء ومن تأثر وتأثير على نواة المجتمع التي هي الأسرة.

وإن انتعاش قطاع السكن يعني إنتعاش كل القطاعات الأخرى، من زيادة في النمو الإقتصادي¹، وزيادة الرفاهية الاجتماعية للمواطنين والارتفاع في الدخل الفردي.

وإن أي أسرة لا بد وأن تجتمع في مسكن واحد بحيث أن هذا يشكل حقها الدستوري الذي كفلته لها المعاهدات والمواثيق الدولية، ومن ذلك ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 72 من الدستور، بأن الأسرة تحظى بحماية الدولة والمجتمع²، وهذا السكن يطرح

¹ عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، منشورات ليجاند، 2007، الجزائر، ص. 47.

² قانون رقم 01-16 المؤرخ في 06 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، ج.ع. 14 ص. 16، ومن ذلك أيضاً ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 64 بأن: " الملكية الخاصة مضمونة....".

هنا مسألة الجودة في نوعيته أي نوعية البناء في حد ذاته وكيف ينعكس على حياة الفرد والأسرة معا.

فتظهر أهمية الموضوع هنا بأن مشكل قطاع السكن، الذي هو أكثر الحاجات الإجتماعية طلبا أصبح لزماعلى أي حكومة من خلال سياستها المنتهجة يتطلب تجنيد جزء كبير من ميزانية الدولة الخاصة من أجل تغطية الإرتفاع المتزايد لأسعار السكن والإيجارات، ورغم كل الجهود المبذولة، إلا أن ذلك لم يف بإحتياجات المواطن، مما جعله التحدي الأكبر لكل الحكومات السابقة واللاحقة.

فلا يمكن التعزيز الكامل للحق في السكن الملائم خاصة إذا صنف كمعيار لجودة الحياة الأسرية، إلا من خلال وضع آليات مالية متاحة للتمويل السكني كإعانة للأسر الطالبة للسكن وحده من خلال ما نظمه المشرع الجزائري عبر عدة قوانين، بل يتطلب إعتداد سياسات أوسع نطلقا وشمولية في مجال السكن والتدخل من قبل الدولة. وما يمكن توجيهه للملاحظة بشأنه، أن النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر والمنظومة السكنية فيه كانت ومازالت مرتبطة بالتحويلات السياسية، هذا بالنسبة لمرحلة ما قبل الإستقلال.

أما عن مرحلة ما بعد الإستقلال، فإن الرهان السياسي لا يبرز من خلال النصوص القانونية إلا إبتداء من معرفة الأهداف التي من أجلها أصدرت هذه النصوص، فبعد سنة 1962 ومع شغل المواطنين الجزائريين بعد رحيل المستعمرين الفرنسيين لما كان يعتبر آنذاك بالأملك الشاغرة "Les biens Vacants" سواء كانت هذه الأملك العقارية ذات طبيعة سكنية أو فلاحية أو صناعية أو ذات طبيعة أخرى، إضافة إلى ظاهرة التعمير التي إكتسحت تقريبا كامل التراب الوطني، والتي تسببت في ظاهرة النزوح الريفي بالهجرة من الريف إلى المدينة، وما خلفته ظاهرة الإرهاب في العشرية السوداء من مشاكل لهروب المواطنين من منطقة إلى منطقة، كل هذا أدى إلى عدم وضوح سياسة الدولة في هذا الباب مما إنعكست معه كل مرحلة من المراحل على حياة الأسرة الجزائرية، وحسب بعض الباحثين فهناك في الجزائر ظاهرتان أساسيتان أثرتا بصفة حاسمة على المجتمع، هي ظاهرة التعمير البطيئة وظاهرة النزوح الريفي الكبير جدا وأحيانا أخرى الولادة المرتفعة¹.

¹ عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة

كما نجد أن مشكلة العقار تطرح هي الأخرى عندما تكون مهمة حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، تعود للوكالة العقارية¹ التي تقوم بنقل ملكية هذه العقارات والحقوق العقارية.

كما أن قواعد التمويل العقاري تضطلع بدور مهم في المجتمع، وقد سعى المشرع بإقراره لها، إيجاد حلول لمشكل التمويل، فكانت أغلب النصوص المنظمة لهذا النوع من التمويلات نصوصه أمره، لا يستطيع الممول العقاري التهرب منها أو التعديل فيها أو الخروج عن مضمونها تحقيقاً للعدل بين الأطراف ورفعاً للضرر الذي ربما يلحق الطرف الضعيف في العقد وهو المستفيد من التمويل²، فيقدم طلب تمويل الأصول العقارية إلى الجهة المعنية.

فكانت الدولة مسؤولة عن توفير السكن الملائم لكافة المواطنين وضمان هذا الحق، فكان يطبق نموذج البناء المخطط مركزياً للمساكن المؤجرة من الدولة، وبعدها حدث تحول كبير في سياسات الإسكان، فتم نقل الأنشطة من سيطرة الدولة إلى القطاع الخاص، وبدأت الحكومات الدولية تتخلى عن دورها كمزود للمساكن بأسعار معقولة وميسرة، وأصبحت مسيرة بدعمها للطلب في السوق بدلاً من تقديم النتائج مباشرة أي تهيئة الظروف والمؤسسات والأنظمة التي تهدف إلى دعم نظم تمويل الإسكان لتشجيع

الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص إقتصاد التنمية، جامعة العقيد الحاج لخضر- باتنة - كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير - قسم الإقتصاد، الجزائر، السنة الجامعية 2013-2014، ص. 55.

¹ بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المنظم للوكالة العقارية المحلية نجده يعتبر هذه الوكالة بمثابة مؤسسات من إنشاء المجالس الشعبية البلدية (أو الولائية) وحدها، أو بالتعاون فيما بينها، فليس لها الطابع الإداري بل لها صفة المؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي والتجاري غير أنها تخضع للقضاء الإداري.

