

الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم

من إعداد

الدكتورة بن ناصر وهيبية

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم

من إعداد الدكتورة بن ناصر وهيبة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

ملخص:

اعتمدت الجزائر صيغا مختلفة لحل مشكل السكن، خاصة بعد انتهاجها نظام اقتصاد السوق وفتح المجال أمام المرقين العقاريين الاستثمار في هذا المجال، خاصة و أن الشريحة المعنية بمشكل السكن تمثل نسبة كبيرة من المواطنين متوسطي أو محدودي الدخل، لذلك ظهرت صيغا تستفيد منها هذه الطبقة حيث تساهم الدولة بدعمها، منها السكن الترقوي المدعم الذي ينجز من طرف مرق عقاري بمشاركة طالبي السكنات عن طريق تقديم دفعات وإعانة الدولة، لكن القانون يفرض على المرق العقاري إنجاز هذه السكنات وفق مواصفات تقنية وشروط مالية حددت بالتفصيل عليه الالتزام بها، وهذا ما يتوضح من صيغة الأمر في القواعد المنظمة لها، لكن يبقى التساؤل المطروح حول مدى التزام المرق العقاري بهذه الخصائص التقنية والشروط المالية المفروضة قانونا في إنجاز السكن الترقوي المدعم في ظل الظروف الاقتصادية الراهنة.

Summary:

Algeria has adopted different formulas to solve the housing problem, especially after adopting the market economy system and opening the field for real estate promoters to invest in it, especially as the segment concerned with the housing problem represents a large percentage of middle or low-income citizens. The state contributes to its support, including subsidized housing promoted by a real estate broth with the participation of applicants for housing through the provision of payments and subsidy of the state, but the law requires the real estate promoter to accomplish these residences in accordance with the technical specifications and financial conditions specified in detail to comply with, and this is evident from the wording of the order in the rules governing them. However, the question remains about the extent to which the real estate promoter adheres to these technical characteristics and the legally imposed financial conditions in achieving subsidized housing promotion under the current economic conditions.

مقدمة:

وضعت الجزائر مجموعة من الحلول للتخفيف من مشكل السكن، خاصة و أنها أصبحت عاجزة عن تمويل معظم القطاعات بعد الأزمة الاقتصادية التي كانت في نهاية الثمانينات، أين توجهت من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي و من بين المبادئ التي اعتمدها بعد ذلك هو فتح المجال أمام الخواص في عدة قطاعات منها قطاع السكن أين سمح للمرقين العقاريين بالتدخل ووضعت قواعد قانونية تنظم الترقية العقارية سنة 1986 (القانون رقم 07-86)، ثم نظم النشاط العقاري (المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري)، الذي استحدث نظاما جديدا في اقتناء السكنات الاجتماعية تمثلت في البيع بناء على التصاميم و منح المرقى العقاري صفة التاجر، مما خلق بعض العيوب والثغرات أثناء تطبيقه بسبب سعي المرقى إلى تحقيق الربح السريع وبقاء المواطن يعاني من مشكل السكن، وأخيرا جاء القانون رقم 04-11 الذي يتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي تهدف في مجملها إلى تحقيق أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية من حيث تحسين هذه النشاطات و تدعيمها، وتحسين الشروط التي تستوفيها المشاريع (المادة 01 ، القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية).

جاء القانون رقم 04-11 صارما في تحديد التزامات كل من المرقى العقاري والمكاتب وصاحب حفظ الحق، وحاولت الدولة إيجاد حلا يخفف مشكل السكن يشترك فيه ثلاثة أطراف، المشتري ذو الدخل المتوسط الذي يتمكن من تملك سكن دون دفع ثمنه كاملا في دفعة واحدة و الذي يستطيع الحصول على قرض بنكي بفائدة مقبولة، و المرقى العقاري يستطيع تمويل مشروعه من دفعات المشتري و من دعم الدولة، أما الدولة فتحل مشكل السكن بمشاركة المواطن المحتاج إلى هذا السكن.

ومن صيغ السكنات التي تدعمها الدولة السكن الترقوي المدعم محل المداخلة، والذي عرفته المادة الثانية من المرسوم التنفيذي الذي حدد فيه مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدة (المرسوم التنفيذي 10-235 ، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010)، على أنه " هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية و موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم.

يجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية"

كما صدر القرار الوزاري المشترك الذي يحدد هذه الخصائص التقنية والشروط المالية في إنجاز السكن الترقوي المدعم سنة 2011.

والإشكالية التي تطرح في هذا الموضوع هي مدى التزام المرقى العقاري بهذه الخصائص التقنية والشروط المالية المفروضة قانونا في إنجاز السكن الترقوي المدعم في ظل الظروف الاقتصادية الراهنة. ولدراستها نقسم الموضوع إلى قسمين:

المبحث الأول: الخصائص التقنية للسكن الترقوي المدعم

حدد هذا القرار مجموعة من الخصائص التقنية التي يلتزم بها المرقى العقاري في تنفيذه وإنجازه للسكن الترقوي المدعم.

المطلب الأول: الخصائص التقنية العامة:

نصت المواد من 02 إلى 07 على الخصائص التقنية العامة التي يجب على المرقى العقاري الالتزام بها في إنجازها للسكن الترقوي المدعم والتي تتمثل في مجملها في معايير مرجعية يعتمد عليها المرقى العقاري في إعداد الدراسات المعمارية للمشروع، كما يضمن توفير أدنى الخدمات في إنجازها للمشروع، و يمكن المرقى العقاري من تحديد المواصفات التقنية الخاصة بالمشروع (المادة 03 من دفتر الشروط الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك الذي يحدد هذه الخصائص التقنية و الشروط المالية في إنجاز السكن الترقوي المدعم سنة 2011).

الفرع الأول: الهدف من فرض هذه الخصائص:

إن إلزام المرقى العقاري بخصائص تقنية عامة عليه التقيد بها يرجع إلى الأسباب التالية:

-أهم هدف هو توفير سكن ذي نوعية و إنجاز سكنات تلبي المتطلبات المحلية و تشمل عناصر الراحة.

-توفير إطار مبني متناسق و منسجم و مندمج تماما مع موقع البناء.

-تحسين النوعية المعمارية و العمرانية.

-إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية باعتبار مبدأ تصميم بيومناخي لضمان توفير الطاقة.

-ترقية المحلات التجارية و الخدمات و كذا التجهيزات المرافقة عند الاقتضاء.

ولتحقيق هذه الأهداف فصل في ذلك المشرع في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز برامج السكن الترقوي (الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك).

الفرع الثاني: التركيب العمراني للمشروع

حدد الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك في مواده الخامسة و الثامنة منه الشروط التي يجب

توافرها في التركيب العمراني للمشروع و التي يلتزم بها المرقى العقاري و التي تتمثل في :

- يجب أن تقام المشاريع المتعلقة بالسكنات الترقوية المدعمة طبقا للمواصفات المحددة في مخططات التوجيه وتهيئة العمران، و مخططات شغل الأراضي المعمول بها ، وذلك وفقا لدراسات أولية بتحليل مفصل للبيئة المحيطة بالمشروع لتقييم طبيعة و تأثير العراقل في الإنجاز لتؤخذ بعين الاعتبار --يجب اعتماد التنوع في الهندسة المعمارية للمشروع لتحقيق متطلبات المستفيدين من حيث الجمال و الراحة.

- على المرقى العقاري بالتنسيق مع المهندس المعماري أثناء تصميم المشروع السهر على توفير مايلي:

- تثمين الفضاء الخارجي بإنشاء علاقة بين المباني، و البيئة المحيطة وذلك عن طريق تجسيد فضاءات متسلسلة

- على المرقى العقاري أن يعطي لمشروعه طابعا حضاريا خاصا.
- أن تترجم مفهوم الهندسة المعمارية التامة عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شأنها استبعاد أي تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين.
- توفير محلات تجارية وخدمات ومرافق داخل المشروع، كما يمكن وضع مواقف السيارات وقاعات الرياضة ونشاطات مماثلة أخرى تكملة إلى المباني في الطابق تحت السفلي، وهذا تحقيقا للحاجات الوظيفية وذلك بالتناسق مع المشروع.

