

الاستثمار في مجال الترقية العقارية وأثره في تنمية مناطق الظل بالجزائر

-السكن الريفي المجمع نموذجاً-

Investment in real estate promotion and its impact on developing the shadow areas in Algeria**- Combined rural housing as a model -**ط د /بوشكريط نجيبة^{1*}، د/خلاف فاتح²¹ جامعة محمد الصديق بن يحيى، جامعة جيجل (الجزائر)، nadjiba.bouchekrit@univ-jijel.dz

مخبر حماية وترقية الأسرة وحقوق المرأة والطفل.

² جامعة محمد الصديق بن يحيى، جامعة جيجل (الجزائر)، khallaffatah@univ-jijel.dz

تاريخ الاستلام: 2021/09/29 تاريخ القبول: 2021/12/27 تاريخ النشر: 2022/01/21

ملخص:

تطور اهتمام الدولة مؤخراً نحو احتواء ما اصطلح عليه "بمناطق الظل" وهي مناطق واسعة من ربوع الوطن، وبالنظر لكل مظاهر الفقر والمعاناة التي ترسمها كان من الضروري تدخل السلطات للنهوض بها، غير أن التوجه نحو تنمية هذه المناطق و إعادة المكانية الاقتصادية لها يتوقف في البداية على قدرة تلبية حاجيات سكان هذه المناطق و أبرزها توفير سكن لائق، من هذا المنطق تم فتح مجال للاستثمار المحلي في قطاع السكن من خلال صيغة السكن الريفي المجمع.

تهدف الدراسة إلى إبراز أهمية الاستثمار في هذه الصيغة لتحقيق التنمية بمناطق الظل، حيث توصلت الدراسة إلى إمكانية الاعتماد عليها للنهوض بمناطق الظل وتطويرها، وهذا الأمر يتوقف على الأخذ بمجموعة من التدابير أهمها ضرورة التأطير القانوني لصيغة السكن الريفي المجمع.

كلمات مفتاحية: الترقية العقارية، السكن الريفي المجمع، الاستثمار، التنمية، مناطق الظل بالجزائر.

Abstract:

The state's interest recently has developed towards containing what has been called "shadow areas," which are large areas in the country, Given all the manifestations of poverty and suffering that these areas draw, it was

necessary for the authorities to intervene to promote them. However, the orientation towards the development and economic restoration of these areas depends initially on the ability to meet the needs of its inhabitants, most notably providing adequate housing, From this perspective, local investment in the housing sector has been opened up through the combined rural housing formula.

The study aims to highlight the importance of investing in this formula to achieve development in the shadow areas, The study found that the formula can be relied upon to advance and develop the shadow areas. This depends on adopting a series of measures, the most important of which is the need to legally frame the formula of the combined rural housing.

Keywords: Real estate promotion; combined rural housing; Investment; Development; shadow areas in Algeria.

* المؤلف المرسل

1. مقدمة:

لا يخفى على أحد أن الحياة في الريف تختلف عنها في المدينة والفارق بينهما كبير، والحقيقة التي يعلمها الجميع أن مسار الريف في الجزائر قد انحرف عن المسلك الذي كان مرسوما في سنوات السبعينات أين أولت السلطات في تلك المرحلة أهمية بالغة لما عرف " بالقرى الاشتراكية " على نحو يربط الإنسان بأرضه، غير أن استفحال ظاهرة الإرهاب في وقت مضى حوّل الأرياف إلى مناطق تكاد تخلو من السكان و بالتوازي مع ذلك تخلّت السلطات العمومية بشكل شبه تام عن دورها التنموي في تلك المناطق، والتي تشكل نسبة كبيرة مما أصبح يصطلح عليه حاليا "بمناطق الظل في الجزائر".

وهذه المناطق لا تعبر عن منطقة بعينها ولا تقع في جهة دون أخرى إنما هي عبارة عن مناطق واسعة تغطي كامل البلاد وتشمل بالأخص الأرياف بالإضافة إلى هوامش المدن والصحراء، بلغ عددها حسب احصائيات وزارة الداخلية إلى خمسة عشر (15) ألف منطقة، تضم حوالي ثمانية (8) ملايين نسمة تنعدم فيها مقومات الحياة الكريمة مما جعل منها مؤشر حقيقي لعدم التوازن في التنمية.

صورة الفقر التي ترسمها هذه المناطق والمعاناة التي لا توصف لسكانها استدعى تدخل السلطات والتي قررت - وفقا لهذا المعطيات - توجيه الاهتمام إليها، حيث تم إدراجها ضمن أولويات الحكومة وكان

ذلك بقاء مع الولاية بتاريخ 12 أوت 2020 أين تناول رئيس الجمهورية ولأول مرة موضوع تنمية مناطق الظل، وهو ما تجسّد على أرض الواقع من خلال توجيه الجهود نحو تشجيع الاستثمار المحلي بها وتقديم التسهيلات اللازمة للمستثمرين.

