

السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر

Rural Housing as a Guarantee for the Agricultural Property in Algeria

يوسف محمد¹، لعبيدي خيرة²

YOUSFI Mohamed, LAIDI Kheira

¹ جامعة مستغانم، قانون عقاري، yousfimohamed2014y@outlook.fr

² جامعة مستغانم، قانون عقاري، fz77381@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2019/11/17 تاريخ القبول: 2020/02/29 تاريخ النشر: 2020/03/30

ملخص:

يعتبر العقار الفلاحي مورد هام لتحقيق التنمية الفلاحية والنهوض بالاقتصاد الوطني بالنظر للدور الحيوي الذي يلعبه في التنمية، إذ أثبتت الدراسات الاقتصادية أن الجزائر لها مؤهلات هامة في المجال الفلاحي تؤهلها لتكون في مصاف الدول المحققة لأمنها الغذائي، غير أن الواقع الذي تعيشه الجزائر يفرض منطلقا آخر بالنظر إلى المشاكل التي يتخبط فيها القطاع، ولعل من أخطرها ظاهرة الاعتداء على الملكية العقارية الفلاحية عن طريق التعمير العشوائي عليها، الأمر الذي أدى إلى ظهور انعكاسات سلبية على حجم الوعاء العقار الفلاحي مما دعا إلى دق ناقوس الخطر جراء الوضع المتأزم الذي أصبح يعاني منه العقار الفلاحي، هذا ما حتم اتخاذ تدابير جادة من قبل الحكومة الجزائرية لضبط وتسوية مشكل استنزاف هذا المورد الهام وحمايته باعتماد صيغة السكن الريفي كآلية فعالة تحد من اكتساح الاسمنت للأراضي الفلاحية دون احترام الشروط القانونية المتعلقة بالتعمير بهدف حمايته والحفاظة عليه، بما يضمن تنميته ليساهم في تطوير القطاع الفلاحي ليكون بديلا للمحروقات في المستقبل.

الكلمات المفتاحية: السكن الريفي؛ العقار الفلاحي؛ التنمية؛ دعم الدولة؛ الجزائر.

Abstract:

Agricultural real estate is an important resource for the achievement of agricultural development and the advancement of the national economy due to the vital role it plays in development, as economic studies have shown that Algeria has important qualifications in the agricultural field that qualifies it to be among the countries achieving its food security, but the reality that Algeria is living in algeria imposing another logic in view of the problems in the sector, and perhaps one of the most serious is the phenomenon of attacking agricultural real estate property through random reconstruction, which led to negative repercussions on the size of the agricultural real estate vessel, which called for sounding the alarm due to the situation. This is what made it necessary to take serious measures by the Algerian government to control and solve the problem of draining this important resource and protecting it by adopting the rural housing formula as an effective mechanism to limit the sweep of cement to agricultural land without respecting the legal requirements related to Reconstruction with the aim of protecting and preserving it, ensuring its development to contribute to the development of the agricultural sector to be a real alternative to hydrocarbons in the future.

Keywords: Rural housing; agricultural property; development; state support; Algeria.

مقدمة:

إن حماية العقار الفلاحي يمثل أحد أكبر التحديات في الجزائر باعتباره مصدر رئيسي للثروة، ومحرك الأساسي الذي من شأنه المساهمة في إنتاج أي سياسة زراعية أو إفشالها. وقد عانت الجزائر من سياسات الاستعمارية التي حطمة منظومة العقار الفلاحي، وجعلته يتخبط في العديد من الأزمات، فكان العقار هو العامل الرئيسي في تدهور القطاع وتراجع، وبغية إنجاح أي سياسة زراعية، ينبغي امتلاك قاعدة صلبا، قوامها ثابت أهم عامل من عوامل الإنتاج في القطاع الفلاحي وهو "الأرض".

وتمثل حماية وتنظيم الملكية العقارية الفلاحية من الأولويات فأى سياسة زراعية لا يمكن أن توصف بالسياسة الناجحة إلا إذا كانت تركز على منظومة قانونية محكمة تقوم على التسيير وضبط هذا النوع من الملكية العقارية، من أجل توفير الاستقرار الاقتصادي الاجتماعي وحتى

السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر

السياسي، إذ أن الاطلاع على أي نظام اجتماعي واقتصادي لبلد ما، يكون بمعرفة النظام القانوني لحق الملكية العقارية هي أحسن ضمان لحفظ التوازن الاقتصادي وتحقيق العدالة الاجتماعية، حيث تعتبر الحماية القانونية للاستغلال الفعال للأراضي الفلاحية ركيزة أساسية لبناء الاقتصاد الوطني.