الفرع الثالث: التصميم المعماري للمسكن الترقوي المدعم

- اشترطت المواد من 9 إل غاية 30 من الملحق بالقرار الوزاري المشترك ، خصائص تقنية يجب توافرها في التصميم المعماري للمساكن الترقوية المدعمة كما يلي:
- في تصميم المساكن يشترط فيه تكييف التنظيم الفضائي للمسكن و تلبية متطلبات الأنظمة التقنية للبناء المعمول بها و توفير راحة الشاغلين وفقا للمتطلبات و الخصائص المحلية و الثقافية لموقع بناء المشروع من حيث نمط المعيشة و كذا الراحة الحرارية و الصوتية.
- يجب أن تكون البنايات من حيث كثافتها و بنيتها مطابقة لأحكام أدوات التعمير.
- يجب تجنب التصميم فوق الفراغ الصحي، لكن إذا كان ذلك ضروريا يجب توفير شبابيك تهوية بقدر كاف ومرتفعة لمنع تسرب المياه إليها، و إنجاز توصيلات المياه القذرة و سكرات عن طريق فتحات يتراوح بين سطح الأرض و بلاطة المبنى، و يمنع توصيلها على شكل مرفق على مستوى الفراغ الصحي.
- في حالة المداخل المرتفعة يجب وضع منحدر دخول لا يتعدى انحداره نسبة 4 % و عرضه 0.70 متر على الأقل موجه للأشخاص ذوي الحركة المحدودة.
- كما يفضل التصميم الذي يقترح أربع سكنات في الطابق الواحد، و تجنب توزيع الغرف في جهة واحدة من الممر في كل الحالات.
- يجب أن يكون باب مدخل المبنى عنصر مزين بزخرفة ملائمة و أبعاده منسجمة مع اتساع و معالجة الواجهة، كما يشترط تصميم بهو المبنى على أنه محيط استقبال حجم ارتفاع و عرضه مناسباً و يمنع الوصول إلى قفص الدرج تحت قرص الدرج الوسيط.
- يجب تمييز قفص درج الراحة عن مكان توزيع السكنات لمنح هذه السكنات المساحات اللازمة (المادة 21 من الملحق)، كما يجب تعزيز الجزء السفلي أو الطابق الأرضي للمبنى -الذي يعتبر مكان اجتماعي مندمج- عن طريق المرونة الكبيرة والاتصال والانفتاح والاثراء من خلال معالجة ملائمة مميزة بشكل واضح للجزء العلوي، كما يجب أن يوفر الجزء العلوي أو هيكل المبنى المكون للسكنات فضاءات مستقبلة وشمسة وحميمية و آمنة.
- كما يجب أن تأخذ أبعاد و معالجة الفتحات عند وضعها مستوى أشعة الشمس بعين الاعتبار، حسب توجيه الواجهات والعوامل المناخية الأخرى.
- ويجب أن تأخذ واجهات المباني بعين الاعتبار في جميع الحالات التوجيهات النسبية للشمس والرياح السائدة.

- عند معالجة الواجهات يجب الرجوع إلى الهندسة المعمارية المحلية من حيث مواد البناء والمعالجة والشكل واللون، وأن تساهم مواد البناء بشكل فعال في معالجة الواجهات من حيث ملمسها ولونها وتجهيزاتها وتنفيذها.
- كما يجب ضمان معالجة خاصة لمجمل قواعد البناء تفاديا للتدهور والأوساخ، بالإضافة إلى منح اهتمام خاص لمعالجة الأجزاء المشتركة عن طريق وضع علب البريد في المكان المناسب مثلا، وحددت المادة 28 من الملحق الأول للأبعاد الدنيا الواجب توفرها في الأجزاء المشتركة مثل عرض باب مدخل المبنى بـ 1.60 متر وباب المسكن بـ 1.10 متر... (المادة 28 من الملحق الأول، القرار الوزاري المشترك).
- يجب كذلك توفير تهئية خارجية مناسبة مثل مساحات خضراء، مساحات اللعب والاسترخاء. (المادة 7 من القرار الوزاري المشترك و المادة 30 من الملحق الأول)
- توفير موقف للسيارات بعدد السكنات على الأقل، وأماكن وضع القمامة المنزلية، الإنارة الخارجية الكافية.
- وفي كل الأحوال ضرورة الأخذ بعين الاعتبار الأشخاص ذوي الحركة المحدودة.