من مجالات الاستثمار التي يمكن أن تساهم في النهوض بمناطق الظل الاستثمار في نشاط الترقية العقارية ذات الطابع السكني وهذا بالنظر لأهمية السكن في تحقيق التنمية، فهو المحرك الأساسي والمركز الذي تدور حوله كل القطاعات الأخرى وعامل من عوامل النمو والاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، ومن أهم الصيغ السكنية التي يمكن الاعتماد عليها لتحقيق المسعى التنموي السكن الريفي بشكل عام والمجمع بشكل خاص، باعتبار الريف يشكل نسبة معتبرة من مناطق الظل في الجزائر من جهة ومن جهة ثانية المكانة الخاصة التي أصبحت توليها الدولة للسكن الريفي بنوعيه، حيث أكد وزير السكن في آخر تصريحاته حول الموضوع أنّ برنامج الحكومة بالنسبة للمرحلة الخماسية المقبلة (2019-2024) تتضمن تسجيل أكثر من واحد مليون وحدة سكنية، مبيّن أنّ الاستراتيجية تتمثل خاصة في التكفل بالطلب على السكن الريفي والذي يشكل حوالي 65% من البرنامج الإجمالي للسكن للفترة المقبلة.

تهدف الدراسة إلى محاولة استخلاص مختلف الأحكام التنظيمية المتعلقة بصيغة سكنية مستحدثة في الجزائر وهي صيغة السكن الريفي المجمع بغرض الوصول إلى أهم النقائص المتعلقة بالتأطير القانوني لها. -تسليط الضوء على ما أصبح يعرف حديثا بمناطق الظل في الجزائر وكيف يمكن للاستثمار في مجال السكن الريفي النهوض بها وتطويرها.

إنّ الوقوف على أهمية الاستثمار في مجال السكن الريفي بمناطق الظل ودوره في إدماج هذه المناطق في مسار التنمية المحلية يستدعي التساؤل التالي: كيف يمكن للسكن الريفي المجمع أن يساهم في تحقيق التنمية بمناطق الظل في الجزائر؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على المنهج الاستقرائي وذلك من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بنشاط الترقية العقارية ذات الطابع السكني عامة والسكن الريفي بشكل خاص وهذا من أجل استخلاص أهم النتائج المرتبطة بالموضوع، ولهذا الغرض فإنه لا بد من المزج بين الطبيعة

التعريفية للموضوع وتحديد أبعاده من خلال التطرق لنطاق الاستثمار في مجال السكن الريفي المجمع بمناطق الظل في الجزائر ثم تسليط الضوء على المتطلبات القانونية للاستثمار في هذا المجال.

2. نطاق الاستثمار في مجال السكن الريفي المجمع بمناطق الظل في الجزائر

ترتب عن احتكار الدولة لقطاع السكن من حيث الإنجاز والتمويل عجز هذه الأخيرة عن تلبية الطلب المتزايد عليه، أمام هذه الأوضاع كان من الضروري إشراك الخواص وتقليص دور الدولة بغرض الوصول إلى الزيادة في عرض السكن وكان ذلك من خلال تبني نشاط الترقية العقارية، والذي فتح المجال أمام البنوك والمؤسسات المالية لتمويل قطاع السكن من خلال منح قروض عقارية مع التنوع في الصيغ السكنية المعروضة أمام الأفراد والأسر ومن بينها صيغة السكن الريفي.

حيث أولت الدولة الاهتمام البالغ لهذا النمط من السكنات وتجدد ذلك على أرض الواقع من خلال فتح المجال أمام الخواص للاستثمار في المناطق الريفية بعنوان السكن الريفي المجمع، والاستثمار في هذه الصيغة السكنية له مجاله المحدد سواء من حيث الأشخاص الذين خول لهم القانون إمكانية إنجاز هذا النمط من السكنات أو من حيث موضوع الاستثمار في حد ذاته.

1.2 النطاق الشخصي للاستثمار في مجال السكن الريفي المجمع بمناطق الظل في الجزائر :

الترقية العقارية حسب المشرع هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية وتشمل مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني حرفي أو تجاري وهي المهمة التي أنيطت بحسب الأصل إلى المرفقي العقاري الذي حصل على اعتماد من طرف الدولة مباشرة هذا النشاط.

اعتماد نشاط الترقية العقارية - كما تم الإشارة إليه أعلاه- يعني مشاركة الخواص إلى جانب

مؤسسات الدولة في عملية إنجاز المشاريع السكنية بمختلف أنماطها وهو الدور الذي أنيط في القانون الجزائري للمرفقي العقاري، لكن ورغم هذا التحديد الصريح من طرف المشرع إلا أن موقفه من تسمية هذا الشخص وحتى طبيعته القانونية قد اختلف في الواقع باختلاف القوانين المتعاقبة التي نظمت نشاط الترقية

العقارية ، بحيث أطلق عليه المشرع في بداية تنظيمه لهذا النشاط تسمية المكتب وأحيانا المترشح وهذا في ظل القانون رقم 86-07¹، ثم تسمية المتعامل في الترقية العقارية ضمن أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-203²، ليستقر المشرع في الأخير على تسميته بالمرقي العقاري وهذا بموجب القانون رقم 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الساري المفعول³.

يهدف القانون المذكور وفي إطار أهداف السياسة الوطنية إلى تطوير نشاطات الترقية العقارية وذلك

من خلال تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بهذا النشاط وتحسينها وتدعيمها إلى جانب ذلك تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بينه وبين المقتني، وبالرجوع إلى نص المادة 03/14 من القانون رقم 11-04 يتعلق بالترقية العقارية نجد أن المشرع قد عرّف المرقي العقاري بأنه " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها " .

كما خصّص المشرع الفصل الثاني من القانون رقم 11-04 لمهنة المرقي العقاري واعتبرت المادة 18 منه مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/ أو التجديد العمراني قصد بيعها مرقيا عقاريا يخضع لنفس التنظيم الذي يخضع له المرقي العقاري العادي المنصوص عليه في المادة 03/14 أعلاه وهذا في مجموع الحقوق والواجبات.

والمرقي العقاري في القانون الجزائري يمكن أن يكون مرقي عقاري عام وهو كل شخص عمومي تابع

للدولة ويعمل لحسابها، ويتمثل أبرز المرقون العقاريون العموميون في كل من الجماعات المحلية)

¹ قانون رقم 86-07 مؤرخ في 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10، مؤرخ في 05 مارس 1986.

² مرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 مؤرخ في 03 مارس 1993.

³ قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 مؤرخ في

06 مارس 2011

البلدية والولاية)، داوين الترقية والتسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

المرقى العقاري الخاص والذي عرفت مكانته تطورا ملحوظا لاسيما في ظل القانون الحالي حيث تم التوسيع من مجالات تدخله في نشاط الترقية العقارية من خلال صلاحية المبادرة بإنجاز العمليات التبتدرج ضمن هذا النشاط، وأصبح متعامل رئيسي فيه والمرقى العقاري الخاص يمكن أن يكون شخص طبيعي كما يمكن أن يتخذ هذا الوصف الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص يأخذ شكل شركة أو مؤسسة تقوم بعمليات يشملها نشاط الترقية العقارية مع ضرورة مراعاة جملة من الشروط بالنسبة لكليهما، تم تحديدها ضمن أحكام القانون رقم 04-11⁴ وبعض المراسيم التنفيذية الصادرة تطبيقا له⁵، أين حاول المشرع تأطير مهنة المرقى العقاري وتقنينها بغرض كشف الدخلاء على المهنة وضمان حقوق المتعاملين مع المرقين العقاريين.

على غرار التسمية فإن موقف المشرع من الطبيعة القانونية للمرقى العقاري قد اختلف بدوره باختلاف القوانين المتعاقبة التي نظمت نشاط الترقية العقارية وحسب القانون الحالي فإن المرقى العقاري يأخذ وصف التاجر، حيث اشترط المشرع صفة التاجر من أجل مباشرة هذا النشاط وهو ما يستخلص من نص المادة 1/4 من القانون رقم 04-11 والتي جاء فيها "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية وتضيف المادة 19 من نفس القانون بأنه يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية والمسجلين في

⁴ المادة 04 من القانون رقم 042011-11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

⁵ راجع المرسوم التنفيذي رقم 84-12 مؤرخ في 20 فيفري 2012 يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11 مؤرخ في 26 فيفري 2012، المعدل والمتتم بالمرسوم التنفيذي رقم 96-13 مؤرخ في 26 فيفري 2013، ج ر عدد 13 مؤرخ في 06 مارس 2013، والمرسوم التنفيذي رقم 85-12 مؤرخ في 20 فيفري 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري ج ر عدد 11 مؤرخ في 26 فيفري 2012.

السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية وتضيف المادة 19 من نفس القانون بأنه يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية.

2.2 النطاق الموضوعي للاستثمار في مجال السكن الريفي المجمع بمناطق الظل في الجزائر :

أصبح السكن الريفي في الوقت الراهن من أكثر الصيغ السكنية إقبالا وطلبا من قبل المواطنين لاسيما بعد الاستقرار السياسي الذي عرفته البلاد في السنوات الأخيرة وهو يندرج ضمن السياسة العامة للتنمية التي انتهجتها الدولة الجزائرية تحت إشراف وزارة السكن وال عمران والمدينة رغبة منها في تحقيق جملة من الأهداف.

1.2.2 تعريف السكن الريفي :

الوسط الريفي بشكل عام وحسب المشرع هو جزء من الاقليم يكون أقل بناء ويتكون من مساحات مخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط اقتصادي أساسي وكذا المناطق الطبيعية والغابات والقرى⁶، وبالنظر إلى هذه الخصوصية التي يتمتع بها هذا الوسط تم استحداث صيغة سكنية تتماشى وهذه الخصوصية ويتعلق الأمر بالسكن الريفي وهو حسب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 " كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي يجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي"⁷.

⁶المادة 03 من القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 مؤرخ في 10 اوت 2008.

⁷المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 05 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 58 مؤرخ في 07 أكتوبر 2010 المعدل والمتّم.

الملاحظ من التعريف أن المنظم في البداية قد حصر إنجاز السكن الريفي في صيغة البناء الذاتي فقط بمعنى السكنات التي تنجز من قبل الأفراد ذاتهم ولكن تراجع المنظم عن التعريف السابق وقدم تعريف آخر للسكن الريفي بموجب تعديل المرسوم التنفيذي السابق الذكر⁸، وميّز من خلاله بين نوعين من الصيغ السكنية التي يمكن إنجازها في إطار السكن الريفي بعد أن كان يتبني نوع واحد فقط تحت تسمية السكن الريفي ويتعلق الأمر بما يلي⁹:

-السكن الريفي في شكل مفرق : وهو عبارة عن سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.