² في هذا الصدد هناك النظام رقم 04-02 مؤرخ في 12 محرم عام 1425 الموافق 4 مارس سنة 2004، الذي يحدد شروط تكوين الحد الأدنى للإحتياطي الإلزامي، الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائرية، عدد: 27، ص. 38، "وهنا يلتزم كل بنك تجاري بالإحتفاظ بجزء أو نسبة معينة من أصوله النقدية وودائعه في شكل رصيد دائم لدى البنك المركزي، كان الهدف منها في البداية حماية المودعين ثم أصبحت وسيلة فنية من شأنها التأثير في قدرة البنوك التجارية على خلق الإئتمان، فرفع هذه النسبة يعتبر كتجميد جزء كبير من إحتياطياته مما يقلل قدرته على التوسع في الإقراض والعكس عندما يخفض البنك المركزي هذه النسبة معناه الإفراج عن أصول البنك التجاري ومنه يمكن الحصول على الغطاء النقدي القانوني اللازم لقيامه بعمليات الإئتمان."

وكذلك النظام رقم 04-01 مؤرخ في 12 محرم عام 1425 الموافق 4 مارس سنة 2004، يتعلق بالحد الأدنى لرأسمال البنوك و المؤسسات المالية العاملة في الجزائر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 27، ص. 37.

تملك المساكن، وبذلك تحولت سياسات المساعدة التقليدية لجانب العرض إلى مساعدة جانب الطلب فأصبح تقديم الدعم المالي للأسر ممكنا، إلا أنه يلاحظ أن هناك إختلاف في خبرة سياسة الإسكان بين العديد من حكومات العالم، غير أن معظم البلدان إختارت تعزيز أسواق الإسكان وتمليك المساكن الفردية، وخصوصة برامج الإسكان الإجتماعي وتحرير أسواق تمويل الإسكان.

ومنه كان لا بد من البحث في موضوع السكن اللائق كمعيار للجودة في الحياة الأسرية من خلال إشكالية البحث الرئيسية وهي: ما هو التكييف القانوني لحق الإنسان وأسرته في السكن؟

ومن ذلك قمنا بطرح التساؤلات الفرعية التالية:

- هل يكفي أن يكون للفرد سكن فقط بدون معايير حتى ولو لم يكن جيدا؟
- كيف يمكن أن يؤثر السكن على جودة الحياة الأسرية؟
- ما مدى تأثر وتأثير السكن بالحياة الأسرية؟
- كيف نظم المشرع الجزائري العلاقة بين الأسرة والحق في السكن؟

- ما هي مظاهر جودة الحياة الأسرية والسبل التمويلية الموضوعية لتوفير سكن لائق؟ وللإجابة على هذه الإشكالية الرئيسية وتساؤلاتها الفرعية إتبعنا في ذلك المنهج الوصفي التحليلي بوصف هذه الظاهرة وتحليل النصوص القانونية الموضوعية لضبط ظاهرة العقار وإنعكاسها على الحياة الأسرية، ومنه سنتطرق لموضوع الدراسة من خلال المبحثين الآتيتين:

المبحث الأول: الحق في السكن من منظور قانوني.

المبحث الثاني: التأثير القانوني لحق السكن على الحياة الأسرية.

المبحث الأول: الحق في السكن من منظور قانوني

لقد أدت أزمة السكن التي شهدتها الجزائر في فترة الثمانينات والتسعينيات إلى ظهور أوضاع عمرانية لا تواكب رغبات الدولة وتطلعات الأسر الجزائرية من عصرنة قطاع السكن ومواجهة تحديات القرن الحالي، الشيء الذي دفع هذه الأخيرة إلى التدخل في قطاع الإسكان والتعمير لمحاولة حل الأزمة، فإتخذ تدخلها عدة أشكال، ومنها على المستوى التشريعي الذي عرف سن مجموعة من القوانين العقارية التي من شأنها أن تستوعب الأزمة.

فكان أول القوانين خلال الفترة الإستعمارية القانون المنظم للملكية المشتركة الذي وضع عقب الحرب العالمية الثانية والذي إستمد قواعده من قانون 1938 الفرنسي، فحدد كيفية إدارة وضمان حسن الإنتفاع بالأجزاء الشائعة، وذلك عن طريق تكوين إتحاد بين كل الملاك المشاركين بقوة القانون، فيتمتع بالشخصية القانونية المستقلة ويتخذ القرارات المتعلقة بتدبير العقار بالأغلبية التي يتطلها القانون.

ومع الوقت أبان هذا القانون محدوديته في تأطير العلاقات بين الملاك المشتركين لعدم تمكنه من الإلمام بجميع المسائل التي يطرحها السكن الإجتماعي.

وبعد فترة الإستقلال عمد المشرع الجزائري على سن كل القوانين التي تضمن الولوج إلى السكن لكل الفئات الإجتماعية لذلك أصدر جملة من القوانين والمراسيم التنظيمية والتنفيذية التي توضح نية المشرع في ذلك.

وقد برزت الأهمية الإجتماعية لسن مثل هذه القوانين¹، إلى ظهور أزمة السكن التي كانت وما تزال تمس المجتمع والأسرة الجزائرية نتيجة الإختلال الموجود ما بين العرض والطلب.

المطلب الأول: المؤسسات والتقنيات المساهمة في حل أزمة السكن.

إن إنجاز السكن العمومي الإيجاري الذي يتم من قبل الدولة (ديوان التسيير العقاري) وبتمويل منها، يوجه فقط للفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا، أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة، فيمنح السكن العمومي الإيجاري حسب مجموع النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن، بتطبيق سلم التنقيط مع الأخذ بعين الإعتبار المعايير المرتبطة بمستويات المداخل الشهرية لطالب السكن وزوجه وظروف السكن والوضعية العائلية والشخصية وأقدمية طالب السكن، كما يراعى في تخصيص السكنات من حيث عدد الغرف والوضعية العائلية وكذا عدد الأشخاص المتكفل بهم وتعطى الأولوية للأشخاص المعوقين في تخصيص السكنات التي تقع في الطابق الأرضي ويتم تحديد موقع المستفيدين من السكنات على أساس قرعة علنية².

¹ نصت في هذا الصدد المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والإجتماعية والثقافية على عناصر الحق في السكن الملائم.

² المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 24، ص. 17، فعلى سبيل المثال نصت المادة 02 من

فعلى سبيل المثال تم إنشاء السكن الترقوي المدعم¹ (L.P.A) الذي يعد صيغة جديدة إستحدثت منذ سنة 2010 من طرف السلطات العمومية² لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية الـ (L.S.P) وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من المجتمع فهو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقى عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة يوجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة وهو موجه فقط لذوي الدخل المتوسط، و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، و قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن (C.N.I) تصب مباشرة لفائدة المرقى، ويجب التنويه أن النصوص التنظيمية المنظمة لهذا النوع من السكنات غير واضحة، مما نتج عنه الكثير من الخلط، وعدم الفهم خاصة في الشق الخاص بطريقة إنتقاء المستفيدين.

وتعالج طلبات شراء سكن ترقوي عمومي حسب الشروط والكيفيات التي يتم تحديدها بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن ويحرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة من المستفيد، وإن تحويل ملكية السكن الممنوح في إطار السكن الترقوي العمومي مرتبطة بتسديد كامل ثمن السكن³.

هذا المرسوم بأنه: " يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. كما يمكن إستعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف إستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة."

¹ إن هذا السكن الترقوي المدعم ينجز حسب الخصائص التقنية المحددة بموجب القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم بحيث يجب أن يتلاءم التصميم والترتيب الفضائي للسكن الترقوي المدعم مع النمط المعيشي المحلي، قرار وزاري مؤرخ في 30 جانفي 2018، يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج.ر. عدد: 13، ص. 17.

² قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس سنة 2018، يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج.ر. عدد: 23، ص. 28.

³ تم تحديد نموذج طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي من خلال القرار المؤرخ في 12 أكتوبر 2014 الذي يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، ج.ر. عدد: 07، ص. 40.

الفرع الأول: الضمانات العقارية الموفرة لحل أزمة السكن

جعلت الدولة منذ الإستقلال السكن إحدى الأولويات، ولذلك وضعت جملة من الضمانات التي فرضت لها إهتماما خاصا قصد إيجاد الحلول له، فتم تطوير العمران وإعداد التصاميم والمشاريع لتلبية حاجات المواطنين للإسكان وإنشاء المؤسسات لإنعاش هذا القطاع، كل هذا تنمية للسكن وخدمة للأسرة الجزائرية، من تجهيز للأراضي ومحاربة للسكن غير اللائق وتقديم القروض اللازمة في ذلك.

فكانت عقود الملكية والضمانات العقارية مهمة ولكنها ليست ضرورية لممارسة نشاطها، الأمر الذي خلق أزمة الديون غير المسددة وغير القابلة للإسترداد لعدم توفر الشروط القانونية¹، فحاولت الدولة الجزائرية إيجاد تغيير فعلي في منتصف الثمانينات بصدر أول قانون ينظم الترقية العقارية تحت رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04 والمتعلق بالترقية العقارية (الملغى)²، الذي أعتبر أول نص قانوني يجسد نظام الإسكان وفق إستراتيجية جديدة أطلق عليها مصطلح الترقية العقارية أين تغير الوضع فيما يخص سياسة الإسكان، فتبادر إلى الأذهان أنه يمكن التحكم في سوق العقار وتبين فيما بعد محدودية مجال تطبيق هذا القانون، خاصة بمحاولة الدولة الدخول لإقتصاد السوق وفتح الباب لحرية المعاملات التجارية، مما نتج عنه عرقلة نشاط الترقية العقارية.

فكان لابد لهذه الأخيرة أن تحظى بإطار تشريعي وتنظيمي أكثر مرونة ووضوح، ومنه تم إصدار المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بالترقية العقارية³.

إلا أن هذا المرسوم شهد هو آخر تعديلا فقام المشرع الجزائري ونتيجة للمشاكل المتعلقة بالعقار التي تفتشت في الآونة الأخيرة والتي دفعت به إلى إعادة النظر في هذا المرسوم التشريعي وتعويضه بالقانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁴، بحيث تم إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل والمتمم، باستثناء المادة 27 منه وكذا

¹ عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص. 31.

² قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر، عدد: 10، ص. 350.

³ المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، عدد: 14، ص. 04.

⁴ قانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل17 فيفري سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، عدد: 14، ص. 04.

أحكام الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

الفرع الثاني: ضبط الأنشطة المتعلقة بالعقار

أعاد المشرع الجزائري تنظيم مهنة المرقى العقاري، وشدد مسؤوليته في حال خرق هذه الأحكام للحد من النزاعات التي تفتشت مؤخرا كما ضبط بعض المفاهيم السابقة، وأدخل عليها بعض التعديلات بضبط نشاط الترقية العقارية.

فقام من خلال القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، بوضع تعريف للترقية العقارية في المادة 03 من هذا القانون في الفصل المتعلق بالأحكام العامة على أنها: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، كما تم التطرق لتعريف المرقى العقاري بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، كما تدخل المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 84-12 وحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري¹ ذلك أن ممارسة هذه المهنة تخضع إلى الحصول المسبق على الإعتماد والتسجيل في السجل التجاري² وأن ممارستها تكون مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر.

وباعتبار أن التخفيف من أزمة السكن يشكّل أحد مفاتيح الإستقرار الإجتماعي، فقد قررت الحكومة منح سكن لائق مقابل كل سكن قصديري أو هش، وفي هذا الإطار عرفت الجزائر في سنة 2014 أكبر عملية ترحيل وإعادة إسكان منذ الاستقلال، لإعادة إسكان العائلات القاطنة في البيوت القصديرية والشاليهات والعمارات الهشة، وواصلت الجزائر مسارها للحد من أزمة السكن من خلال مواصلة دعم السكن الاجتماعي الإيجاري الموجه لشرائح المجتمع ضعيفة الدخل.

كما يعد برنامج السكن الريفي واحدا من البرامج الطموحة التي تبنتها الدولة الجزائرية خلال السنوات الأخيرة، مع عودة السلم والإستقرار الأمني، رغبة منها في تثبيت

¹ المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين. ج.ر. عدد: 11، ص. 06.

² نصت المادة 02 من الأمر رقم 59-75 المتضمن القانون التجاري بأنه:

- يعد عملا تجاريا بحسب موضوعه: "... كل مقالة للبناء أو الحفر أو لتمهيد الأرض."

ما تبقى من السكان الذين لجبروا خلال العشرية السوداء على ترك قراهم ومناطقهم الريفية والزوح نحو المدن والمناطق العمرانية الحضرية.

