

آليات دعم الدولة للسكن الترقوي الموجه للفئة الإجتماعية متوسطة الدخل

*The state's support mechanisms of real estate oriented
to the middle income social category*



دومي سعيدة¹*

¹ كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المدية، الجزائر،

doumi.saida@univ-medea.dz

تاريخ الإرسال: 2024/03/10 تاريخ القبول: 2024/05/23 تاريخ النشر: 2024/06/01

ملخص:

يهدف تمكين الفئة الإجتماعية ذات الدخل المتوسط من الحصول على حقها في مسكن لائق، سعت الدولة الى توفير أشكال مختلفة من الدعم في إطار نشاط الترقية العقارية، تتراوح أشكال الدعم المقررة لهذه الفئة بين الدعم المباشر المتمثل في إعانة مالية يتكفل بتسييرها الصندوق الوطني للسكن ، بالإضافة الى تكفل الدولة بتوفير الأوعية العقارية المخصصة لإستقبال المشاريع المتعلقة بها، وتحمل الخزينة العمومية نسبة من الفائدة المقررة على القروض العقارية التي يستفيد منها المواطن كشكل آخر من أشكال الدعم غير المباشر، وتهدف هذه الورقة البحثية للوقوف على مدى كفاية آليات الدعم المسطرة من طرف الدولة لصيغ السكن المتاحة للفئة الإجتماعية ذات الدخل المتوسط، خاصة المستجدات القانونية التي عرفها هذا القطاع، والتي أثبتت عزم الدولة على حل أزمة السكن لهذه الفئة رغم التفاوت الواضح في الدعم بين الصيغ السكنية المعروضة.

الكلمات المفتاحية: السكن، الترقية العقارية، الصندوق الوطني للسكن، البيع بالإيجار.

Abstract:

In order to enable social categories with low income to obtain the right for decent housing. The state pursued to provide different forms of support within the frame of Real estate promotion activity. The dedicated forms of support to this category differs from direct support represented in financial aids by the national housing fund. In addition, the state provides the real estate specified for receiving related projects. The public treasury has a percentage of profits determined on the Real estate loans which the citizen benefits from as another form of indirect support. This research paper aims at knowing the adequacy of support mechanisms by the state to the housing formulas available to middle_income social categories; especially with the legal developments this sector knew which, thus, illustrated the state determination to solve the problem of housing to this category despite the The apparent disparity of support among the different exposed housing formulas

Keywords :Housing ; real estate promotion ; the national housing fund ; rental sales

* المؤلف المراسل

مقدمة:

تولي الجزائر إهتماماً ملحوظاً لقطاع السكن نظراً لحساسيته وأثره على التنمية بمختلف مستوياتها، إذ يعد السكن على رأس احتياجات الفرد وأهم عامل لتحقيق الإستقرار له، لذا سعت الدولة منذ الإستقلال إلى تنفيذ العديد من المخططات التنموية التي تعطي للسكن حيزاً معتبراً منها، معتمدة في ذلك على نشاط الترقية العقارية لإنتاج البرامج السكنية.

وقد شهد تنظيم هذا القطاع مراحل مختلفة بداية بمرحلة الإحتكار التام للدولة لقطاع السكن سواءً من حيث التخطيط والتنفيذ والإشراف وحتى التمويل، حيث بقي هذا القطاع يعرف ركود وضعف في الإنتاج، خاصة بعد عجز الدولة عن التكفل بهذا القطاع الذي أثقل كاهلها، لذا كان لابد من فتح الباب أمام الخواص للإستثمار في قطاع السكن، وهذا من خلال إعتقاد نشاط الترقية العقارية الخاصة بداية بموجب القانون 07/86 الملغى بموجب المرسوم التشريعي 03/93 الملغى بموجب القانون 04/11.

إن إشراك الخواص في إنتاج السكن إلى جانب القطاع العام كان له أثر مهم في إنعاش هذا القطاع، وأتاح للمواطن عروض مختلفة خاصة التقنيات الترقية التي تسمح له بالحصول على ملكية المسكن الذي يرغب فيه، غير أن أسعار هذه الأخيرة عرفت إرتفاع كبير بسبب أن المرقى العقاري المستثمر في هذا القطاع أصبح تاجراً يسعى لتسويق المحلات السكنية التي ينجزها مقابل هامش ربح، الأمر الذي جعل فئة من المواطنين وهي الفئة محدودة الدخل عاجزة عن توفير مسكن، خاصة وأنها تمثل فئة معتبرة في الجزائر.

لذا تدخلت الدولة لتوفير الدعم اللازم لهذه الفئة من خلال تكييف السكنات المعروضة حسب قدرات المواطن، من خلال عدة آليات، بداية بتنوع صيغ السكن المعروضة أمامها في مقابل تنوع صيغ أو تقنيات الحصول على ملكيتها، بالإضافة إلى تخصيص إعانات مباشرة وغير مباشرة لها، تتمثل في إعانات مالية غير مستحقة السداد، يضاف إلى ذلك تخفيض في قيمة الأوعية العقارية المخصصة لإستقبال المشاريع المتعلقة بها، مع تكفل الدولة بتوفيرها وتجهيزها، ناهيك عن الإمتيازات الجبائية والتخفيض في قيمة الفائدة المقررة على القروض الممنوحة لها، الأمر الذي حملنا على البحث في مدى فاعلية هذه الآليات، لذا إرتأينا تأسيس دراستنا على الإشكالية التالية:

إلى أي مدى ساهمت الآليات المعتمدة من طرف الدولة لدعم السكن الترقوي الموجه للفئة الإجتماعية متوسطة الدخل في تلبية حاجة هذه الفئة من السكن؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة إعتدنا خطة من مبحثين بحيث نتعرض بالتحليل والمناقشة من خلال المبحث الأول إلى الصيغ السكنية المعروضة أمام هذه الفئة لا سيما الشروط والكيفيات التي تسمح

بالإستفادة منها، وتعرض من خلال المبحث الثاني لآليات الدعم المباشرة وغير المباشرة والمتمثلة في توفير الأوعية العقارية اللازمة لتجسيد هذه المشاريع وكذلك إعتماد القروض العقارية الميسرة التي تستفيد منها.

المبحث الأول

الصيغ السكنية الموجهة للفئة الاجتماعية متوسطة الدخل

يمكن القول بداية بأنَّ الفئة الاجتماعية متوسطة الدخل هي الفئة التي ينحصر دخلها بين أجر الفئة التي يقل أجرها عن الأجر الوطني الأدنى المضمون ويقل عن الفئة التي يتجاوز دخلها ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، فإذا علمنا أن الأجر الوطني الأدنى المضمون في الجزائر هو 20000 دج⁽¹⁾، فإنَّ الفئة متوسطة الدخل يجب ألا يتجاوز دخلها 120000 دج.

