

صيغة السكن الريفي وسياسة تدعيم التنمية في الأرياف**Rural housing formula****and the policy of supporting development in the countryside**

د. صونية بن طيبة*

جامعة العربي التبسي - تبسة

Sonia_bent@hotmail.fr

تاريخ النشر: 2021/10/01

تاريخ القبول للنشر: 2021/07/05

تاريخ الاستلام: 2021/04/29

ملخص:

يُعد برنامج السكن الريفي واحدا من البرامج الطموحة التي تبنتها الجزائر خلال السنوات الأخيرة مع عودة السلم والاستقرار الأمني ، رغبة منها في تثبيت ما تبقى من السكان الذين أُجبروا خلال العشرية السوداء على ترك قراهم ومناطقهم الريفية ، والنزوح نحو المدن والمناطق العمرانية الحضرية. هذا وقد ساهم السكن الريفي الذي اتخذته الدولة الجزائرية في السنوات الأخيرة كوسيلة لإعمار الأرياف والقرى ، في التخفيف من أزمة السكن ورفع الضغط عن المدن ، حيث استطاع أن يمتص شريحة واسعة من السكان وتثبيتهم بمناطقهم والكف عن النزوح ، الى جانب خلق قرى متطورة تحوي جميع المرافق من كهرباء وغاز وطرق معبّدة ، كما تم بسط الأمن والأمان بمختلف المناطق التي كانت بالأمس مهجورة وخالية ، وأصبحت اليوم تنعم بكل مقومات المتطلبات العصرية.

الكلمات المفتاحية: السكن الريفي - أزمة السكن - المناطق الريفية - التنمية المحلية

Abstract:

The rural rousing program is among the ambitions programs adopted by Algeria during recent years with the return of peace; stability and security, this situation contributed to sedentary the remaining inhabitants .

Who were compelled during the black decade to leave their villages and their rural are as to emigrate to the large cities and urban areas .

During the recent years, the rural housing program carried out by the government of Algeria as a means of urbanizing rural areas and village has contributed to alleviate the housing crisis and decrease pressure on cities , thus a great number of in their own areas and put an end to the exodus, this is in addition the creation of new modern village with all the necessary infrastructures including power gas and asphalt roads on the other hand there is security and safety in the different areas with were unsecure or empty and which become today safe and enjoy all the advantages of a modern life.

Key words : rural housing - housing crisis - rural areas - local development.

* المؤلف المراسل

مقدمة :

يعتبر السكن الريفي من اولى اهتمامات الدولة ، حيث حظي أصحاب القرى والأرياف بمختلف الولايات بحصص تدعيمية عينهم على بناء وتطوير بيوتهم في الأرياف ، مع تدعيمهم بمختلف المرافق الضرورية للحياة العصرية .

هذا ويندرج السكن الريفي في اطار سياسة التنمية ، التي انتهجتها الدولة بهدف تنمية المناطق الريفية من اجل تثبيت الفلاحين بالريف ، هذه السياسة تتمثلت في تشجيع الاسر على انجاز سكن لائق في اطار البناء الذاتي، اين استفادت العديد من ولايات الوطن من برامج هامة في قطاع السكن وخاصة نمط السكن الريفي ضمن البرنامج الذي يخص الفترة الممتدة بين 2010 الى غاية 2014، حيث شهدت هذه الصيغة انتعاشا كبيرا خاصة في هذه الفترة ، بحيث استفادت العديد من الولايات من اعانات موجهة لتدعيم السكن الريفي مدرجة ضمن المخطط الخماسي 2010-2014 تم انجازها بصورة كلية ، إذ استفاد الراغبون في اقتناء سكنات ريفية من عدة تسهيلات ادارية ، وكذا من تقديم اعانات مالية .

هذا وقد استطاعت صيغة السكن الريفي القضاء على مشكل النزوح ، واستقطاب عدد هائل من الطلبات فاقت في بعض الولايات ملفات السكن الإجتماعي ، كما أسهمت في إنتعاش الزراعة بالمناطق البعيدة واستتباب الأمن بمختلف الولايات . ومن جهة أخرى ، ورغم مزايا هذه الصيغة من الإسكان وما حققته من نتائج في معظم الولايات ، تبقى بعض الولايات الأخرى يعاني سكانها من البيروقراطية وثقل الملف الذي أنهمك الطالبين لهذا النمط من السكن ، وكذا طول مدة دراسة الملف .