-السكن الريفي في شكل مجمع: وهو سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5.000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.

من خلال التعريف يتضح أن هناك فرق بين الصيغتين من حيث أنّ الصيغة الأولى تنجز من قبل الأفراد أنفسهم في شكل مفرق بالوسط الريفي وهو ما يعرف بالبناء الذاتي بحيث يستفيد الأ فرد من دعم مالي تقدمه الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن بغرض إنجاز هذه السكنات حالة استفائهم للشروط القانونية المتطلبة للحصول على هذه الإعانة.

أمّا السكن الريفي المجمع فهو الذي يتم إنجازه من طرف مرقى عقاري معتمد في شكل تجمع ويستفيد منه الأشخاص الذين تتوافر فيهم الشروط المحددة قانونا وتمثل هذه الشروط فيما يلي¹⁰ :

-دخل الزوجين لا يتجاوز ست (6) أضعاف الحد الأدنى الوطني المضمون؛

⁸ وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 26 سبتمبر 2013 يحدّد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 48 مؤرخ في 29 سبتمبر 2013، المعدّل والمتّمس.

⁹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 يحدّد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة... المرجع السابق.

¹⁰ راجع الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن <https://www.cnl.gov.dz/ar/page/article/2>

- عدم ملكية سكن وعدم الاستفادة من قبل من إعانة الدولة للسكن؛
- عدم الاستفادة من تأجير مسكن عمومي باستثناء الالتزام المسبق بإعادة هذا المسكن؛
- عدم امتلاك قطعة أرض غير تلك المخصصة لهذا الإجراء في حالة استفاء الطالب لهذه الشروط القانونية يتعين عليه تقديم ملف وإيداعه ورقيا على مستوى البلدية أو الدائرة كما يكمن إيداعه إلكترونيا.

2.2.2 أثر الاستثمار في مجال السكن الريفي المجمع على التنمية بمناطق الظل في الجزائر:

اقترن مفهوم التنمية في بداية ظهوره بالبعد الاقتصادي وهذا وفق مؤشرات تركز أغلبها على اعتبارات اقتصادية بحتة، غير أنه وفيما بعد اكتسب المفهوم أبعاد أخرى إلى جانب البعد الاقتصادي فالتنمية لم تعد تعني فقط النمو بل تشمل إحداث تغيرات هيكلية في المتغيرات السياسية، الاجتماعية والثقافية التي تسود المجتمع¹¹، أهمية موضوع التنمية بالنسبة للأفراد والمجتمعات جعلت منه محور اهتمام دولي بحيث أسفرت الجهود على الاعتراف بالتنمية كحق من حقوق الانسان، وهو ما تجسد عمليا من خلال إعلان الحق في التنمية في إطار الأمم المتحدة وكان ذلك سنة 1986 والذي أكدّ من خلال مادته الثانية بأن الدول من واجبها وضع سياسات انمائية وطنية ملائمة تهدف إلى التحسين المستمر لرفاهية جميع السكان وجميع الأفراد¹².

تأسيسا على ذلك عمدت السلطات في البلاد إلى مواكبة ما هو حاصل على الصعيد الدولي ومسايرة كل المستجدات ومحاولة تحقيق التنمية - باعتباره حق إنساني - في مختلف ربوع الوطن خاصة بمناطق الظل وبالنظر إلى خصوصية هذه المناطق فإن التنمية بها يمكن أن تركز على عديد المقومات، من أهمها إعادة الاعتبار للريف باعتبار هذا الأخير يشكل النسبة الأكبر من هذه المناطق المهمشة، ولعل تحقيق هذا المتطلب لا يكون إلا من خلال العمل على تحقيق الاستقرار الديمغرافي والذي يحتاج بدوره إلى ضرورة إقامة برامج سكنية تحمل صبغة السكن الريفي بالنظر لطبيعة هذه المناطق، لأنه لا يمكن في النهاية الحديث عن

¹¹ مسكينة رمضاني، 2020، ص 17.

¹² المادة 02 من إعلان الأمم المتحدة للحق في التنمية، متاح على الموقع الإلكتروني الآتي :

الاستثمار بمناطق الظل بغية تنميتها والنهوض بها دون وجود عدد معقول من السكان يقطنون سكنات لائقة.

من هذا المنطلق تبدو العلاقة الكبيرة بين التنمية بمناطق الظل والسكن الريفي الذي يعد محور أساسي واستراتيجي في عملية التنمية له أهميته البالغة والتي تتجلى على العديد من المستويات من بينها :

- القضاء على ظاهرة النزوح الريفي وتحقيق نزوح عكسي من المدن إلى الأرياف وبالتالي فإن السكن الريفي يساهم في فك العزلة وتعمير المناطق الريفية وفق لتشريعات التعمير سارية المفعول¹³.

- إن تشجيع الدولة للاستثمار في مجال السكن الريفي بنوعية من خلال تقديم الدعم المالي وتبسيط الاجراءات من شأنه استقطاب عدد كبير من الأفراد وحتى سكان المدن إلى الأرياف وهو ما يؤدي إلى خلق نوع من التوازن بين الأرياف والمدينة من حيث السكان، وحتى من ناحية المشاريع التي تصاحب إنجاز السكنات على غرار فتح شبكات طرق جديدة والتزويد بالمياه الصالحة للشرب وتأهيل شبكات الصرف الصحي والكهرباء والغاز الإنارة العمومية علاوة على تحسين ظروف التمدرس والعلاج وفضاءات الترفيه وغيرها.