يشكل تنوع صيغ السكن أمام هذه الفئة في حد ذاته شكل من أشكال الدعم حتى يتمكن طالب السكن من التوجه للصيغة التي تتناسب مع قدرته الشرائية، فنجد سكن البيع بالإيجار أو كما يعرف بسكن عدل من بين أهم البرامج الموجهة لمتوسطي الدخل ويستفيد من دعم الدولة المباشر، كذلك نجد السكن الترقوي المدعم وهو الصيغة الجديدة للسكن التساهمي المعروف سابقاً، والذي يتضح من خلال تسميته أنه السكن المعنى بالدرجة الأولى من دعم الدولة المباشر له، بالإضافة إلى وجود صيغة أخرى موقوفة في الجزائر هي صيغة السكن الريفي في نوعه المجمع والتي سنستبعدها من نطاق دراستنا، وعليه سنتعرض من خلال هذا المبحث لأهم الأحكام المتعلقة بكل من سكن البيع بالإيجار (مطلب أول) والسكن الترقوي المدعم (مطلب ثاني).

المطلب الأول: سكن البيع بالإيجار

أمام جهود الدولة الرامية إلى إيجاد حل لأزمة السكن خاصة بالنسبة للفئة الاجتماعية ذات الدخل المتوسط، استحدثت الدولة صيغة سكن البيع بالإيجار سنة 2001 بموجب المرسوم التنفيذي 105/01⁽²⁾، نظراً للمزايا العديدة التي يمكن أن توفرها هذه الصيغة سواء بالنسبة للمرقي العقاري أو المستفيد منها، فبالنسبة للمستفيد يمكنه الإنتفاع من مسكنه ودفع ثمنه طيلة فترة الإنتفاع في شكل أقساط مريحة نسبياً،

¹ - أنظر: المادة الأولى من المرسوم الرئاسي 137/21 المؤرخ في 2021/04/17 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر عدد 28، سنة 2021.

² - المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، سنة 2001.

أما المرقى العقاري فيشكل هذا البيع بالنسبة له وسيلة إئتمانية بحيث يحتفظ بحق التصرف إلى حين الوفاء بجميع الأقساط المستحقة وبالتالي يكون في مأمن من خطر إعسار المشتري⁽¹⁾.

لذا عُرف سكن البيع بالإيجار في المرسوم التنفيذي 105/01 من خلال العقد الذي يُمْكِن من الحصول على ملكيته وهو عقد البيع بالإيجار، كما يلي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"⁽²⁾.

وبالتالي هذا العقد يجمع بين أحكام عقدين مختلفين هما البيع والإيجار في نفس الوقت، مما جعل طبيعته القانونية مُختلفٌ فيها ومحل جدل فقهي واسع⁽³⁾.

أما سكن البيع بالإيجار فيمكن تعريفه بأنه: «سكن جديد يعهد إنجازهِ حالياً للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره التي أنشأها المرسوم التنفيذي 91-148⁽⁴⁾، وهو موجه للمتريشين الذين تتوفر فيهم شروط الحصول عليه، وينجز ضمن مواصفات وشروط تقنية محددة ويعرض هذا السكن لتملكه عن طريق عقد البيع بالإيجار، حيث يتحول المستأجر الذي يسدد كل الأقساط خلال مدة الإيجار المحددة بـ 25 سنة إلى مالك لهذا السكن بعقد رسمي مشهر"⁽⁵⁾، وقد عرفه المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 10-235 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح المساعدة⁽⁶⁾، بأنه: "السكن الموجه للبيع بالإيجار هو كل سكن ينجز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي 105/01، على أساس تمويلات بنكية"⁽⁷⁾، ثم سمح المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 06/18 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 105/01 بإنجاز هذا السكن بأي تمويلات مالية

¹ - راجع: محمد زكرياء شيخ، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مؤسسة الكتاب القانوني، بومرداس-الجزائر، 2022، ص 20 و 21.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 105/01، المرجع السابق.

³ - راجع: طاوس زنوش، عقد البيع بالإيجار، بدون رقم طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 22 الى 30.

⁴ - المرسوم التنفيذي 148/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 46، سنة 1991.

⁵ - راجع: محمد يوسف، "عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، المجلد 03، العدد 04، سنة 2019، ص 97 و 98.

⁶ - المرسوم التنفيذي 235/10 المؤرخ في 07/10/2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح المساعدة، ج ر عدد 58، سنة 2010.

⁷ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 235/10، المرجع السابق.

في إطار ما يسمح به القانون، وينجز في شكل جماعي أو فردي في شكل مجمع⁽¹⁾ وبمواصفات وشروط تقنية حددها القرار الوزاري المؤرخ في 17-07-2001⁽²⁾، وقد عرفت شروط وكيفيات الإستفادة من سكن البيع بالإيجار عدة تعديلات على مراحل مختلفة يمكن أن نحددها على النحو التالي:

الفرع الأول: شروط الترشح للإستفادة من سكن البيع بالإيجار

عمل المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل والمتمم على ضبط شروط خاصة للإستفادة من سكن البيع بالإيجار يهدف من خلالها إلى توزيع هذه السكنات بشكل متكافئ على مستحقيها والحفاظ على الطابع الإجتماعي لها ومنع المضاربة فيها دون إقصاء، تتعلق هذه الشروط أساساً بما سيأتي: بالنسبة لشروط الدخل للمترشح نجد أن سكن البيع بالإيجار موجه للطالبيين الذين يفوق دخلهم الأجر الوطني الأدنى المضمون ولا يتجاوز ستة مرات الأجر هذا الأجر بناء على المرسوم التنفيذي 432/12 المتضمن تعديل المرسوم 105/01⁽³⁾، أما قبل تعديل هذا المرسوم فكان يشترط ألا يتجاوز دخل المعني خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون⁽⁴⁾.

كذلك يشترط في المترشح ألا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقاراً ذا استعمال سكني، وتجدر الإشارة في هذا الصدد أن المشرع يقصد الملكية التامة بمعنى أن صاحب حق الإنتفاع يمكنه الترشح للإستفادة، وفي قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا نجد أنها إعتبرت الملكية على الشيوع ملكية ناقصة وبالتالي يمكن للمالك على الشيوع الترشح⁽⁵⁾.

يشترط كذلك أن لا يكون المترشح قد إستفاد من أي مساعدة مالية تمنحها الدولة في إطار بناء مسكن أو شرائه، حتى يعطي المشرع الفرصة لمترشحين آخرين قصد تلبية حاجتهم من السكن، كذلك يجب أن يثبت المعني قدرته على الوفاء بالأقساط على فترة زمنية محددة بـ 25 سنة على أن لا يتجاوز سن المترشح

¹- المادة 02 من المرسوم 06/18 المؤرخ في 20/01/2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 235/10، ج ر عدد 02، سنة 2018.

²- القرار الوزاري المؤرخ في 17/07/2001 يتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر عدد 52، سنة 2001.

³- المرسوم التنفيذي 432/12 المؤرخ في 25/09/2012 المتضمن تعديل المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع، بالإيجار، ج ر عدد 71، سنة 2012.

⁴- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105/01، المرجع السابق.

⁵- القرار رقم 0785447 الصادر بتاريخ 13/06/2013 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2015، ص 82.

70 سنة عند آخر قسط، هذا وتطبق الشروط المحددة على كلا الزوجين والعبارة في تحديد سريان هذه الشروط هي من يوم تقديم طلب الترشح⁽¹⁾.