وعلى العموم فإن السكن الريفي بالجزائر كان ناجحا بعدما استطاع أن يبعث الحياة بالمناطق المهجورة والميتة

هذا ويهدف المشرع من خلال إقرار سياسة السكنات الريفية الى تحقيق جملة من

الامور:

-القضاء على ظاهرة النزوح الريفي و تحقيق نزوح عكسي من المدن إلى الأرياف.

-محاولة القضاء على ازمة السكن في المناطق الريفية.

-تعمير الريف بعد إنتضاء العشرية السوداء .

-تحسين المستوى الاجتماعي لسكان الأرياف.

-تحقيق استقرار اجتماعي ونفسي للأفراد في الريف ،بتوفير ظروف المعيشة الملائمة ، بما فيها توفير السكن الملائم.

وعليه ونظرا لأهمية السكن الريفي ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية ،وفي كونه مطلبا هاما ومسعى اساسي لسكان الريف وصيغة متميزة للقضاء على مشكل السكن في هذه المناطق ، فكان لبد من اثاره الاشكالية الاتية :

الى اي مدى يمكن للسياسة العقارية الموجهة لتنظيم السكن الريفي ان تنجح في تحقيق تنمية اقتصادية وطنية ؟ وهل ان هذه السياسة كفيلة للقضاء على ازمة السكن خاصة في المناطق الريفية ؟.

ويهدف الاجابة على الاشكالية سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي ، وذلك من خلال عرض الاطار المفاهيمي لصيغة السكنات الريفية، وتحليل مختلف النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع.

وللوصول الى نتائج الدراسة ، سيتم التطرق الى مبحثين أساسين:

-المبحث الاول: الاحكام القانونية المتعلقة بمجال الاستفادة من السكن الريفي.

-المبحث الثاني: السكنات الريفية رهان اقتصادي لتحقيق التنمية في المناطق الريفية.

المبحث الاول:

الاحكام القانونية المتعلقة بمجال الاستفادة من السكن الريفي.

إن دراسة الاحكام القانونية المتعلقة بكيفية تنظيم مسألة الاستفادة من السكن الريفي ، تدفعنا للتطرق الى نقطتين أساسيتين ، أولها الشروط والاجراءات المطلوبة للاستفادة من بناء سكن الريفي (المطلب الاول) ، ثم الأشخاص الذين لهم الحق في الاستفادة من إعانة الدولة (المطلب الثاني).

هذا وقبل التطرق لمضمون المطلب الأول يجب الوقوف على الاساس القانوني لهذه الصيغة الهامة والمتميزة.

- الاساس القانوني للبناءات الريفية : لقد تم النص على مشروع منح سكان الريف ،

الاستفادة من البناءات الريفية بموجب العديد من النصوص القانونية ، أهمها :

-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002 المتعلقة بكيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية (الملغاة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في

19/06/2013 المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي المعدل والمتمم). الى جانب النصوص الاخرى المنظمة لعمليات منح القروض وغيرها والتي منها:

- المرسوم التنفيذي رقم 10-87 (1) المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين.

- المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26/09/2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235. (2) المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة.

- القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013 ، المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المؤرخ في 18 جوان 2014.

المطلب الاول : الشروط والاجراءات المطلوبة للاستفادة من بناء سكن الريفي

تخضع عملية الاستفادة من سكن ريفي الى جملة من الاجراءات والشروط ، تجد أساسها في النصوص القانونية السابق الاشارة اليها أعلاه .

الفرع الاول: الاجراءات المطلوبة للاستفادة من اعانة الدولة لبناء سكن ريفي:

طبقا للتعليمية السابقة يشترط للاستفاد من السكن الريفي إتباع الخطوات التالية:

- **تكوين الملف:** لدى الفرع الفلاحي المؤهل إقليميا،، على أن يتضمن الملف ما يلي :

* طلب الإعانة المالية لبناء سكن ريفي (استتارة من الصندوق الوطني للسكن).

في نفس هذه الاستتارة توجد :

- المعلومات الخاصة بالطالب و زوجه.

- تصريح بالمداخيل .

- تصريح بعدم الملكية العقارية و الاستفادة من إعانة الدولة.

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 للطالب وزوجه بالنسبة للمزوجين.

* نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

* وثيقة تثبت مداخيل الطالب و الزوجة.

* وثيقة تثبت الإقامة .

* وثيقة تثبت مزاوله نشاط في الوسط الريفي.

* وثيقة تثبت الاستحواذ على قطعة أرض صالحة للبناء.
 * على ان يودع الملف لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
 -دراسة الملف: يتكفل بدراسته كل من المندوب الفلاحي ومندوب السكن والتجهيزات العمومية.

-المصادقة على الملف : بعد دراسته بوضع لدى اللجنة الولائية المختصة في فترة 15 يوما الموالية للايداع(3).

تبليغ مقرر القبول : لكل من مدير المصالح الفلاحية ، مدير السكن ، مدير وكالة الصندوق الوطني للسكن ، كما يبلغ للمستفيد ، لكي يكون ملفه ويشرع في الأشغال ، وذلك بعد إمضاء الوالي أو الأمين العام على هذا المقرر.

-الحصول على رخصة البناء : وهو شرط أساسي لاتمام مشروع البناء الريفي ، لكن الإشكال يثور حول مدى أحقية حائز أرض العرش في الحصول على رخصة بناء.

يخضع تسليم رخصة البناء للعديد من القوانين وعلى رأسها المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، إذ يحدد هذا المرسوم إجراءات وشروط تسليم هذه الرخصة التنفيذي ، الى جانب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (4).

هذا و تنص المادة 50 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، على ما يلي : " حق البناء مرتبط بملكية الارض ... " وبالتالي فبدئيا رخصة البناء لا تسلم إلا لملك الأرض محل البناء(5) .

كما ينص مرسوم 186/91 في مادته 1/34 على أن الطالب لا بد عليه من تقديم نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة ، وبطبيعة الحال أراضي العرش لا يملك حائزوها عقود ملكية، كما لا يستطيعون الحصول على شهادة الحيازة كونها لا تسلم إلا لحائزي أراضي تابعة للملكية الخاصة ، أما أراضي العرش فهي تابعة للملكية الدولة (6).

وتنص المادة 2/34 من نفس المرسوم على أن الطالب عليه بتقديم توكيل أو عقد إداري ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البنائة ، إذ بتفسير هذه المادة نجد أنه يدخل في مفهومها الحائز الذي يملك توكيل أو سند إداري يثبت الحيازة أو التخصيص، وبالتالي فخائز أرض العرش الذي يملك مثل هذه السندات يمكنه الحصول على رخصة البناء ، كالمستفيدين في إطار المستثمرات الفلاحية .

لكن الأشكال يشور بشأن حائزي أراضي العرش الذين لا يملكون أي سند حيازي، بحيث لا يوجد أساس قانوني يمنحهم رخصة بناء، إلا أنه ونظرا للتسهيلات التي منحتها وزارة الفلاحة بالاتفاق مع باقي الوزارات من بينها وزارة التهيئة والتعمير بهدف إنجاح مشروع التنمية الريفية وتطوير وترقية الأرياف، فإنه يمكن لحائز أرض العرش الحصول على رخصة بناء لإتمام إنجاز البناء الريفي على وجه مشروع، باتباع إجراءات معينة للحصول على هذه الرخصة.

الفرع الثاني: شروط الاستفادة من بناء سكن ريفي: للاستفادة من السكن الريفي يجب مراعاة الشروط الآتية:

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
- إثبات عدم الاستفادة من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن.
- عدم امتلاك المستفيد ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- عدم امتلاكه أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

المطلب الثاني : المستفيدين من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي

يمكن لكل شخص طبيعي يقيم في البلدية المعنية ، أو يزاوّل نشاط في الوسط الريفي ، أن يستفيد من دعم الدولة لبناء سكن الريفي (7).

- يقدر مبلغ الإعانة بـ :

*1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة (أدرار، تلمسان، إليزي، تندوف الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية)،
*700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات.

أما عن كيفية الحصول على إعانة الدولة لبناء سكن ريفي :

فانه وبعد اتمام الملف تأتي مرحلة التحقيق ميدانيا خلال 15 يوم من تاريخ ايداع الملف بحضور لجنة تتكون من الوالي وهو رئيس اللجنة أو من نيوبه، مدير السكن و التجهيزات العمومية D.L.E.P، مدير الهندسة المعمارية والبناء ، مدير المصالح الفلاحية، ملاحظ متخصص في المناطق الريفية، مدير وكالة الصندوق الوطني للسكن ، و يستطيع الرئيس أن يطلب هذه اللجنة لعقد اجتماع من أجل اتخاذ القرار، وفي حالة تطابقه مع شروط

الاستفادة يصدر قرار الموافقة يوقع عليه من قبل الوالي، أما في حالة عدم الموافقة يبلغ المعني بذلك.