- استقرار السكان بمناطق الريف يسمح لهم بممارسة أنشطتهم اليومية والتي تتمحور أساسا حول تربية المواشي والفلاحة التي أصبح بإمكان الأفراد ممارستها من خلال أجهزة الدولة التي تساعد الشباب على إنشاء مؤسسات صغيرة ومتوسطة وتجسيد مشاريعهم، مما يساهم في خلق الثروة وامتصاص البطالة في هذه المناطق الأمر الذي يجعل من الريف منطقة تنبض بالحياة¹⁴.

- صيغة السكن الريفي تساهم في المحافظة على العقار الفلاحي وحمايته من التوسع غير المنتظم للنسيج العمراني على حسابه¹⁵ ذلك لأن القانون قد نظم شروط وكيفيات بناء هذه الصيغة السكنية على نحو يضمن المحافظة على الأراضي الفلاحية التي يمكن استغلالها لممارسة أنشطة أخرى.

¹³صونية بن طيبة ، 2017 ، ص 03.

¹⁴مُجد يوسف، خيرة لعبيدي، 2020، ص 15.

¹⁵المرجع نفسه.

- تمثل الأرياف مساحات شاسعة وفضاءات خصبة ثرية بعدد الموارد خاصة في ظل الضغوط المتزايدة في مجال العقار الصناعي على مستوى المناطق الحضرية ومن شأن الاستثمار الريفي خاصة في مجال السكن السماح باستغلال هذه الموارد والمساهمة في فتح أفق الاستثمارات البديلة لاقتصاد المحروقات¹⁶.

3. المتطلبات القانونية للاستثمار في مجال السكن الريفي بمناطق الظل في الجزائر

السلطات العمومية في الجزائر وإدراكا منها للعلاقة الوطيدة بين الاستثمار في مجال السكن الريفي والنهوض بمناطق الظل حاولت وضع منظومة قانونية من أجل تحقيق هذا المسعى والتكفل الحقيقي بانشغالات سكان مناطق الظل، غير أن التمعن في هذه النصوص القانونية يلاحظ أنها قد اعتنت بالسكن الريفي الذاتي من خلال تأطيره بالعديد من النصوص التنظيمية في حين لم يتم تأطير صيغة السكن الريفي المجمع بشكل شبه كلي فلم يصدر لحد الان أي نص قانوني، باستثناء تعليمة وزارية مشتركة تناولت بعض الجوانب القانونية المتعلقة بهذه الصيغة السكنية ومن تم فإن دراسة بعض متطلبات الاستثمار في مجال السكن الريفي المجمع يكون بالاعتماد على هذه التعليمة الوزارية المشتركة وبعض النصوص القانونية ذات الصلة.

1.3 شروط إنشاء الأراضي المجهزة للسكن الريفي المجمع في الجزائر:

يتم إنجاز السكن الريفي المجمع على أراضي مجزأة أو كما تعرف بالتجزئة العقارية وهي نمط للسكن الفردي المجمع على شكل قطع أرضية متلاصقة أو متجاورة وبالأخص متراسة بانتظام، وهي تترجم الاختيارات العمرانية المنصوص والمعبر عنها في مخططات التعمير إلى واقع ملموس على مستوى الحيز المكاني¹⁷، وقد عرّف المشرع التجزئة العقارية ضمن نص المادة 24 من القانون رقم 82-02 يتعلق

¹⁶ رحيم حسين، 2019، ص 8.

¹⁷ كمال تكواشت، 2017، ص 98.

برخصة البناء ورخصة الأراضي للبناء كما يلي "بمقتضى هذا القانون تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقارية أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"¹⁸. كما قدّم تعريف آخر للتجزئة بموجب المادة 9/02 من القانون رقم 08-15 يحدّد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها¹⁹ واعتبرها بأنها القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"، حيث يتضح ومن خلال هذا التعريف بأن المشرع أخضع عملية تحضير مشروع تجزئة الأراضي إلى أحكام مخططات التعمير كقيد تقني إضافي للعملية وهذا بغرض تسهيل إدماج البنايات المقامة في التجزئة ضمن الوسط المحيط بها، بالإضافة إلى تفعيل العمل بمخرجات وثائق التعمير²⁰، ورخصة التجزئة في القانون الجزائري من القرارات الفردية للتعمير وعمل انفرادي للإدارة والذي أصبح المنظم يطلق عليها اسم عقود التعمير وهذا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19²¹.

بالرجوع إلى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 03 مؤرخ في 06 جانفي 2016 تعدّل وتتمّ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 26 جانفي 2012 التي تتعلق بترقية الأراضي الجزأة الموجهة للسكن الريفي²² فإنه تم تحديد شروط وكيفيات إنشاء الأراضي الجزأة في الوسط الريفي، قصد تمكين المواطنين من

¹⁸ قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06 فيفري 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر عدد 6 مؤرخ في 9 فيفري 1982 (الملغى).