الفرع الثاني: كفاءات الإستفادة من سكن البيع بالإيجار

عرفت إجراءات الترشح للإستفادة من صيغة سكن البيع بالإيجار هي الأخرى تحولات مهمة في إطار مساعي الدولة لتحسين خدمات الإدارة والإنتقال بها من النمط التقليدي إلى النمط الإلكتروني في تقديم ومعالجة ملفات المترشحين، والتي حددها القرار الوزاري المؤرخ في 23-07-2001 المعدل والمتمم⁽²⁾ فبعد أن يتم الإعلان عن فتح الإكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار يقدم طلب الشراء وفق نموذج محدد، مرفقاً بالوثائق التي تثبت الشروط المذكورة أعلاه، وتثبت الوثائق المقدمة بالطرق الإلكترونية بتسليم وصل إلكتروني للمعني يبين تاريخ إستلام الملف والآجال النهائية، تكمن أهميته في تحديد الأسبقية في التسجيل في الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، حيث يتعين على صاحب الطلب زيارة موقع الوكالة مرة واحدة في الشهر على الأقل⁽³⁾.

وتتولى لجنة متخصصة دراسة هذه الطلبات يرأسها مدير الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، بالإضافة إلى أعضاء ممثلين عن كل من الصندوق الوطني للسكن وعن مديرية السكن للولاية المعنية ببرنامج سكن عدل، كما يمكن لهذه اللجنة الإستعانة بأي عضو آخر في إطار القيام بمهامها، والملاحظ أن المشرع لم يحدد آجال مرجعية لهذه اللجنة لدراسة الطلبات المقدمة والتي غالباً ما تتماطل في معالجة الطلبات الأمر الذي يؤدي إلى استياء المترشحين.

وعلى العموم تتوج أشغال اللجنة بمحضر يوقعه أعضاؤها والذي لا يخرج عن إحتمالين إما الموافقة على الطلب من ثم تبليغ المترشحين المقبولة طلباتهم بالطرق الإلكترونية ودعوتهم إلى دفع 10 بالمئة من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء، ويجب تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة وبناء عليها تعد كشوفات إحصائية كل ثلاث أشهر وترسل كل هذه المحاضر والإحصائيات إلى الوزير المكلف بالسكن لتقييم مدى تلبية الطلب على هذا السكن⁽⁴⁾.

¹- المادة 32 من المرسوم التنفيذي 34/04 المؤرخ في 02/11/2004 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 105/01، ج ر عدد 69، سنة 2004.

²- القرار الوزاري المؤرخ في 23/07/2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، ج ر عدد 52، سنة 2001، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 30/08/2021، ج ر عدد 27، سنة 2021.

³- المادة 02 من القرار الوزاري نفسه.

⁴-أنظر: المواد 08 و 09 من القرار الوزاري نفسه.

أما في حالة رفض الطلب لعدم توفر الشروط فيجب أن يكون الرفض كتابياً ويبلغ للمعني مع التسبب ويكون للمعني حق الطعن في قرار الوكالة أمام لجنة خاصة⁽¹⁾، والتي يحددها المقرر الوزاري رقم 75 المؤرخ في 10-08-2001، في حين لم تحدد آجال الفصل فالطعون المرفوعة أمامها ولا كيفية ذلك وبالتالي يبقى حق المعني في الطعن من الناحية العملية غير كافي لتحقيق الحماية المقررة له⁽²⁾.

المطلب الثاني: السكن الترقوي المدعم

في إطار تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من الحصول على ملكية مسكن أوجد المشرع صيغة السكن الترقوي المدعم الذي يشكل إمتداد لصيغة السكن الإجتماعي التساهمي المعروف سابقاً، والذي إرتبط ظهوره بصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري⁽³⁾ الذي حول الترقية العقارية لنشاط تجاري يقوم على المضاربة لتحقيق الربح، الأمر الذي إقتضى تدخل الدولة لتوفير دعم مالي للأسر محدودة الدخل عن طريق الصندوق الوطني للسكن، لإنتاج سكن ذو موصفات نوعية وبقيمة مالية تشاركية يساهم فيها المستفيد من المسكن⁽⁴⁾.

غير أن التطبيق الفعلي لصيغة السكن التساهمي أثبت فشله وجعل العديد من المكتتبين في هذه الصيغة ضحية لمرفقين عقاريين دون تجسيد هذه المشاريع على أرض الواقع⁽⁵⁾، لذا قرر المشرع إعادة تنظيم هذه الصيغة تطبيقاً لنص المادة 110 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009⁽⁶⁾، حيث تم إطلاق صيغة السكن الترقوي المدعم 01 بموجب المرسوم التنفيذي 235/10 بهدف إشراك المقتني في تمويل

¹- أنظر: المادة 12 من القرار الوزاري نفسه.

²- راجع: عائشة عبد الحميد «النظام القانوني لقرار البيع بالإيجار العقاري»، مجلة العلوم الإنسانية العربية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، المجلد 01، العدد 03، سنة 2020، ص 99.

³- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 03/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، سنة 1993 (ملغى).

⁴- محمد يوسف، "السكن الترقوي المدعم في الجزائر"، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مرسلبي عبد الله تيبازة، المجلد 08، العدد 01، سنة 2024، ص 91.

⁵- العربي بومعروف، "مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، المجلد 07، العدد 01، سنة 2020، ص 366.

⁶- المادة 110 من الأمر 01/09 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن قانون المالية التكميلي، ج ر عدد 44، سنة 2009، حيث أصبحت الإعانة المالية المباشرة التي تمنحها الدولة موجهة لثلاث صيغ سكنية هي: سكن البيع بالإيجار، السكن الترقوي المدعم، السكن الريفي، وتجدر الإشارة إلى أن السكن الريفي يخرج عن مفهوم السكن الترقوي الذي نحن بصدد دراسته ويندرج في إطار البناء الذاتي، راجع: إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مؤسسة الكتاب القانوني، بومرداس-الجزائر، 2024، ص 164 إلى 176.

مسكنه بالإضافة الى إعانة الدولة له، وقد عرفه على أنه: " هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم"⁽¹⁾ ورغم رصد الدولة لإعانات مالية معتبرة لتجسيد أكبر عدد من برامج السكن الترقوي المدعم 01 إلا أن المرسوم التنفيذي 235/10 لم يحقق النتائج المرجوة منه وأدى الى سوء إستغلال الإعانات المخصصة لهذا السكن، الأمر الذي دفع بالمشرع الى إطلاق صيغة السكن الترقوي المدعم 02 سنة 2018 بشروط مالية ومواصفات تقنية جديدة بموجب المرسوم التنفيذي 06/18، وتطبيقاً له صدرت عدة قرارات وزارية تحدد كفاءات تطبيقه، بداية بالقرار الوزاري المؤرخ في 30 جانفي 2018⁽²⁾ الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، كذلك القرار الوزاري المؤرخ في 14 مارس الذي يحدد الشروط المالية المطبقة على السكن الترقوي المدعم وكذا آليات تمويله⁽³⁾، وبناءً على الأحكام الجديدة للسكن الترقوي المدعم 02 نجد من يُعرف هذه الصيغة بأنها: " السكن الترقوي المدعم هو صيغة مستحدثة كبديل لصيغة السكن الإجتماعي التساهمي وهو ذلك السكن الجديد الذي ينجز في شكل جماعي أو شبه جماعي أو فردي مجمع يتولى إنجاز مرقى عقاري معتمد، ويمول بطريقة تشاركية بمساهمة العديد من المتدخلين وفقاً لشروط البيع على التصاميم، يحمل مواصفات تقنية ومالية متعلقة بنمط السكن ومساحته وتصميمه وترتيبته الفضائية وكذا تهيئته الخارجية المحددة بموجب قرارات وتعليمات وزارية، يباع بسعر مقنن للطالبيين الذين تتوفر فيهم شروط الإستفادة من الإعانة التي تمنحها الدولة "⁽⁴⁾.