يتم تحديد مكان المشروع و الهدف منه و قيمة مبلغ الدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن، الذي يبلغ المسؤولين الجهويين عن ملفات مساعدة من أجل تسجيله ضمن ملف المستفيد وبعد موافقة الصندوق يتم اعداد دفتر الشروط الذي يبين حقوق و واجبات المستفيد و يتم التوقيع عليها من قبل المستفيد و بذلك يحجر مبلغ الدعم المالي و يصب إما لحساب المستفيد مباشرة اذا كان السكن فردي، و يحول لحساب المرقي العقاري حسب تقدم نسبة الأشغال. و كل استعمال مخالف للإعانة يرتب عليه ارجاع مبلغ الاستفادة مع متابعتة قضائيا(8).

إن الدعم المالي عرف عدة تصعيدات حيث كان 30 مليون خلال سنة 2000-2002 ثم زادت الى 50 مليون و 70 مليون دينار لسنة 2009 بسبب ارتفاع مواد البناء، و حاليا رفع الدعم الى 100 مليون سنتيم.

و عن كيفية إعداد قائمة المستفيدين: فإنه يتم تسلم قائمة المرشحين المعتمدة من قبل البلدية إلى المديرية الولائية للسكن، التي تخضعها للرقابة في البطاقة المتواجدة لدى مصالح وزارة السكن والعمران و المدينة.، بعد التحقق في البطاقة، يتم إعداد القائمة النهائية للمستفيدين من طرف مديرية السكن و يصادق عليها الوالي. ويتم تسليم هذه القائمة إلى الوكالة المحلية للصندوق الوطني للسكن من أجل إعداد قرار منح الإعانة.

هذا و يجب أن يقوم المستفيد من قرار منح الإعانة بالاكنتاب في دفتر شروط الصندوق الوطني للسكن.

وفي هذه الحالة يجب على المستفيد الانطلاق في أشغال الانجاز في أجل أقصاه 60 يوما، بعد تبليغ قرار منح الإعانة .

و عن كيفية دفع إعانة الدولة : فإنه يتم دفع مبلغ الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن وفقا لمدى تقدم الأشغال المصرح بها ، عن طريق محضر- أشغال تعده مديرية السكن (9).

هذا ويتم تحرير إعانة الدولة على شطرين، كما يلي :

- الشطر الأول : 60 % من الإعانة تحرر بعد تقديم رخصة البناء و تستعمل لإنجاز القاعدة والأشغال الكبرى.
 - الشطر الثاني : 40 % من الإعانة تحرر بعد معاينة انتهاء الأشغال الكبرى.
- ويمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة لبناء مسكن ريفي، الحصول كذلك على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الخزينة العمومية ب 1 ٪ على عاتقه (10).
- وبالرجوع الى التعلية السابقة نجد أنها قد نصت على أشكال التمويل ، المتمثلة في القرض من البنوك ، وكذا المنح المقدمة من الجهات المعنية بعد ثبوت سير الأشغال بطريقة سليمة ومثمرة (11).

المبحث الثاني:

السكنات الريفية رهان لتحقيق التنمية في المناطق الريفية.

يدخل السكن الريفي في اطار سياسة التنمية الريفية، التي تهدف من خلالها الدولة الجزائرية باشراف وزارة السكن والعمران الجزائرية، على تشجيع المواطنين الذي نزحوا من مساكنهم بالمناطق الريفية خلال العشرية السوداء، والعودة من جديدة الى مناطقهم وقراهم التي هجروها بسبب الظروف الأمنية التي كانت تعاني منها معظم مناطق البلاد.

وهو الامر الذي يؤكد أن برنامج السكن الريفي قد أحدث فعلا انقلابا ايجابيا، وطهر الكثير من الدوائر من فوضى السكن غير المهيأ، وساهم في الحد من الازمة .