هذا وقد أقرت الحكومة الجزائرية بموجب مجموعة من النصوص القانونية، رفع قيمة المساعدات الموجهة لدعم بناء السكنات الريفية خاصة بمناطق الجنوب¹.

المطلب الثاني: البرامج الخاصة لحل أزمة السكن.

إن قطاع السكن في الجزائر هو أكثر الحاجات الاجتماعية طلبا وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية للبلاد.

فالسكن أصبح ينظر إليه على أنه محرك للتنمية، كما أن تنظيم برامج السكن المكثف من شأنه استخدام أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية وهو في الوقت ذاته وسيلة ومجال لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة².

ويعتبر السكن كسلعة استهلاكية دائمة، غير أنها ليست كباقي السلع الاستهلاكية فهي لا تخضع لنفس المعايير ولا لنفس المقاييس، فالسكن ضرورة للفرد ولا يمكن أن يستغنى عنها رغم تكلفتها المرتفعة نوعا ما³.

فظل العجز المسجل على مستوى السكن يؤرق كل الحكومات المتعاقبة ومازال، كما ظل هاجس توفير السكن اللائق لكل الأسر الجزائرية حاضرا بقوة.

الفرع الأول: المبادرات الحكومية

فيجد المتتبع للسياسات الحكومية منذ الإستقلال إلى اليوم برامج ومخططات تنصب

¹ المرسوم التنفيذي رقم 18-06 مؤرخ في 20 جانفي سنة 2018 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة والممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج.ر، عدد: 02، ص. 07.

² La politique globale du rural urbain légitime d'une certaine manière le processus d'integration/désintégration du monde rural mais également celui des villes, l'intégrations à l'économie mondiale consisterait à faire adhérer les espaces à des objectifs de « rentabilisation de l'espace en tant que produit social et à valoriser leurs aspects patrimoine ou paysage quant aux agriculteurs, leurs représentations et pratiques de l'espace rural s'imprègnent, de plus en plus, de valeurs de la société globale, **Yasmîna ARAMA**, *Péri-Urbanisation, Métropolisation et mondialisation des villes l'exemple de Constantine*, Thèse de doctorat d'Etat, Faculté des sciences de la terre de la géographie et de l'aménagement du territoire, Département Architecture et Urbanisme Université Mentouri de Constantine, Algérie, décembre 2007, p. 27.

³ عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي والمصرفي- السياسات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، ماي 2001، ص. 19.

كلها في هدف واحد وهو محاولة التقليل من العجز الذي يعرفه هذا القطاع، فلقد قررت الحكومة منذ بداية سنة 1995 الشروع في إصلاح حذر لنظام تمويل السكن¹. فبادرت الحكومة إلى تجسيد ما يسمى حينها بالإصلاح المؤسساتي للبنوك ومحيطها، والذي يهدف إلى تسهيل تدخل هذه الأخيرة في التمويل السكني.

فأنشأت شركة إعادة تمويل الرهون العقارية² "SRH" [Société de refinancement hypothécaire] للإحتراز من أخطار تجميد الديون، وهي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص ولقانون النقد والقرض، إعتمدت كمؤسسة تمويلية طرف بنك الجزائر بمساهمة الخزينة العمومية، هدفها ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل وتشجيع المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية³.

لمواجهة أخطار تسديد الديون أنشأت شركة تأمين القروض العقارية "SGCI" [Société de garantie de crédit immobilier] وهي شركة ذات أسهم رأسمالها يقدر بـ 1000000000 دج وتعد مؤسسة إقتصادية عمومية منشأة في 05 أكتوبر 1997 إلا أن نشاطها بدأ من تاريخ 01 جويلية 1998 بموجب القرار الوزاري رقم 07/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995، وهي تعمل على منح الضمانات للمؤسسات المالية المقرضة ومراقبة سير المؤسسات المقرضة وشمولية ومتابعة عملية القرض.

الفرع الثاني: السكنات الإجتماعية

وبالنسبة لآلية التأمين التعاضدي والمتمثل في صندوق الضمان والكفالة التعاوني للمراقبين العقاريين، فالهدف من هذا الصندوق يتمثل في ضمان الأموال المقدمة مسبقاً من طرف الأشخاص العاديين (المشتريين)، إلى المراقبين العقاريين في إطار

¹ HADJIDJ El Djounid, L'habiter: la spatialisation des modes de vie, Revue sciences humaines, Université M'entouri, Constantine, Algérie, N°. 17, juin 2002, p. 24.

² وهي مؤسسة مالية معتمدة من طرف بنك الجزائر، تهدف أساساً إلى إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين، إضافة إلى ذلك تهدف إلى ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط و الطويل، كما تشجع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية، وتقوم بتמידد الإستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة، تأسست شركة إعادة التمويل في 27 نوفمبر 1997، كمؤسسة مالية ذات طابع إقتصادي عمومي. لقد تم تزويد هذه الشركة ذات الأسهم برأس مال إجتماعي إبتدائي بقيمة 3.290.000.000 د.ج، رفع إلى 4.165.000.000 د.ج في عام 2003، رأس مالها الحالي محرر كلياً و مكتتب و مكون من 833 سهم بقيمة 5.000.000 د.ج.

³ عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي والمصرفي، المرجع السابق نفسه، ص. 07، 08.

عمليات الشراء على المخطط، وبالنسبة للصندوق الوطني للسكن¹ (C.N.L) الذي أنشأ على شكل مؤسسة عمومية تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

وهو يعمل على ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن² خاصة ذات الطابع الإجتماعي منه، بتدبير موارد مالية غير مرتبطة بالضرورة بالميزانية وأصبحت مهامه إبتداء من ماي 1994 هو المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن، والقيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن إجتماعية.

وبعد المصادقة على برنامج الحكومة لسنة 1997 تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - CNEP- إلى بنك للإسكان بإعتباره يتدخل بصفة مطلقة ومباشرة في تمويل جميع الأنماط السكنية التي تعرفها الجزائر وهذا تماشياً مع الإصلاح الحذر الذي باشرته السلطات العمومية منذ بداية 1995.

المبحث الثاني: التأثير القانوني لحق السكن على الحياة الأسرية.