غير أن الجزائر لا تزال تعاني من مشاكل عديدة متعلقة بالعقار الفلاحي في غياب قطاعات استراتيجية بديلة ناجحة مثل الصناعة جعلتها تعاني من تهديدات مختلفة كان أخطرها التوسع العشوائي لل عمران الذي اتلف آلاف الهكتارات من الأراضي الفلاحية الشمالية ذات مردودية جيد بغرض التوسع العمراني فقد سجل انخفاض نسبة الأراضي الفلاحية من 0.8% هكتار سنة 1962 إلى 0.13% هكتار سنة 2005، كما أن أكثر من 78.000 هكتار من الأراضي الخصبية تم تحويلها عن الهدف منها لفائدة عدة برامج سكنية الخاصة بالفترة الممتدة من سنة 1988 إلى سنة 1996، ونتيجة عوامل كثيرة ساهمة في تفاقم الوضع مما أنجر عنه عدة تبعات سلبية أثرة على التنمية الوطنية في جوانب متعددة خاصة ما تعلق بفاتورة الواردات من الغذاء التي وصلت سنة 2013 إلى حدود 9580 مليون دولار أي بنسبة 17.47% من قيمة الواردات الكلية لسنة 2013⁽¹⁾.

ومن هنا أصبح تطوير هذا القطاع ضرورة ملحة من حيث توفير المنتجات الفلاحية والنهوض بهذا القطاع الاستراتيجي، وهذا من خلال تدخل الحكومة الجزائرية بوضع خطط تنموية متكاملة ضمن منظومة متكامل شامل ترمي إلى تنسيق بين جميع العوامل من خلال تحقيق التوازن بين مطلبين أساسيين ألا وهما السكن والمحافظة على الملكية العقارية الفلاحية، وهذا بضبط التسيير لتكريس سياسة الاعتماد على الذات وتحقيق الأهداف المرجوة المتمثلة في التنمية الفلاحية والمحافظة على الموارد الموجودة، ولقد سعت الدولة في هذا الاطار الى الاعتماد على صيغة السكن الريفي كآلية للمحافظة على الوعاء العقار الفلاحي من التعمير العشوائي للأفراد وهذا بغية المحافظة عليه من خلال وضع ضوابط واجراءات قانونية يجب اتباعها من اجل

¹ -أنظر الموقع الخاص بوزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري :

<http://madrp.gov.dz/agriculture/foncier-agricole/>

الاستفادة من سكن في الوسط الفلاحي ودون المساس او انتهاك الاحكام المتعلقة بحماية العقار الفلاحي، ومما تقدم ذكره نطرح الاشكالية التالي : الى اي مدى ساهم السكن الريفي في حماية العقار الفلاحي والمحافظة عليه من التعمير العشوائي ؟ وما هي انعكاساته على تطوير وتنمية المجال الفلاحي في الجزائر؟

وعليه للإجابة على الاشكالية التالي ندرسه في أربعة محاور رئيسية وهي:

المحور الأول: مفهوم السكن الريفي.

المحور الثاني: إجراءات الاستفادة من السكن الريفي.

المحور الثالث: آليات دعم الدولة المقدمة للاستفادة من السكن الريفي.

المحور الرابع: أثر السكن الريفي في تطوير وتنمية المجال الفلاحي.

المحور الأول: مفهوم السكن الريفي.

يعتبر السكن عنوان للاستقرار وقاعدة للانطلاق في ممارسة مختلف النشاطات وهو ما حرصت الدولة على تجسيده على ارض الواقع فقد سعت إلى توفير السكن الريفي لقاطني المناطق الريفية من اجل إحيائه وتنميته من خلال تثبيت السكان وكبح حركة النزوح المتزايدة إلى المدن من خلال إعادة استقطاب العائلات التي نزحت في وقت العشرية السوداء للعودة إلى مساكنهم وخدمة أرضهم التي تم هجرها ومن هنا تبرز أهمية السكن كأداة لتنمية الوسط الريفي في الجزائر وعليه سنحاول في هذا المحور التطرق إلى بعض النقاط التالي باختصار كما يلي:

أولاً: تعريف السكن الريفي.

تعول الدولة على صيغة السكن الريفي لتقليص من حجم مشكلة السكن، وهذا عن طريق تشجيع الأسر والأفراد على إنجاز سكنات لائقة في المناطق الريفية في إطار البناء الذاتي⁽²⁾، من أجل تثبيت السكان في مناطقهم والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي إلى المدن، حيث يستفيد الأفراد من دعم مالي تقدمه الدولة لهم لإنجاز هذه السكنات شريطة توفيرهم لقطع أرضية تكون مملوكة لهم لإقامة السكنات التي يقومون هم بإنجازها⁽¹⁾

² -بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار هومه ، الجزائر ، 2011 ، ص 30.

³، وهذه الإعانات لا ترد فيما بعد للصندوق⁽⁴⁾، وهذا ما سندرسه فيما يلي :

لقد عرف المشرع صيغة السكن الريفي في المادة 2 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10⁽⁵⁾ بأنه: " كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، على أنه يجب أن ينجز هذا السكن في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي".

ثانيا: أنواع السكن الريفي.

يمكن أن نصنف السكن الريفي إلى نوعين كما يلي⁽⁶⁾:

1)-السكن الريفي الفردي أو الذاتي : والذي يتم إنجازه من طرف الأفراد أنفسهم دون تدخل المرقى العقاري في أي مرحلة من مراحل الإنجاز وبالتالي هو مستثنى من عمليات الترقية العقارية والذي نجد المادة 4 الفقرة 1/3 من المرسوم رقم 325/13 قد عرفته على أنه: " هو سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي".