والحديث عن السكن الريفي كأحد أهم الرهانات لتحقيق التنمية الريفية، يقتضي- تسليط الضوء على عنصرين أساسيين : سياسة السكن الريفي وواقع البيروقراطية (المطلب الاول)، ثم دور الدولة في تدعيم وتطوير سياسة السكن الريفي لتحقيق التنمية في المناطق الريفية (المطلب الثاني).

المطلب الاول: سياسة السكن الريفي وواقع البيروقراطية والتمويل

اصطدم الكثير من الفلاحين بواقع عنوانه البيروقراطية و التماطل في الحصول على السكن الريفي، لعدة اعتبارات تتعلق بطول مدة دراسة الملف ، فالمعادلة تقتضي- هنا حسب القانون الجاري به العمل حاليا، ان يكون طالب السكن الريفي متحصلا على عقد امتياز على الارض الفلاحية، وقد باشر انجاز سكن ريفي لتسلم له الاموال المحددة ب 70 مليون سنتيم عن طريق دفعتان فقط، بعد تحويل الاموال الى البنك، ليتسنى لصاحب السكن استكمال انجازه، مع اشتراط ان تقوم لجنة مختصة بمراقبة اتمام الاشغال . غير أن العديد من طالبي

السكن الريفي لا يجوزون على عقد الامتياز ،اي بمعنى ان الدولة وضعت شروطا مسبقة من توفير الارض والاستقرار بها نهائيا ،لكن ليس كل قاطني الارياف والقرى، او الفلاحين لهم اراض و بعقود امتياز، وهو الامر الذي حرّمهم من تحقيق مشروعهم وهو الاستقرار، فخلال الخماسي 2010- 2014 تم المصادقة على العديد من ملفات للاستفادة من برنامج الاعانة الموجهة للبناء الريفي ،موزعة على العديد من البلديات (12).

وهذا ما يبين التراجع الكبير في تقديم الاعانات الخاصة بانجاز السكنات الريفية ، وان خصصت الدولة غلاف مالي قدر ب 3287 مليون دينار لكل ولاية تقريبا وهذا لربط 7245 سكن على طول 998 كلم ،كما تم تسجيل عمليات ربط للسكنات الريفية بالغاز الطبيعي على مجموع 6728 سكن في اقليم أغلب الولايات المستفيدة ، الا أنه ما يلاحظ ميدانيا ان ربط البلديات حاليا لم يكتمل بعد اما بالغاز الطبيعي او الكهرباء وحتى فتح المسالك الريفية ، مما حرم الفلاحين من انجاز السكنات الريفية والاكتفاء فقط بالحصول على الاعانات المالية ،وانجاز ما يمكن القيام به من بناء سكن قد لا يكون بالمواصفات المحددة .

هذا ورغم استفادة مجموع بلديات العديد من ولايات الوطن من حصص معتبرة من هذا الصنف السكني، إلا أن الإشكال ظل قائما أيضا بخصوص عملية الحصول على الاعانة المالية، والتي تشترط المصالح التقنية من خلالها على كل مستفيد البدء في إنجاز الشطر الأول من المشروع ، مقابل حصول صاحبه على الشطر الأول من الإعانة المالية. هذه العملية رفضها عدد كبير من المستفيدين ، على إعتبار أن هذا الإجراء يعرقل في كل مرة تحقيق مبتغاهم، لا سيما بالنسبة للمستفيدين من الفئة الفقيرة الذين لا يملكون الإمكانيات المالية حتى لشراء قوت العيش لأبنائهم.

إضافة الى عدم الحصول على دفتر العقاري بالنسبة للبلديات التي تم مسح أراضيها، وكذا على شهادة الحياة بعد توقيف العمل بها (13).

المطلب الثاني: دور الدولة في تدعيم وتطوير سياسة السكن الريفي لتحقيق التنمية في المناطق الريفية

في إطار التنمية الفلاحية ومن أجل تدعيم سياسة السكن الريفي، تم الاعتماد على صيغة جديدة انطلق في تجسيدها على ارض الواقع ؛ تمثلت في منح قروض سكنية لتمويل السكن الريفي بنسبة 05 بالمائة لفائدة الراغبين في بناء سكن ريفي، على أن يتم تسديدها في

51 سنة دون أن يقدم المستفيد أي ضمانات أو رهون، في حين على المستفيد أن يدفع تأميناً على القرض لدى وكالات التأمين كشرط أساس ليقبض القرض.