الفرع الأول: شروط الترشح للإستفادة من السكن الترقوي المدعم

يوجه السكن الترقوي المدعم للمترشح الذي تتوفر فيه الشروط التالية⁽⁵⁾:

- لكل مترشح لا يتعدى دخله الأسري الشهري 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، في حين أن المشرع لم يحدد الحد الأدنى لطالب السكن، على خلاف سكن البيع بالإيجار أين حدد المشرع الأجر الأدنى الذي يجب أن لا يقل عنه أجر المترشح، وبالتالي يمكن للمترشح الذي يقل دخله عن الأجر الوطني الأدنى المضمون أن يترشح ملكية السكن الترقوي المدعم.

¹- أنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي 235/10، المرجع السابق.

²- أنظر: القرار الوزاري المؤرخ في 30/01/2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر عدد 23، سنة 2018.

³- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 يحدد الشروط والكفاءات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر عدد 23، سنة 2018.

⁴- العربي بومعروف، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، سنة 2022/2023، ص 25.

⁵- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 235/10، المرجع السابق.

- كل مترشح لا يملك عقار موجه للسكن أو قطعة أرض قابلة للبناء؛
- أن لا يكون المعني قد استفاد من أي صيغة سكنية أخرى؛
- أن لا يكون المعني قد استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو تهيئة أو بناء مسكن، وتنطبق هذه الشروط على كلا الزوجين.

وقد استثنى المشرع بموجب منشور وزاري مؤرخ في 08-04-2018⁽¹⁾ عدة حالات من تلك التي تم إقصاؤها ويتعلق الأمر بالفئات المستفيدة من المراقبة الإيجابية في البطاقة الوطنية للسكن ومن القواعد المرجعية الأخرى، وهم الأشخاص الذين لم يسبق لهم إمتلاك ملكية تامة لعقار ذا إستعمال سكني، ولم يستفيدوا من مختلف الصيغ السكنية أو الإعانات العمومية وإدراجهم من جديد في برنامج الإستفادة من الإعانة المالية أو الحصول على سكن عمومي، وتتعلق هذه الحالات ب⁽²⁾:

- مالكي بناية في الشيوخ ومساحة حصصهم تقل أو تساوي 70 م مربع، هذه المساحة توافق مبدأ عدم حيازة عقار ذو إستعمال سكني الذي يعادل السكن.
- مالكي قطعة أرض في الشيوخ بشرط أن تكون مساحتها تقل أو تساوي 120 م مربع بالنسبة للبلديات التي تتواجد في عاصمة الولاية، وبالنسبة لباقي البلديات يجب أن تقل أو تساوي 150 م مربع، أما بالنسبة لباقي الولايات يجب أن تقل الحصص في الشيوخ أو تساوي 200 م مربع.
- حالة الرجوع في الهبة المتأتية عن الأولياء بشرط أن يقدمو عقد الرجوع في الهبة محرر أمام موثق قبل التسجيل في برامج السكنات المدعمة كلياً أو جزئياً من قبل الدولة.
- حالة المالكين أو المستأجرين للسكنات الضيقة والتي تقل مساحتها أو تساوي 50 م مربع، على أن يرفق الملف بعقد الملكية أو عقد الإيجار حسب الحالة، وتؤكد هذه المساحة بتقرير معد من طرف مهندس خبير في مسح الأراضي على نفقة صاحب الطلب.
- حالة الطالبين الذين تصرفوا كوكلاء لتعبئة لفائدة ذوي الحق في الإعانة الممنوحة لترميم سكن متضرر جراء كارثة طبيعية، بشرط أن يثبت المعني صفته كوكيل.

الفرع الثاني: كفاءات الإستفادة من السكن الترقوي المدعم

يقوم المعني بتقديم طلب للإستفادة من السكن الترقوي المدعم وهو غير محدد النموذج ومرفق بالوثائق التي تثبت الشروط المذكورة أعلاه ويتم الإستعانة حالياً ببوابة إلكترونية خاصة على مستوى وزارة

¹- المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 08 أفريل 2018 المعدل والمتمم للمنشور رقم 01 المؤرخ في 16 أكتوبر 2014، المتعلق بإقصاء بصفة إستثنائية بعض الفئات من المستفيدين من المراقبة الإيجابية في البطاقة الوطنية للسكن ومن القواعد المرجعية الأخرى وإعادة إدراجهم من جديد في برامج الدولة السكنية.

²- المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 08 أفريل 2018، المرجع السابق.

الداخلية والجماعات المحلية في شكل شباك وحيد⁽¹⁾، وقد أكدت التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة السكن ووزارة الداخلية رقم 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكنات الترقية المدعمة⁽²⁾، على ضرورة المشاركة الفعالة للجماعات المحلية حيث تتولى دراسة الطلبات لجنة تأهيل قوائم المترشحين على مستوى الدائرة تنشأ بقرار من الوالي، والتي يجب أن تأخذ بعين الإعتبار في إختيار المترشحين المعايير التالية:

- حجم الأسر وقدرتها على الوفاء؛ إعطاء الأولوية للمترشحين المتزوجين؛ نتائج التحقيقات الإجتماعية. وبناءً على النتائج المتوصل إليها ترسل اللجنة المذكورة القائمة المرشحة إلى المدير الولائي للسكن وإلى المرقى العقاري المعني بالمشروع وإلى الصندوق الوطني للسكن الذي يباشر بدوره دراسة الملفات المؤهلة للحصول على إعانة الصندوق، مع مراعاة الحالات التي تم إستثناؤها بموجب المنشور الوزاري المذكور أعلاه، وفي حالة موافقة الصندوق يقوم بتحرير مقرر الإستفادة ويتم تبليغه إلى المترشح المعني وإلى المرقى العقاري المكلف بالمشروع أيضاً⁽³⁾.

المبحث الثاني

آليات الدعم المباشرة وغير المباشرة للسكن الترقوي الموجه للفئة الإجتماعية متوسطة الدخل يستفيد كل من السكن الترقوي المدعم وسكن البيع بالإيجار من إعانة مالية مباشرة تخصصها الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية الذي يختص بمنح إعانات مالية موجهة للسكن الترقوي المدعم لفئة العمال الأجراء المنتسبين لصندوق الضمان الإجتماعي⁽⁴⁾، وتختلف قيمة هذه الإعانة بحسب دخل المستفيد، وقد حدد المشرع قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في رصد الإعانات المخصصة للسكنات التي تستفيد من دعم الدولة، بحيث أصبح مركز لجمع كل أشكال التمويل المخصصة للحصول على ملكية المسكن ثم يقوم بتحويلها إلى المرقى العقاري.