إن النصوص القانونية المنظمة لمجال السكن، سواء ما تعلق منها بالتعمير والتجزئة العقارية، أو النصوص الخاصة التي جاءت لمحاولة التقليل من العجز الذي

¹ أنشأ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-114 المؤرخ في 12 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 والمؤرخ في 18 ماي 1994.

² إلى جانب هذه الصيغة كان هناك السكن الترقوي الذي حدده المرسوم رقم 86-07 الصادر في 04 مارس 1986. وهنا يقوم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بتمويل مشاريع هذا الصنف من مدخرات زبائنه ولفائدتهم، إلا أن حصة هذه الصيغة قليلة جداً لأنها مكلفة وموجهة لذوي الدخل المحترم، أما بالنسبة للسكن الريفي، فبعد توقف إنجاز سكنات القرى الإستراتيجية التي كانت تمول مباشرة من الخزينة العمومية، أما في مرحلة الإصلاحات فقد ظهرت أصناف سكنية حضرية جديدة موجهة عموماً لذوي الدخل المتوسط فظهر برنامج السكنات التطورية التساهمية وقد ظهرت إبتداء من سنة 1995 ببناء أعلى المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 04 أكتوبر 1994 وهذا النوع من السكن موجهة لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتع هذا النمط بكل المواصفات الأساسية للسكن، ويقوم الصندوق الوطني للسكن "CNL" بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد وذلك حسب دخله، كما يسمى بالبيع عن طريق الإيجار بموجب المرسوم رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 بموجبه أصبح للمستفيد دور هام في تمويل مسكنه، فيدفع المستفيد في هذه الصيغة وعلى ستة مراحل ما قيمته 25% من كلفة الإنجاز أما 75% الباقية ولكونها من مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن، فيقوم المستفيد بدفعها بأقساط جد مريحة خلال 20 سنة بحد أقصى فظهرت صيغة عدل واحد وعدل إثنان.

يعرفه قطاع السكن، قد أظهر الواقع العملي لتطبيق هذه النصوص عن مجموعة من الثغرات، كما أن مجموعة من الإكراهات العملية سواء المتعلقة بالبنية العقارية، أو من المتدخلين في مجال السكن، جعل كل المجهودات المبذولة والبرامج تعرف نوعاً من التعثر مما جعل التحدي قائماً وأمل توفير السكن اللائق لجميع المواطنين أمراً صعباً. وما يلاحظ على الضغوط السكانية والإتجاهات الديمغرافية، بأن البلدان العربية تتميز خلال معظم النصف الثاني من القرن العشرين بواحد من أعلى معدلات النمو السكاني في العالم أجمع¹.

المطلب الأول: ظهور السكن غير اللائق.

فالموضعية الاقتصادية المتدنية لغالبية الفئات الإجتماعية بالمناطق الحضرية، وكذلك إرتفاع معدل التمدن وتزايد الطلب على السكن وقلة الأراضي المجهزة للبناء وقلة إنتاج الوحدات السكنية، خاصة مع الأزمة الاقتصادية التي تمر بها الجزائر حالياً والتي حذر منها كثير من الخبراء الإقتصاديين، ونشاط المضاربات العقارية والبناءات السرية والفوضوية كلها أدت إلى نتائج ووضعية صعبة، حيث يلجأ المتضررون من أزمة السكن إلى هذا النوع من المعاملات العقارية كونه يتناسب مع دخلهم المتواضع ويسمح لهم بالإكتفاء بإقامة جدران تأويهم بعيداً عن مراقبة الإدارة ودون حاجة إلى نفقات التجهيز التي ترفع من القيمة الشرائية للأرض.

الفرع الأول: وضعية السكنات العائلية

إن العائلة هي أصغر وحدة إجتماعية²، والتي تعتبر حجر الزاوية في التنظيم الإجتماعي التقليدي والقالب الذي على شاكلته في رسم الجماعات النموذجية الأخرى من عشيرة، قبيلة، ودولة.

وتعتبر العائلة الجماعة المنزلية التي تحتل معاني التركيب البنوي المعقد والحجم الكبير، ووحدة وتماسك ضروريين من قبل أفرادها لإنتاج وجودهم الإجتماعي، ومشاركة أفراد هذه الجماعة حياة بعضهم البعض في كل أحوالها³.

¹ تقرير التنمية الإنسانية العربية للعام 2009، برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، المكتب الإقليمي للدول العربية، بيروت، لبنان، 2009، ص. 153.

² توما جورج الخوري، سيكولوجية الأسرة، طبعة دار الجيل، بيروت، لبنان، 1988، ص. 18.

³ محمد حمداوي، البنات الأسرية ومتطلباتها الوظيفية في منطقة بني سنوس في النصف الأول من القرن

والأسرة الجزائرية هي أسرة ممتدة تعيش في أحضانها عدة أجيال، عدة أسر زواجية، تحت سقف واحد "الدار الكبرى"¹.

فيحتل توفير المسكن الملائم قمة سلم الأولويات الضرورية للإنسان في أي مجتمع، فهو لا يقل أهمية عن حاجة الإنسان إلى الطعام والشراب، كما أنه ضروري لتحقيق الاستقرار المجتمعي الذي يستطيع الفرد من خلاله أن يؤدي دوره المأمول في المجتمع، ومن هذا المنطلق ومنه فالرؤية الصحيحة تحت مظلة هذه الفلسفة التي تسعى إلى الارتقاء بنمط حياة المواطن وتحقيق رفاهيته ومساعدته على أداء واجباته تجاه وطنه وأسرته على أكمل وجه، من دون الانشغال عن ذلك بالبحث عن السكن الملائم، لذلك فإن السكن الملائم يعتبر من الحقوق الأساسية للإنسان.

فالحق في سكن مناسب هو أحد الحقوق المعترف بها في القانون الدولي لحقوق الإنسان وقد تمت الإشارة في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان إلى حق كل إنسان في شروط سكن لائقة بما في ذلك السكن المناسب فالحق في السكن المناسب يندرج ضمن الحقوق الاجتماعية.