هذا وقد كشفت إحصائيات مصالح أغلب مديريات السكن والتجهيزات بالعديد من ولايات الوطن ، أن هناك أكثر من 09743 إعانة مالية للسكنات الريفية في الفترة الممتدة من 7991 إلى 9002، بنسبة إنجاز تجاوزت 08 بالمائة، في الولاية الواحدة ، وهو ما ولد رغبة جامعة لدى سكان الأرياف بمغادرة الأوساط الحضرية، حيث تهدف الجهات المعنية لتحقيق أهدافها المرجوة، والمتمثلة في تثبيت السكان ودعم تنمية الفضاءات الريفية.(14)

كما نشير في هذا الاطار الى ان المشرع الجزائري قد استحدثت الية جديدة للتمويل السكني خص بها بعض الصيغ السكنية على غرار السكن الريفي، وتمثل في القرض العقاري المدعم، حيث يستفيد المقترض من تخفيض على نسبة فائدة القرض تحدد حسب المداخل قد تصل الى 1 بالمئة ، حيث تتحمل الخزينة العمومية معدل التخفيض الناتج عن الفرق بين الفائدتين.

كما بادر أغلب ولاية الجمهورية بإعطاء تعليمات لرؤساء البلديات، تخولهم صلاحية التصرف في استصدار مقررات استفادة من قطع أرضية لسكان الأرياف بإقليم البلدية التي يقطن بها المعني، من خلال تخصيص قطع أرضية يتم فيها بناء هذه التجمعات السكنية، وذلك في حال ثبت عدم قدرتهم على بناء السكن الريفي، أو عدم توفرهم على أوعية عقارية لإنجاز هذه السكنات، في الوقت الذي أكدنا بعض رؤساء المجالس البلدية بأنهم تلقوا الضوء الأخضر- لتخصيص أوعية عقارية تابعة للدولة، تكون غير صالحة للزراعة من أجل منحها للمستفيدين من السكن الريفي الذين لم يجدوا مكانا لبناء سكناتهم.ومن المنتظر أن يسمح القرار بإنشاء ما أسمته بتحصيصات جماعية للسكن الريفي، والتي ستشمل المستفيدين من السكن، والذين لا يتوفرون على أوعية عقارية خاصة، وذلك لتجاوز مشكل العقار الذي طالما اعترض هذه العملية، وكذا تسريع إنجازات السكن الريفي محليا، ولاسيما في ظل الإجراءات الجديدة المتخذة من قبل الحكومة لفائدة ترقية هذه الصيغة التي تعرف إقبالا هاما من طرف سكان الريف. وتمثل هذه الإجراءات الجديدة، في تبسيط ملفات الطلب وتسهيلات جديدة في ميدان التمويل، إذ يتسلم المستفيدون من دعم السكن مقيمة 700 ألف د.ج على دفعتين عوضا عن ثلاثة كما كان في السابق، الأولى بمجرد الحصول على رخصة البناء بـ 220 ألف دينار جزائري والثانية بعد استكمال الأشغال الكبرى للمنزل بقيمة 480 ألف دينار جزائري.

هذه الإجراءات جاءت كذلك استجابة لتطلعات سكان الأرياف ، وخاصة منهم أولئك الذين لا يتوفرون على موارد مالية لتحسين أوضاعهم السكنية. وبخصوص السكن الريفي فقد تم توجيه تعليمة وزارية "صارمة" لمدرء الصندوق الوطني للسكن قصد "تخفيف وطأة الإجراءات البيروقراطية"، من خلال اتخاذ التدابير اللازمة لتسريع دراسة الملفات وصرف الإعانة المالية لطالبي السكن في أحسن الآجال. وتبلغ حاليا الفترة بين صدور قوائم المستفيدين على مستوى الولايات وصرف الدفعة الأولى من الإعانة حوالي عام ونصف غير أن الوزير أمر بتقليصها إلى 4 أشهر. ويتطلب تجسيد هذا الهدف إحداث تغييرات هيكلية في الصندوق الوطني للسكن وتسخير الوسائل المادية اللازمة من معدات ومقرات وأنظمة إعلام آلي. و في هذا السياق تم الكشف عن إعادة تنظيم شامل للصندوق في غضون شهرين، لاستدراك النقائص المسجلة في نشاطه بـ "صفة مستعجلة"، وكذا تدارك العجز المسجل في التأطير الإمكانيات المادية (15).