¹ - راجع: العربي بومعروف، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 267.

² - التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة السكن ووزارة الداخلية رقم 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكنات الترقية المدعمة.

³ - راجع: العربي بومعروف، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 276.

² - أنظر: المادة 05 من المرسوم التنفيذي 75/96 المؤرخ في 03/02/1996 يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج ر عدد 09، سنة 1996.

وعليه سنتعرض لقيمة الإعانة المالية المخصصة للسكنات الترقوية المستفيدة من دعم الدولة ثم كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لهذه السكنات (مطلب أول). أما الدعم غير المباشر الذي تستفيد منه السكنات الترقوية فيكون عن طريق تخفيض في قيمة الأوعية العقارية المخصصة لإنجازها، وتخفيض في قيمة الفائدة التي تفرضها البنوك والمؤسسات المالية المخولة بمنح القروض العقارية (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الإعانة المالية المباشرة للسكن الترقوي الموجه للفئة الإجتماعية متوسطة الدخل
يتم التنازل عن السكن الترقوي المدعم وسكن البيع بالإيجار على أساس التكلفة النهائية للبناء، ويتشكل ثمن المسكن من تركيب مالي يشمل الإعانة المالية التي تخصصها الدولة للسكن الترقوي، هذه الأخيرة التي عرفت عدة تعديلات في قيمتها والتي تعادل ربع ثمن المسكن، وعليه ستعرض من خلال هذا المطلب إلى قيمة هذه الإعانة المالية التي تدخل في التركيب المالي للمشروع، وكذلك أبرز المستجدات التي عرفها التسيير المالي للمشروع عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

الفرع الأول: قيمة الإعانة المالية المباشرة للسكن الترقوي الموجه للفئة الإجتماعية متوسطة الدخل
قبل التعرض لقيمة الإعانة المالية التي تخصصها الدولة للحصول على ملكية مسكن عن طريق مؤسساتها، فإنه يجب أولاً تحديد تكلفة هذا المسكن، سواءً في إطار البيع بالإيجار أو البيع على التصاميم، فبناءً على القرار المؤرخ في 2017/06/19 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار⁽¹⁾ تقدر تكلفة البناء كما يلي:
- 50000 دج للمتر المربع للمسكن؛ 589000 دج لكل مسكن بالنسبة للطرق والشبكات المختلفة. ويسدد ثمن المسكن على أقساط موزعة كما يلي⁽²⁾:

- 10% عند الإقرار الثابت بالشراء؛ 5% عند الانطلاق في الاشغال لموقع تواجد السكن ؛ 5% عند تخصيص المسكن؛ 5% عند استلام المستأجر المستفيد مفاتيح المسكن .

أما باقي الأقساط فتكون على مدى 25 سنة على دفعات تتفق عليها الأطراف وفقاً رزنامة ضمن الأجل الأقصى المحدد ب 70 سنة، وقد أضاف المشرع من خلال قانون المالية لسنة 2024 إمتياز يخص المستفيدين من صيغة البيع بالإيجار الذين قامو بدفع 25 بالمئة من الثمن ويرغبون في تسوية وضعية

¹ المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 2017/06/19 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، ج ر عدد 55، سنة 2017.

² المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 2021/08/30، المرجع السابق.

سكناتهم مسبقاً قبل موعد إستحقاقها فإنهم يستفيدون من تخفيض بقيمة 10 بالمئة يتم احتسابه على أساس باقي الإيجار الذي سيدفعه المستفيد دفعة واحدة⁽¹⁾.

ويشمل ثمن المسكن الترقوي المدعم التكاليف المتعلقة بالخدمات، وقيمة القطعة الأرضية مع خصم التخفيضات التي تستفيد منها، والطرق والشبكات المختلفة، بالإضافة إلى مصاريف الدراسات والإنجاز⁽²⁾، ويختلف ثمن المسكن بين ولايات الشمال والجنوب وكذلك بحسب نوع المسكن كما يلي⁽³⁾:

- بالنسبة للسكنات من نوع F2 يكون السعر في بلديات الولايات الشمالية 2500000 دج والتي تعرف نمط السكنات الجماعية فقط، وبالنسبة لبلديات الهضاب العليا وبلديات مقر ولايات الجنوب يكون السعر 2200000 دج، أما باقي بلديات الوطن يحدد السعر فيها ب 2300000 دج.

- بالنسبة للسكنات من نوع F3 يكون السعر في بلديات الولايات الشمالية 3500000 دج، وبالنسبة لبلديات الهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب والتي تعرف نمط السكنات الجماعية وشبه الجماعية يحدد سعر المسكن فيها ب 3100000 دج، أما باقي بلديات الوطن يحدد السعر ب 3300000 دج.

- بالنسبة للسكنات من نوع F4 يكون سعر المسكن بالنسبة لبلديات الولايات الشمالية 4400000 دج، أما بلديات الهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب يحدد السعر فيها ب 3900000 دج، وبالنسبة لباقي ولايات الوطن يحدد السعر فيها ب 4100000 دج.

- أما بلديات ولايات الجنوب يكون سعر المسكن فيها 2600000 دج والتي تعرف نمط واحد من السكنات الترقوية وهو السكنات الفردية.

أولاً: الإعانة المالية التي يخصصها الصندوق الوطني للسكن

تقدر قيمة الإعانة المباشرة التي يستفيد منها سكن البيع بالإيجار عن طريق الصندوق الوطني للسكن ب 700000 دج لفائدة كل مستفيد من السكن تتوفر فيه الشروط المطلوبة⁽⁴⁾، وهي موحدة بين المستفيدين دون تحديد لمستوى الدخل، على خلاف السكن الترقوي المدعم الذي يتم التنازل عنه على أساس عقد البيع

¹ - المادة 101 من القانون 22/23 المؤرخ في 2023/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج ر عدد 86، سنة 2023.

² - المادة 11 من القرار الوزاري المؤرخ في 2018/03/14، المرجع السابق.

³ - المادة 13 من القرار الوزاري نفسه.

⁴ - المادة 4 من القرار الوزاري المؤرخ في 2017/06/19، المرجع السابق.

على التصاميم⁽¹⁾ مستفيداً من الإعانة المالية التي تخصصها الدولة⁽²⁾، والتي تحدد بناءً على دخل المستفيدين كما يلي⁽³⁾:

- 700000 دج إذا كان دخل المترشح يتجاوز ويقل عن أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.
- 400000 دج إذا كان دخل المترشح يتجاوز أربع مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، ويقل عن ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

ثانياً: الإعانة المالية التي يخصصها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

يشكل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية أحد أهم المؤسسات المالية الفاعلة في تقديم الدعم المالي لفائدة فئة العمال بهدف القضاء على الفوارق الاجتماعية وتحسين مستوى معيشة العامل، وبما أن السكن يعد من الإحتياجات الأساسية للعامل فإن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يوفر إعانة مالية تقدر ب 500000 دج وهي إعانة غير قابلة للاسترجاع⁽⁴⁾، بشرط أن يكون المعني عامل أجير أو محال على التقاعد ومنتسب إلى صندوق الضمان الاجتماعي⁽⁵⁾، تضاف الإعانة المذكورة إلى الإعانة التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن بناءً على إتفاقية بين الصندوقين كما سيأتي بيانه.