فإذا كان السكن هو المكان الذي يلبي فيه الإنسان إحتياجاته الأساسية، فإن أزمة السكن في الجزائر، تعود لنهاية سبعينات القرن الماضي، وهي تتفاوت في حدة الأزمة من عقد لآخر، فكان لإستمرار الكثير من الوضعيات المتردية للسكان بالمناطق الحضرية جعل نسبة هامة من العائلات خاصة الواقعة في الوسط الحضري، عاجزة عن إيجاد ظروف مناسبة للسكن بالمدن، مما يدفعها إلى اللجوء إلى السكن العشوائي بضواحي المدن.

غير أن الدولة حاليا تباشر من خلال وزارة السكن والمدينة الجزائرية لوضع صيغة جديدة من أجل الحصول على السكنات وهي الترقوي الإيجاري "LLP" المعمول بها عالميا، والتي تم إطلاقها بعد صيغة الترقوي المدعم "LPA"، وهو ما يدفع حاليا للتحضير لإطلاق السكن الترقوي الإيجاري "LLP" في القريب العاجل، والذي تراهن عليه الحكومة للقضاء على أزمة السكن في الجزائر، كما أن هذا المشروع هو ذو طابع إجتماعي وموجه

العشرين) قرى الغرايل نموذجا، (رسالة تخرج لنيل دكتوراه دولة في العلوم الإجتماعية، جامعة وهران، جوان 2005، ص. 211، 210.

¹ مصطفى بوتفنوش، العائلة الجزائرية- التطور والخصائص الحديثة- ترجمة دمري أحمد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص. 32.

للمواطنين ذوي أجور من 18 ألف دينار إلى 108 ألف دينار أي ست (6) مرات الأجر القاعدي.

فالجزائر تتوفر على الإمكانيات المالية، التي تؤهلها للقضاء على هذه الأزمة، وإن الحكومة الجزائرية لديها رؤية جديدة لمف السكن، من خلال تركيزها على عصنة السكن وتحسين نوعيته، باعتماد تكنولوجيات حديثه في عمليات الانجاز.

الفرع الثاني: البنائيات غير القانونية

فطرحنا الأحياء القصديرية في المدن الجزائرية العديد من المشاكل منذ الاستقلال، وكان بالإمكان معالجة تلك المشاكل آنذاك مباشرة لأنها لم تكن بنفس الحجم ونفس الحدة¹، فالحظيرة السكنية الفارغة الناتجة عن رحيل المعمرين، مع ضآلة حجم السكن الهش كانا يمثلان فرصة سانحة لحصر انتشار الظاهرة وأثارها على شكل المدينة وتركيبها، إلا أن اهتمام الدولة الموجه صوب التصنيع والتحديث أزاح الاهتمام بالمسألة الحضرية وبأزمة السكن التي لم تكن بعد قد نضجت كي تنفجر بالشكل الذي عرفته في فترة الثمانينيات والتسعينيات².

فالإسكان بشكل عام هو دراسة للوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس، وهو دراسة لسوق إنتاج الإسكان من دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم. وإن المشاكل التي يتعرض لها الناس للحصول على مسكن ملائم، وأيضا تأثير الإسكان على الناس نفسيا واجتماعيا وثقافيا، هو مادفع المشرع إلى الإسراع بإيجاد الحلول لأزمة السكن محافظة منه على الأسرة.

كما أن نوعية المسكن الذي تسكنه الأسرة والذي تختاره، والبيئة المحيطة به يؤثر على الأسرة، وقراراتها، والأنظمة العديدة المحيطة التي تؤثر عليها.

فالبنائيات غير القانونية أو الفوضوية هو من الممارسات غير القانونية التي تعرقل التخطيط الحضري وتوسع المدن بشكل غير منسجم، فأظهرت الإحصائيات أن هذه المساكن لا تستجيب لأبسط متطلبات السكنى من ماء صالح للشرب وكهرباء ومرافق ضرورية.

¹Abdelkrim EL AIDI, La règle et la stratégie - Acteurs sociaux et mutations agraires - Le cas de l'Algérie, Thèse d'Etat en sociologie, Université d'Oran, Algérie, 1997, p. 69.

² آسيا حميدوش، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30-90، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، قسنطينة، 2010-2009، ص. 115.

المطلب الثاني: تأثير السكن الفوضوي على الحياة الأسرية.

لقد أصبحت ظاهرة السكن الفوضوي والبناء العشوائي واقعا ملموسا يفرض نفسه على السلطات العمومية التي تحاول معالجته تارة عن طريق إدماجه في النسيج الحضري من خلال تنظيم هذه الأحياء وإعادة هيكلتها، وتارة أخرى ردع المضاربين العقاريين، وإن مشكلة هذه الأحياء لا تخضع لمراقبة السلطات الإدارية لأنها تحدث غالباً فوق أراضي لا تدخل في الإختصاص الإقليمي للإدارة المشرفة على المراقبة، كما أنها لا تحترم فيها تصاميم البناء والتعمير مما يصعب معه تحديد ما إذا كانت هاته الأراضي تدخل في نطاق المجال الحضري أو المجال الريفي، وهذه السكنات تعرف إرتفاعاً كبيراً رغم كل الجهود المبذولة من الدولة مما جعل ذلك ينعكس سلباً على جودة الحياة العائلية.

الفرع الأول: الإنعكاسات القانونية للسكن الفوضوي

إضافة إلى التحولات التي شهدتها الجزائر والتي لم تقتصر فقط على المجالين الإقتصادي والسياسي، بل مست المستوى الأسري أيضاً من خلال تسارع الإنتقال من نمط الأسرة الممتدة، والتي شكلت لعقود عديدة العصب الأساسي للأسرة الصغيرة، فشهدت الأسرة الجزائرية تحولات في بنيتها، إضافة إلى المشاكل التي بدأت تعرفها الأسر الجزائرية من نزوح ريفي ونمو ديمغرافي غير منظم، وتمركز أغلب السكان في المدن الكبرى، جعل كل ذلك يظهر مجموعة من الأزمات أبرزها إنتشار البناءات الفوضوية حول المدن الكبرى وحتى داخلها.

على إثر ذلك حاول المشرع الجزائري إيجاد الحلول والقضاء على هذه السكنات الفوضوية بدعمه المالي للأسرة من أجل إقتناء سكن، فتنفيذاً للمرسوم التنفيذي رقم 308-94 صدرت العديد من القرارات الوزارية المشتركة.