2)-السكن الريفي الجماعي أو المجمع : وهو الذي يقوم المرقى العقاري بالإشراف على إنجازه، وهذا بعد أن يقوم بإجراء دراسة شاملة للمشروع خاصة من الناحية التقنية، وهو ما يتعلق بموضوعنا، أين نجد المادة 4 الفقرة 2/3 من المرسوم رقم 325/13 قد عرفته على أنه: " هو سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن

³ -إيتسام طوبال ، دراسة تحليلية لتطوير سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات اقتصادية ، العدد 2016/3 ، جامعة قسنطينة 2، الجزائر ، ص 305.

⁴ -مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والأفاق ، المنعقد يومي 28/27 فيفري 2012 ، بجامعة ورقلة ، ص 12.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخيل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه الإعانة، ج ر عدد 58.

⁶ -أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 325/13 المعدل و المتمم للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 ، ج ر عدد 48.

5000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي"، وكان الهدف من هذه الصيغة هو تنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان في مناطقهم.

نجد هناك اختلاف بين السكن الريفي الفردي والجماعي وهذا كون أن السكن الريفي الفردي ينجز في شكل متفرق ويتم انجازه من طرف الأفراد أنفسهم في الوسط الريفي وهو ما يعرف بالبناء الذاتي وهذا بعد استفادتهم من اعانات تقدمها الدولة لهم عن طريق الصندوق الوطني للسكن إذا توفرت فيهم شروط الاستفادة، أما السكن الريفي الجماعي فهو يتم انجازه من طرف مرقي عقاري سواء كان عمومي أو خاص في وسط ريفي لكن في شكل تجمع سكني يستفيد منه الأشخاص التي تتوفر فيهم شروط الاستفادة وعليه فإن الاختلاف الجوهرى هو الشخص القائم بالإنجاز وموقع البناء الريفي⁽⁷⁾.

ثالثا: خصائص السكن الريفي.

لسكن الريفي العديد من الخصائص التي تميزه عن غيره من الصيغ السكنية التي تنجزها الدولة في إطار برامج السكن الاجتماعي أو في إطار الترقية العقارية ونذكر من بينها ما يلي:

- ✓ - يتم بناء هذه الصيغة من السكنات في المناطق الريفية فقط.
- ✓ - يستفيد من هذه الصيغة أشخاص محددين على أساس النشاط والمناطق التي يقطنون فيها.
- ✓ - يتميز هذا النوع من الصيغ السكنية بمحدودية المساحة.
- ✓ - إمكانية التنازل عن الوعاء العقارية المشيد عليه المسكن للمستفيد.
- ✓ - الاستفادة من مساعدات مالية معتبرة بالنسبة لهذا النوع من السكنات.

رابعا: أهمية السكن الريفي.

نظرا لأهميته فإن المشرع أقر سياسة السكن الريفي بهدف تحقيق جملة من الأهداف والمتمثلة فيما يلي⁽⁸⁾:

⁷ - نشير في هذه النقطة أن المشرع لم يوضح تفاصيل العمل بمهده الصيغ و فيما يخص السكن الريفي الجماعي والإجراءات المتعلقة في كيفية الانجاز ، مما يتطلب إعادة تدخل المشرع بإصدار مرسوم تنفيذي أو قرار وزاري لتوضيح هذه النقطة المتعلقة بالسكن الريفي الجماعي من حيث الاستفادة و طريقة الانجاز .

⁸ - بن طيبة صونية، السكن الريفي (العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية)، مداخلة في الملتقى الدولي حول: الترقية العقارية وسياسة السكن رهانات وتحديات، يومي 1 / 2 مارس 2017 ، جامعة البليدة 2، ص 3.

السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر

- القضاء على ظاهرة النزوح الريفي وتحقيق نزوح عكسي من المدن إلى الأرياف.
- تعمير المناطق الريفية بشكل نظامي وفقا لتشريعات التعمير سارية المفعول.
- المحافظة على العقار الفلاحي وحمايته من توجه استغلاله إلى أغراض أخرى غير الفلاحة.
- تحسين المستوى الاجتماعي لسكان الأرياف.
- فك العزل على المناطق النائية وتحقيق التوازن بين الريف والمدينة.

المحور الثاني: إجراءات الاستفادة من السكن الريفي.

لقد وضع المشرع مجموعة من الإجراءات حتى يتم الاستفادة من سكن ريفي للأفراد الذين يقطنون في المناطق الريفية وحتى يستفيد لابد من أن تتوفر فيهم بعض الشروط، وإن يقدم ملف يحتوي على عدة وثائق تثبت وضعيتهم واستحقاقهم الاستفادة، ليتم بعدها دراسة الملفات من طرف هيئات مختصة نص عليها المشرع، ثم إصدار قرار الاستفادة من عدمه حسب الحالة مع تبرير سبب الرفض وكل هذه النقاط سنفصل فيها فيما يلي:

أولا: شروط الاستفادة من السكن الريفي.