¹⁹ قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدّد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 مؤرخ في 03 أوت 2008، المعدل والمتمم.

²⁰ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 98.

²¹ مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدّد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 مؤرخ في 12 فيفري 2015.

²² مع الإشارة أن هذه التعليمات كانت مشتركة بين ثلاث وزارات وهي : وزارة السكن وال عمران والمدنية، وزارة المالية ووزارة الداخلية وقد تم توجيه العمل بهذه التعليمات الى كل من : رؤساء المجالس الشعبية البلدية، المدراء الولائيون للأموال الدولة ومدراء التعمير، الهندسة المعمارية والبناء ومدراء السكن.

الحصول على سكن ريفي في التجمعات السكنية الصغيرة، تطبيقا لقرار مجلس الوزراء المنعقد يوم 22 فيفري 2011 وكذا تعليمة السيد الوزير الأول رقم 183 المؤرخ في 06 مارس 2011.

1.1.3 تحديد الأراضي الجزأة في الوسط الريفي :

حسب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 03 مؤرخ في 06 جانفي 2016 فإن صيغة " السكن الريفي الجمع" يجب أن ترمج حصريا على مستوى بعض المناطق، منها الجنوب وقد تم تحديد الجماعات الإقليمية المعنية بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-485 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-089 الذي عنوانه "الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب" ²³، وكذلك الولايات والبلديات الخاصة لصندوق الهضاب العليا المحددة قائمتها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-486 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-116 الذي عنوانه "الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا" ²⁴.

الملاحظ أن هناك تحديد قانوني للمناطق التي يمكن أن تستفيد من إمكانية الاستثمار في مجال السكن الريفي الجمع باعتبارها مناطق مهمشة وهي تحتاج إلى تنمية حقيقية، غير أنّ هناك توجه حالي لتعميم صيغة السكن الريفي الجمع عبر كامل التراب الوطني على اعتبار هذه الصيغة بالتحديد أضحت من أولويات الدولة بالإضافة إلى ذلك حددت التعليمة مجموعة من المعايير التي يجب أن تخضع لها الأراضي الجزأة المتوقعة في هذا الإطار وتمثل هذه المعايير فيما يلي:

²³ تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-485 مؤرخ في 23 ديسمبر 2006 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-089 الذي عنوانه "الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب"، ج ر عدد 84 مؤرخ في 24 ديسمبر 2006 على أنه "الجماعات الإقليمية المستفيدة من تمويل هذا الصندوق هي ولايات: أدرار، بشار، تندوف، بسكرة الوادي، ورقلة، غرداية، الاغواط، البزي، تامنغست".

²⁴ مؤرخ في 23 ديسمبر 2006، ج ر عدد 84 مؤرخ في 24 ديسمبر 2006 وتمثل هذه الولايات في كل من : البيض النعام، سعيدة، تيارت، الجلفة، المسيلة، باتنة، خنشلة، تبسة، وعدد كبير من البلديات كما حددتها المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي .

-ينبغي إنشاؤها في التجمعات السكنية التي تشمل أقل من 5000 نسمة والمدججة مع الإطار المبنى والبنية التحتية المتواجدة.

-لا ينبغي أن يفوق حجمها 50 قطعة أرضية.

-يمكن أن تتراوح مساحة القطع من 200 م² إلى 250 م² غير أنه بإمكان الوالي منح مساحات أقل نظرا لاعتبارات تخص العقار.

2.1.3 اختيار الأوعية العقارية في الوسط الريفي :

أشارت التعليمية محل الدراسة إلى بعض شروط اختيار الأوعية العقارية في الوسط الريفي بغرض إنجاز سكنات ريفية مجمعة حيث اشترطت التعليمية ضرورة عدم تأثير العرض العقاري المتوقع من خلال تهيئة الأراضي المجزأة في الوسط الريفي على استغلال الأراضي الفلاحية، ولا يمكن برمجته إلا في حدود المطابقة واحترام أدوات التعمير ويتم تحديد الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمصادفة عليها من طرف لجنة مكوّنة من ممثلين من مصالح التعمير، الفلاحة، حماية الغابات، أملاك الدولة والجمعات المحلية. الملاحظ أنّ التعليمية قد اعتنت بالأراضي الفلاحية وأكدت أن التوسع العمراني أو بناء السكنات الريفية المجمعّة لا يجب أن يكون على حساب الأراضي الفلاحية، وفي سياق متصل أحالت التعليمية الوزارية المشتركة إلى تعليمية الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية وأشارت أنّ المسعى يجب أن يندرج ضمن مسار هذه التعليمية للوزير الأول.

من جهة أخرى في حالة عدم توفر أراضي تابعة لأملاك الدولة فإنه من الممكن استعمال الأوعية العقارية ذات طبيعة قانونية بلدية وهذا في ظل الاحترام الصارم لأدوات التعمير.

2.3 كيفيات التنازل عن الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي المجمع :

ما يميّز صيغة السكن الريفي المجمع أنها تنجز على أراضي تابعة للدولة بمعنى أنها تعني المواطنين الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل بالنسبة لصيغة الريفي لكن لا يملكون قطع أرضية للبناء، وهذا عكس السكن الريفي الذاتي الذي يشترط القانون على الطالب أن يكون مالكا لقطعة أرضية.