الفرع الرابع: تهيئة المسكن و تصميمه

- في هذا العنصر نظم هذا القرار المشترك في الملحق الأول كل من التنظيم الفضائي والوظيفي للمسكن و كيفية توزيع المساحات و نظام البناء، بالإضافة إلى كيفية تجهيز المسكن .
- حيث حدد مساحة السكن الترقوي المدعم بـ 70 متر مربع قابل للسكن مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر أو أقل من 3%، و المعامل k الذي يمثل نسبة مجموع المساحات القابلة للسكن للسكنات والمساحة المبنية يجب أن لا يتعدى قيمة 0.70. و تحسب المساحة القابلة للسكن من داخل الغرف والمطبخ وقاعات الجلوس والحمام والمرحاض ما عدا الشرفات و المناشر، أما المساحة المبنية فتحسب من خارج المبنى وهي مجموع المساحات خارج المبنى لكل قرص درج ما عدا مساحة السطح و عند الاقتضاء السلالم الخارجية.
- ويتكون كل مسكن ترقوي مدعم من العناصر المحددة في نص المادة 33 من الملحق الأول للقرار والمساحة الداخلية لهذه العناصر تعد هي المساحة القابلة للسكن، وتتمثل في: قاعة جلوس، غرفتين، مطبخ، قاعة حمام، مرحاض، مكان الممر، وحدات التخزين، منشر.
- في التصميم، يشترط الاستعمال الأمثل للأماكن بتعزيز الفضاءات المشتركة وتفادي الفضاءات غير صالحة للإستعمال، وفصل الجزء المهياً لاستقبال الزوار عن الجزء المخصص للحياة الخاصة، وهذا ما يتوضح من خلال اشتراط أن تكون قاعة الجلوس عند المدخل لتفادي مرور الزوار بالمجالات المخصصة للعائلة (المادة 37 من الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك، سنة 2011).
- و في إطار تنظيم وتوزيع المساحات حددت مساحة كل عنصر من عناصر السكن الترقوي المدعم (المواد 37-48 من الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك) و هي كما يلي:

- غرفة الجلوس مساحتها ما بين 18 و 20 متر مربع.

- مساحة الغرفة ما بين 12 و 14 متر مربع.

- مساحة المطبخ ما بين 10 و 12 متر مربع، بتوفير مساحة لوظائف المطبخ المعتادة و مكان أخذ الوجبات. (المواد37-39، الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك، سنة 2011).
- وعلى المرقى العقاري أثناء التصميم التأكد من أن نسبة طول و عرض كل من قاعة الجلوس والغرف والمطبخ، تسمح باستغلال واستعمال المجال المحدد على أقصى حد، على أن لا تقل نسبة العرض على الطول قيمة 0.75 (المادة46 من الملحق الأول، القرار الوزاري المشترك، سنة 2011).
- أدنى مساحة للحمام حددت بـ 4 متر مربع، على أن يجهز بحوض بالأبعاد القياسية.
- أدنى مساحة للمرحاض هي 1.5 متر مربع، على أن تحتوي غرف المياه على إضاءة وتهوية طبيعية.
- أما الممر فلا تقل مساحته عن نسبة 10% من المساحة القابلة للسكن، ليساعد على حركة داخلية مريحة داخل السكن.
- المساحة الأفقية للتخزين حددت بـ 1 متر مربع دون احتساب دواليب المطبخ.
- والمنشر لا يقل عرضه عن 1.40 متر مربع، و يجب أن يكون امتدادا للمطبخ، والذي يمكن استعماله عند الحاجة كمكان وظيفي مرفق للمطبخ، و يساعد على حجب الملابس عن المنظر الخارجي مع التمتع بأشعة الشمس الكافية.(المواد40-45 من الملحق الأول، القرار الوزاري المشترك، سنة 2011).
- وحدد الارتفاع الأدنى الصافي للسقف بـ 2.90 م.
- لم يشترط القانون و إنما أوصى باستعمال مواد البناء المحلية التي تعد أكثر تكيفا مع الهندسة المعمارية المحلية، حتى و لو لم يستعمل المرقى العقاري هذه الأخيرة فهو ملزم بأن يحترم ويتماشى النظام الذي تبناه والمواد المستعملة في البناء مع الأنظمة السارية المفعول في مجال الأمن والاستقرار والدوام وشروط الراحة الحرارية والصوتية.
- أما في مجال تجهيز المسكن فالمرقى العقاري ملزم بتجهيز السكن الترقوي المدعم بأدنى التجهيزات التي يتطلبها أي مسكن، على أن تكون هذه الأخيرة صحية في كل عنصر من عناصر المسكن كما يلي:
- تجهيز المطبخ بسطح مساحته 2.50 طولx0.60 عرض بار تفاع 0.9 م، مهياً بدولاب ذي أبواب تفتح للخارج.
- تجهيز الحمام بحوض طوله 1.4 متر على الأقل مع حنفية مازجة ومرش ومغسل بحنفية مازجة، أما المرحاض فيجب تركيب مقعد مرحاض انجليزي أو تركي حسب نمط معيشة المنطقة مجهز بدفاعة المرحاض ومغسل لليدين بحنفية مازجة داخل المرحاض، كما يجب تجهيز مكان الغسالة الكهربائية مع حنفية التوقيف وجهاز التصريف بممص على مستوى المنشر.
- يجب تركيب عداد تقسيم للماء على مستوى كل المسكن، مع ضرورة تمييز قنوات الصرف الصحي والمياه القذرة ومياه الأمطار التي يكون تصريفها بأنايبب مناسبة بعيدا عن الواجهات مباشرة، مع إمكانية أن تؤدي كلها إلى مجرى واحد لا سيما في حالة شبكة موحدة.