ففي سنة 1998 صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/03/1998 ليحدد كإجراءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-94 المتعلق بالدعم المالي للأسر، إلا أنه أُلغى سنة 2000 بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000.

أما في سنة 2008 فقد صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 الذي حدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، حيث نصت المادة 13 منه على أنه: " تلغى جميع الأحكام السابقة لاسيما تلك التي تضمنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2000 المعدل والمتمم، ولدراسة قواعد وكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر بالنسبة للسكنات

الإجتماعية التساهمية والريفية التي تم الشروع في إنجازها قبل تاريخ 01 أبريل 2008، فنصت المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2000 على أنه: " يتمثل الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء وشراء مسكن عائلي في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة إقراض مالية، ويجب على المستفيد في جميع الحالات أن يثبت مسبقاً لدى الصندوق شروط التأهيل للإستفادة من المساعدة المنصوص عليها في المادة 06 أدناه. "

أما عن المساعدة المالية المنصوص عليها من الصندوق في المادة 03 فلا تمنح لتمويل كل تكاليف إنجاز أو شراء المسكن، بل تمنح فقط لإستكمال التمويل الذي خصصه المستفيد لذلك والذي يكون إما في شكل مساهمة شخصية، أو في شكل قرض أو في شكل مساهمة شخصية وقرض، مع الأخذ بعين الإعتبار أنه في البناء الذاتي تأخذ المساهمة الشخصية شكل إمتلاك أرضية البناء والشروع في أشغال إنجاز المسكن.

أما المساعدات المالية الموجهة للسكنات الإجتماعية التساهمية والريفية التي تم الإنطلاق في إنجازها إبتداءً من تاريخ 01 أبريل 2008 تخضع لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر¹، فنصت المادة 04 من هذا القرار الوزاري المشترك بأنه: " تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه في جميع الحالات لإستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية أو في شكل قرض، وفي حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والإلتزام بإنجاز الأشغال. "

وتنص المادة 06 من القرار الوزاري المشترك على أنه: " تخصص الإستفادة من المساعدات المالية المنصوص عليها في المادة 03 أعلاه للعائلات التي تثبت د خلاشهرين أو يفوق (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون. "

الفرع الثاني: المساعدات المالية لحماية حق الأسرة في السكن

فلا بد من الموازنة ما بين البدائل المتاحة في المساكن وبين رغبات الأفراد أنفسهم المختلفة، فبالنسبة للأشخاص المستفيدين في ظل القرار الوزاري المشترك

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر سنة 2008، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج.ر، عدد: 57، ص. 26.

السابق المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 المعدل والمتمم لم يبين القانون صراحة ضرورة توفر كل الشروط بل يظهر من النص أنه يكفي توفر أحد الشروط المنصوص عليها للإستفادة من الإعانة، بينما في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 يبين صراحة ضرورة توفر كل الشروط مجتمعة كي يتمكن الشخص من الإستفادة من المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن وهو ما يبين دقة القرار الوزاري هذا، لذا نصت المادة 57 منه بأن: "السكنات الإجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغلها طبقا للتشريع الساري المفعول، وكذا السكنات المستفيدة من الإعلانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات، بإستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة...".

كما بينت هذه المادة كيفيات تطبيق هذا النص القانوني وكذا أصناف السكنات المعنية عن طريق التنظيم.

وعليه فإن مبلغ المساعدة المالية لم يعد يحدد على أساس دخل الأسر، إذ تم توحيد مستوى المساعدة بالنسبة لكل الأسر على ألا يتجاوز دخلها ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، ولغلق باب التحايل منع المشرع التنازل عن السكنات التي إستفادت من إعانة الدولة لمدة عشرة سنوات كاملة¹، إلا أن المشرع الجزائري قد تراجع عن رأيه، بموجب نص قوي أعاد من خلاله الثقة إلى فئات كثيرة من المجتمع، وهو القانون رقم 18-18 الذي نص في المادة 36 منه بصريح العبارة بأنه تعدل وتتم أحكام المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر سنة 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008، المعدلة والمتممة لاسيما بالمادة 91 من القانون رقم 11-17 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017 والمتضمن قانون المالية لسنة 2018، وتحرر كما يأتي:

"المادة 57: تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها، بعد سنتين (2) من تاريخ إعداد العقود التي تخصصها، وبإستثناء إنتقال الملكية بسبب الوفاة، أصناف السكنات المذكورة أدناه، الممولة من طرف الدولة أو التي استفادت من إعانة الدولة لاكتساب

¹ إيمان بوسنة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد: 11، الجزائر، سنة 2014، ص. 391.

الملكية:

- السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقوية المدعمة، وأيضا السكنات التي استفادت من دعم الدولة.

- سكنات صيغة البيع بالإيجار التي قام مالكوها بتسديد كامل ثمن التنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول.

- السكنات الاجتماعية العمومية القابلة للتنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول، التي قام المستفيدون منها من دفع كامل ثمن التنازل أو الدفع المسبق للمبلغ المتبقي الناتج عن الدفع بالتقسيط.

إلا أنه فيما يخص السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم والسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، فإنه يمكن أن يكون محل تنازل من طرف المستفيد منه، شريطة إرجاع إلى الخزينة العمومية مبلغ الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة بعنوان حساب التخصيص الخاص رقم 05-302، الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن"، وذلك إذا تم التنازل قبل إنقضاء المدة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه، والتي يبدأ سريانها من تاريخ إعداد العقد لصالحه.

وتسري أحكام هذه المادة أيضا على عمليات التنازل على السكنات المعنية التي تمت قبل تاريخ بداية سريان هذه المادة¹.

خاتمة:

تميزت ظاهرة التعمير بتمركز كبير للسكان بالمناطق الحضرية على حساب المناطق الريفية و لهذه الظاهرة علاقة مباشرة بتدهور مستوى العيش فبالنظر إلى جاذبية المدن على إعتبار أنها تجسد نوعا من التحضر والنمو الإقتصادي.