الفرع الثاني: كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي للسكن المستفيد من إعانة الدولة عرف الصندوق الوطني للسكن تحول مهم وتغيير في طبيعته القانونية، فقد نشأ الصندوق الوطني للسكن بداية عن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة جزء من أمواله إلى الصندوق الوطني للسكن⁽⁶⁾ والذي كان عبارة عن مؤسسة مالية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية

¹ - يرد عقد البيع على التصاميم على مسكن غير موجود وقت إبرام العقد، يعاينه المقتني على المخطط فقط لذا يسمى بعقد البيع على التصاميم، راجع: زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، بدون رقم طبعة، دار هومه، الجزائر، 2017، ص 11.

² - المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 2018/03/14، المرجع السابق.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 235/10 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

، تم الإطلاع على الموقع يوم 2024/04/26. www.fnppos.dz -الموقع الرسمي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية⁴

⁶ -بالإضافة إلى الشروط الأخرى المتعلقة ب: بعدم إستفادة المعني بأي شكل من أشكال الإعانة التي تخصصها الدولة للسكن، وكذلك شرط عدم تجاوز الأجر المطلوب ... كما سبق بيانه.

⁶ - المرسوم التنفيذي 144/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، سنة 1991.

والإستقلال المالي يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن والعمران⁽¹⁾، ويتكفل بتسيير المساهمات والمساعدات التي تخصصها الدولة للسكن ويكون تدخله إما في شكل مساعدات مالية أو تخفيض في نسب الفوائد، أو تمديد في مدة تسديد القرض⁽²⁾.

وبموجب المرسوم التنفيذي 357/22⁽³⁾ تغيرت الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية إقتصادية تمهيداً لاعتماده كبنك للإسكان، حيث صدر هذا الإعتقاد بموجب المقرر 03/22 الخاص بالبنك الوطني للإسكان⁽⁴⁾، لكن بقي السؤال مطروح حول مهامه الأساسية المتعلقة بتسيير الإعانات المالية الخاصة بالسكن الترقوي المدعم، فنجد من خلال المادة 03 من المقرر المتضمن إعتقاد البنك الوطني للإسكان أنه يستمر الصندوق الوطني للسكن بالتسيير المالي للإعتمادات المتعلقة بانجاز البرامج الخاصة بالسكن بالإضافة إلى تقديم القروض العقارية وتمويل السكن بصفة عامة .

ومن خلال القرار الوزاري المؤرخ في 14 مارس 2018 المتضمن الشروط والكيفيات المالية وآليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم نجد أن الصندوق الوطني أصبح مركز لتجميع كل أشكال التمويل المرصودة للسكن الترقوي المدعم، ويكون ذلك بناءً على إتفاقية بين الصندوق والبنوك أو المؤسسات المالية، تتضمن هذه الإتفاقية الشروط وكيفيات التمويل ومتابعة الإنجاز ويصادق من عليها كل مدير الولاية المكلف بالسكن والمرقي العقاري ويجب أن تتضمن الإتفاقية العناصر التقنية والمالية المستمدة من البطاقة التقنية للمشروع المصادق عليها قانوناً من طرف المرقي العقاري ومدير الولاية المكلف بالسكن⁽⁵⁾، وترفق هذه الإتفاقية بمجموعة من الوثائق تثبت ملكية المرقي العقاري للوعاء العقاري، وكذلك قائمة المكتتبين المؤهلين للإستفادة من السكن الترقوي المدعم، بالإضافة إلى الوثائق المتعلقة بإثبات صفة المرقي العقاري ونوعية المشروع⁽⁶⁾.

¹- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 145/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، سنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 111/94 المؤرخ في 08/05/1994، ج ر عدد 32، سنة 1994

²- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 308/94، المرجع السابق.

³- المرسوم التنفيذي 357/22 المؤرخ في 20/10/2022 المتضمن تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري الى مؤسسة عمومية إقتصادية، ج ر عدد 70، سنة 2022.

⁴- المقرر 03/22 المؤرخ في 29/12/2022 المتضمن إعتقاد بنك، ج ر عدد 70، سنة 2022.

⁵- المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، المرجع السابق.

⁶- المادة 09 من القرار الوزاري المشترك نفسه.

ثم يقوم الصندوق الوطني للسكن ببناءً على أوامر بالدفع لفائدة المرقى العقاري في حسابات بنكية منفصلة⁽¹⁾، حسب تقدم الإنجاز ووفقاً للأجال المتفق عليها، ويتقاضى الصندوق مكافأة مالية لقاء أتعابه تقدر بـ 1.5 بالمئة من سعر التنازل⁽²⁾.

وبناءً على ما سبق يمكن القول أن الصندوق الوطني للسكن أصبح نائب عن المقتنين في التكفل بمتابعة الإنجاز ومراقبة تقدم الأشغال لحساب المقتنين، وفي المقابل توفير التغطية المالية الموافقة لكل مرحلة من مراحل الإنجاز والتي تسمح للمرقى العقاري بتسليم المشاريع في آجالها المحددة، الأمر الذي وفر حماية أكبر للمقتنين من خطر تسديد دفعات غير مستحقة ومن خطر توقف أشغال البناء.

المطلب الثاني: آليات الدعم غير المباشرة للسكن الترقوي الموجه للفئة الاجتماعية متوسطة الدخل
يأخذ دعم الدولة للسكن شكل آخر غير مباشر يتمثل في توفير الأوعية اللازمة لتجسيد مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بتخفيضات تساهم بشكل كبير في التقليل من التكلفة الإجمالية للسكن، بالإضافة إلى تحمل الدولة مصاريف تهيئتها، كما نجد أشكال أخرى للدعم غير المباشر يمكن أن نقف عليها حيث يمثل اعتماد القروض العقارية الميسرة آلية مهمة في تمكين المواطنين من الحصول على ملكية مسكن.

الفرع الأول: التنازل عن الأوعية العقارية المخصصة لمشاريع الترقية العقارية المدعمة وتهيئتها
يشكل توفير الوعاء العقاري اللازم لاستقبال مشاريع الترقية العقارية أحد أكبر الإشكالات التي تواجه المرقين العقاريين، بسبب ندرة الأوعية الموجهة للتعمير أو بسبب صعوبة تهيئتها، لذا خصصت الدولة جزء هام من الحافظة العقارية التابعة لأملاكها الخاصة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية التي تستفيد من دعم الدولة المباشر وحتى المشاريع ذات الطابع التجاري كآلية لتحفيز المرقين العقاريين للإستثمار في هذا النوع من المشاريع، وتتولى وكالة متخصصة تهيئة هذه الأوعية وتنقيتها ضمن متطلبات قوانين التهيئة والتعمير ووضعها تحت تصرف الجماعات المحلية ليتم التنازل عنها للمرقين العقاريين بتخفيضات تتناسب مع مناطق الترقية العقارية.

¹ - المادة 04 من القرار الوزاري المشترك نفسه.

² - المادة 15 من القرار الوزاري المشترك نفسه.