- يجب تركيب الكهرباء وفقا لقواعد المهنة بمعدات ذات جودة عالية، حيث تكون مطابقة لما يأتي:

-DTR E10.1 أشغال تنفيذ التركيبات الكهربائية للمباني ذات الاستعمال السكني.

- أنظمة الحماية المدنية وتوصياتها.

- أنظمة و توصيات و متطلبات سونلغاز.

حيث يجب توفير الكهرباء والإضاءة بما يتناسب ومتطلبات كل عنصر من عناصر المسكن (المادة 58 من الملحق الأول، القرار الوزاري المشترك).

- كما يلتزم المرقى العقاري في أثناء تنفيذه للمشروع ، أن تكون النجارة المستعملة بمواد من النوع الرفيع وفقا لقواعد المهنة و التي تلبي المتطلبات التقنية من حيث المقاومة و الدوام و الأداء، كما أن أبواب المدخل يجب أن تلبي متطلبات الأمن من حيث نوع المادة و الأختام و نظام العلق.

- كما يلتزم بتوفير أعمدة لكل من التجهيزات المتعلقة بالتزويد بالماء و الغاز والكهرباء والهاتف وكابل التلفزة، بالإضافة إلى غمد لتفريغ الدخان المشتعل لسخان الماء و تهويتين في الجزء العلوي و السفلي على مستوى المطبخ.

- ويجب تصميم كتامة الأسطح و الأسطح المنحدرة و الأماكن الرطبة و المساحات الخارجية المرفقة للمسكن وفقا للوثيقة التقنية DTR E4.1 التعليمية الوزارية المتعلقة بالكتامة و عزا السطوح في المناطق الصحراوية.

- كما حدد الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك حتى كيفية تلبيس الأرضيات بالبلاط الأرضي الخزفي أو الغرانيت أو الرخام و في كل منها يشترط استعمال النوع الجيد ، كذلك تلبيس كل من المطبخ والحمام بالخزف الصحي وطولة المطبخ بالرخام، و أسفل كل جهة داخلية لكل جدار و كل حائط بوطيدات من الخزف الصحي، وتمييز المنطقة السفلية للأجزاء المشتركة بمعالجتها عن طريق مواد خزفية أو حصى صغير أو أي طلاء خاص.

- يجب أن تستجيب السكنات لفحوصات القيم الحدية لفقدان الحرارة في الشتاء و القيم الحدية لدخول أشعة الشمس في الصيف وفق الأحكام التي تنظم ذلك(المادة 65 من الملحق الأول للقرار)، وكذلك الحدود الصوتية داخل وخارج المسكن وفقا لنص القانون (المرسوم التنفيذي 93-184) للفترتين النهارية والليلية.