حتى تتم الاستفادة من السكن الريفي يجب توفر مجموعة من الشروط التي حددها القانون وهو ما سنعرضه فيما يلي:

- ✓ - إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
- ✓ - إثبات عدم الاستفادة من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة.
- ✓ - إثبات عدم الاستفادة من قبل من أي سكن اجتماعي ممنوح من قبل الدولة.
- ✓ - عدم امتلاك المستفيد أو زوجه ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- ✓ - عدم امتلاكه أرض للبناء إلا إذا كان الغرض منها إقامة المسكن الريفي.
- ✓ - يجب أن يتحصل على موافقة من قبل الصندوق الوطني للسكن⁽⁹⁾.

ثانيا: تكوين الملف الاستفادة من السكن الريفي.

لدى الفرع لفلاحي المؤهل إقليميا، حيث يجب أن يتضمن الملف ما يلي⁽¹⁰⁾ :

⁹ -أنظر المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 سالف الذكر.

¹⁰ -أنظر موقع وزارة السكن: <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=60>

- ❖ -تقديم طلب الإعانة المالية لبناء سكن ريفي لدى الصندوق الوطني للسكن⁽¹¹⁾.
 - -يتكون ملف طلب الإعانة المالية من الصندوق الوطني للسكن من:
 - ✓ -طلب الإعانة المالية للبناء في الوسط الريفي مصادق عليه.
 - ✓ -مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لمقدم الطلب وزوجه بالنسبة للمتزوجين.
 - ✓ -وثيقة إثبات الأجر (كشف الراتب السنوي أو الشهري يتم تقديمه من مصلحة الضرائب، وثيقة مصادق عليها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا).
 - ✓ -وثيقة تثبت الإقامة في منطقة ريفية.
 - ✓ -وثيقة تثبت مزاوله نشاط في الوسط الريفي (فلاح أو مربي أو ...).
 - ❖ -في نفس هذه الاستمارة توجد :
 - ✓ -المعلومات الخاصة بطالب السكن وزوجه.
 - ✓ -تصريح بالمداخيل.
 - ✓ -تصريح بعدم الملكية العقارية والاستفادة من إعانة الدولة.
 - ✓ -مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب السكن وزوجه بالنسبة للمتزوجين.
 - ✓ -نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
 - ✓ -وثيقة تثبت مداخيل الطالب والزوجة.
 - ✓ -وثيقة تثبت الإقامة.
 - ✓ -وثيقة تثبت مزاوله نشاط في الوسط الريفي.
 - ✓ -وثيقة تثبت الاستحواذ على قطعة أرض صالحة للبناء.
 - ❖ -و يجب أن يودع الملف لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
- ثالثا: مرحلة دراسة ملف السكن الريفي للاستفادة من الموافقة.
- طبقا للتعليمية السابقة يشترط للاستفادة من السكن الريفي إتباع الخطوات التالية:
- 1-دراسة الملف:** يتكفل بدراسة ملف الاستفادة من السكن الريفي كل من المندوب الفلاحي ومندوب السكن والتجهيزات العمومية.

¹¹ -أنظر الموقع الخاص بصندوق (CNL) <http://www.cnl.gov.dz/ar/aides-part-ar/habit-rural-ar>

2-المصادقة على الملف: بعد دراسته يتم وضعه بين يدي اللجنة الولائية المختصة في مدة 15 يوما الموالية لإيداع الملف⁽¹²⁾.

3-تبليغ مقرر القبول : بعد التحقيق يتم اجتماع اللجنة المكونة من عدة أعضاء يمثلون مختلف مديريات الولاية، ويقوم كل من مدير المصالح الفلاحية، مدير السكن، مدير الصندوق الوطني للسكن، بعد إمضاء الوالي أو الأمين العام على هذا المقرر، بتبليغ طالب الاستفادة من السكن، لكي يقوم بتكوين ملفه ويشرع في الأشغال، أما في حالة عدم الموافقة يبلغ المعني بذلك أيضا⁽¹³⁾.

4-الحصول على رخصة البناء: وهو شرط أساسي للانطلاق في إنجاز السكن الريفي⁽¹⁴⁾.

المحور الثالث: آليات دعم الدولة المقدمة للاستفادة من السكن الريفي.

لقد سعت الدولة إلى النهوض بعالم الريف منذ الاستقلال من خلال العديد من البرامج التنموية لكن بعد الأحداث التي عرفتها الجزائر خلال العشرية السوداء أدي إلى زعزعة الاستقرار ونزوح الكثير من السكان إلى المدن خوفا من حالة لا امن السائدة آنذاك، لكن بعد الاسترجاع التدريجي للأمن بهذه المناطق تم العمل على إعادة إحياء وبعث الحياة من جديد فيها من خلال السعي إلى تثبيت السكان واستقطاب العائلات النزوح من خلال تقديم الدعم اللازمة للاستقرار من جديد من خلال منح مساعدات مالية معتبر لبناء سكناتهم الذاتية وكذا الاستفادة من قروض مدعمة لتوسعة مساكنهم وأيضا التنازل عن الأوعية العقارية التي تم بناء السكنات الريفية عليها لتشجيعهم أكثر على البقاء في أراضيهم وخدمتها وكل هذه الآليات سيتم تلخيصها فيما يلي :

12 - مسكر سهام ، المرجع السابق ، أنظر إلى الهامش ، ص 12 .