أولاً: التخفيضات المقررة على قيمة الأوعية المتنازل عنها لمشاريع الترقية العقارية السكنية

يُعرف التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة بالدولة بأنه أسلوب إستثنائي تلجأ إليه الدولة للتصرف في أملاكها⁽¹⁾، وقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المعدل والمتمم⁽²⁾ شروط وإجراءات خاصة للتنازل عنها لفائدة المرقين العقاريين عن طريق التراضي مع تطبيق تخفيضات مناسبة⁽³⁾ في إطار الإجراءات التحفيزية للحصول على مسكن وإعطائه أولوية⁽⁴⁾، بشرط أن تكون هذه المساكن مسجلة ضمن البرامج السكنية المدعومة وأن تكون العقارات المعنية بالتنازل تندرج ضمن القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير بواسطة أدوات التهيئة والتعمير، وتوجه للمرقين العقاريين فقط سواء كانوا عموميين أو خواص⁽⁵⁾، تصل قيمة التخفيضات المقررة إلى إمكانية التنازل عن الوعاء بشكل مجاني كما يلي⁽⁶⁾:

- بالنسبة للسكنات الترقية المدعومة تتراوح التخفيضات التي تستفيد منها بين 80 بالمئة و 95 بالمئة من القيمة التجارية للعقار، وهذا بحسب الولايات المعنية بالتنازل، حيث تستفيد الولايات الشمالية (الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة) من تخفيض قدره 80 بالمئة من قيمة العقار، أما ولايات الهضاب العليا والجنوب فتستفيد من 95 بالمئة تخفيض، أما باقي ولايات الوطن فتستفيد من 90 بالمئة تخفيض.
- بالنسبة لسكنات البيع بالإيجار نجد أن المشرع فتح المجال لإمكانية التنازل عن الوعاء المخصص لها بشكل مجاني، أي بتخفيضات تصل الى 100 بالمئة من قيمتها.

ثانياً: تهيئة الأوعية العقارية المتنازل عنها لإنجاز السكنات الترقية الموجهة للفئة متوسطة الدخل

تستفيد السكنات الترقية المستفيدة من دعم الدولة إضافة إلى التخفيضات المقررة على قيمة الأوعية المخصصة لها من تكفل الدولة بتهيئتها وتنقيتها، وتسهر الوكالة المحلية لتسيير وتنظيم العقاري الحضري على حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية وتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري لها طبقاً للتنظيم المعمول به بما في ذلك الأعمال المتعلقة

¹- إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 184.

²- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعومة من طرف الدولة، ج ر عدد 60، لسنة 2011 المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 ج ر عدد 70، سنة 2015 ثم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/04/25، ج ر عدد 58، سنة 2018.

³- المادة 92 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، لسنة 2012.

⁴- مريم بوشيربي، النظام القانوني لبيع الأملاك الخاصة للدولة، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن-عمان، 2021، ص 187.

⁵- المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁶- المادة 13 من القرار الوزاري المشترك نفسه.

بالهيئة⁽¹⁾، ويقصد بتهيئة الأوعية العقارية في مفهوم القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية، هي: " كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية"⁽²⁾.

وقد أكد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 جوان 2017 الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالإيجار، على أنه تستفيد سكنات البيع بالإيجار المسجلة سنتي 2001 و2002 من تكفل الدولة الكلي بالطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث⁽³⁾، أما السكنات المسجلة سنة 2013 فتستفيد من تكفل جزئي بهذه الشبكات يصل الى 72 بالمئة⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: إعتقاد القروض العقارية الميسرة كألية لدعم السكنات الترقوية الموجهة للفئة متوسطة الدخل

تشكل القروض العقارية أحد مصادر تمويل السكن، وتختص العديد من البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر بمنحها لقاء فوائد يتحملها المستفيد من القرض، ونظراً لإمكانية تعسف الهيئة المقرضة في فرض فوائد ترهق المقترض الذي يكون في حاجة لمبلغ القرض للحصول على ملكية المسكن تدخل المشرع في ضبط نسبة الفائدة من جهة بالإضافة إلى تحمل الدولة نسبة منها بناءً على أجر المقترض والتي حددها المرسوم التنفيذي 389/13⁽⁵⁾ بما يلي⁽⁶⁾:

- يتحمل المستفيد نسبة فائدة مقدرة ب 1 بالمئة في السنة عندما يتجاوز دخله مرة واحدة الأجر والوطني الأدنى المضمون، ويقل أو يساوي 6 مرات هذا الأجر.
- يتحمل المستفيد نسبة فائدة مقدرة ب 3 بالمئة في السنة عندما يفوق دخله 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ويقل عن 12 مرة هذا الأجر أو يساويه.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 11/12/1990 المتضمن إنشاء الوكالات العقارية للتنظيم والتسيير العقاري، ج ر عدد 52، سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في 05/11/2003، ج ر عدد 62، سنة 2003.

² - المادة 3 بند 02 من القانون 04/11 المؤرخ في 06/03/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، سنة 2011.

³ - المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/06/2017، المرجع السابق.

⁴ - المادة 06 من القرار الوزاري المشترك نفسه.

⁵ - المرسوم التنفيذي 389/13 المؤرخ 24/11/2013 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، ج ر عدد 61، سنة 2013.

⁶ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي نفسه.

مع الإشارة إلى أن قيمة الفوائد التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر تتراوح بين 6.5 إلى 8 بالمائة من قيمة القرض⁽¹⁾، وبالتالي تتحمل الخزينة العمومية فارق الفائدة الذي قد يصل إلى 7 بالمائة من قيمة القرض كدعم للمستفيدين منه، وقد أضاف قانون المالية لسنة 2024 إمتياز آخر بالنسبة لسكنات البيع بالإيجار المتضمنة 505000 سكن المبرمجة سنة 2024 ترخيص يقضي بتكفل الخزينة العمومية بالفوائد على القروض الممنوحة من البنوك العمومية بنسبة 100 بالمائة⁽²⁾.

خاتمة:

يتضح من خلال دراسة موضوع آليات دعم الدولة للسكن الترقوي الموجه للفئة الاجتماعية متوسطة الدخل عزم الدولة على تمكين هذه الفئة من الحصول على حقها في مسكن بسعر إقتصادي يتناسب مع قدرتها الشرائية، لذا تبنت الدولة عدة آليات لتحقيق هذا الهدف، حيث شكل تخصيص إعانات مالية مباشرة لهذه الفئة أحد أهم الآليات المعتمدة من الدولة، يتكفل بتسييرها الصندوق الوطني للسكن، الذي أصبح يلعب دوراً محورياً في التسيير المالي للمشروع، بعدما شهد تسيير هذه الإعانات عدة ثغرات أدت إلى تبديد أموال عمومية معتبرة دون تجسيد مشاريع تذكر، لذا أناط المشرع بهذا الصندوق مهمة الإشراف والرقابة والتسيير المالي للمشروع نيابة عن المستفيدين، عن طريق تجميع كل أشكال التمويل المرصودة للسكن، ثم إعادة تحويلها للمرقي العقاري على دفعات مستحقة، غير أن إعداد الإتفاقيات بين الصندوق الوطني للسكن والمؤسسات المالية من أكثر المعاملات التي تأخذ وقتاً، لذا نوصي بتبسيط المسعى الإجرائي لها والإسراع في ضبطها.