المطلب الثاني: الخصائص التقنية الخاصة للمشروع

طبعا لنص المادة الثانية من الملحق الأول أن لكل مشروع مواصفات تقنية عامة في إنجاز السكن الترقوي و مواصفات تقنية خاصة بالمشروع المعين الذي كلف بإنجازه المرقى العقاري في إطار إجراء الدعوة للمشاركة التي أطلقها المدير الولائي المكلف بالسكن لكل مشروع (المادة 68 من القرار المشترك)، و حددت هذه المواصفات التقنية الخاصة للمشروع في الملحق الثاني للقرار الوزاري المشترك الذي تضمن دفتر الشروط النموذجي المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة بالشروط المالية وشروط تنفيذ مشروع السكنات الترقوية المدعمة، وتتخلص هذه الخصائص في:

الفرع الأول: المكونات المادية

تحدد المكونات المادية للمشروع بعينه ، الذي تم فيه اختيار المرقى العقاري الذي سينجزه، والتي تتمثل في عدد المساكن و مساحة المحلات التجارية و/أو الخدمات ، وتحديد نسبة هذه المحلات من المساحة الإجمالية القابلة للسكن من السكنات المكونة للمشروع.

الفرع الثاني: تعهد المرقى العقاري

يتعهد المرقى العقاري باحترام المواصفات و الخصائص التقنية للسكنات و الأجزاء المشتركة و كذلك التجهيزات المبينة في الملف التقني للمشروع و كما قدمها المرقى العقاري و التي تمت الموافقة عليها من طرف اللجنة التقنية الولائية في إطار الاختيار، و التي تتمثل في ما يلي:

- تحديد المواصفات التقنية الخاصة بالمشروع المعدة حسب المواصفات التقنية العامة المفصلة حسب أجزاء البناءات وفق ما حددناه سابقا.

- البطاقة الموضحة لمساحة السكنات.

- البطاقة التقنية للمشروع التي تشمل جميع المعلومات الخاصة بأرضية الموقع و عدد السكنات والمحلات ومساحتها.

المبحث الثاني: الشروط المالية للسكن الترقوي المدعم

إن الشروط المالية المطبقة على السكن الترقوي تعد مرجعا للمرقى العقاري يعتمد عليه لتحديد الشروط المالية الخاصة و كذلك سعر التنازل عن السكنات محل المشروع ، و تقسمها إلى الشروط المالية العامة للسكن الترقوي المدعم و الشروط المالية الخاصة.

المطلب الأول: الشروط المالية العامة للسكن الترقوي المدعم

حدد القرار الوزاري المشترك الشروط المالية العامة التي تطبق على إنجاز السكن الترقوي المدعم، و التي تتمثل في :

- أن المرقى العقاري في إطار إجراء الدعوة للمشاركة -التي أطلقها المدير الولائي المكلف بالسكن لكل مشروع (المادة 68 من القرار الوزاري المشترك)

- عليه اقتراح سعر التنازل الذي لا يمكن أن يتجاوز بأي حال من الأحوال سعر 40.000 دج للمتر المربع الواحد قابل للسكن و يحتسب فيه جميع الرسوم ودون احتساب سعر الأرضية واستحقاقات الموثق، على أن يطابق هذا السعر سعر مسكن منته - تماما بحساب كافة الخدمات و أعباء هذا الأخير، بما في ذلك مجمل أشغال الطرقات و الشبكات المختلفة (المواد9-12 من القرار الوزاري المشترك ، المواد69-70) .

كما يضاف لسعر المسكن العباء المالي للمتر المربع بسبب سعر اقتناء العقار بعد تطبيق التخفيض القانوني (المادة 12 من القرار و الجزء 2 من العنصر11)

يحدد لسعر للمتر المربع للمساحة القابلة للسكن للسكن الترقوي المدعم والتي تشمل مساحة الغرف وقاعة الجلوس والمطبخ و الحمام والمرحاض والممر والبهو والدواليب، دون إدخال مساحة الشرفات

والشرفات المسقفة و المناشر و الأجزاء المشتركة و قفص الدرج.(المادة 12 من القرار و الجزء 2 من العنصر11).

- يجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد المنظمة له (القانون رقم11-04،) و هو ما عبرت عنه المادة 71 من نفس القرار بتسويق السكنات باعتبار المرقى العقاري يكتسب صفة التاجر.

المطلب الثاني : الشروط المالية الخاصة بالمشروع

تنقسم الشروط المالية الخاصة بالمشروع ، إلى شروط حصول المرقى العقاري على دعم الدولة و شروط دعم المشروع و تنفيذه .

الفرع الأول: شروط حصول المرقى العقاري على دعم الدولة للمشروع

- يشترط في المرقى العقاري الحصول على شهادة الضمان الصادر من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية و هذا قبل البدء في الأشغال.