فإذا كانت غاية سياسة التعمير هي وضع إطار مناسب لتوزيع السكان و تنظيم أنشطتهم المتنوعة لإحتواء التوسع العمراني بفضل التخطيط الحضري الذي من شأنه توفير إطار ملائم للتنمية الإقتصادية والإجتماعية والثقافية فإن هذا التوسع يتطلب سياسة عقارية توفر لكافة المتدخلين الأراضي المناسبة لإنجاز مشاريعهم ذلك أن سياسة التعمير بطبيعتها سياسة تنظيمية و تقديرية تنظم نشاط المجتمع في المجال العمراني

¹ قانون رقم 18-18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1440، الموافق لـ 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر، عدد: 79، ص. 03.

والحضري وترصد التطورات المستقبلية على المدى المتوسط والبعيد.
إن الإستثمارات الحكومية الكبيرة واستهداف الأسر المعيشية ذات الدخل المنخفض بالتحديد وتقديم إعانات شجع القدرة على تحمل تكاليف الحق في السكن الملائم مع الأخذ في الحسبان الجوانب الأوسع كصلاحية المسكن والموقع وتوفير الخدمات والهياكل الأساسية، هذا ما جعل معيار الجودة هنا يغير من نمط حياة الأسر الجزائرية إلى الأفضل.

الإستنتاجات والتوصيات:

- إن السياسات المتبعة نجحت إلى حد كبير في تعزيز فرص حصول الفقراء على السكن الملائم، وإن سياسات الإسكان التي تقوم حصرا على تسهيل الحصول على الإئتمان لتملك المساكن تتناسب مع الأعمال الكاملة للحق في السكن الملائم خاصة للفئات ذات الدخل الضعيف والمتدني.
- إستطاعت الحكومة الجزائرية إيجاد الحلول لحصول الفقراء الحقيقيين على سكن صالح وبأسعار معقولة وفي موقع جيد وذلك ما إنعكس بصورة إيجابية على الأسرة الجزائرية.
- تعتبر سياسات تمويل الإسكان القائمة على أساس الإئتمان بطبيعتها فكرة جيدة للأسر ذات الدخل المنخفض ، وتعمل سياسات تمويل الإسكان في كثير من الأحيان على مساعدة الفقراء الذين يطلب منهم دفع أسعار السكنات المتحصل عليها.
- ينبغي أن يحترم الحق في السكن اللائق ويصان خلال مراحل تصميم السياسات والبرامج الإسكانية وتنفيذها ورصدها، وأن يتم وضع هذه السياسات والبرامج بمشاركة كاملة من الأفراد و المجتمعات المحلية، ويجب أن يفهم بأن الحق في السكن اللائق وذو جودة جيدة، كالحق في العيش في ظروف تعتبر ملائمة على أساس أمن الحياة، وتوفير الخدمات والمرافق والهياكل الأساسية والقدرة على تحمل التكاليف والصلاحية للسكنى وسهولة الوصول إلى الموقع وملائمته من الناحية الثقافية.
- على الدولة في إطار جهود التقييم التي تقوم بها، أن تستخدم مؤشرات حقوق الإنسان لتحديد الإتجاهات التي تشير إلى إحراز تقدم أو ركود، أو تراجع في أعمال الحق في السكن الملائم.
- تخصيص الأموال اللازمة لتسهيل الرصد الفعال في جميع مراحل برامج الإسكان.

قائمة المراجع:

- النصوص القانونية:

- قانون رقم 18-18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1440، الموافق لـ 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 79.
- قانون رقم 07-86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 10.
- قانون رقم 01-16 المؤرخ في 06 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 14.
- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فيفري سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 14.
- المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 14.
- المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 24.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 11.
- المرسوم التنفيذي رقم 18-06 مؤرخ في 20 جانفي سنة 2018 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة والممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 02.
- قرار وزاري مؤرخ في 30 جانفي 2018، يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 13.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس سنة 2018، يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 23.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر سنة 2008، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 57.

- قرار مؤرخ في 12 أكتوبر 2014 الذي يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 07.

- النظام رقم 02-04 مؤرخ في 12 محرم عام 1425 الموافق 4 مارس سنة 2004، الذي يحدد شروط تكوين الحد الأدنى للإحتياطي الإلزامي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 27، صفحة: 38.

- النظام رقم 01-04 مؤرخ في 12 محرم عام 1425 الموافق 4 مارس سنة 2004، يتعلق بالحد الأدنى لرأسمال البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد: 27.

- الكتب والمؤلفات:

- بلطاس عبد القادر، الإقتصاد المالي والمصرفي- السياسات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، ماي 2001.

- بلطاس عبد القادر، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، منشورات ليجاند، 2007، الجزائر.

- تقرير التنمية الإنسانية العربية للعام 2009، برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، المكتب الإقليمي للدول العربية، بيروت، لبنان، 2009.

- بوتفنوشت مصطفى، العائلة الجزائرية- التطور والخصائص الحديثة- ترجمة دمري أحمد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.

- حمداوي محمد، البنيات الأسرية ومتطلباتها الوظيفية في منطقة بني سنوس في النصف الأول من القرن العشرين) قرى الغرايل نموذجاً، (رسالة تخرج لنيل دكتوراه دولة في العلوم الإجتماعية، جامعة وهران، الجزائر، جوان 2005.

- جورج الخوري توما، سيكولوجية الأسرة، طبعة دار الجيل، بيروت، لبنان، 1988.

- الرسائل العلمية:

- بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص إقتصاد التنمية، جامعة العقيد الحاج لخضر-باتنة- كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير- قسم الإقتصاد، الجزائر، السنة الجامعية 2013-2014.

- حميدوش آسيا، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30-90، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2010-2009.

بوستة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد: 11، سنة 2014.

- Thèses et Mémoires :

- **EL AIDI Abdelkrim**, La règle et la stratégie - Acteurs sociaux et mutations agraires - Le cas de l'Algérie, Thèse d'Etat en sociologie, Université d'Oran, Algérie, 1997.

- **ARAMA Yasmina**, *Péri-Urbanisation, Métropolisation et mondialisation des villes l'exemple de Constantine*, Thèse de doctorat d'Etat, Faculté des sciences de la terre de la géographie et de l'aménagement du territoire, Département Architecture et Urbanisme Université Mentouri de Constantine, Algérie, décembre 2007.

- Revues :

- **HADJIDJ El Djounid**, L'habiter: la spatialisation des modes de vie, Revue sciences humaines, Université M'entouri, Constantine, Algérie, N°. 17, juin 2002.