13 - بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 07 .

14 -أنظر المادة 2 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي و الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/19 سالف الذكر ، ج ر عدد 32 .

أولاً: الاستفادة من المساعدات المالية.

- الإطار القانوني للإعانات المقدمة من طرف الدولة لبناء السكن الريفي: لقد تم إحاطة السكن الريفي بمجموعة من النصوص القانونية التي تنظم وتضبط كيفية الاستفادة منه وكذا الإعانات المالية التي تقدمها الدولة لدعمه، وهذه أهم النصوص :

- -التعليمية الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 /07/ 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).
- -قرار وزاري مشترك المؤرخ في 13/08/2008 الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي⁽¹⁵⁾.
- -المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10/03/2010 والمحدد لمستويات وإجراءات دعم فوائد القروض المقدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل اقتناء مسكن جماعي وبناء مسكن ريفي من طرف المستفيدين⁽¹⁶⁾.
- -المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05/10/2010 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخيل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه الإعانة.
- -القرار الوزاري المؤرخ في 19 /06/ 2013، المحدد لكيفيات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي⁽¹⁷⁾.
- - المرسوم التنفيذي رقم 325/13 المؤرخ في 26/09/2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 235/10 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة

15 - ج ر عدد 57.

16 - ج ر عدد 17.

17 - ترتيب هذه النصوص القانونية جاء حسب تاريخ صدورهما - ج ر عدد 32.

السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر

للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه الإعانة⁽¹⁸⁾.

➤ -القرار الوزاري المؤرخ في 18 /06/ 2014 المعدل بالقرار المؤرخ في 19 /06/ 2013، المحدد لكفيات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي⁽¹⁹⁾.

تعد هذه أهم النصوص القانونية التي تنظم الاعانات الخاصة بصيغة السكن الريفي من حيث الشروط والإجراءات والوثائق الأساسية من أجل الاستفادة بالإضافة إلى حجم الإعانات المالية المقدمة حسب كل فئة والمنطقة التي يتم فيها إنجاز هذه السكنات.

أ- الإجراءات المتبعة للاستفادة من إعانات الدولة للسكن الريفي :

يمكن لكل الأشخاص الطبيعيين الذين يقيمون في البلدية المعنية منذ أكثر من (5) سنوات، أو الذين يمارسون نشاطا في الوسط الريفي⁽²⁰⁾، أن يستفيدوا من دعم الدولة لبناء سكن ريفي ويقدر مبلغ الإعانة الممنوحة⁽²¹⁾ بـ:

- - 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة (أدرار، تمنراست، إيزي، تندوف، الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية).
- - 700.000 دج بالنسبة لباقي ولايات الوطن.

1- الإعانة الممنوحة لبناء السكن الريفي : بعد أن يتم إيداع الملف مستوفيا للوثائق

المطلوبة تأتي مرحلة التحقيق ميدانيا خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع بحضور لجنة تتكون من:الوالي وهو رئيس اللجنة الذي يستطيع أن يطلب من اللجنة عقد اجتماع من أجل اتخاذ

18 - ج ر عدد 48.

19 - ج ر عدد 52.

20- أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/07/19 سالف الذكر.

21 -أنظر الموقع الخاص بصندوق (CNL) : <http://www.cnl.gov.dz/ar/aides-part-ar/aap-ar>

القرار إما بالموافقة في حالة التطابق مع شروط الاستفادة حيث يصدر قرارا يوقع عليه الوالي، أما في حالة الرفض يتم تبليغ المعني بذلك مع التسييب (22).

يتم إرسال القائمة مرفقة بالملفات التي تحظى بالموافقة إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة المباشرة، يتم تسليم المقررات التي تم إعدادها بهذه الكيفية، من طرف مدير السكن بالولاية لمصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد تبليغ المستفيدين مرفقة بدفاتر الشروط المتعلقة بها والتي يتعين عليهم اكتتابها (23).

يتم إعداد دفتر الشروط الذي يبين حقوق وواجبات المستفيد ويتم التوقيع عليه من قبل المستفيد وبذلك يحجر مبلغ الدعم المالي ويصب إما في حساب المستفيد مباشرة إذا كان السكن فرديا، ويحول لحساب المرقمي العقاري حسب تقدم نسبة الأشغال، وكل إخلال بالواجبات المحددة بموجب القانون يشكل سببا لسحب هذه المساعدة ويعرض المستفيد إلى تعويض المبلغ المقدم بكل الطرق القانونية (24).

لقد عرفت صيغة السكن الريفي منحى تصاعديا من حيث الإعانات المالية المقدمة من الدولة (25) إذ كانت تقدر بـ 30 مليون سنتيم في الفترة ما بين 2002/2000 ثم ارتفعت لتصل إلى 50 مليون سنتيم ثم 70 مليون سنتيم في الفترة ما بين 2009/2003 نتيجة ارتفاع أسعار مواد البناء، وقد تم رفع هذا الدعم ليصل إلى 100 مليون سنتيم في سنة 2014 في بعض ولايات الجنوب.