- على المرقى العقاري إعداد عقود البيع على التصاميم أمام الموثق لفائدة المقتنين في أجل ثلاثة أشهر يبدأ حسابها من تاريخ تبليغه بقائمة المقتنين من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن خلال ثلاثة أشهر كحد أقصى بعد إنطلاق الأشغال. و في حالة عجز الادارة على إكمال القائمة خلال المدة المحددة يسمح للمرقى العقاري إختيار مقتنيه ممن تتوفر فيهم الأهلية، شرط مصادقة السلطات المختصة على هذه القائمة.

و في حالة عجز أحد المكتتبين، على المرقى تبليغ كل من المدير الولائي المكلف بالسمن والصندوق الوطني للسكن لتبديله بنفس الشروط.

- يلتزم المرقى العقاري بارسال نسخة عن العقود للصندوق الوطني للسكن في أجل أقصاه 04 أشهر تحسب من تاريخ تبليغه بقائمة المستفيدين.

- يقوم الصندوق الوطني للسكن بدفع مبلغ الاعانة المباشرة على أربعة دفعات محددة في المادة 74 من هذا القرار حسب أحد المعيارين هما إما حسب الأشغال المجمععة عند الإنهاء أو لما تكون نسبة التقدم العام للمبنى أو المشروع .

وتحدد نسبة تقدم الأشغال و مطابقتها مع رخصة البناء من طرف المديرية الولائية المكلفة بالسكن بموجب محضر رصد تقدم الأشغال، الذي تسلمه للمرقى العقاري خلال الأسبوع الموالي لزيارتها ليدعم به ملفه الذي يقدمه لدى الصندوق الوطني للسكن و المتعلق بطلب تسوية إعانات الدولة (المواد 74 و 75 من القرار الوزاري المشترك، سنة 2011)، كما يستعمل نفس المحضر كمبرر للمرقى العقاري في مواجهة المقتنين لمطالبتهم بالدفعات.

وفي هذا الإطار تبرم اتفاقية بين المرقى العقاري و الصندوق الوطني للسكن تحدد فيها سير العملية لإدراج ملفات المستفيدين و تبليغهم بمقررات المنح و طلبات الدفع و تسديد إعانات الدولة.

الفرع الثاني: تمويل المشروع و تنفيذه

أولا- تمويل المشروع

يشمل الملف التقني للمشروع هيكل تمويل المشروع المحدد في هذا الملحق (الجزء III)، ويشمل نسبة كل متدخل في المشروع -من المرقى العقاري و إعانة الدولة للمستفيدين وموارد أخرى يجب تحديدها و كذلك دفعات المستفيدين -إلى السعر الكلي المتوقع للمشروع.

وكل تغيير في هيكل التمويل، على المرقى العقاري التقدم بطلب مبرر لدى مدير الولاية المكلف بالسكن، و الموافقة تبلغ له قانونا، وترسل نسخة منها إلى وكالة الصندوق الوطني للسكن المختص إقليميا.

ثانيا- تنفيذ المشروع:

يتعهد المرقى العقاري في هذه المرحلة بما يلي:

- تحدد مدة إنجاز المشروع بعدد معين من الأشهر تبدأ من تاريخ صدور رخصة البناء، و يتعهد المرقى العقاري بالتقيد بإنجاز المشروع خلال هذه المدة، وأن ينطلق في الانجاز خلال شهر من تاريخ صدور رخصة البناء، ويحرر محضر إنطلاق الأشغال مع ممثل المديرية الولائية للسكن بناء على طلب المرقى العقاري.

- أنه يلتزم بتنفيذ المشروع وفقا للمعايير التقنية و استعمال المواد و المنتجات التي تحقق المعايير والشروط المحددة في الجداول الوطنية و أي تغيير من شأنه قد يؤدي إلى الانقاص في إحدى نوعيات المسكن مما يسبب الفسخ، إلا إذا كان قد تحصل على موافقة مكتوبة للمدير الولائي المكلف بالسكن و إعلام الصندوق الوطني للسكن.

- يتعهد المرقى العقاري بإبرام صفقة أو أكثر على نفقته لدراسة وأشغال و متابعة و مراقبة تقنية للبناء مع شركاء مؤهلين مع تبليغ نسخة للمدير الولائي المكلف بالسكن و الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن.