1.2.3 تهيئة الأراضي الجزأة :

تتم تجزأة الأراضي المختارة لحساب الدولة ويتم التنازل عنها على شكل قطع مهيأة بحيث توكل دراسات وإنجاز أشغال تهيئة الأراضي الجزأة الممولة من موارد ميزانية الدولة إلى المدير الولائي المكلف بالتعمير والذي يمكنه القيام بها مباشرة أو منحها تحت مسؤوليته لمقري عقاري عمومي، وكالة عقارية ولائمة، أو أي مقري "عقاري أو مهني ذو قانون أساسي عمومي، في إطار "اتفاقية إدارة المشروع بالنيابة في هذه الحالة يجب أن يأخذ في عين الاعتبار في اتفاقية إدارة المشروع بالنيابة أجر قدره اثنان 02% من تكلفة عملية التهيئة، ويخص هذا التجهيز مواطني البلديات المعنية والذين يستوفون الشروط القانونية للاستفادة من إعانة الدولة للسكن الريفي.

ولا يتم إعداد قائمة طالبي الاستفادة من هذه الأراضي الجزأة إلا بعد تجنيد العقار بمعنى الوضع الفعلي للأراضي الجزأة على أرض الميدان وتضبط القائمة من طرف السلطات المحلية ويصادق عليها الوالي بعد التحقق منها على مستوى البطاقة الوطنية للسكن.

2.2.3 التنازل على القطع الأرضية القابلة لبناء سكن ريفي مجمع :

يتم التنازل عن القطع التي تم اختيارها للمستفيدين الحاملين لقرار منح إعانة السكن الريفي بقرار من الوالي، وبغرض إتمام إجراءات نقل ملكية الأرضية يرسل المدير الولائي المكلف بالسكن إلى مدير أملاك الدولة الملف المتضمن مقرر منح الإعانة، مخطط رخصة التجزئة، مع تمركز كل مستفيد. يشرع مدير أملاك الدولة في تسليم عقد الملكية للمستفيد من القطعة الموجهة للبناء مرفقة بدفتر الشروط المتعلقة بشروط التنازل المعد طبقاً لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة²⁵، وتشدد التعليمات على ضرورة احترام الآجال حيث أن المستفيدين الذين لم يشرعوا في تسديد سعر التنازل عن القطع الموجهة للبناء في الآجال المطلوبة يتم استبدالهم بمستفيدين جدد في نفس الشكل.

²⁵ ج ر عدد 51 مؤرخ في 14 سبتمبر 2011.

بعد حصول المستفيد على رخصة البناء واكتتابه في دفتر الشروط يتم تحرير الإعانة المباشرة من طرف الصندوق الوطني للسكر وتقدر قيمة إعانة الدولة المخصصة لبناء سكن على مستوى التجزئات ب: 1.000.000 دج، وتدفع الإعانة على شطرين²⁶:

*الشرط الأول 60% من مبلغ المساعدة يقدم على شكل تعويض على أساس تقدم أشغال البناء وبالتحديد عند الانتهاء من إنجاز أرضية البناء.

*الشرط الثاني 40% من مبلغ المساعدة يدفع على أساس محضر معاينة تقدم الأشغال، يقر عند الانتهاء من إنجاز الأعمدة.

وتم التأكيد على قيمة هذه المساعدات كذلك بموجب أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-259 تتم أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة²⁷.

وبعد الحصول على الرخصة فإن القانون منح الاختيار بالنسبة للمستفيد بحيث يمكن له أن يشرف شخصيا على بناء مسكنه أو عن طريق متعامل، واختيار المتعامل يرجع للمستفيد الذي بإمكانه الاستعانة بالمصالح المحلية المكلفة بالسكن في هذا المسعى يجب أن تكون العلاقة التعاقدية بين المستفيد.

4. خاتمة :

²⁶ راجع الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن <https://www.cnl.gov.dz/ar/page/article/2>

²⁷ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-259 تتم أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 60 مؤرخفي 29 سبتمبر 2019.

بعد موجة النزوح لعقد من الزمن و تخلي السلطات عن دورها التنموي جعل من الأرياف مناطق معزولة بعيدة تماما عن كل مقتضيات التطور، بل وانعدام مقومات الحياة الكريمة على نحو سمح برسم خريطة حقيقية للفقر في البلاد وما نتج عنه من معاناة كبيرة لملايين المواطنين عبر ربوع الوطن.

أمام هذا الوضع وجهت السلطات اهتمامها بهذه المناطق وأعلنت عن تدابير للنهوض بها من خلال احصاء الاحتياجات والنقائص وتوفير المال اللازم، وبشكل أخص تشجيع الاستثمار المحلي بها وتقديم التسهيلات اللازمة للمستثمرين في مختلف القطاعات من بينها قطاع السكن الذي أولته الدولة العناية الفائقة، باعتباره المحور الذي تدور حوله باقي القطاعات الأخرى وفيما يتعلق بمناطق الظل عمدت الدولة إلى دعم إنجاز سكنات تحمل صيغة السكن الريفي المجمع كآلية لتحقيق التنمية.