2- إعداد قائمة المستفيدين : إن إعداد قائمة المستفيدين من السكن تخضع للمراحل

التالية:

22 -مسكر سهام، المرجع السابق،ص12.

23 - أنظر المادة 5 الفقرة 5 و6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/07/19 سالف الذكر.

24 - أنظر المادة 7 من دفتر شروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي و الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/19 سالف الذكر ، ج ر عدد 32.

25 -مسكر سهام، المرجع السابق،ص13.

السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر

- ✓ -تسلم قائمة المرشحين المعتمدة من قبل البلدية إلى المديرية الولائية للسكن، التي تخضعها للرقابة في البطاقة المتواجدة لدى مصالح وزارة السكن والعمران والمدينة.
- ✓ -بعد التحقق في البطاقة، يتم إعداد القائمة النهائية للمستفيدين من طرف مديرية السكن ويصادق عليها الوالي.
- ✓ -يتم تسليم هذه القائمة إلى الوكالة المحلية للصندوق الوطني للسكن من أجل إعداد قرار منح الإعانة.
- ✓ -يجب أن يقوم المستفيد من قرار منح الإعانة بالاكنتاب في دفتر شروط الصندوق الوطني للسكن.
- ✓ -يجب على المستفيد الانطلاق في أشغال الإنجاز في أجل أقصاه 60 يوما، بعد تبليغ قرار منح الإعانة (26).

3- **تحرير إعانة الدولة** : يتم تحرير مبلغ الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن وفق مراحل تقدم الأشغال المصرح بها من طرف المستفيد من السكن الريفي، عن طريق محضر أشغال مؤشر عليه من طرف المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن أو المجلس الشعبي البلدي (27)، ويتم تحرير إعانة الدولة على شطرين (28)، كما يلي :

- **-الشرط الأول: 60 %** من الإعانة يحرر بعد تقديم رخصة البناء وتستعمل لإنجاز الأشغال التي تتراوح من نزع الأتربة إلى الجزء العلوى للسكن (29).
- **-الشرط الثاني: 40 %** من الإعانة يحرر بعد محضر معاينة مدى تقدم الأشغال.

26 - أنظر الموقع الخاص بوزارة السكن: <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=60>

27 -أنظر المادة 4 من القرار المؤرخ في 2014/07/18 سالف الذكر.

28- أنظر الموقع الخاص بصندوق (CNL) : <http://www.cnl.gov.dz/ar/aides-part-ar/habit-rural-ar>

29 - راجع التعلية الوزارية رقم 962 الصادرة 2016/11/13 المتعلقة بالسكن الريفي ومفهوم الأشغال الكبرى ، الصادرة عن وزارة

السكن و العمران و المدينة .

ثانيا: الاستفادة من قروض مدعمة.

ويمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة لبناء مسكن ريفي، الحصول كذلك على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الخزينة العمومية بـ 1 ٪ على عاتقه⁽³⁰⁾، أو من بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)⁽³¹⁾.

المحور الرابع : اثر السكن الريفي على تطوير وتنمية العقار الفلاحي.

إن للسكن الريفي عدة آثار ايجابية في تنمية وتطوير المجال الفلاحي كونه يعد همزة وصل بين الفرد والأرض، وهذا ما يجعل من السكن الريفي آلية فعالة لنهوض بالقطاع الفلاحي، وخلق التوازن التنموية بين الريف والمدينة وهو ما يحقق التنمية المحلية، وعليه سنحاول ذكر بعض الآثار باختصار كما يلي:

أولا: السكن الريفي ودوره في المحافظة على العقار الفلاحي وحمايته.

إن تأطير عملية التعمير على الأراضي ذات طابع فلاحي والسماح للأفراد بالبناء عليها عن طريق استفادتهم من صيغة السكن الريفي التي تعد صيغة من بين الصيغ التي تعول عليها الدولة للتخفيف من أزمة السكن التي تعريفها البلاد منذ عقود والذي أعطاه المشرع اهتماما خاص كونه يتصل بمورد مهم وهو العقار الفلاحي والذي تم تكريس حماية خاص له بموجب الدستور والعديد من النصوص القانونية، والذي تم تنظيم شروط وإجراءات بناءه وفق معايير ومقاييس ومساحة محددة يضمن من خلالها المشرع المحافظة وحماية العقار الفلاحي من التوسع العشوائي لنسيج العمراني على حسابه.

ثانيا: السكن الريفي ودوره في تثبيت السكان.

تسعي الدولة إلى تثبيت السكان بهدف التخفيف من أزمة السكن الخائقة التي تعريفها المدن لاسيما منها المدن الكبرى على غرار العاصمة وهران وقسنطينة وعنابة وغيرها من المدن، لذي كان لا بد من العمل على وضع خطة عمل تقضي بالتصدي لنزوح العدد الكبير من سكان الريف نتيجة غياب الأمن وعدم توفر شروط المعيشة نحو المدن بطريقة عكسية من خلال تسطير

³⁰ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 87/10 سالف الذكر.