- كما أن هيئة المراقبة التقنية CTC تقوم بالخدمة المتعلقة بالمراقبة التقنية للبناء زيادة على المصادقة على المخططات و متابعة الورشة، كما تلزم بتسليم تقرير يشهد أن الأشغال أنجزت وفق المعايير المضادة للزلازل المعمول بها للمرقى العقاري وهذا كل ثلاثة أشهر. على أن يرسل المرقى العقاري نسخة منه بصفة دورية للمدير الولائي المكلف بالسكن.

- على المرقى العقاري أن يبرم على نفقته اتفاقية مراقبة خاصة مع مكتب دراسات معين مسبقا من طرف مدير السكن و لتجهيزات العمومية، على أساس الموافقة المسبقة للمدير الولائي المكلف بالسكن.

- يلتزم المرقى العقاري بوضع كافة دفاتر الورشة بما فيها دفتر المراقبة التقنية وملفات التنفيذ تحت تصرف المصالح التقنية المؤهلة لتتمكن من متابعة ومراقبة المشروع.

- عليه أن يرسل تقريرا مرحليا وفق النموذج المسلم له من طرف الصندوق الوطني للسكن، الذي يرسله كل 03 أشهر إلى هذا الأخير والمدير الولائي المكلف بالسكن يتضمن نسبة تقدم الأشغال في المشروع والأحداث المهمة التي طرأت والمتوقعة والقرارات الواجب اتخاذها لتمكين متابعة المشروع في ظروف جيدة.

- وفي الأخير ترفق المواصفات التقنية و الشروط المالية للمشروع كما هي مبينة بدفتر الشروط المرافق لعقد بيع الأرضية المعد من طرف إدارة أملاك الدولة و تشكل جزء لا يتجزأ منه.(قرار وزاري مشترك، 14 ماي 2011)

الخاتمة:

يلتزم المرقي العقاري في إطار إنجازهِ للمشروع المتضمن بناء سكنات ترقيوية مدعمة، باحترام الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز هذه السكنات، والتي حددت بقواعد قانونية خاصة تفرض الالتزام من خلال صيغتها الأمرة على المرقي العقاري التقيد بها من حيث مساحات العناصر المكونة للسكن الترقيوي والتنظيم الفضائي والوظيفي للسكنات و كيفية تجهيزها بتحديد شروط دقيقة في ذلك، و بالتالي الشروط المالية من حيث هيكل تمويل المشروع و تنفيذه مع التزام المرقي في كل ما سبق تبليغ كل من المدير الولائي المكلف بالسكن والصندوق الوطني للسكن بكل الاجراءات بداية من اختياره لإنجاز المشروع في إطار دعوة للمشاركة إلى غاية تحديد سعر التنازل عن السكنات الذي يحدده بالمتر المربع .

إن هذه المواصفات و الشروط المفروضة على المرقي العقاري خلال تنفيذ مشروعهِ، لتحقيق أدنى متطلبات مقتني هذه السكنات من وجهة نظر القانون، خاصة و أنه في كل شرط أو إلزام يؤكد المشرع على النوع الجيد و الرفيع في المواد المستعملة في البناء أو التجهيز مما يحقق لها الدوام والاستمرار والمقاومة والأداء الحراري و الصوتي، و الشروط المالية الكفيلة بالمرقي العقاري إكمال المشروع بمعية كل من الدولة ومقتني السكن نفسه.

لكن و أمام الظروف الاقتصادية المتغيرة منذ صدور القواعد القانونية التي تنظم هذا النوع من السكنات و هذه الشروط، و التي قد يتأثر بها المرقي العقاري باعتباره تاجرا و السلع المستعملة في عملية البناء والتجهيز في تزايد مستمر و في مدد قصيرة وبالتالي لا يحقق المرقي الربح المطلوب.

بالرغم من ذلك فهي نصوص تخدم المستفيدين ذوي الدخل المتوسط، و أحسن المشرع بسنها تفاديا لاحتياال المرقين العقاريين تحقيقا للربح في حال عدم وجود قواعد قانونية تلزمهم بذلك، لحصول هذه الفئة على سكنات لائقة ومريحة.

المراجع:

- القانون رقم 86-07 ، المؤرخ في 04 مارس 1986، و المتعلق بالترقية العقارية.
- المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري.
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه السكنات .
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقيوي المدعم، العدد 51.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27 جويلية 1993 ، المؤرخ في 27 جويلية 1993، ينظم إثارة الضجيج.

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط و كفايات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، العدد 51.