حيث يمكن ومن خلال هذه الصيغة السكنية النهوض بمناطق الظل وهذا بالنظر للعلاقة الوطيدة بين السكن الريفي وتحقيق الاستقرار الديمغرافي، ذلك أن السكن اللائق الذي يتوافر على متطلبات الحياة الكريمة يعتبر حافز يشجع الأفراد على البقاء في أراضيهم ومن تم خدمتها واستثمارها وباعتبار العنصر البشري أساس لكل تنمية فإن هذا الأمر سيكون له تأثير إيجابي ويساهم في النهوض بهذه المناطق.

غير أن الاستثمار في مجال السكن الريفي المجمع مازال يواجه بعض العقبات وجب تجاؤها وهو ما يتطلب مراعاة ما يلي :

- ضرورة التأطير القانوني لصيغة السكن الريفي المجمع من أجل الامام بمختلف الجوانب القانونية المتعلقة بهذه الصيغة السكنية بحيث لم يصدر لحد الان أي نص قانوني خاص بها وهذا على عكس السكن الريفي الذاتي والذي تم تأطيره بالعديد من النصوص القانونية.
- ضرورة التبسيط من إجراءات الاستفادة من السكن الريفي المجمع لاسيما ما تعلق منها بالحصول على ملكية قطعة الأرض والتي هي في الأصل مملوكة للدولة بالإضافة إلى تلك المتعلقة برخصة البناء.
- توسيع نطاق المناطق المستفيدة من صيغة السكن الريفي المجمع وعدم حصرها في مناطق محددة كما هو الوضع الحالي خاصة وأن مناطق الظل موزعة عبر كامل التراب الوطني.

-تشكيل لجان ولائية تضم مكاتب دراسات وممثلين عن مصالح المراقبة التقنية للبنائيات للنظر في مدى احترام المعايير المطلوبة لإنجاز هذه السكنات والوقوف على كل خلل أو تجاوزات في عملية الانجاز من طرف المقاولين أو المؤسسات المصغرة المكلفة بالأشغال على نحو يضمن تحقيق هذه الصيغة للأهداف المرجوة من استحداثها.

5. قائمة المصادر و المراجع:

-الأطروحات:

- كمال، تكواشت، 2017، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر.
- مسكينة، رمضان، 2020، ضمانات التمكين من الحق في التنمية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين سطيف، الجزائر.

-المقالات:

- رحيم، حسين، 2019، التنمية الريفية والاستثمار الريفي بالجزائر: رهانات وتحديات، مجلة أبحاث ودراسات التنمية، جامعة برج بوعرييج المجلد 06، العدد 01، ص.ص 07-21.
- مُجد يوسف، خيرة لعدي، 2020، السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 19، العدد 01، ص.ص 01-19.

-المدخلات:

- صونية، بن طيبة، يومي 01 و02 مارس 2017، السكن الريفي العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول الترقية العقارية وسياسة السكن: رهانات وتحديات، جامعة البليدة-02، الجزائر.

-النصوص القانونية:

-قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06 فيفري 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر عدد 6 مؤرخ في 9 فيفري 1982 (الملغى).

قانون رقم 86-07 مؤرخ في 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10 مؤرخ في 05 مارس 1986 (الملغى).

-مرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 مؤرخ في 03 مارس 1993 (الملغى).

-قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدّد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 مؤرخ في 03 أوت 2008، المعدّل والمتّم.

-قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 مؤرخ في 10 أوت 2008.

-قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 مؤرخ في 06 مارس 2011.

-مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 05 أكتوبر 2010 يحدّد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 58 مؤرخ في 07 أكتوبر 2010، المعدّل والمتّم.

- مرسوم تنفيذي رقم 06-485 مؤرخ في 23 ديسمبر 2006 يحدّد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 089-302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب"، ج ر عدد 84 مؤرخ في 24 ديسمبر 2006.

-مرسوم تنفيذي رقم 06-486 يحدّد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا مؤرخ في 23 ديسمبر 2006، ج ر عدد 84 مؤرخ في 24 ديسمبر 2006.

-مرسوم تنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فيفري 2012 يحدّد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11 مؤرخ في 26 فيفري 2012.

-مرسوم تنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 20 فيفري 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدّد الالتزامات والمسؤوليات للمهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11 مؤرخ في 26 فيفري 2012.

-مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدّد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، مؤرخ في 12 فيفري 2015.

-مرسوم تنفيذي رقم 19-259 يتمّ المرسوم التنفيذي رقم 10-235 يحدّد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة...، ج ر عدد 60 مؤرخ في 29 سبتمبر 2019.

-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 يحدّد شروط وكفاءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر عدد 51 مؤرخ في 14 سبتمبر 2011.

-تعليمية وزارية مشتركة رقم 03 مؤرخ في 06 جانفي 2016 تعدّل وتتمّ التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 26 جانفي 2012 التي تتعلق بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي.

-مواقع الانترنت :

-الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن [:https://www.cnl.gov.dz/ar/page/article/2](https://www.cnl.gov.dz/ar/page/article/2)

Consulté le 10août2021

- إعلان الأمم المتحدة للحق في التنمية، متاح على الموقع الإلكتروني الآتي :

https://www.un.org/en/events/righttodevelopment/pdf/rtd_booklet_ar.pdf

Consulté le 15août2021