³¹ - أنظر الموقع التالي: http://www.elmouwatin.dz/spip.php?page=imprimer&id_article=5115

السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر

برامج تنمية تعني بالوسط الريفي وتنميته من خلال البرنامج المخطط التنمية الفلاحية والريفية وتخصيص مبالغ مالية معتبرة لتهيئة وبعث الحركة التنموية في هذا المجال مما انعكست آثاره في إنشاء قرى ريفية جديد وأحياء أخرى كانت مهجورة من خلال تجديد الحضرية السكنية الريفية بصيغة السكن الريفي أو البناء الذاتي لأصحاب هذه المناطق لاسيما منهم الفلاحين والمربي الموشي وغيرهم قاطني هذا الوسط.

مما شجع العديد من العائلات التي هاجرت في وقت مضى إلى التفكير في العودة واستقرار في مناطقها وبعث الحياة فيها من جديد وهو الأمر الذي تحقق بالفعل مع استتباب الأمن منذ سنة 2000 أين تم تسجيل عدد كبير من الطلبات للاستفادة من السكن الريفي والذي رافقه دعم الدولة لإنشاء مشاريع استثمارية تناسب طبيعة كل منطقة وهو ما أثر ايجابا على الوسط الريفي.

ثالثا: السكن الريفي ودوره في تنمية القطاع الفلاحي.

إن تحقيق استقرار السكان في مناطقهم سوف تكون له من أهمية بمكان وذلك ما يمكنهم من ممارسة أنشطتهم اليومية والتي تتمحور أساسا حول الفلاحة وتربية المواشي بمختلف أنواعها مما يساهم هذا الأمر من خلق الثروة ورفع دخل الأفراد في هذه المناطق وبالتالي امتصاص البطالة الموجودة في هذه المناطق مما يساعد على توفير دخل محترم يضمن به السكان حياة كريمة.

رابعا: السكن الريفي ودوره في تطوير القطاع الإنتاجي.

إن ارتفاع وتيرة الإنتاج من المحاصيل الفلاحية وتربية المواشي يساهم في جعل المناطق الريفية تجذب مختلف المستثمرين وفي شتى المجالات لاسيما منها الصناعات التحويلية الغذائية في مختلف المنتجات وعلى رأسها المصبرات والزيوت والعسل والحليب ومشتقاته غيرها، ما يضمن رفع مستوى المنتجات وتحسين الجودة والنوعية نتجت عقود الشركات المبرمة بين الفلاحين والمستثمرين مما يضمن تغطية حاجات السوق الوطنية والتوجه نحو تصدير هذه المنتجات نحو الأسواق العالمية وبالتالي رفع مستوى الدخل الذي يدفع لتوسيع المساحات الفلاحية وكذا رفع عدد الرؤوس المواشي التي يتم تربيتها، كلها أمور ايجابية تنجر عن توفير السكن الريفي الذي يعد قاعدة للانطلاق باعتباره عنوان للاستقرار.

خامسا: السكن الريفي ودوره في خلق التوازن التنموي بين الريف والمدينة.

يعتبر توفير السكن الريفي لسكان المناطق الريفية من خلال تبسيط الإجراءات وتوسيع فئة المستفيدين وكذا منح تسهيلات مالية معتبرة للمستفيدين تساعد على بناء عدد كبير من السكنات في الأوساط الريفية مما ينجم عنه تشكل نسيج عمراني جديد في الريف ما يجعله يخلق نوع من التوازن بين الريف والمدينة ونتيجة للاستراتيجية التي تنتهجها الدولة لتنمية الريف أصبح يعد مستقطب لسكان المدن الذين يبحثون عن الاستقرار وممارسة النشاط الفلاحي من خلال أجهزة الدولة التي تساعد الشباب على إنشاء مؤسسات صغيرة ومتوسطة وتجسيد مشاريعهم مما يجعل من الريف منطقة تنبض بالحياة عكس ما كانت عليه في السابق تصنف كمناطق نائية ومعزولة تفتقر لأدنى متطلبات الحياة من طرق وكهرباء وغاز وماء واتصالات وهو ما تطمح الدولة إلى تحقيقه من خلال المخطط التجديد الفلاحي والريفي التي سطرته.

تعد هذه النقاط أهم الآثار التي تنتج عن منح السكن الريفي في الوسط الريفي وهو ما يعكس الأهمية وفي نفس الوقت الاهتمام البالغ الذي توليه الدولة الجزائرية لهذا القطاع الذي تعول عليه كثيرا في تحقيق التنمية المحلية، وبعث النشاطات المحلية التي من شأنها خلق وزيادة الثروة. و بهذا يمكن القول أن السكن الريفي كان ولا يزال من الأولويات التي راهنت عليها الدولة في إطار تحقيق التنمية الفلاحية وتأطير عملية اعتماد الوسط الفلاحي والريفي، إذ أنه استطاع التخفيف من مشكلة السكن، وتحقيق أهداف عديدة ساهمت في استقرار المجتمع، حيث كان له دور كبير في الحد من النزوح الريفي، واستقرار سكان الأرياف بأراضيهم وساهم في المحافظة على العقار الفلاحي وحمايته من كل أشكال التعمير العشوائي، كما انتعشت من بفضلها الفلاحة، وبذلك أصبحت القرى تنبض بالحياة بعدما كانت مهجورة، فالسكن الريفي خلق توازنا حقيقيا بين القرية والمدينة (32).