هذا وتبقى مثل هذه الجهود محممة بالنسبة للمناطق الريفية بقراها ومداشرها، من اجل إعادة الاستقرار الى المناطق الريفية ، لا سيما وان هذا النوع من السكن ساهم في القضاء على مظاهر الغبن والحرمات التي كانت تعيشها الكثير من العائلات ببلديات والولايات ، من خلال استبدال مساكن الطوب والقرميد وحتى الزنك وصفائح الحديد بمساكن ذات بناء صلب تقيهم حر الصيف وقر الشتاء ، كما أضافت طابعا جاليا على المحيط الريفي ، بحيث خلق هذا الدعم نوعا من الارتياح لدى العائلات القاطنة بالارياف (16).

الخاتمة:

ختاما نصل الى أن انشغال السلطات العمومية بترقية المستوى المعيشي - للفلاح بالريف، كان من أولويات برامج التنمية الشاملة التي عرفتها بلادنا في مرحلة المخطط الرباعي الأول، و ذلك عن طريق إقامة المئات من التجمعات السكانية و الاهتمام أكثر بتحديث القطاع الزراعي ،مع إعطائه الأهمية القصوى بالتدعيمات المالية المعتبرة والتي من شأنها أن تضمن نوعا من الاستقرار لدى الفلاح ليحقق بذلك التنمية الشاملة، ولقد كان السكن الريفي من الأولويات التي راهنت عليها الدولة الجزائرية في اطار التنمية الشاملة، إذ استطاع هذا الاخير التخفيف من أزمة السكن، وتحقيق امتيازات عديدة ساهمت في استقرار المجتمع، حيث حد من النزوح الريفي ، وثبت سكان الارياف بأراضيهم وساهم في انتشار الامن واستتبابه ، كما

انتعشت من خلاله الفلاحة وعاد الناس الى خدمة اراضيهم التي هجروها سنوات العشرية السوداء ، وبذلك أصبحت القرى تنبض بالحياة بعدما كانت محجورة لا يجرؤ احد على دخولها او الاقتراب منها ، فالسكن الريفي خلق توازنا حقيقيا بين القرية والمدينة.

ومن النتائج المتوصل اليها ايضا :

أن برنامج السكن الريفي قد أحدث فعلا انقلابا ايجابيا، وظهر الكثير من الدوائر من فوضى السكن غير المهيأ، وساهم في الحد من الازمة

أن الدعم المالي عرف عدة تصعيدات حيث كان 30 مليون خلال سنة 2000-2002 ثم زادت الى 50 مليون و 70 مليون دينار لسنة 2009 بسبب ارتفاع مواد البناء، وحاليا رفع الدعم الى 100 مليون سنتيم، وبالرغم من ذلك فان هذا الدعم يظل غير كافي بالنظر لغلاء مستوى وتكاليف المعيشة.

-منح الاعانة المالية للمستفيد اما مباشرة او عن طريق مؤسسة مالية مختصة بمنح القروض.
- صيغة السكن الريفي قد ساهمت في القضاء والحد من مشكل النزوح ، واستقطاب عدد هائل من سكان الارياف بل وحتى من يقطنون الحضر.

-البيروقراطية وثقل الملف الذي أمهك الطالبين لهذا النمط من السكن، وكذا طول مدة دراسة الملف .

-استحداث الية جديدة للتمويل السكني تتمثل في القرض العقاري المدعم .
-وضع الدولة للشروط المسبقة من توفير الارض والاستقرار بها نهائيا للاستفادة من الدعم المالي ، فيه نوع من الاجحاف لكون انه ليس كل قاطني الارياف والقرى، او الفلاحين لهم اراض و بعقود امتياز، وهو الامر الذي حرّمهم من تحقيق مشروعهم وهو الاستقرار.

التوصيات :

-اقتراح تنظيم قانوني خاص لبرنامج السكن الريفي يضم احكام ومبادئ اساسية وتفصيلية بخصوص هذه الصيغة تتضمن شروط الاستفادة كجياتها واجراءاتها والمستفيدين من هذه الاخيرة ، مع تحديد حقوق المستفيد والامتيازات الممنوحة له ، وهذا تشجيعا لسياسة اعمار الارياف، وللقضاء على ظاهرة النزوح الريفي.