إعتماد الإعانات المالية المباشرة إقتضي ضبط شروط وإجراءات خاصة للإستفادة من السكنات الاجتماعية الموجهة للفئة متوسطة الدخل، لتحقيق مبدأ تكافؤ الفرص أمام المستفيدين ومنع محاولات الغش أو الاستفادة دون أحقية بها. غير أن المشرع لم يضع لحد الساعة معايير أو شروط لتحديد نوع المسكن (F2 .F3 .F4) الذي يستفيد منه المترشح وهو ما من شأنه المساس بمبدأ تكافؤ الفرص.

إعتمد المشرع آلية القروض الميسرة التي تشكل مصدر هام في توفير التغطية المالية للسكن في حال عجز المستفيد عن توفيرها بإمكانياته الخاصة، حيث تتحمل الدولة جزء معتبر من الفائدة المقررة على هذه القروض. ومع ذلك تبقى هذه الفوائد ربوية تمنع المواطن الجزائري من الإستفادة منها.

¹ - عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، Edition Régende، الجزائر، 2007، ص 159 إلى 170.

² - المادة 98 من القانون 22/23، المرجع السابق.

مع أن صيغة السكن الترقوي المدعم وسكن البيع بالإيجار موجه لنفس الفئة من حيث الدخل إلا أننا نلاحظ توفير إمتيازات أكبر لسكن البيع بالإيجار مقارنة بالسكن الترقوي المدعم، من خلال تكفل الدولة بشكل كلي بتوفير الوعاء العقاري الذي يستقبل المشروع وربطه بمختلف الشبكات، بالإضافة إلى الإمتيازات التي تستفيد منها القروض المخصصة له، في حين أن السكن الترقوي المدعم لا يستفيد من مجانية الوعاء العقاري وتهيئة مع أن تكلفته أعلى نسبياً مقارنة بسكن البيع بالإيجار.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: قائمة الكتب

- 1- إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مؤسسة الكتاب القانوني، بومرداس-الجزائر، 2024.
- 2- زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، بدون رقم طبعة، دار هومه، الجزائر، 2017.
- 3- طاوس زنوش، عقد البيع بالإيجار، بدون رقم طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
- 4- عبد القادر بلطاس، استراتيجيات تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، Edition Régende، الجزائر، 2007.
- 5- محمد زكرياء شيخ، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مؤسسة الكتاب القانوني، بومرداس-الجزائر، 2022.
- 6- مريم بوشيربي، النظام القانوني لبيع الأملاك الخاصة للدولة، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن-عمان، 2021.

ثانياً: قائمة الرسائل والأطروحات

- 1- العربي بومعراف، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، سنة 2023/2022.

ثالثاً: قائمة المقالات المجلات العلمية

- 1- عائشة عبد الحميد، "النظام القانوني لقرار البيع بالإيجار العقاري"، مجلة العلوم الإنسانية العربية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، المجلد 01، العدد 03، سنة 2020.
- 2- العربي بومعراف، "مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، المجلد 07، العدد 01، سنة 2020.
- 3- محمد يوسف، "عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، المجلد 03، العدد 04، سنة 2019.
- 4- محمد يوسف، "السكن الترقوي المدعم في الجزائر"، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مرسلبي عبد الله تيبازة، المجلد 08، العدد 01، سنة 2024.

رابعاً: قائمة النصوص القانونية والتنظيمية

أ- القوانين

- 1- الأمر 01/09 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن قانون المالية التكميلي، ج ر عدد 44، سنة 2009.
- 2- القانون 04/11 المؤرخ في 2011/03/06 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، سنة 2011.
- 3- القانون 22/23 المؤرخ في 2023/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج ر عدد 86، سنة 2023.

ب- المراسيم

- 1- المرسوم الرئاسي 137/21 المؤرخ في 2021/04/17 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر عدد 28، سنة 2021.
 - 2- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، سنة 1993.
 - 3- المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/11 المتضمن إنشاء الوكالات العقارية للتنظيم والتسيير العقاري، ج ر عدد 52، سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في 2003/11/05، ج ر عدد 62، سنة 2003.
 - 4- المرسوم التنفيذي 144/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، سنة 1991.
 - 5- المرسوم التنفيذي 145/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، سنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 111/91 المؤرخ في 1994/05/08، ج ر عدد 32، سنة 1994.
 - 6- المرسوم التنفيذي 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 46، سنة 1991.
 - 7- المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، سنة 2001.
 - 8- المرسوم التنفيذي 34/04 المؤرخ في 2004/11/02 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 105/01، ج ر عدد 69، سنة 2004.
 - 9- المرسوم التنفيذي 235/10 المؤرخ في 2010/10/07 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح المساعدة، ج ر عدد 58، سنة 2010.
 - 10- المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، لسنة 2012.
 - 11- المرسوم التنفيذي 432/12 المؤرخ في 2012/09/25 المتضمن تعديل المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع، بالإيجار، ج ر عدد 71، سنة 2012.
 - 12- المرسوم التنفيذي 389/13 المؤرخ 2013/11/24 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، ج ر عدد 61، سنة 2013.
 - 13- المرسوم 06/18 المؤرخ في 2018/01/20 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 235/10، ج ر عدد 02، سنة 2018.
 - 14- المرسوم التنفيذي 357/22 المؤرخ في 2022/10/20 المتضمن تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري الى مؤسسة عمومية إقتصادية، ج ر عدد 70، سنة 2022.
- ج- القرارات والمقررات الوزارية
- 1- القرار الوزاري المؤرخ في 2001/07/17 يتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر عدد 52، سنة 2001.

آليات دعم الدولة للسكن الترقوي الموجه للفئة الاجتماعية متوسطة الدخل

- 2- القرار الوزاري المؤرخ في 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد52، سنة 2001، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 2021/08/30، ج ر عدد 27، سنة 2021.
 - 3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر عدد 60، لسنة 2011 المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 ج ر عدد 70، سنة 2015 ثم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/04/25، ج ر عدد 58، سنة 2018.
 - 4- القرار الوزاري المؤرخ في 2017/06/19 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالإيجار، ج ر عدد 55، سنة 2017.
 - 5- القرار الوزاري المؤرخ في 2018/01/30 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر عدد23، سنة 2018.
 - 6- لمقرر 03/22 المؤرخ في 2022/12/29 المتضمن إعتقاد بنك، ج ر عدد 70، سنة 2022.
- د-التعليمات الوزارية والمناشير
- 1- التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة السكن ووزارة الداخلية رقم 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكنات الترقوية المدعمة.
 - 2- المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 08 أفريل 2018 المعدل والمتمم للمنشور رقم 01 المؤرخ في 16 أكتوبر 2014، المتعلق بإقصاء بصفة إستثنائية بعض الفئات من المستفيدين من المراقبة الإيجابية في البطاقة الوطنية للسكن ومن القواعد المرجعية الأخرى وإعادة إدراجهم من جديد في برامج الدولة السكنية.
- هـ-المواقع الإلكترونية
- 1- الموقع الإلكتروني للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية www.fnppos.dz، تم الاطلاع يوم 2024/04/26.