32 - تشير الإحصائيات إلى ارتفاع عدد الوحدات السكنية المنجزة في هذه الصيغة فقد كانت سنة 2005 تحصى 42907 وحدة سكنية لترتفع إلى الضعف وتحصى 91492 وحدة سكنية في سنة 2009 وهو ما يعكس إهتمام الدولة بهذه الصيغة، إبتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطوير سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، المرجع السابق، ص 305.

خاتمة :

من خلال ما تقدم ذكره أعلاه في هذه الدراسة يمكن إن نعتبر السكن الريفي من بين الصيغ السكنية التي تعول عليها الدولة في المحافظة على العقار الفلاحي وحمائته من مختلف أشكال التعمير العشوائي التي يتعرض لها وهذا من خلال العمل على إحاطته بإطار قانوني يسمح للأفراد بالتعمير على أراضي ذات طابع فلاحي لكن باحترام الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونا من حيث المعايير والمقاييس والمساحة التي يتم فيها إنجاز السكن وهذا من اجل تنظيم عملية البناء على الأراضي الفلاحية التي تعرف في الآونة الأخيرة توسع كبير بسبب ارتفاع أسعار العقارات في المدن وعودة السكان إلى أراضيهم بعد استتباب الأمن وهذا ما يدعوا إلى حماية هذا الوعاء العقاري الهام الذي له تداعيت على القطاع الفلاحي الذي يعول عليه في تنويع الاقتصاد الوطني خارج قطاع المحروقات، من خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى بعض النتائج التي نذكرها كما يلي:

- ✓ - اعتبار السكن الريفي عنصر هام في عملية المحافظة على العقار الفلاحي وحمائته، وكذا المساهم في تنظيم عملية التعمير عليه بهدف بعث الحياة في الوسط الريفي لاستقرار الأفراد وتثبيتهم في مناطقهم تجنبا لنزوحهم نحو المدن.
- ✓ - مساهمة السكن الريفي في تشجيع العائلات النازحة في فترة التسعينات على العودة إلى مناطقهم الأصلية والعودة إلى ممارسة نشاطاتهم المتمثلة في الفلاحة وتربية المواشي.
- ✓ - إن منح السكن الريفي لفئة واسعة من سكان الأرياف ساهم في خلق نسيج عمراي جديد يوازي عمران المدن وهو ما ساهم في إعادة استغلال العقار الفلاحي، وفك العزلة وتهميش عن هذا الوسط الذي يعتبر قاعدة أساسية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة في البلاد.

بعد تعداد أهم النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الورقة البحثية نقتراح بعض التوصيات التي نراها مهمة لإثراء هذا الموضوع ومنها:

- ✓ - منح تسهيلات للمستفيدين لإتمام مساكنهم من خلال رفع حجم الاعانات المالية المقدمة.

✓ -تسوية مشكل ملكية العقار الفلاحي في بعض المناطق التي هجرها اصحابها حتى يستفيدوا من السكن الريفي.

✓ -تسوية مشكل التنازل عن الوعاء العقاري المشيد عليه السكن الريفي للمستفيدين منه.

قائمة المراجع :

- 1- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 2- إبتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطوير سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)،مجلة دراسات اقتصادية، العدد 3/2016، جامعة قسنطينة 2، الجزائر.
- 3- مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة لمقاة في المنتدى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والأفاق، المنعقد يومي 27/28 فيفري 2012، بجامعة ورقلة.
- 4- بن طيبة صونية، السكن الريفي (العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية)،مداخلة لمقاة في المنتدى الدولي حول : الترقية العقارية وسياسة السكن رهانات وتحديات، يومي 1 / 2 مارس 2017، جامعة البلديدة 2.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10/03/2010 والمحدد لمستويات وإجراءات دعم فوائد القروض المقدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل اقتناء مسكن جماعي وبناء مسكن ريفي من طرف المستفيدين ج ر عدد 17.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05/10/2010 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه الإعانة، ج ر عدد 58.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 325/13 المؤرخ في 26/09/2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 235/10 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه الإعانة، ج ر عدد 48.
- 8- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 13/08/2008 الذي يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي ج ر عدد 57.
- 9- القرار الوزاري المؤرخ في 19 /06/ 2013، المحدد لكفيات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي ج ر عدد 32.
- 10- دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي والملحق بالقرار المؤرخ في 19/07/2013 سالف الذكر، ج ر عدد 32.
- 11-القرار الوزاري المؤرخ في 18 /06/ 2014 المعدل بالقرار المؤرخ في 19 /06/ 2013، المحدد لكفيات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي ج ر عدد 52.

السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر

12-التعليمية الوزارية رقم 962 الصادرة 2016/11/13 المتعلقة بالسكن الريفي ومفهوم الأشغال الكبرى، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة.

13- موقع وزارة السكن <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=60>

14-موقع الصندوق الوطني للسكن (CNL) <http://www.cnl.gov.dz/ar/aides-part-ar/habit-rural-ar>

15-موقع وزارة الفلاحة، التنمية الريفية والصيد البحري: <http://madrp.gov.dz/agriculture/foncier-agricole/>