-تسهيل عملية الحصول على العقار للبناء فوق أراضي العرش
-توفير مواد البناء وتشجيع الورشات التقليدية لدعم هذه السكنات، مع وضع ضوابط للتحكم في الأسعار.

الوصول لانجاز مساكن تتماشى ومتطلبات سكان الريف من حيث الوظيفة السكنية والاعتبارات الشخصية.

فتح باب الاستفادة من إعانة السكن الريفي أمام الشباب العزاب المستوفون لشروط الاستفادة ، لتشجيع هاؤلاء على المكوث بمناطقهم و الحد من هجرتهم نحو المناطق الحضرية.

الهوامش:

(1) المرسوم رقم 10-87 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1431 الموافق 10 مارس سنة 2010، المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن دماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين (الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 2010/03/14).

(2) المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26/09/2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 ، المؤرخ في 05 /10/ 2010، المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة (الجريدة الرسمية عدد 48 المؤرخة في 2013/09/29).

(3) تتشكل اللجنة من : الوالي أو الأمين العام للولاية رئيسا -مدير المصالح الفلاحية - مدير السكن والتجهيزات العمومية -محافظة الغابات - مدير التعمير والبناء - مدير وكالة الصندوق الوطني للسكن المؤهل إقليميا- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 جانفي سنة 2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

5- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير (جريدة رسمية عدد 52 المؤرخة في 1990/12/02).

(6) راجع فيما يخص شروط الحصول على شهادة الحيازة، عمر حمدي باشا ، محرات شهر الحيازة ، دار هومة ، الجزائر ، دون طبعة ، سنة 2004، ص 105.

(7) أحكام المادة 77 من قانون المالية لسنة 2010 و المادة 109 من قانون المالية التكميلي 2009 ؛القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 أفريل 2002 ؛القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008.

(8) المرسوم التنفيذي رقم 10-87 -السابق الذكر-والمحدد لمستويات و إجراءات دعم فوائد القروض المقدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل اقتناء مسكن جماعي و بناء مسكن ريفي من طرف المستفيدين.

• المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26/09/2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخيل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه الإعانة.

• القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013، المحدد كفاءات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي، المعدل و المتمم ب القرار المؤرخ في 18 جوان 2014.

(9) راجع المراسيم المشار إليها سابقا: المرسوم التنفيذي رقم 10-87

• المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26/09/2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235.

• القرار المؤرخ في 19 جوان 2013، المحدد كفاءات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي، المعدل و المتمم.

(10) نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-87 -المشار إليه أعلاه على ما يلي: " تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي ، كما يأتي :-عندما تكون مداخيل المستفيد أقل بست (6) مرات من الاجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها ، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 1 ٪ في السنة.

-عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست (6) مرات من الاجر الوطني الأدنى المضمون وأقل باثنتي عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون ، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 3٪ في السنة." (11) راجع منصور محاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية، 2000-2001 ص 61.

و.محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، مجلة سداسية محكمة تصدر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد الاول مارس 2007، ص 16 ومابعدها.

(12) جمال لعارة، استراتيجية التمويل المصرفي في القطاع الفلاحي في الجزائر ، ومذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، فرع تسيير المؤسسات ، المعهد الوطني للتعليم العالي للعلوم الاقتصادية ، دون ذكر سنة المناقشة ، ص 12 وما بعدها. :

- (13) عمر حمدي باشا ، ، ص 105 وما بعدها
-حاجي نعيمة ، أراضي العرش في التشريع، المذكرة السابقة، ص 55.
(14) لمزيد من المعلومات عن السكن الريفي .
-الموقع الالكتروني ،
www.cnl.gov.dz-modern.com/2014/04/Rural-housing-in-Algeria.html.
www.elmouwatin.dz/§6505. تاريخ الدخول 2021/03/22 على الساعة 12:45.
(15) راجع الموقع الالكتروني
[-www.cnl.gov.dz-modern.com/2014/04/Rural-housing-in-Algeria.html](http://www.cnl.gov.dz-modern.com/2014/04/Rural-housing-in-Algeria.html).
www.elmouwatin.dz/§6505. تاريخ الدخول 2021/03/28 على الساعة 22:50.
(16) راجح زيري ، تمويل قطاع الفلاحة في الجزائر (1970-1984) ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، معهد العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1986-1988. ص 44.